



17.9.2021

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen - Hankesuunnitelma

1	Hankkeen tausta ja lähtökohdat.....	3
1.1	Selvitys huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä.....	3
1.2	Muut lähtökohdat.....	3
1.3	Hankkeen rajaus	4
2	Hankkeen kuvaus PÄIVITETTÄVÄ AIKATAULUT	4
2.1	Hankkeen tehtävät PÄIVITETTÄVÄ AIKATAULUT	5
2.1.1	Vakioitavan tietojoukon määrittely	6
2.1.2	Tietoarkkitehtuurin määrittely.....	7
2.1.3	Toiminta-arkkitehtuurin määrittely.....	7
2.1.4	Toteutushankkeen ohjaus ja seuranta	9
2.2	Toteutushankkeen tehtävät	10
2.3	Valmistelutyöryhmät	10
2.4	Hankkeen liittymät muihin hankkeisiin	11
3	Hankkeen toteutussuunnitelma.....	12
3.1	Hankkeen vaiheistus PÄIVITETTÄVÄ AIKATAULUT.....	12
3.2	Työskentelytavat	12
4	Hankkeen rahoitus, seuranta ja raportointi.....	13
5	Hankkeen riskit.....	13
6	Hankkeen viestintä	14

Hankesuunnitelma on hyväksytty ##.##.2021 hankkeen toteutuksen pohjaksi ja suunnitelmaa on käsitelty yhteistyöryhmässä # sekä Maanmittauslaitoksen xxx ohjausryhmässä #.##.2021. Hankesuunnitelmaa tarkastellaan ja päivitetään tarpeen mukaan samassa järjestyksessä.

Muutoksen käsittelijä	Muutoksen kohde	Pvm	Versio
		X.X.2021	V 1.0

Muutoshallinta

1 Hankkeen tausta ja lähtökohdat

1.1 Selvitys huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä

Vuoden 2019 aikana maa- ja metsätalousministeriö on tehnyt selvityksen huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä. Selvityksestä pyydettiin lausunnot alan toimijoilta.

Selvitystyön lähtökohtina olivat ASREK-hankkeen alkuperäiset tavoitteet sekä huoneistotietojärjestelmälain 2 §:ssä määritelty huoneistotietojärjestelmän tarkoitus. Selvitettäviä asioita olivat

- kauppahintatietojen kerääminen
- taloyhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen saatavuuden parantaminen
- uusien asumismuotojen tuominen osaksi huoneistotietojärjestelmää (asunto-osuuskunnat, asumisoikeusasunnot, vuokra-asuminen)

Selvitys perustuu alan toimijoiden toiminnallisiin tarpeisiin.

Selvityksessä esitetään muun ohella, että taloyhtiöiden tietojen saatavuutta parannettaisiin luomalla yhteinen standardi ja vakioimalla toimintamallit sekä mahdollistamalla näiden tietojen ylläpito ja välittäminen huoneistotietojärjestelmän kautta.

Selvityksestä pyydettiin lausunnot alan eri toimijoilta. Lausunnoissa pääosin kannatetaan taloyhtiöiden tietojen saatavuuden parantamista. Lausunnoista on laadittu [yhteenveto](#) ja se on julkaistu hankeikkunassa.

1.2 Muut lähtökohdat

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen sisältyy Marinin hallituksen hallitusohjelmaan.

Vuoden 2019 selvityksen jälkeen huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen painopisteitä on käsitelty säännöllisesti huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntötyöryhmässä. Lisäksi tehtiin vuodenvaihteessa 2020-21 tilannekartoitus, jossa selvitettiin alalla tapahtunutta ja käynnissä olevaa kehitystä. Tilannekuva päivitettiin kiinteistönvälittäjien ja läheisesti vaihdantaan ja luotonantoon liittyvien ohjelmistotoimittajien kautta. Näiden toimijoiden taloyhtiöiden tietojen käyttöön saamiseen liittyvät ongelmat kuvastanevat vastaavia ongelmia myös muilla toimijoilla.

Tilannekuvakartoituksen perusteella suurin paine liittyy taloyhtiöiden hallinnollisen tiedon vakiointiin. Tämä nähdään laajasti edellytyksenä sille, että tietoja voidaan kattavasti käyttää järjestelmien välillä. Käynnissä on joitakin hankkeita, joissa tiettyjä hyvin rajattuja ja kohdennettuja tiedonsiirto-ongelmia ratkotaan ohjelmistopuolelta. Tämä ei kuitenkaan ratkaise taloyhtiöiden tietojen saatavuuden ongelmia laajemmassa yhteiskunnallisessa merkityksessä.

Kauppahintatietojen kerääminen ei tilannekuvakartoituksen perusteella tässä vaiheessa korostu korkealla prioriteetilla, vaikkakin myös sen kehittäminen saa kannatusta.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämissuunnitelman käynnistämiseen sekä kehittämisen sisältöön vaikuttaa myös positiivisen luottotietorekisterin kehittämishanke. Hanke sisältyy Marinin hallituksen hallitusohjelmaan kuten huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminenkin. Positiivinen luottotietorekisteri edellyttää tietojen saamista taloyhtiöiltä siitä, kuinka taloyhtiölainat kohdentuvat eri osakeryhmille ja sitä kautta yksittäisille osakkeille. Tämä on edellytys sille, että rekisteriin saadaan kokonaisnäkyvyys velkaantumisesta. Taloyhtiölainojen kohdentuminen on nyt vain taloyhtiöiden tiedossa, ja sen tuominen näkyväksi edellyttää taloyhtiöiden hallinnolliseen tietoon kohdistuvaa määrittely- ja kehitystyötä.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishanke sisältyy digitalisaatiohankkeena Suomen kestävä kasvun suunnitelmaan, joten se on tarkoitettu rahoittamaan EU:n elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF). RRF:n rahoitus kohdentuu taloyhtiöiden hallinnollisen tiedon saatavuuden parantamiseen. Hyötyäkseen RRF rahoituksesta Suomen on toteutettava kestävä kasvun ohjelmassa kuvatut toimenpiteet rahoituksen maksamiselle asetetussa määräajassa ja määriteltävien tavoitteiden mukaisessa laajuudessa.

1.3 Hankkeen rajaus

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeessa on kysymys pääosin siitä, että selvityksen mukaisesti määritellään vakioitu malli taloyhtiöiden hallinnolliselle tiedolle sekä tähän liittyvälle toiminta-arkkitehtuurille. Keskeisenä prioriteettina on tuottaa osakekohtaiset taloyhtiölainatiedot positiivisen luottotietorekisterin tarpeisiin. Määrittelytyö mahdollistaa teknisen toteutuksen sekä huoneistotietojärjestelmässä että muissa järjestelmissä, kuten isännöintijärjestelmissä tai taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja hyödyntävissä järjestelmissä.

Lisäksi tämän hankkeen tehtävänä on toteutushankkeen ohjaus ja seuranta. Kestävä kasvun ohjelman rahoitus RRF:n varoista edellyttää raportointia jatkokehittämisen etenemisestä sekä kustannuksista.

1.4 Vastuu hankkeen toteutuksesta

Suomen kestävä kasvun ohjelmaan sisältyvän jatkokehittämisen kokonaisuudesta ja hankkeen toteutuksesta ohjelman mukaisena vastaa maa- ja metsätalousministeriö. Teknisestä toteutuksesta vastaa Maanmittauslaitos.

Hankkeen toteutuksessa pyritään löytämään mahdollisimman laajasti yhteiskuntaa hyödyttävät ratkaisut, joihin kohderyhmät ja muut sidosryhmät voivat sitoutua. Hankkeen valmisteluorganisaatio toimii yhteistyön ja kuulemisen foorumina.

2 Hankkeen kuvaus PÄIVITETTÄVÄ AIKATAULUT

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishanke käsittää taloyhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen saatavuuden parantamisen tietomäärittelyiden valmistelun sekä Maanmittauslaitoksen toteutushankkeen ohjauksen ja seurannan. Tässä on kuvattu jatkokehittämishankkeen ohella myös toteutusvaiheen tehtävät ylätasolla, joiden osalta kuitenkin varsinainen kehitystyö tehdään erillisessä toteutushankkeessa.

Jatkokehittämishankkeen tehtäväkokonaisuudet ovat

- vakioitavan tietojoukon määrittely
- tietoarkkitehtuurin määrittely
- toiminta-arkkitehtuurin määrittely
- toteutuksen ohjaus ja seuranta

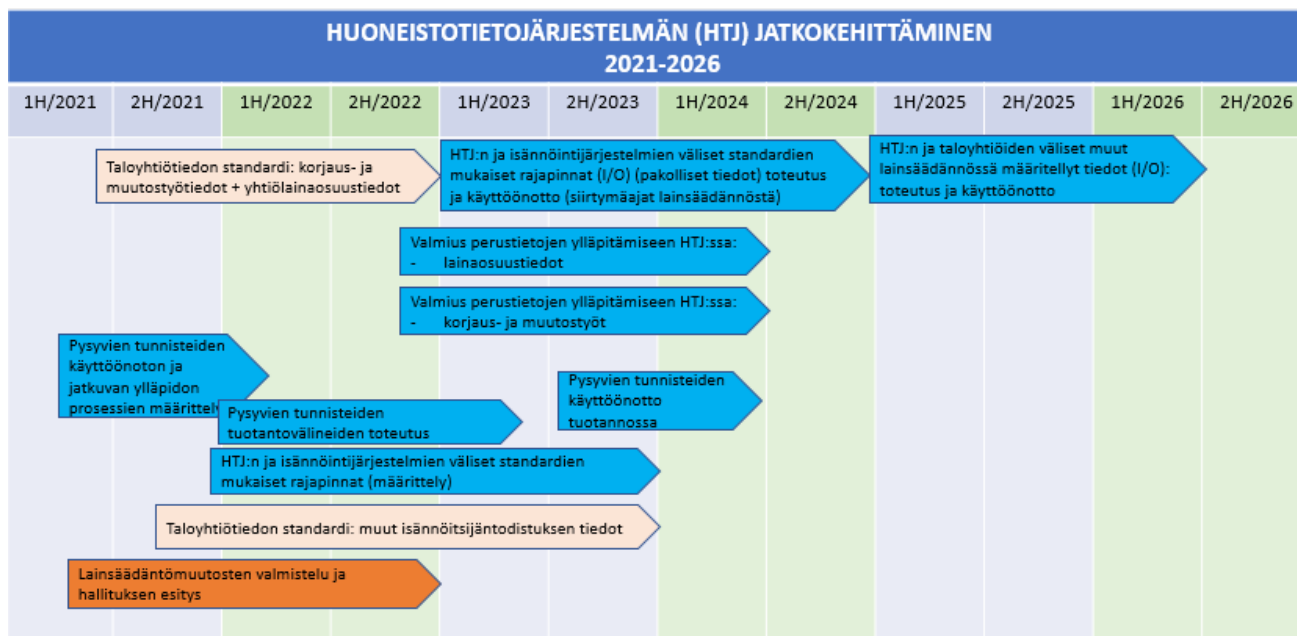
Hankkeen määritellään vakioitava tietojoukko. Vakioitava tietojoukko käsittää asunto-osakeyhtiölainsäädännössä määriteltäviä isännöitsijäntodistuksella annettavia tietoja siten, että vakioitavien tietojen osalta taloyhtiöiden tulisi pystyä tuottamaan yhdenmukaista tietoa yhteiskunnan eri prosesseille. Vakioitavien tietojen määrittelyn tavoiteaikataulu on vuoden 2021 loppu.

Tietoarkkitehtuuri sekä toiminta-arkkitehtuurin määrittelyt tehdään kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe käsittää ns. perustiedot, joiden ylläpitäminen huoneistotietojärjestelmään olisi taloyhtiöille pakollista. Tämä edellyttää lainsäädäntömuutoksia. Perustiedot käsittäisivät taloyhtiöiden korjaus- ja muutostyötiedot sekä taloustiedoista ainakin osakaskohtaisen yhtiölainatiedon. Ensimmäisen vaiheen tavoiteaikataulu on 2022 loppu.

Toisessa vaiheessa valmistellaan tietoarkkitehtuuri sekä toiminta-arkkitehtuuri kaikille muille vakioitaville tiedoille. Tämän työn tavoiteaikataulu on 2023 loppu.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishanke ohjaa ja seuraa toteutushanketta sen loppuun saakka.

Jatkokehittämishanke päättyy toteutushankkeen valmistuttua.



Osakehuoneistojen kauppahintatietojen keräämistä ei käsitellä tässä hankkeessa. Pysyvien tunnisteen käyttöönoton prosessien määrittely tehdään omassa projektissa.

Tarvittava säädösvalmistelu tehdään huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntötyöryhmässä.

Hanke rahoitetaan EU:n elpymisvälineen kautta, joka edellyttää hankkeen edistymisen raportointia.

Hankkeessa käsiteltävien asioiden valmistelu tehdään tätä varten asetettavissa valmistelutyöryhmissä. Valmisteluryhmiin asetetaan edustus monialaisesti alan toimijoiden joukosta. Valmisteluryhmiä myös täydennetään ja muutetaan hankkeen edetessä tarpeen mukaan. Lisäksi käytetään työpajatyöskentelyä tarpeen mukaan. Maanmittauslaitos vastaa valmistelutyöryhmien organisoimisesta, kokoamisesta sekä toiminnasta.

2.1 Hankkeen tehtävät **PÄIVITETTÄVÄ AIKATAULUT**

Hankkeen tehtävät koottuna:

	Vakioitavat tiedot	
T1	- vakioitavien tietojen määrittely	HTJL 2§:ssä mainittuja tehtäviä tukeva tietojoukko. Vakioitavat tiedot ovat rekisteritietoja.
	Tietoarkkitehtuuri	
T2	- käsitteistö ja käsitelmä	Vakioitavien tietojen kuvaaminen sekä käsitteiden väliset suhteet
T3	- tietotyyppien määrittely	Vakioitavien tietojen mahdollisten arvojoukkojen määrittäminen
T4	- rakenteistaminen	Vakioinnin kohteena olevien (nyt tekstimuotoisten) tietojen muuttaminen koneluettavaksi ja luokitelluksi tiedoksi.
T5	- päätietyryhmät, määrittely ja	Vakioitavien tietojen tietoryhmien määrittely sekä tietojen luokittelu
T6	- tietojen välittäminen	Määritellään rajapinnoissa välitettävät tietojoukot sekä hakuehdot, joilla tietoja tulisi voida rajapinnoista hakea.
T7	- tietoaaineistojen kuvaaminen	Kuvataan toimintaympäristössä käytössä olevat tietoaaineistot.
	Toiminta-arkkitehtuuri	
T8	- tuettavien tehtävien tunnistaminen	Vakioitavalla tiedolla tuettavien ydintehtävien tunnistaminen
T9	- perustietojen tietojoukkojen määrittely (pakolliset tiedot HTJ:ssa)	Määritellään ne tiedot, joita taloyhtiöiden tulee pitää yllä huoneistotietojärjestelmässä
T10	- tietojen ylläpito huoneistotietojärjestelmään	Määritellään se, kuinka tietoja ylläpidetään huoneistotietojärjestelmässä eri tilanteissa ja kenen toimesta se tehdään.
T11	- taloyhtiöiden järjestelmien käyttö	Määritellään taloyhtiöiden järjestelmille perustason edellytykset, jotta järjestelmästä voidaan viedä tietoja huoneistotietojärjestelmään järjestelmäintegraation kautta.
T12	- tietopalvelut ja rajapinnat	Toimintaympäristössä käytössä olevien tietopalveluiden ja rajapintojen kuvaaminen.
T13	- palveluiden tuottajat	Kuvataan toimintaympäristössä toimivat ydinpalveluiden tuottajat
T14	- palveluiden laatutaso	Kuvataan toteutettavien palveluiden laatutaso

2.1.1 Vakioitavan tietojoukon määrittely

Vakioitavien tietojen määrittely T1. Vakioitava tietojoukko koostuu taloyhtiön hallinnollisista tiedoista, joiden ylläpitovelvollisuudesta säädetään asunto-osakeyhtiötä koskevassa lainsäädännössä. Tietoja välitetään tällä hetkellä isännöitsijäntodistuksen avulla. Hankkeessa määritellään ne tiedot, joiden käsittely tulisi olla yhdenmukaista kaikissa taloyhtiöissä.

Vakioitavan tietojoukon tulisi käsittää ne rekisteritiedot, joita tarvitaan mm. kiinteistönvälityksessä. Rekisteritietoja hallinnoidaan yleisesti isännöintijärjestelmissä. Vakiointi ei siis koske yleisesti esim. suunnitelmia tai muita dokumenttimuotoisia esityksiä, joita taloyhtiöllä on, ellei kyse ole erityisesti tiedosta, jota tarvittaisiin eri prosesseissa rakenteisena ja luokiteltuna tietona. Tällainen rakenteistettava tieto voisi olla esimerkiksi kunto-kartoituksen tiedot.

Vakioitava tietojoukko ei käsitä tilinpäätöstietoja. Tilinpäätöstietojen osalta on jo olemassa vakioitu toimintatapa, jolla tilinpäätöstiedot voidaan viedä Patentti- ja rekisterihallituksen järjestelmään. Taloyhtiöllä ei ole tilinpäätösten rekisteröintivelvoitetta. Hankkeen aikana selvitetään, kuinka tilinpäätöstiedot saataisiin mm. kiinteistönvälityksen prosesseihin.

Vakioitavan tietojoukon tulisi tukea nimenomaisesti HTJL 2 §:ssä mainittuja tehtäviä, eli

- vaihdantaa
- vakuushallintaa ja luotonantoa
- yhtiön hallintoa
- osakkaiden tiedonsaantia
- tutkimusta ja tilastointia

Vakioitavan tietojoukon määrittelyyn kootaan oma valmistelutyöryhmänsä, johon kutsutaan edellä mainittuja toimintoja edustavia tahoja.

Tehtävän lopputulos: tehtävän lopputuloksena syntyy lista niistä tiedoista, joita tietoarkkitehtuurin määrittely koskee.

Tehtävän aikataulu: kaikki vakioitavat tiedot koottu 2021 loppuun mennessä.

2.1.2 Tietoarkkitehtuurin määrittely

Tietoarkkitehtuurin määrittelyssä määritellään vakioitaville tiedoille rakenteistaminen, päätietoryhmät ja luokittelu, tietotyypit, käsitteistö sekä kuvataan tietojen välittäminen ja tietovarannot.

Käsitteistön ja käsitemallin määrittely T2 sisältää vakioitavien tietojen kuvaamisen, jotta tiedot ymmärretään samalla tavalla. Käsitemalli sisältää eri käsitteiden väliset suhteet.

Tietotyyppien määrittely T3 tarkoittaa vakioitavien tietojen mahdollisten arvojoukkojen määrittämisen. Tietotyyppiä ovat esim. kokonaisluku, teksti, päivämäärä, aika jne. Tietotyyppi määrittelee sen, mitä arvoja tiedolle voidaan antaa.

Rakenteistaminen T4 koskee vähintäänkin huoneistotietojärjestelmään perustietoina koottavia korjaus- ja muutostyötietoja, joita nyt hallitaan isännöintijärjestelmissä tekstimuotoisena tietona. Korjaus- ja muutostyötietojen rakenteisen muodon tulisi mahdollistaa tietojen analysointi koneellisesti. Rakenteistaminen tehdään sillä tasolla, että rakenteistettu tieto kohtuullisella ylläpitotyömäärällä tuottaa sen informaation, jota HTJL 2 §:n mukaisissa tehtävissä tarvitaan.

Päätietoryhmien määrittely ja luokittelu T5 käsittävät vakioitavien tietojen ryhmittelyn toimintaa tukeviin loogisiin kokonaisuuksiin sekä tietojen luokittelun. Tietojen luokittelu tällä hetkellä on osin tietojärjestelmäkohdasta ja osin luokittelua on syntynyt myös taloyhtiöiden hallinnossa. Isännöitsijäntodistuksella annettavat tiedot sisältävät myös tietoja, joita sisältyy valtakunnallisiin perusrekistereihin, esim. kiinteistötiedot tai rakennustiedot, ja näiden osalta on olemassa yleiset koodistot tietojen luokittelua varten. Jotta tietoa voidaan hyödyntää järjestelmien välillä, täytyy tiedon luokittelu olla yhtenevää vakioitavien tietojen osalta.

Päätietoryhmien tulisi tukea HTJL 2 §:ssä mainittuja toimintoja pitäen mielessä sen, että jatkossa ei välttämättä enää tietoja välitettäisi käsitteiden avulla, vaan kaikki nyt isännöitsijäntodistuksella annettavat tiedot, vaan tietoja välitettäisiin täsmällisinä ja rajattuina kokonaisuuksina tietynlaisia tarkoituksia ja tehtäviä varten.

Tietojen välittämisen määrittelyssä T6 kuvataan se, kuinka ja mitä tietojoukkoja välitetään eri toimijoiden välillä tietoarkkitehtuurin näkökulmasta. Tietojen välittämistavan tulisi tukea HTJL 2 §:ssä mainittuja toimintoja. Tietojen välittämisen määrittelyssä määritellään mm. se, minkälaisilla hakuehdoilla ja minkälaisia tietojoukkoja taloyhtiötiedoista tulisi tarjota rajapinnoissa. Tässä ei määritellä sitä, kuka tietoja tarjoaa, eikä myöskään välittämiseen käytettäviä skeemoja.

Tietoaineistot T7. Toimintaympäristössä käytettävät tietoaineistot kuvataan.

Tehtävän lopputulos:

- rakenteistettavan tietojoukon määrittely sekä rakenteistamisen määrittely
- päätietoryhmien määrittely toiminnallisesta näkökulmasta sekä tietojen luokittelu
- tietotyyppien määrittelyt
- käsitteistö ja käsitemallit
- tietojen välittämisen määrittelyt rajapinnoissa
- tietoaineistojen kuvaus

Tehtävän aikataulu:

- huoneistotietojärjestelmään koottavien tietojen osalta 2022 loppu
- muiden tietojen osalta 2023 loppu

2.1.3 Toiminta-arkkitehtuurin määrittely

Tässä kokonaisuudessa määritellään toimintamallit. Tavoitteena on löytää yhteiset toimintatavat sille, kuinka vakioitavat ja tietoarkkitehtuurissa määritellyt tiedot liikkuvat eri toimijoiden välillä, ja samalla tuotetaan lähtökohdat monialaisessa valmistelussa säädösvalmistelulle. Tehtävän tarkoituksena on kuvata pääasialliset toimijat, joita tietojen välittäminen koskee, sekä niiden väliset velvollisuudet ja oikeudet tiedon luovuttamisessa ja saamisessa.

Tuettavien toimintojen ja tehtävien tunnistaminen T8. Taloyhtiötietojen saatavuuden parantamisella yritetään keventää taloyhtiöihin liittyviä tehtäviä tarjoamalla prosessiin tietoa helppossa muodossa. Tällaisia ydin-tehtäviä voisivat olla esimerkiksi

- kiinteistönvälityksen toimeksiantosopimuksen tekeminen
- arvonmääritys
- vakuusarviointi / luottopäätöksen tekeminen
- positiivisen luottotietorekisterin tarvitseman tietovirran tuottaminen
- taloyhtiöiden korjaus- ja muutostyötietoihin perustuvat analyysit, esim. laskennallinen korjausvelka
- osakkaan tietotarpeet: omat asunnot sekä taloyhtiöiden vertailutiedot
- taloyhtiöiden tietotarpeet: mm. isännöitsijän vaihdostilanteen tukeminen (uuden isännöitsijän tietotarpeet)

Hankkeen yhteydessä tunnistetaan tehtävät, joita koneluettavien taloyhtiötietojen tulisi tukea.

Pakollisten tietojen kerääminen huoneistotietojärjestelmään T9. Tehtävän tarkoituksena on määritellä se tietojoukko, jota kaikkien taloyhtiöiden tulee pakollisina tietoina ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä. Lähtökohtaisesti perustietojoukko käsittäisi ainakin korjaus- ja muutostyötiedot sekä osakaskohtaisen yhtiölainausuuden tiedot.

Tietojen ylläpito huoneistotietojärjestelmään T10. Taloyhtiöille tarjotaan mahdollisuus ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä kaikkia niitä tietoja, joiden ylläpitoa edellytetään HTJL 2 §:n mukaisissa käyttötarkoituksissa. Määrittelyn kohteena ovat mm. seuraavat asiat

- pakollisten tietojen ylläpito, ylläpidon frekvenssi tietoryhmittäin, tiedon ajantasaisuusvaatimusten toteuttamisen keinot
- ylläpidon mahdolliset osapuolet eri tilanteissa: taloyhtiön edustaja, isännöitsijä, osakas
 - o tarjotaanko osakkaalle mahdollisuus ylläpitää esim. huoneistokohtaisia tietoja
- tietojen ylläpitokanavat
 - o rajapinta ja järjestelmäintegraatio
 - o käyttöliittymä tietojen ylläpitoa varten
- tietotarpeiden määrittely säädösvalmistelua varten. Lainsäädännössä säädetään tiedonsaantioikeuksista

Taloyhtiöiden järjestelmien käyttö T11. Taloyhtiöt voivat toimittaa tietojaan suoraan taloyhtiön palveluntarjoajan käyttämästä järjestelmästä. Tämä edellyttää sitä, että järjestelmään on toteutettu tätä koskeva rajapintatoiminnallisuus. Lisäksi tietojen siirto järjestelmien välillä edellyttää tietojen harmonisointia eri järjestelmissä. Mm. tietojen rakentaminen korjaus- ja muutostyötietojen osalta tulee olemaan toimenpide, joka kaikkien taloyhtiöiden tulisi järjestelmissään tehdä. Tietoja voidaan siirtää taloyhtiöiden järjestelmien ja huoneistotietojärjestelmän välillä sekä taloyhtiöiden järjestelmien ja muiden järjestelmien välillä. Kaikki tiedonsiirrot tulisi tehdä samanlaisin, yhdenmukaisin perustein, jolloin asiakasjärjestelmän kannalta palveluntarjoajalla ei ole merkitystä.

Määrittelyn kohteena on

- pelisääntöjen määrittely järjestelmäintegraatioille
 - o tietojen päivittäminen huoneistotietojärjestelmään
 - o huoneistotietojärjestelmän tietojen käyttö taloyhtiön järjestelmässä
- tiedon laatuasolle asetettavat vaatimukset, mm.

- oikeiden tietotyyppien käyttö
- tietojen oikea rakenne tiedonsiirrossa
- tiedon ajantasaisuuden todentaminen

Tietopalvelut ja rajapinnat T12. Toimintaympäristössä on useita eri mahdollisia tietolähteitä, joita asiakasjärjestelmät voivat hyödyntää. Jotta päästään yhdenmukaisiin toimintatapoihin, toimintaympäristössä eri järjestelmistä tarjottavat tietopalvelut ja rajapinnat täytyy olla yhdenmukaisia. Tieto pitää saada asiakasjärjestelmiin riippumatta siitä, haetaanko tietoa isännöintijärjestelmästä tai huoneistotietojärjestelmästä. Tehtävässä kuvataan toimintaympäristön tietorajapinnat sekä tarjottavat tietopalvelut toiminta-arkkitehtuurin näkökulmasta. Tietoryhmien ja hakuehtojen määrittely tehdään tehtävissä T5 ja T6.

Palveluiden tuottajat T13. Tehtävän tarkoituksena on kuvata tämänhetkiset palveluiden tuottajat ja heidän roolinsa toimintaympäristössä.

Palveluiden laatu T14. Palveluiden laatuksen määrittelyssä kootaan yhteen tarvittavat kuvaukset sille, mitä edellytetään palveluiden laatukselta. Palveluiden laatuksen määrittelyssä huomioidaan

- tekninen laatu
- toiminnallinen laatu
- laatumittarit

Tehtävän lopputulos:

- huoneistotietojärjestelmään pakollisena kerättävän tietojoukon määrittely
- määrittely tietojen ylläpidosta huoneistotietojärjestelmään
- taloyhtiöiden järjestelmien käyttäminen huoneistotietojärjestelmän yhteydessä
- tietopalveluiden ja rajapintojen määrittelyt
- palvelutuottajien kuvaaminen
- palveluiden laatuksen kuvaaminen

Tehtävän aikataulu:

- huoneistotietojärjestelmään koottavien tietojen osalta 2022 loppu
- muiden tietojen osalta 2023 loppu

2.1.4 Toteutushankkeen ohjaus ja seuranta

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen ohella Maanmittauslaitoksessa käynnistetään toteutushanke teknistä toteutusta sekä käyttöönottoa varten. Jatkokehittämishankkeessa ohjataan ja seurataan Maanmittauslaitoksen kehittämistyötä. Ohjauksessa ja seurannassa tavoitteena on varmistaa se, että jatkokehittämishankkeessa ja lainsäädännössä määritelty palvelutaso toteutuu ja että kaikki jatkokehittämishankkeessa määritellyt toiminnallisuudet toteutetaan.

Toteutushankkeen ohjaus ja seuranta on huomioitava toteutushankkeen asettamisessa erikseen sovittavalla tavalla.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen taloyhtiöiden tietojen sekä pysyvien rakennus- ja huoneistotunusten käyttöönoton osalta rahoitetaan RRF:n varoin. EU-rahoituksen käyttäminen edellyttää sitä, että etukäteen hankkeelle määritellyt tavoitteet toteutetaan aikataulussa. Lisäksi EU-rahoitus edellyttää hankkeen toteutuneiden kustannusten sekä edistymisen seuranta ja raportointia. EU-elpymisvälineen osalta hankkeiden seuranta järjestetään keskitetysti valtioneuvoston tasolla. Toteutushankkeen edistymisestä raportoidaan huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen kautta.

Tehtävän lopputulos:

- hankkeessa on todettu, että jatkosuunnittelussa edellytetyt asiat on toteutettu ja riittävä palvelutaso saavutettu

Tehtävän aikataulu:

- 2026 loppu

2.2 Toteutushankkeen tehtävät

Maanmittauslaitoksen toteutushankkeessa tehdään tarkempi tekninen suunnittelu sekä palveluiden tekninen toteutus sekä hoidetaan järjestelmän käyttöönoton edellyttämät tehtävät.

Taloyhtiöiden tietojen osalta toteutuksen ja käyttöönoton tulee tuottaa tarvittavat käyttöön otetut välineet kahdessa vaiheessa:

- perustietojen osalta tietojen kerääminen sekä jakelu Q2/2024
- muut tiedot Q2/2026

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeessa määritellään tieto- ja toiminta-arkkitehtuuri yleisellä tasolla. Kaikki tarkempi tekninen määrittely kuuluu Maanmittauslaitoksen toteutusprojektille. Jatkokehittämishankkeessa ei määritellä esimerkiksi tiedonvälityksessä käytettäviä skeemoja.

Lopputuloksena toteutushankkeessa syntyy järjestelmä, joka toteuttaa huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeessa määritellyt sekä lainsäädännössä edellytetyt tavoitteet.

2.3 Valmistelutyöryhmät

Hankkeen tueksi Maanmittauslaitos perustaa tarvittavat valmistelutyöryhmät valmistelemaan vakioitavien tietojen määrittelyä, tietoarkkitehtuuria sekä toiminta-arkkitehtuuria.

Maanmittauslaitos organisoii myös sidosryhmien ja ohjelmistotoimittajien kanssa käytävässä vuoropuhelussa ja tiedottamisessa tarvittavat sidosryhmä- ja ohjelmistotoimittajien foorumit. Tällaisena voi toimia myös jo olemassa oleva digifoorumi.

Tämän hankkeen kannalta on olennaista, että eri tehtävien valmisteluun sekä sidosryhmätyöhön annetaan mahdollisuus osallistua ainakin seuraaville tahoille:

	Vakioitavat tiedot	Tietoarkkitehtuuri	Toiminta-arkkitehtuuri	Ohjelmistotoimittajat	Sidosryhmät
Maa- ja metsätalousministeriö	x	x	x	x	x
Kiinteistönvälittäjät	x	x	x		
Vuokravälittäjät	x	x	x		
Isännöitsijät	x	x	x		
Taloyhtiöiden edustajat	x	x	x		

Luottolaitokset	x	x	x		
Vakuutusyhtiöt	x	x	x		
Isännöinti liitto					x
Kiinteistöliitto					x
Suomen Vuokranantajat					x
KVKL					x
SKVL					x
Finanssiala					x
Kuluttajaliitto					x
Oikeusministeriö					x
Valtiovarainministeriö					x
Ympäristöministeriö					x
Työ- ja elinkeinoministeriö					x
Maanmittauslaitos	x	x	x	x	x
Digi- ja väestötietovirasto	x	x	x	x	x
Suomen ympäristökeskus	x	x	x	x	x
Verohallinto (PLTR)	x	x	x	x	x
Tilastokeskus	x	x	x		
Isännöintijärjestelmätoimittajat				x	
Integraattorit				x	
Avoin kutsu ohjelmistotoimittajille				x	

2.4 Hankkeen liittymät muihin hankkeisiin

Hankkeessa käsitellään tietoja, joita tarvitaan positiivisessa luottotietorekisterissä (PLTR). Osakaskohtainen yhtiölainatieto, sen määrittely sekä toimittaminen taloyhtiöiltä PLTR:ään on otettava huomioon hankkeen määrittelytyössä sekä toteutuksessa. Yhtiölainatiedon kerääminen edellyttäne myös muutoksia PLTR:ää koskevaan lainsäädäntöön. PLTR-lakia ei ole vielä säädetty, mutta siitä on olemassa hallituksen esityksen muotoon kirjoitettu selvitys.

Toteutusta varten perustetaan Maanmittauslaitokseen toteutushanke. Toteutushankkeessa tehdään tekninen sovelluskehitys, tekniset määrittelyt sekä käyttöönotto työt.

Hankkeella pyritään aktivoimaan alan digitalisaatiokehitystä yksityisellä sektorilla. Yksityisellä sektorilla käynnissä olevat ja jatkokehityshankkeen aikana käynnistyvät hankkeet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan määrittelyissä ja toteutuksessa.

Huoneistotietojärjestelmän kautta voidaan pysyvien rakennus- ja huoneistotunnusten käyttöönoton jälkeen tarjota tietoja kaikista taustajärjestelmistä, missä pysyvät tunnukset ovat käytössä, tällä hetkellä erityisesti valtakunnallisesta rakennus- ja huoneistorekisteristä, joka on nyt osa väestötietojärjestelmää. Näiden tietojen

siirtyminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään ja sen ajankohta ei ole toistaiseksi selvillä, joten näiden tietojen osalta asiaa tarkastellaan toistaiseksi väestötietojärjestelmän vastuuviranomaisen eli Digi- ja väestötietoviraston kanssa yhteistyössä.

Ympäristöministeriön valmisteleva RYHTI-hanke käsittää pääosin MRL:n viranomaisprosessien mukaisten suunnitelmatietojen ja rakennuslupatietojen keräämisen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän vastuuviranomaisena toimii Suomen ympäristökeskus. Tämänhetkisen tiedon mukaisesti RYHTI-hankkeessa ei käsitellä rakennus- ja huoneistorekisteritietoja muutoin kuin rakennuslupamenettelyn osalta. Näillä tiedoilla ei ole välitöntä yhteyttä huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeessa käsiteltäviin asioihin. Hankkeen kanssa tehdään tarvittaessa yhteistyötä tarvittavilta osiltaan tietomäärittelyissä.

3 Hankkeen toteutussuunnitelma

3.1 Hankkeen vaiheistus **PÄIVITETTÄVÄ AIKATAULUT**

Hankkeen tehtävien sisältö on kuvattu kappaleessa 2.

Tehtävä	Q2/2021	Q3/2021	Q4/2021	Q1/2022	Q2/2022	Q3/2022	Q4/2022	Q1/2023	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023	Q4/2026	Tehtävän tunnistus	Ls-muutostarve alustava arvio
Vakioitavat tiedot														
- vakioitavien tietojen määrittely													T1	x
Tietoarkkitehtuuri														
- käsitteistö ja käsittemalli													T2	
- tietoineistojen kuvaaminen													T7	
- tietotyyppeiden määrittely													T3	x
Perustiedot														
- rakenteistaminen													T4	x
- päätietyryhmät, määrittely ja luokittelu													T5	x
- tietojen välittäminen													T6	x
Muut tiedot														
- rakenteistaminen													T4	x
- päätietyryhmät, määrittely ja luokittelu													T5	x
- tietojen välittäminen													T6	x
Toiminta-arkkitehtuuri														
- tuettavien tehtävien tunnistaminen													T8	
- taloyhtiöiden järjestelmien käyttö													T11	x
- palveluiden tuottajat													T13	
- palveluiden laatutaso													T14	
Perustiedot														
- perustietojen tietojoukkojen määrittely (pakolliset tiedot HTI:ssa)													T9	x
- tietojen ylläpito huoneistotietojärjestelmään													T10	x
- tietopalvelut ja rajapinnat													T12	x
Muut tiedot														
- tietojen ylläpito huoneistotietojärjestelmään													T10	x
- tietopalvelut ja rajapinnat													T12	x
Toteutushankkeen ohjaus ja seuranta												Q4/2026		

3.2 Työskentelytavat

Hankkeen tehtävät valmistellaan vakioitavien tietojen sekä tieto- ja toiminta-arkkitehtuurin osalta Maanmittauslaitoksen kokoamissa valmistelutyöryhmissä. Tarvittaessa käytetään myös työpajatyöskentelyä. Tavoitteena on saada mahdollisimman laaja-alaisesti esiin eri toimijoiden tarpeita ja näkemyksiä. Valmistelutyöryhmissä esiin nousevista kysymyksistä tarvittavat linjaukset tehdään maa- ja metsätalousministeriössä, jonka tukena ja ministeriöiden välisen yhteistyön foorumina toimii yhteistyöryhmä. Hankkeessa tarvittavien määrittelyiden valmistuttua yhteistyöryhmä tukee toteutuksen ohjausta ja seurantaa, jonne kutsutaan edustus ao. ministeriöistä ja Maanmittauslaitoksesta. Huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntötyöryhmä valmistelee toteutuksen edellyttämän lainsäädännön.

Sidosryhmien ja ohjelmistotoimittajien yhteydenpitoa hoidetaan Maanmittauslaitoksen tätä varten organisoimissa ryhmissä. Ryhmien tehtävänä on hoitaa osapuolten välistä vuorovaikutusta hankkeen ja sidosryhmien välillä ja turvata eri osapuolten tiedonsaanti hankkeen edistymisestä. Tarvittaessa osallistutaan aktiivisesti myös edunvalvojen omien kehittämissyöryhmien tapaamisiin, jotta tiedon välittäminen on mahdollisimman suora ja nopeaa.

4 Hankkeen rahoitus, seuranta ja raportointi sekä resursointi

Hankkeessa käytettävä rahoitus tulee kestävän kasvun ohjelman toteutukseen varattavista RRF:n varoista. EU-rahoituksen käyttäminen edellyttää laajaa ja yksityiskohtaistaseurantaa sekä raportointia.

Hankkeessa tulee saavuttaa Suomen Kestävän kasvun ohjelmassa hyväksytyt tavoitteet. Hankkeen etenemisestä on raportoitava EU-lainsäädännössä säädetyllä tavalla. Ohjelmaan sisällytetyt tavoitteet on saavutettava ohjelmassa asetetussa aikataulussa.

Raportointia varten Maanmittauslaitoksessa ja maa- ja metsätalousministeriössä pitää seurata hankkeen kustannuksia yhtäläisin tavoin. Hankkeen edistymisen seuranta tehdään myöskin yhtenäisesti koko hankkeesta riippumatta siitä, onko hankkeessa kulloinkin käytettävä henkilöresurssi Maanmittauslaitoksessa vai ministeriössä.

Hankkeessa käytettävä rahoitus osoitetaan talousarvioesityksissä Maanmittauslaitoksen momentille. Rahoituksen hallinnoinnin kannalta on selkeintä toimia edellä kuvatulla tavalla siinäkin tilanteessa, että jokin osuus hankkeen kustannuksista toteutuisivat ministeriössä tämän hankkeen toteuttamiseksi.

Maanmittauslaitos vastaa hankkeen tarvitsemien resurssien hankkimisesta sekä niihin liittyvien tarjouspyyntöjen ja sopimusten hallinnasta.

Suoraan lainsäädäntövalmisteluun liittyvä työ ei kuulu hankkeen rahoitettaviin kustannuksiin, vaan se tehdään huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntötyöryhmän puitteissa työryhmän asettamispäätöksen mukaisesti.

5 Hankkeen riskit

- R1 Valmistelu tehdään toimintaympäristössä, jossa määrittelytyöhön voi vaikuttaa vastakkaisia intressejä, ja siitä johtuen ei saavuteta riittävää yksimielisyyttä ehdotuksista.
- R2 Määrittelytyön aikatauluun saattaa vaikuttaa käsiteltävien asioiden laajeneminen tavalla, joka viivästyttää määrittelyiden valmistelua liikaa suhteessa toteutustyön aloitukseen.
- R3 Tietojen rakenteistaminen tehdään liian yleisellä tasolla, eikä lopputulos vastaa toimijoiden tietotarpeisiin
- R4 Tietojen rakenteistaminen tehdään liian yksityiskohtaisella tasolla, ja tietojen harmonisointi taloyhtiöissä on liian työlästä
- R5 Uusia toimintamalleja ei pystytä määrittelemään yleisesti hyväksytyllä tavalla sekä jalkauttamaan jolloin rinnalle jäävät käyttöön vanhat isännöitsijäntodistukseen perustuvat tiedonvälityskanavat ja liiketoimintamallit
- R6 Tehtävien resursointi ei onnistu ja tehtävien aloittaminen ja valmistuminen viivästyvät tästä johtuen
- R7 Hankkeen rahoituksen seurantaan ja raportointiin ei pystytä luomaan yksinkertaisia toimintatapoja, ja seurannasta tulee liian työlästä ja siihen menee liikaa hankkeen resursseja

6 Hankkeen viestintä

Hankkeen viestintä tehdään monikanavaisesti. Viestinnällä tavoitellaan mahdollisimman laajaa peittoa varsinkin niissä sidosryhmissä, joita uudistukset tulisivat koskemaan ammatillisesti. Myös viestintä taloyhtiöille on keskiössä. Yleisviestintää ei tässä hankkeessa painoteta eikä se ole ajankohtaista ennen kuin toteutushankkeessa ollaan siinä vaiheessa, että konkreettisesti voi tapahtua muutoksia taloyhtiöiden toiminnassa. Tällaisesta viestinnästä vastaa Maanmittauslaitoksen toteutushanke.

1. ministeriön internetsivut

Ministeriön internet-sivustolla osoitteessa <https://mmm.fi/huoneistotietojarjestelma> viestitään hankkeen edistymisestä yleisellä tasolla.

2. sidosryhmäviestintä

Sidosryhmäviestintää tehdään aktiivisesti edunvalvojen kautta ja yhteistyössä edunvalvojen kanssa. Sidosryhmäviestintää voidaan tehdä myös suoraan esim. kiinteistönvälittäjille sekä taloyhtiöille. Osallistutaan aktiivisesti alan seminaareihin.

3. sähköpostijakelulista

Otetaan käyttöön sähköpostijakelulista, jonne asiasta kiinnostuneet voivat ilmoittautua. Jakelulistojen kautta tiedotetaan hankkeen asioista.

Hankkeen käytössä on Lianamailer-utiskirjetoiminnallisuus sekä Eventilla sähköpostiosoitteiden keräämistä varten.

Sähköpostijakelulistaa hallitaan maa- ja metsätalousministeriön yleisen uutiskirje-sivuston kautta (<https://uutiskirje.mmm.fi/>)

4. ohjelmistotoimittajat

Viestintä ohjelmistotoimittajille hoidetaan pääosin tätä varten perustettavan ohjelmistotoimittajien ryhmän kautta. Tarvittaessa osallistutaan myös ohjelmistotoimittajien asiakkaille järjestettäviin tilaisuuksiin kuten käyttäjäpäiviin.