



8.3.2022

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämissankkeen yhteistyöryhmän muistio, Teams-kokous

Ajankohta: 8.3.2022 klo 13.00

Kutsutut

Pentti Lähteenoja	MMM	pj
Paavo Häikiö	MMM	siht
Timo-Ville Nieminen	MMM	jäsen
Ada Ketelämäki	MMM	jäsen
Liisa Huhtala	TEM	jäsen
Arto Leinonen	VM	jäsen
Jyrki Jauhainen	OM	jäsen
Juhana Rautiainen	YM	jäsen
Minna Perähuhta	YM	jäsen
Antti Kosonen	MML	jäsen
Antti Saarikoski	MML	jäsen
Jani Nissinen	MML	jäsen

Käsiteltävät asiat

1. Edellisen kokouksen muistio

Hyväksyttiin edellisen kokouksen muistio sillä lisäyksellä, että kokousasiakirjoihin liitetään RYTJ-materiaaleja.

2. Positiivinen luottotietorekisteri, tilannekatsaus

Arto Leinonen antoi PLTR-hankkeen tilannekatsauksen. HE on annettu eduskunnalle. Valiokuntakuulemiset ovat lähiviikkoina. Valiokuntien lausunnot käsitellään yhteistyöryhmässä, kun ne valmistuvat. Asian käsittely on edennyt suunnitellusti. Verohallinnon toteutushanke etenee suunnitellussa aikataulussa.

3. Huoneistotietojärjestelmä: Maanmittauslaitoksen toteutushankkeen tilanne

Antti Kosonen kävi lävitse toteutushankkeen tilannetta.

Asiat ovat edenneet sen mukaisesti, miten edellisen kokouksen muistiossa on todettu. Arkkitehtuurityön osalta työ on edennyt siihen vaiheeseen, että työtä voidaan käydä sidosryhmien kanssa tarkemmin lävitse. Valmistelutyöryhmän työn ohella on käyty suoria keskusteluja PLTR-asioista Verohallinnon kanssa sekä vakuushallinnan osalta luottolaitosten kanssa. Lisäksi on käyty lävitse vakuutuslaitosten tietotarpeita.

Parhaillaan on menossa tehtävien priorisointi. Keskeistä on löytää se tietosisältö, josta kaikki tai suurin osa ovat kiinnostuneita. Minimitaso tulee elpymisvälineestä ja siellä mainituista tietokokonaisuuksista. HTJ:ssa on jo paljon tietoja, jotka sisältyvät eri toimijoiden tietotarpeisiin. Työ jatkuu toimintamallin suunnittelulla.

Tietotarpeissa on yleisesti korostunut korjaus- ja muutostyötiedot.

Työ jatkuu tästä eteenpäin sidosryhmäkohtaisissa työpajoissa.

Tietotarpeista on tehty myös kysely, jossa kohderyhmänä olivat isännöinti, taloyhtiöt sekä kiinteistönvälittäjät.

Parhailtaan käynnissä olevat työt ovat toimintamallien ja käyttötapausten kuvaus, käsittemallinnus ja –määrittely sekä tunnusyhteyksien perustaminen.

Tietojen yhteiskäytön osalta keskeisessä merkityksessä ovat pysyvien tunnusten käyttöönotto rakennuksilla ja huoneistoilla. Automaatiolla pystytään yhdistämään suoraan n. ¾ HTJ:n rakennuksista DVV:n rakennuksiin, ja tätä voidaan täydentää manuaalisella työllä siten, että päästään yli 80 %:n yhdisteltävyyteen. Kun rakennus saadaan yhdistettyä niin sen jälkeen 95 % huoneistoista saadaan yhdistettyä automaattisesti. Keskeinen ongelma yhdisteltävyydessä on kysymys siitä, mikä on rakennus. Rakennuksen määrittelyyn pitäisi keskittyä RYTJ-hankkeessa.

Minna Perähuhta korosti, että rakennustietojen tulkinnan erilaisuuden esiin nostaminen on tärkeää. Tämän osalta tehdään nyt niin suurta muutosta, että jatkossa voidaan perustaa paremman tiedon päälle toimintaa. Yhteentoimivuustyö on avain siihen, että rakennusten määrittelyyn liittyviä ongelmia on jo ratkaistu. Tietopohja on jo parantunut.

Antti Kosonen totesi, että virheellisten kohteiden esimerkit tulevat historiatiedoista, jotka tulevaisuudessa ja uudessa aineistossa ovat varmasti kunnossa.

4. Kysely huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä

Ada Ketelimäki esitteli isännöinnille, taloyhtiöille ja kiinteistönvälittäjille tehtyä kyselyä.

Kysely tehtiin helmikuussa 1.2.-28.2.2022 välisenä aikana. Kyselyyn saatiin yhteensä 350 vastausta.

Kyselyn keskeisimmät aiheet olivat

- Tietojen päivittäminen nykyisin riippuen siitä, millä tavalla isännöitsijä ylläpitää taloyhtiön tietoja
- Miten suhtaudutaan siihen, että vakioituja tietoja kerättäisiin keskitettyyn järjestelmään
- Nähdäänkö pakollinen tietojen tallentaminen huoneistotietojärjestelmään hyvänä vai huonona asiana
- Kuinka hyödyllisenä pidetään, että tietyt asunto-osaakeyhtiötä koskevat tiedot olisivat saatavissa valtakunnallisesta järjestelmästä
- Kiinteistönvaihdanta ja isännöitsijäntodistukset

Tietojen päivittäminen silloin, kun tietoja hallinnoidaan isännöintijärjestelmässä, tietojen ylläpito on yleisesti kuukausittaista eli käytännössä ajantasaista. Mikäli ylläpitoa tehdään muutoin, usein tietoja ylläpidetään tilanteessa, jossa sitä tarvitaan, esimerkiksi kaupantekotilannetta varten.

Suurin osa taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden vastaajista kannattavat mallia, missä tietojen ylläpito keskitettyyn tietovarastoon olisi pakollista joko kaikille taloyhtiöille tai vähintään taloyhtiöille, joilla on siihen hallinnolliset edellytykset.

Tietoryhmien osalta kysyttiin eri tietoryhmien osalta sitä, kuinka paljon olisi hyötyä eri tietoryhmistä ja siitä, että juuri niitä tietoja olisi saatavissa keskitetystä järjestelmästä. Merkityksellisimmiksi kyselyssä nousivat yhtiön, kiinteistöjen, rakennusten ja kunnossapitoon liittyvät tiedot. Välittäjien vastuksissa korostuivat samat tietoryhmät varsinkin myyntiprosessin alkuvaiheessa.

Isännöitsijäntodistuksen saatavuuteen liittyy tänä päivänä kiinteistönvälittäjien vastausten mukaan viiveitä. Lisäksi nähtiin ongelmana se, että isännöitsijäntodistukset ovat tietosisällöltään erilaisia ja tiedot vaihtelevan laatuaisia.

5. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen lainsäädäntöasiat

HTJ-laissa on jo säännelty MML:n oikeudesta saada laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarpeelliset tiedot sekä taloyhtiöiltä että luottolaitoksilta. Lakiin lisättäisiin PLTR:n tietojen ylläpitämiseen liittyvä tehtävä, jolloin mainittu tiedonsaantioikeus laajenisi koskemaan myös tässä tehtävässä tarpeellisia tietoja. Samoin korjaus- ja muutostyötietojen ylläpitämistehtävää koskevaa tarkeempi sääntely laajentaisi tiedonsaantioikeuden koskemaan po. tietoja.

HTJ-lain hallintakohderekisterin sisältöä koskevaan säännökseen lisättäisiin maininnat kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä PLTR-tietojen tallentamisesta po. rekisteriin. Näiden tietojen ylläpitäminen laissa säädettyinä tehtävänä mahdollistaisi Maanmittauslaitoksen tietoja koskevan tiedonsaantioikeuden HTJ-lain asiaa koskevan sääntelyn mukaisesti.

HTJ-laissa on mahdollistettu tietojen luovuttaminen lain tarkoituksensaännöksessä yksilöityihin tarkoituksiin. HTJ-lain tietojärjestelmän tarkoitusta koskevaan sääntelyyn lisättäisiin maininta PLTR:n ylläpitämisestä. Korjaus- ja muutostyötietojen osalta lain mainittu sääntely (yhtiön hallinnon ja osakkaiden tiedonsaannin tarpeet) kattaa jo nyky muodossaan niille suunnitellut käyttötarkoitukset.

Kun PLTR- sekä korjaus- ja muutostyötietoja koskien on tarkoitus lisätä luotonantajille sekä taloyhtiöille aktiivisia toimintavelvollisuuksia tietojen ilmoittajina, on näistä säänneltävä erikseen. Pelkkä MML:n oikeus tiedonsaantiin ei luonnollisesti perusta tällaisia velvollisuuksia. Perusvelvollisuus ilmoitukseen säädettäisiin lain tasolla. Asetuksella säänneltäisiin muun muassa tietojen yksityiskohtaisesta sisällöstä, teknisistä yksityiskohdista ajankohdista sekä teknisestä tavasta, jolla tiedot on toimitettava Maanmittauslaitokselle.

Salassa pidettävien tietojen osalta PLTR:n ylläpitäjän oikeudesta saada po. tietoja HTJ:stä säädettäisiin lainsäädännön edellyttämällä tavalla lain tasolla HTJ-laissa. PLTR-lainsäädäntöä koskevaan esitykseen ei sisälly tiedonsaantia HTJ:stä koskevaa sääntelyä.

Seuraavaksi, projektiryhmien määrittelytyön valmistuessa, säännösluonnoksia on mahdollista täsmentää erityisesti korjaus- ja muutostyötietojen yksityiskohtaisemman sisällön osalta. Tässä vaiheessa voidaan myös arvioida tarkemmin valittavaa säädöstasoa, eli harkita mikä on lainsäädännön sääntelyn minimisisältö, ja mikä osa yksityiskohtaisemmasta sääntelystä on mahdollista sisällyttää valtioneuvoston tai ministeriön asetuksina annettaviin säännöksiin.

Minna Perähuhta korosti, että HTJL-muutoksilla on vahva liitos RYTJ-lain valmisteluun, ja sen tulisi näkyä valmistelussa. Pentti Lähteenoja ilmoitti, että tästä käydään keskustelu MMM:n ja YM:n välillä ensin ja sitten asia voidaan tuoda yhteistyöryhmään.

6. RYHTI-hankkeen tilanne

Minna Perähuhta nosti RYHTI-hankkeen yhteentoimivuustyöstä keskusteluun RYHTI-hankkeen tiekartan, jossa on lähitulevaisuuden tärkeinä asioina ovat omistajatietojen selvittäminen, ehuolokirja sekä kunnossapitotarveselvitys. Yhteentoimivuustyössä YM:ssä tehdään laajempaa tiedon

harmonisointia kuin mitä käytetään RYTJ:ssä, ja osa heijastuu HTJ-kehitykseen. Minna Perähuhta esitteli valmistuneet sekä valmisteilla olevat tietomallityöt.

Toiminnallisena tavoitteena olisi saada määriteltyä kaksisuuntainen rajapinta, jonka kautta tietoja voisi päivittää HTJ:n ja muidenkin julkisten rekistereiden ja RYTJ:n välillä.

Toteutuksen osalta Hilma-ilmoitus on julkaistu 18.2.2022. Markkinavuoropuhelu käydään maaliskuussa 2022. Vuoropuhelun on tarkoitus täydentää ja selventää maaliskuussa julkaistavaa hankintailmoitusta sekä saada markkinoilta tietoa olemassa olevista ratkaisuista.

7. Seuraavan kokouksen ajankohta

Seuraava kokous pidetään 11.4.2022 klo 12:00 – 14:00.