



28.10.2021

## HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN JATKOKEHITTÄMISHANKKEEN (HTJ2) YHTEIS- TYÖRYHMÄN KICKOFF-TILAISUUS 28.10.2021

Muistio 28.10.2021

### Osallistujat

| Osallistujat        |     |       | Paikalla |
|---------------------|-----|-------|----------|
| Pentti Lähteenoja   | MMM | pj    | kyllä    |
| Paavo Häikiö        | MMM | siht  | kyllä    |
| Timo-Ville Nieminen | MMM | jäsen | ei       |
| Liisa Huhtala       | TEM | jäsen | kyllä    |
| Arto Leinonen       | VM  | jäsen | kyllä    |
| Jyrki Jauhiainen    | OM  | jäsen | ei       |
| Juhana Rautiainen   | YM  | jäsen | kyllä    |
| Antti Kosonen       | MML | jäsen | kyllä    |
| Antti Saarikoski    | MML | jäsen | kyllä    |
| Jani Nissinen       | MML | jäsen | kyllä    |

### Käsitellyt asiat

#### 1. Hankekokonaisuus ja EU:n elpymis- ja palautumistukivälineen sisältö HTJ2:n osalta

Käytiin lävitse Paavo Häikiön alustuksen pohjalta hankekokonaisuus sekä EU:n elpymis- ja palautumistukivälineen asettamat reunaehdot HTJ2-hankkeelle.

HTJ2-hanketta on valmisteltu vuonna 2019 laaditun selvityksen pohjalta siten, että tarkastelun keskiössä ovat olleet huoneistotietojärjestelmälain 2 §:ssä mainitut näkökulmat:

- osakkeiden vaihdanta
- vakuuksien hallinta ja näihin verrattava toiminta
- yhtiön hallinto ja osakkaiden tiedonsaannin tarpeet
- tutkimus ja tilastointi sekä muut yhteiskunnan tietotarpeet

Positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemat tiedot taloyhtiöiden lainatilanteesta sekä niihin liittyvien vastuiden jakautumisesta osakkaille on EU:n elpymis- ja palautumistukivälineessä edellytetty ratkaistavaksi siten, että huoneistotietojärjestelmää voidaan käyttää näiden tietojen keräämisessä taloyhtiöiltä sekä välittämisessä positiiviselle luottotietorekisterille.

HTJ2-hankkeen määrittelytyötä tehdään edellä mainituista lähtökohdista.

Hankekokonaisuuteen liittyy HTJ2-hankkeen (MMM) ohella Maanmittauslaitoksessa käynnistyvä toteutushanke, jossa tehdään kehittämisen arkkitehtuurityö sekä tämän jälkeen tekninen toteutustyö. Positiivinen luottotietorekisteri on OM:n ja VM:n yhteishanke, ja järjestelmä toteutetaan Verohallinnon hankkeessa. Nämä ovat huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen kannalta ydinhankkeita.

Toteutus ja uusien järjestelmien käyttöönotto edellyttävät myös yksityisen sektorin kehitystyötä erityisesti isännöinnissä, taloyhtiöissä, kiinteistönvälityksessä sekä luottolaitoksissa. Lisäksi hankkeessa on huomioitava YM:n ja Suomen ympäristökeskuksen RYHTI-hanke, jossa kehitetään rakennetun ympäristön tietojärjestelmää. Hankkeissa tehtävällä määrittelytyöllä on yhtymäkohtia erityisesti korjaus- ja muutostyötietojen määrittelyiden osalta.

EU:n elpymis- ja palautumistukivälineessä on määritelty sitovat välitavoitteet sekä koko hankkeen aikataulu seuraavasti:

- Q2/2023 tarvittavat säädösmuutokset on hyväksytty eduskunnassa
- Q2/2025 säädösmuutosten voimaantulo
- Q2/2026 toteutus valmis

## 2. Positiivinen luottotietorekisteri

Käytiin keskustelu positiivisen luottotietorekisterin (PLTR) perustamisesta Arto Leinosen alustuksen pohjalta.

PLTR:n perustamishanke on asetettu maaliskuussa 2020 OM:n ja VM:n yhteishankkeena. PLTR edellyttää kokonaan uutta lainsäädäntöä sekä lisäksi muutoksia olemassa olevaan lainsäädäntöön (mm. kuluttajansuojalaki sekä luottotietolaki). OM vastaa lainsäädännön valmistelusta ja VM on mukana tätä varten perustetussa työryhmässä. Toteutusvastuu on VM:llä. Rekisterinpitäjäksi ehdotetaan Verohallintoa.

PLTR:ää koskeva HE-luonnos on ollut lausuntokierroksella keväällä 2021, ja tavoitteena on että laki tulisi voimaan 1.8.2022. Rekisteriin kerättäisiin luonnollisille henkilöille myönnettyjen luottojen tietoja, ja yritysluoton anto on tässä vaiheessa hankkeen ulkopuolella.

Rekisterin käyttö alkaa kahdessa vaiheessa. Kuluttajaluottojen osalta rekisteri tulisi käyttöön 1.4.2024, jota edeltää tietojen alkulataus. Muiden luonnollisille henkilöille myönnettyjen luottojen osalta rekisteri tulisi tuotantokäyttöön 1.4.2026, ja se koskee käytännössä luonnollisille henkilöille elinkeinotoimintaa ja maataloutta ym. tarkoituksia varten myönnettyjä luottoja.

Tietojen ilmoittaminen rekisteriin olisi pakollista.

Luottolaitokset saavat tietoja PLTR:stä vakiomuotoisella luottotietoraportilla, johon yhdistetään myös tulorekisterin tietoja.

Taloyhtiölainat eivät sisällyt nyt valmisteltavaan HE:een eikä niitä ole vielä huomioitu PLTR-käyttöönotossa. Paine taloyhtiölainojen saamiseksi on kuitenkin erittäin suuri, ja tarkoituksenmukainen toteutustapa on saada nämä tiedot huoneistotietojärjestelmän kautta. Toteutuksessa on varauduttu siihen, että taloyhtiölainatiedot otetaan mukaan rekisteriin heti kun se on huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen kautta mahdollista sekä sisällön puolesta kannattavaa. Tämä edellyttää myös muutoksia PLTR-lakiin sekä teknistä toteutustyötä Verohallinnolta.

Keskusteltiin omistuskirjausten pitkien siirtymäaikojen mahdollisesti aiheuttamista ongelmista mm. yhdenvertaisuuden näkökulmasta. Kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä, osakkaalla on vielä kymmenen vuotta aikaa rekisteröidä omistuksensa. Tällöin voisi käydä niin, että PLTR:stä ilmenee pitkän ajan vain omistuksensa rekisteröineiden osakkaiden lainavastuut. Tähän pitää kiinnittää erityistä huomiota HTJ2:n toiminta-arkkitehtuuryöissä. Pitäisi löytää ratkaisut, joilla voitaisiin esimerkiksi saada käyttöön osakeryhmään kohdistettua yhtiölainatietoa tilanteissa, joissa omistuksia ei ole vielä rekisteröity.

### 3. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishanke (HTJ2-hanke)

Käytiin keskustelu HTJ2-hankkeesta Paavo Häikiön alustuksen pohjalta.

HTJ2-hanke on perustettu Maa- ja metsätalousministeriössä, ja sen toimikausi jatkuu 31.12.2026 saakka. Hankkeen tehtävät ovat asettamispäätöksen mukaisesti

- 1) tietojen ja toimintamallin määrittelyt siltä osin kuin kysymys on
  - a) vakioitavan tietojoukon määrittelystä
  - b) tietoarkkitehtuurin määrittelystä
  - c) toiminta-arkkitehtuurin määrittelystä
- 2) huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistoimenpiteiden lainvalmistelun, teknisen toteutuksen ja toimeenpanon seuranta.

HTJ2-hankkeessa laaditaan määrittelyt taloyhtiöiden hallinnolliselle tiedolle. Tavoitteena on kar- toittaa HTJL 2 §:n sekä PLTR-hankkeen edellyttämien tehtävien hoitamiseen tarvittava tieto- joukko (vakioitavat tiedot) sekä ne toiminnot, joita huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisellä erityisesti pitäisi tukea. Vakioitavalle tiedolle määritellään tietoarkkitehtuuri sekä toiminta-arkki- tehtuuri, joihin perustuen voidaan tehdä säädösvalmistelua. Lisäksi määrittelytyössä syntyy do- kumentaatio, joka toisaalta ohjaa Maanmittauslaitoksen toteutushanketta ja jota käytetään myös hankkeen etenemisen valvonnassa ja raportoinnissa EU:n elpymis- ja palautumistukiväli- neen suuntaan.

Keskustelun jälkeen sovittiin, että yhteistyöryhmälle toimitetaan materiaaleja jo luonnosvai- heessa tutustumista varten ja yhteyksiä pidetään osapuolten välillä matalla kynnyksellä tarpeen mukaan myös varsinaisten yhteistyöryhmän kokoontumisten välillä.

### 4. Maanmittauslaitoksen toteuttamishanke

Käytiin keskustelu Maanmittauslaitoksen toteuttamishankkeesta Antti Kososen alustuksen poh- jalta.

Maanmittauslaitoksessa on käynnistetty arkkitehtuuriprojekti lokakuussa 2021, ja sen toimi- kausi jatkuu 31.12.2022 saakka. Projektissa kootaan valmistelutyöryhmä valmistelemaan mää- rittelytyötä sekä omat ryhmänsä hoitamaan sidosryhmätoimintaa ja ohjelmistotoimittajien kanssa käytävää vuoropuhelua. Maanmittauslaitoksen toteuttamishanke on osa yleistä Maan- mittauslaitoksen HTJ toteutusohjelmaa. Arkkitehtuurityön perusteella tehtävien määrittelyiden perusteella käynnistetään myöhemmin tarvittavat toteutusprojektit.

Arkkitehtuuriprojektin työ tuottaa tietopohjan sekä MMM:n HTJ2-hankkeelle että MML:n toteu- tustyölle. Keskeisenä prioriteettina on tuottaa osakekohtaiset taloyhtiölainatiedot positiivisen luottotietorekisterin tarpeisiin.

Arkkitehtuuriprojektissa koottava valmistelutyöryhmä on asiantuntijoiden muodostama työ- ryhmä, jossa on edustettuna laaja-alaisesti eri sidosryhmätahot. Työryhmä aloittaa työnsä mar- raskuussa 2021. Työohjelmassa ensimmäisenä on vakioitavien tietojen kuvaus, joka tehdään helmikuun 2022 loppuun mennessä. Työryhmän tehtävänä on muun ohella tuottaa tietoa ajoissa säädösvalmistelua varten, joka tehdään alkuvuoden aikana.

### 5. Lausuntokooste vuoden 2019 selvityksestä

Käytiin keskustelu vuonna 2019 MMM:ssä laaditusta selvityksestä huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä ja siinä annetuissa lausunnoissa esiin nostetuista huomioista Paavo Häikiön alustuksen pohjalta. Lausunnoista on laadittu [lausuntoyhteenveto](#), joka on hankeikkunassa.

Käsiteltiin lausunnoissa esiin nostettuja asioita koskien tietojen standardointia, tietojen ylläpitoa, taloudellisten tietojen erityispiirteitä sekä muita erityisiä kommentteja 2019 selvityksestä.

Tietojen vakioinnin (standardoinnin) osalta käytännössä kaikilla lausujilla on tahtotila, että taloyhtiöiden tietojen vakiointi pitää tehdä. Vakioidun toimintatavan velvoittava käyttöönotto kaikissa taloyhtiöissä muodostaa eräänlaisen jakolinjan, jossa toisella puolella ovat tiedon hyödyntäjät ja toisella puolella tiedon tuottajaa edustavat tahot. Keskustelussa myös todettiin, että tietojen ja toimintatapojen vakioinnissa tulee pystyä löytämään se taso, joka on mahdollinen kaikille taloyhtiöille ja toisaalta myös mahdollistaa tietojen varaan rakennettujen palveluiden käytökelpoisuuden. Lisäksi nousi esiin, että kehittämisen askeleiden pitäisi olla sellaisia, että ne voidaan toteuttaa kohtuullisten siirtymäaikojen puitteissa.

Vuoden 2019 selvityksessä on esitetty, että tietoja voisivat ylläpitää taloyhtiön edustajien ohella myös osakkaat ainakin tiettyjen tietojen osalta. Tästä nähdään lausunnoissa riskejä tiedon luotettavuuden suhteen. Tieto on toisaalta erotettavissa tiedon antajan mukaan, ja osakkaalla voi olla intressi ylläpitää omaa osakehuoneistoaan koskevaa tietoa tarkemmalla tasolla kuin taloyhtiöllä.

Lausunnoissa nostettiin esiin myös henkilötietojen käsittely ja sen arviointitarve tietosuojasääntelyn näkökulmasta.

Tilinpäätöstietojen osalta tietojen hyödyntäjät ja taloyhtiöt näkivät mielekkäänä velvoittaa tilinpäätösten rekisteröintivelvoitteen säätämistä myös taloyhtiöille ainakin tietyin rajoituksin, jotka liittyisivät taloyhtiön kokoon tai esim. tilintarkastajan käyttöön. Toisaalta tähän liittyy lausuntojen mukaan ongelmia, koska taloyhtiöiden tilinpäätösten rekisteröinti kaupparekisteriin tuottaisi paljon lisätyötä viranomaispuolella ja lisäksi tilinpäätöksen toimittamisen laiminlyöntiin liittyvät sanktiot olisivat epäsuhtaisia laiminlyöntiin nähden taloyhtiöiden osalta.

## 6. Lainsäädännön valmistelu

Käytiin keskustelu lainsäädännön valmistelusta Pentti Lähteenojan alustuksen ja Timo-Ville Niemisen valmistelun pohjalta.

Korostettiin sitä, että valmistelun ajankohta on sidottu EU:n elpymis- ja palautumistukivälineessä. Lisäksi tuotiin esiin, että Maanmittauslaitoksessa asetetun arkkitehtuuriprojektin tulee tuottaa lainsäädäntötyössä tarvittava tieto sidosryhmiltä hyvin nopealla aikataululla. Tämän ohella keskustelussa nostettiin esiin uusien tietojen vaatimat tarkastelut mm. henkilötietojen käsittelyn osalta.

Lainsäädäntöön on lisättävä ennen kaikkea tarpeelliset säännökset käsiteltävien tietojen sisällöstä ja laadusta, velvollisuudet tiedon tuottamiseen sekä vastaavasti tiedonsaantioikeudet jotta järjestelmän toiminnan edellyttämä tietojen käsittely ja hallinta on mahdollista.

Käytännössä lainsäädännön valmistelun tavoiteaikatauluna pitää olla se, että lausunnot menettelyyn päästäisiin kesäkuussa 2022. Lainsäädännön valmistelu tapahtuu virkatyönä MMM:ssä yhteistyössä HTJ-lainsäädäntöryhmän kanssa.

## 7. Seuraava kokous

Sovittiin, että seuraava yhteistyöryhmän kokous järjestetään erikseen sovittavana ajankohtana ennen vuodenvaihdetta.