



Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen yhteistyöryhmän muistio

Ajankohta: 21.1.2025 klo 13:00, Mariankatu 9 nh Nousukausi

Paikalla olijat

Pentti Lähteenoja	MMM	pj
Paavo Häikiö	MMM	siht
Timo-Ville Nieminen	MMM	jäsen
Jyri Oksanen	TEM	jäsen
Arto Leinonen	VM	jäsen
Markus Tervonen	OM	jäsen
Juhana Rautiainen	YM	jäsen
Janne Murtoniemi	MML	jäsen
Anna Toivonen	MML	jäsen
Petri Korpinen	MML	jäsen
Aaro Mikkola	MML	jäsen

Käsiteltävät asiat

1. Edellisen kokouksen muistio

Käytiin lävitse edellisen kokouksen muistio ja hyväksyttiin se.

2. HTJ2 yhteistyöryhmän jäsenvaihdot

TEM on ilmoittanut, että Liisa Huhtalan tilalle yhteistyöryhmään tulee Jyri Oksanen. Sovittiin, että pidetään pienemmällä kokoonpanolla ajantasapalaveri MMM-TEM välillä.

3. Osakekirjojen massakonversion valmistelutilanne

Maanmittauslaitos esitteli osakekirjojen massakonversion aineistoanalyysin, jossa on arvioitu pankkien vakuusjärjestelmässä olevien tietojen ja huoneistotietojärjestelmässä olevien tietojen soveltuvuutta massakonversioon.

Aineistoanalyysi oli saatu Danskelta, Nordealta, Aktialta ja OmaSP:ltä.

Eri pankeissa tietoja vakuushallintaan on viety vaihtelevasti omistussuustiedon osalta. Myös omistajan henkilötunnuksen ja y-tunnuksen yhdistyminen osakeluettelon tietoon ei kaikissa pankeissa ole yhtä hyvää, eli tietoja on päivitetty eri tavoin. Analyysissa tehtiin tietojen yhdistely myös nimien perusteella, ja niiden vertailu onnistui hyvin. Pankin järjestelmässä saattoi olla vanhan omistajan tietoja, mutta siinä tapauksessa erot tietojen välillä oli helppo havaita.

Kokonaisuutena, jos verrataan omistajan tunnuksen ja omistussuustiedon yhtenevääisyyttä pankin järjestelmien ja osakeluettelon välillä, voidaan tiedot yhdistää keskimäärin yli puolessa tapauksista. Sähköistäminen voitaisiin tehdä vain silloin, kun tiedot täsmäyvät kaikilta osiltaan.

Keskusteltiin jälkipanttaukseen mahdollisesti liittyvistä ongelmista. Jälkipanttaustilanteissa pitäisi pysyä aukottomasti selvittämään ja tekemään osakehuoneistorekisteriin myös jälkipanttiin liittyvät kirjat.

Omistusosuuden kirjaaminen tilanteessa, jossa osakeluettelon merkintä eroaa pankin vakuusjärjestelmässä olevasta tiedosta, pitäisi pystyä ratkaisemaan. Maanmittauslaitos esittää, että massakonversiossa omistusosuus ratkaistaisiin osakeluettelon mukaan, mutta osakkeen omistajat voisivat hakea tähän korjausta tarvittaessa. Keskusteltiin siitä, voisiko näin toimia vai voisiko omistusosuustiedon virheistä aiheutua osakkeenomistajille oikeudenmenetyksiä ja vahinkoja. Omistusosuustieto on pakollinen tieto huoneistotietojärjestelmässä.

Arto Leinonen pyysi vielä kertaamaan sen, mitä massakonversiossa käytännön tasolla tapahtuisi. Aaro Mikkola totesi, että massakonversiossa pankki toimittaisi huoneistokirjaamishakemuksen rajapinnan kautta massatoimintona, jonka perusteella kirjaamisviranomainen tekisi asiassa ratkaisun. Paperiset osakekirjat eivät liikkuisi pankista Maanmittauslaitokselle.

OP-ryhmän tulokset aineistoanalyysistä on tulossa myöhemmin, todennäköisesti helmikuun aikana. Nordealla ja OP:lla on suurimmat markkinaosuudet asuntoluototuksessa.

Selvityksessä ei selvitetty jälkipanttausten kohdentumista, ja siinä pitäisi tehdä vertailu eri pankkien välillä.

Keskusteltiin myös tilanteista, joissa pankin ja osakeluettelon tiedot ovat yhteneväiset mutta kuitenkin kumpikin väärin. Tällaisetkin tilanteet pitäisi pystyä hallitsemaan mahdollisella massakonversiolainsäädännöllä.

Aineistoanalyysin jälkeen on mahdollista alkaa tehdä oikeudellista arviota MMM:n ja OM:n kesken. OM:n osalta ei ole vielä selvillä, onko mahdollista löytää tähän työhön resurssia. Massakonversioon liittyy myös tietosuojanäkökulmia, joiden arviointiin tarvittaisiin OM:stä resursseja kirjaamisosaamisen ohella. Markus Tervonen totesi, että asian valmistelua OM:ssä edistäisi se, että nyt tehdyistä aineistoselvityksistä tehtäisiin laajempi raportti taustatietoineen. Maanmittauslaitoksessa tällainen työ on parhaillaan käynnissä.

Sovittiin, että kun Maanmittauslaitoksen raportti on valmistunut, aloitetaan oikeudellinen selvitys. Selvityksen pitäisi valmistua kevään 2025 aikana.

4. Säädösvalmistelutilanne

PLTR-lakimuutosten käsittely on jatkunut. Lausuntoaika päättyi 31.12.2024. Lausunnoissa ei ole mitään täysin kriittistä palautetta. Lausuntojen perusteella ollaan valmistelemassa muutoksia pykäliin ja täydennetään perusteluita. HE:n antamisaika on viikko 19. Toteutus on saanut rahoituksen ja toteutushanketta kasataan parhaillaan.

5. MML toteutushanke

Anna Toivonen esitteli HTJ2 toteutushankkeen tilannekatsauksen.

Toteutus etenee suunnitellusti. Ensimmäiset rajapintapalvelut tulevat käyttöön kunnossapito- ja muutostyötietojen välittämiseksi 1.6.2025 ja ne on myös pilotoitu. Pilotoinnissa on tehty joitakin koodistotarkennuksia.

Taloyhtiölainatietojen ilmoittamisen rajapinta luotonantajille tulee käyttöön 1.9.2025. Pankkien oman järjestelmäkehityksen vaiheistuksen vuoksi sitä ei ole vielä pilotoitu.

Taloyhtiöiden käyttämä rajapinta yhtiölainojen ja vastikkeiden ilmoittamiseen on valmistumassa ja pilotointi käynnistyy helmi-maalikuussa.

Taloyhtiöille tarkoitettu asiointipalvelu on myös osittain valmis (kunnossapito- ja muutostyötiedot). Taloudellisten tietojen ilmoittaminen on käynnissä.

6. PORE ajankohtaisasiat

Arto Leinonen totesi, että PORE:n osalta ei ole erityisiä esille nostettavia asioita, toteutukset etenevät suunnitellusti.

7. RYHTI ajankohtaisasiat

Juhana Rautiainen totesi, että RYHTI:n osalta rakentamislain korjaussarja on käsitelty eduskunnassa, rakentamisen digiasiat siirtyivät vuodella eteenpäin. Samalla siirtymäaika RYHTI:n käyttöönotolle piteni vuodella. YM:n on valmistellut rakennusten tietomalleja koskevia asetuksia. Järjestelmän käyttöönoton osalta kunnissa noin puolet kunnista on ryhtynyt toimenpiteisiin alueidenkäytön ja rakennusluvituksen tietovarannon osalta. Vielä kunnat eivät ole ottaneet RYHTI:ä käyttöön, mutta ensimmäisiä käyttöönottoja odotetaan tapahtuvan tämän vuoden aikana.

8. Muut asiat

Markus Tervonen totesi, että OM:ssä on käynnissä hanke AOYL:n ajantasaistamiseksi. Hankkeessa on käsitelty mm. osakkeiden lunastukseen ja osakeantiin liittyviä asioita, joilla on yhtymäkohta huoneistotietojärjestelmään. Tarkoituksena olisi pitää muutokset siltä osin pieninä, ettei niistä aiheudu suuria teknisiä muutoksia huoneistotietojärjestelmässä.

Aaro Mikkola ilmoitti jäävänsä kevään aikana eläkkeelle. Uutta jäsentä yhteistyöryhmään ei ole vielä sovittu. Puheenjohtaja kiitti Aaro Mikkosta toiminnasta yhteistyöryhmässä sekä huoneistotietojärjestelmän kehittämisessä.

9. Seuraava kokous

Seuraava kokous pidetään 20.3.2025 klo 13.