



## Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen yhteistyöryhmän muistio

Ajankohta: 16.2.2024 klo 12.00, Teams

### Paikalla olijat

Pentti Lähteenoja	MMM	pj
Paavo Häikiö	MMM	siht
Timo-Ville Nieminen	MMM	jäsen
<del>Liisa Huhtala</del>	<del>TEM</del>	<del>jäsen</del>
<del>Arto Leinonen</del>	<del>VM</del>	<del>jäsen</del>
Markus Tervonen	OM	jäsen
Juhana Rautiainen	YM	jäsen
Janne Murtoniemi	MML	jäsen
Anna Toivonen	MML	jäsen

### Käsiteltävät asiat

#### 1. Edellisen kokouksen muistio

Käytiin lävitse edellisen kokouksen muistio ja hyväksyttiin se.

#### 2. HTJ2-yhteistyöryhmän jäsenmuutokset

Antti Kosonen Maanmittauslaitoksesta on jäänyt eläköitymisen seurauksena ryhmän toiminnasta pois. Uutena jäsenenä yhteistyöryhmään tulee Anna Toivonen Maanmittauslaitoksesta. Suoritettiin esittäytymisen.

#### 3. Säädösvalmistelu

Huoneistotietoasetuksen lausuntoaika päättyi 9.2.2024. Lausuntoja saapui määräaikaan mennessä 12 kappaletta. Lausuntopalautteen käsittely on kesken, eikä niistä ole vielä raportoitavaa. Tavoitteena on saada huoneistotietoasetus hyväksyttäväksi valtioneuvostoon kevään aikana.

Edellisessä kokouksessa keskusteltiin HTJ-lainsäädännön voimaanpanolain seuraamismaksuista tilanteissa, joissa omistuksen rekisteröintiä osakeluettelon siirron jälkeisen luovutuksen jälkeen ei haeta asetetussa 2 kk määräajassa. Voimaanpanolaissa on asetettu näihin tilanteisiin sanktio, joka nousee korkoa-korolle kaavan mukaisesti ja saattaa johtaa kohtuuttomuuksiin esimerkiksi tilanteissa, joissa osakekirja on otettu luottolaitokseen vakuudeksi ja laiminlyönti jatkuu pitkään. Voimaanpanolain 16 §:n muutosta valmistellaan parhaillaan ja se on tarkoitus saada käsiteltyä kiireellisenä kevätkauden aikana. Korkoa-korolle-seuraamismaksu muutettaisiin siten, että korotusprosentti laskettaisiin alkuperäiselle pääomalle.

Janne Murtoniemi tiedusteli, suunnitellaanko lainsäädäntöön seuraamusmaksulle kattoa. Timo-Ville Nieminen vastasi, että maksukattoa ei ole ajateltu, koska muutetulla laskutavalla seuraamismaksu ei nouse kohtuuttomasti pitkänkään ajan kuluessa, ja toisaalta seuraamusmaksun pitäisi nousta jatkuvasti, jotta se sisältäisi insentiivin hoitaa kirjaus kuntoon.

PLTR-lain muuttamiseksi on asetettu 14.2.2024 työryhmä, jonka toimikausi on 14.2.2024 – 31.12.2025. Asettamispäätöksen mukaisesti ”Lainmuutoksilla on tarkoitus mahdollistaa se, että huoneistotietojärjestelmästä siirretään positiiviseen luottotietorekisteriin taloyhtiölainojen osakaskohtaisia

velkaosuuksia koskevat tiedot, jotka ovat välttämättömiä luonnollisen henkilön luottokelpoisuuden arviointia varten.”. Markus Tervonen esitteli asetuspäätöksen ja työryhmän työn tavoitteita. Työryhmän puheenjohtajana toimii Virpi Koivu oikeusministeriöstä ja varapuheenjohtajana Arto Leinonen valtiovarainministeriöstä. Markus Tervonen nosti myös esiin, että työllä saattaa olla linkki myös huoneistotietoasetukseen.

Oikeusministeriöissä on käynnissä hanke asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi. Tarkoituksena on tehdä lain yleistä ajantasaistamista sekä toteuttaa muutoksissa hallitusohjelman tarkemmat kirjaukset. Näitä ovat mm. taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttuminen ja hallintaanotto, taloyhtiöiden hallittu alarajo, lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset sekä sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamisen helpottaminen. Hallintaanoton edellyttämien tiedoksiantojen osalta on tarkoitus edetä jo tänä keväänä. Ongelma koskee erityisesti ulkomaisia omistajia, joita ei tavoiteta.

Maakaaren uudistamisen osalta on tarkoituksena antaa hallituksen esitys kevätkauden aikana. Tavoitteena olisi, että maakaaren muutokset olisivat voimassa siinä vaiheessa, kun yleinen automaattista päätöksentekoa koskeva sääntely tulee voimaan.

Janne Murtoniemi totesi, että on positiivinen asia, että asunto-osakeyhtiölakia päivitetään. Hän nosti esille edustamisen yhtiökokouksessa, jossa on edellytyksenä, että osakas on merkitty osakeluetteloon.

#### 4. MML toteutushanke

Vanhoista yhtiöistä on siirretty HTJ:hin 92,7 %. Sähköistettyjä omistajamerkintöjä on nyt 12,6 % osakeryhmiä. Osakeryhmiä on yhteensä 1.810.347 kpl.

Janne Murtoniemi kertoi tilanteen kirjaamiskäsittelyn ruuhkautumisesta. Omistusten rekisteröinti on jaettu käsittelyssä kahteen osaan. Osakeluetteloiden siirron jälkeen tapahtuvat sähköistykset ovat omassa käsittelyjonossa ja omistuksen vaihdon aiheuttamat osakekirjojen sähköistämisen ovat omassa jonossa. Mikäli asian käsittelyssä on kiire, kirjaaminen hoidetaan parissa päivässä. Jonossa on yli 100 000 asiaa vireillä tällä hetkellä. Uusia asioita osakeluetteloiden siirtojen seurauksena tulee nyt vähemmän kuin syksyllä ja se jono lyhenee. Uusia kirjaamisasioiden käsittelijöitä on aloittanut työt, ja asian käsittelyssä uskotaan saavutettavan tasapainon tehdyillä toimenpiteillä.

Markus Tervonen kommentoi omistajavaihdojen rekisteröinnin keston viiveestä ja totesi että on hyvä, että ratkaisutoimintaan on panostettu, ja että oikeuksien järjestämiseksi siirtymäaikana on toimiva ratkaisu käyttää valtakirjaa yhtiökokoukseen osallistumiseksi. Lunastustilanteiden osalta ratkaisujen tekeminen kirjaamisessa kiireellisenä näyttää toimivalta käytännön toimenpiteeltä.

Janne Murtoniemi totesi, että taloyhtiöiden saannot, joissa on lunastuslauseke, menevät automaattisesti kiireellisiksi ja ratkaistiin nopeasti. Myöskään ei ole tullut mitään palautteita siitä, että ei olisi pystytty hoitamaan yhtiöiden yhtiökokouksia ja osallistumista valtakirjoin.

Anna Toivonen esitteli Maanmittauslaitoksen toteutusohjelman tilannekatsauksen. Keväällä 2024 alkavat pilotoinnit isännöintijärjestelmätoimittajien kanssa rajapintojen käytöstä. Samaan aikaan ollaan käynnistämässä käyttöliittymien toteuttamista verkkoasiointipalveluita varten.

Juhana Rautiainen tiedusteli RHR-tietojen käyttöön saamisesta RYHTI-järjestelmästä. Anna Toivonen vastasi, että asiaa ei vielä ole mietitty niin pitkälle, mutta että RYHTI tuki tulevaisuudessa on RHR-tietojen ensisijainen tietolähde.

#### 5. RYTJ ajankohtaisasiat

Juhana Rautiainen esitteli RYHTIn ajankohtaisasioita. Laki on tullut voimaan vuoden alussa. Parhailaan on käynnissä asetusvalmistelu kaavojen rakenteesta sekä ulkoasusta. Viime vuonna lausunnoilla olleita asetusluonnoksia viimeistellään parhaillaan.

Rakentamislain 'korjaussarja' on parhaillaan lausunnoilla. Myös RYHTI-lakiin tehdään teknisiä korjauksia.

Kaavoituksen tietomallit on käsitelty Rakennetun ympäristön yhteentoimivuuden semanttisen yhteentoimivuuden teemaryhmässä. Kumppanitestausta on alkanut.

RYHTIn ensimmäiset palvelut on avattu (kaavatiedon validointi ja tallennusrajapinta).

DVV:n RHR-tietojen migraation kokeilu on tehty onnistuneesti. Siirtymäkauden aikana kunnat toimittavat tietoja joko SYKE:lle tai DVV:lle.

## 6. Muut asiat

Keskusteltiin pankeilla vakuutena olevien osakekirjojen massakonversiosta. Asiaa on selvitetty paljon aikaisemmin pankkien kanssa. Tällä hetkellä huoneistotietojärjestelmässä on siirretty osakeluteloita niin paljon, että massakonversio tuottaisi paljon hyötyjä omistajamerkintöjen sähköistämisessä.

Janne Murtoniemi totesi, että kevään aikana Maanmittauslaitoksella on tarkoituksena käydä asiaa pankkien kanssa lävitse teknisessä mielessä. Tämän jälkeen saataisiin käsitys siitä, tarvitaanko lisäksi lainsäädännöllisiä toimia.

Markus Tervonen kommentoi, että massakonversiosta puhuttaessa on muistettava se, että osakekirjan mitätöinti on seuraamuksiltaan järeä toimenpide, ja asian edistämiseksi on hyvä, jos tätä tarkastellaan aluksi teknisesti ja saadaan käsitys siitä, miten tiedot eri järjestelmissä kohtaavat. Markus nosti myös esiin sen, lainsäädäntötyöt vaativat paljon työaikaa, joka on tässä vaiheessa hallituskautta jo pitkälti sidottu. Pentti Lähteenoja esitti toiveen, että ratkaisu massakonversion tekotavalle voitaisiin kuitenkin löytää lähitulevaisuudessa, jotta massakonversio tuottaa parhaimman hyödyn.

## 7. Seuraava kokous

Seuraava kokous pidetään 14.5.2024 klo 13 – 15 läsnäkokouksena.