



Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen yhteistyöryhmän muistio

Ajankohta: 3.9.2024 klo 9:00, Teams

Paikalla olijat

Pentti Lähteenoja	MMM	pj
Paavo Häikiö	MMM	siht
Timo-Ville Nieminen	MMM	jäsen
Liisa Huhtala	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. Osakekirjojen massakonversiovalmistelutilanne

Pankeilla vakuutena olevien osakekirjojen massakonversiosta on käyty edellisen HTJ2-yhteistyöryhmän jälkeen keskustelua MMM:n ja OM:n kesken. Massakonversioon liittyvistä reunaehdoista, edellytyksistä ja selvitetävistä ongelmakohdista on laadittu OM:ssä muistio. Massakonversio tehtäisiin vertaamalla pankeilla olevia panttausta koskevia merkintöjä huoneistotietojärjestelmässä oleviin osakeluettelon tietoihin, jotka yhtiöt ovat tuoneen osakeluetteloiden siirrossa huoneistotietojärjestelmään. Markus Tervonen esitteli massakonversiosta laaditun muistion.

Massakonversiovalmistelussa tulisi huomioida erityisesti seuraavia asioita:

- massakonversiovalmistelun pitää tuottaa luotettava lopputulos omistuksen suojan vuoksi: osakekirjojen massakonversiovalmistelun vaikeutta lisää se, että samalla kertaa pitäisi ratkaista sekä omistaja että panttausmerkintä. Tämä on huomattavan suuri ero aikaisemmin tehtyyn kiinteistöjen panttikirjojen sähköistämiseen.
- massakonversiovalmistelusta pitää pystyä testaamaan todellisella aineistolla massakonversiovalmistelun luotettavuuden selvittämiseksi etukäteen
- osa pankkien vakuutena olevista osakekirjoista ei voi tulla käsiteltyksi massakonversiovalmistelun menetelmän, ja näitä varten tulisi kehittää toimiva malli

Markus Tervosen totesi, että massakonversiovalmistelun arvioimiseksi etukäteen olisi tärkeää, että saataisiin tietoa siitä, kuinka hyvin pankeilla olevat tiedot soveltuvat massakonversiovalmistelun tekemiseen.

Janne Murtoniemi totesi, että aineistojen vertailuja ei ole tehty. Aineistoja ei ole laajemmin vertailtu, mutta silti on jo paljastunut tilanteita, joissa kaksi eri pankkia on ilmoittanut, että kyseinen osakekirja on heillä vakuutena. Janne Murtoniemi totesi, että mikäli periaatteelliset kysymykset voidaan selvittää, niin pankkien kanssa voitaisiin sen jälkeen edetä aineistojen vertailussa. Lisäksi pankkien aineistoa pitää perusparantaa konversiota varten.

Arto Leinonen kysyi, mitä tapahtuu pankeilla oleville osakekirjoille, jos niitä ei mitätöidä viranomaisprosessissa vaan ne jäävät pankeille ja aiheuttaako se jatkossa riskin. Toinen kysymys liittyy pankkien aineiston perusparantamiseen: mikäli osakeryhmän omistus on useammalla osakkaalla, miten omistusosuudet selvitetään. Markus Tervonen kommentoi, että kysymys mitätöimättömän osakekirjan mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta on aivan relevantti kysymys. Periaatteessa saattaisi syntyä tilanne, jossa eri tahot saavat sivullissuojan luottaen joko osakekirjaan tai osakehuoneistorekisterin kirjaukseen. Omistusosuuksista ei saada yksikäsitteistä tietoa pankkien järjestelmistä, joten tämän asian käsittely tulisi selvitettäväksi massakonversion määrittelyssä. Markus Tervonen totesi myös, että monet periaatteelliset kysymykset edellyttävät tarkempaa tietoa aineistojen laadusta.

Pentti Lähteenoja totesi, että osakekirjoja on mukana asuntokaupoissa vielä pitkään, joten riski osakekirjan käyttämisestä asuntokaupassa on todellinen, mikäli niitä ei saada pidettyä poissa liikenteestä.

Janne Murtoniemi totesi, että vilpittömän mielen suoja ei voisi saada osakekirjan hallinnalla sen jälkeen, kun on olemassa osakerekisterimerkintä. Edelleen Janne Murtoniemi totesi, että pitäisi saada pankeille joku varmuus siitä, että massakonversion toteuttamiseksi periaatteelliset asiat on ratkaistu, jotta pankeilta voitaisiin pyytää aineistovertailua.

Markus Tervonen totesi, että aineistoanalyysi on välttämätön tehtävä, jotta voidaan läpinäkyvästi viestiä massakonversioon mahdollisesti liittyvistä ongelmista.

Anna Toivonen kommentoi, että pankeilla ei ole tietoa omistusosuuksista, koska sillä ei ole panttausten kannalta merkitystä.

Aaro Mikkola totesi, että asuntomassan arvo on satoja miljardeja, joten kyse on merkittävästä asiasta. Massakonversio edellyttää lakimuutoksia. Viimeksi keskusteltiin omistajan suostumuksesta, joka edellyttäne lakimuutosta. Pankin tekemästä osakekirjan mitätöintimenettelystä pitää myös säätää. Se, miten paperinen osakekirja päätyisi vielä liikenteeseen pankista massakonversion jälkeen, pitää pysyä estämään. Lainan poismaksamisen jälkeen osakkeenomistaja voisi pyytää osakekirjaa itselleen, ja siinä voisi tulla virheitä. Aaro Mikkola totesi myös, että mikäli pankilla oleva osakekirja ei voi olla massakonversiossa mukana, niin sitten se ratkaistaan nykyisen menettelyn mukaan.

Pentti Lähteenoja nosti myös esille sen, että pitäisi selvittää onko kyse pakottavasta vai vapaaehtoisesta menettelystä.

Markus Tervonen kommentoi Aaro Mikkolan kommentteja. Yhteisomistuksen osalta aikaisemmissa vaikutusarvioinneissa on arvioitu, että ainakin kolmasosassa osakeryhmistä on yhteisomistus. Lainasäädäntömuutokset ovat välttämättömiä, mikäli massakonversiomenettely mahdollistetaan. Käytännössä se vastuu, mikä nyt on kirjaamisviranomaisella, pitää osoittaa tarvittavilta osin pankille ja tämä edellyttää lakimuutoksia.

Janne Murtoniemi totesi, että yhteisomistajien omistusosuustiedot tulevat myös yhtiöiden toimittamista osakeluetteloista.

Markus Tervonen totesi, että osakkeenomistajan kuulemisen tai suostumuksen kannalta sähköiseen omistajamerkintään siirryttäessä kyse on kirjaamisviranomaisen ratkaisusta, vaikka keskeinen osa ratkaisun tekemiseksi tulisikin pankeilta. Kun kirjaamisviranomaisen asian ratkaisee, on vaikea täysin ohittaa sitä, että osakkeenomistaja kuitenkin konversioratkaisuissakin on kirjaamisasian asianosainen. Tätäkin varten aineistojen virhepotentiaalin tulee olla tiedossa.

Pentti Lähteenoja totesi keskustelun lopuksi, että seuraavaksi tulisi tehdä aineistojen analysointia, jotta saadaan parempi näkyvyys siihen, mitä riskejä aineistoihin sisältyy. Anna Toivonen totesi, että työlle pitäisi pystyä osoittamaan resurssit, ja se on pois muusta tekemisestä. Lisäksi työhön pitäisi

saada mukaan pankkeja, joille pitäisi saada näkyvyys sille, että massakonversio toteutuisi, jotta ne lähtisivät asiaa tarkemmin selvittämään. Janne Murtoniemi esitti myös kysymyksen, onko Maanmittauslaitoksella oikeutta käsitellä pankkien panttauksista kirjaamia tietoja.

3. Säädösvalmistelu

Voimaanpanolain muutos on parhaillaan eduskunnan käsittelyssä. Valiokuntakuuleminen on 6.9.2024.

Asetus viimeisten huoneistotietolain muutosten voimaantulosta on valmisteltavana. Tavoiteltu voimaantulo 15.1.2025.

Huoneistotietoasetus tuli voimaan 1.7.2024.

4. MML toteutushanke

Anna Toivonen kävi lävitse toteutushankkeen tilannekatsauksen.

Vanhoista yhtiöistä 94 % on siirtänyt osakeluettelonsa. Sähköisiä omistajamerkintöjä on nyt n. 17 % osakeryhmistä. Käsittelyajat eivät ole kesän aikana lyhentyneet lomien vuoksi. Tällä hetkellä käsittelijöiden määrää on saatu nostettua. Uudessa toimintamallissa sähköistäminen tehdään samalla kun asiakas tuo osakekirjan asiakaspalveluun. Ensi talven aikana todennäköisesti saadaan ruuhkat purettua. Kiirehtimällä hakemusta kirjaamisasiat on ratkaistu muutamassa päivässä.

Kunnossapito- ja muutostyötietojen rajapintojen pilotoinnit ovat käynnissä isännöinnin ohjelmistotoimittajien kanssa. Samalla tehdään rajapintakäytön, koodistojen, nimikkeistöjen jne toimivuusarviointi. Yksi toimittaja on jo julkaissut käyttäjilleen ohjelmistoversion, jolla voidaan ylläpitää HTJ2-tietoja.

Kehittämisessä työn alla on taloyhtiölainojen vastaanotto luotonantajilta. Mahdollinen pilotti tehdään myöhemmin. Taloyhtiöiden laina- ja vastiketietojen vastaanottoa taloyhtiöiltä kehitetään myös.

Vuonna 2025 rajapintapalveluiden viimeistely ja käyttöönotto siirtymäaikojen mukaan. PORE-tietojen siirrot ovat myös vuonna 2025 tehtävää kehitystyötä.

Juhana Rautiainen tiedusteli pysyvien rakennus- ja huoneistotunnusten käyttöönotosta ja että onko se tarkoitus toteuttaa perustuen RYHTI:n tunnuksiin. Anna Toivonen vastasi, että nimenomaan RYHTI:n kanssa tätä on viety eteenpäin. Alkulatauksessa tulee harkittavaksi myös Verohallinnon tietojen hyödyntäminen.

5. PORE ajankohtaisasiat

Arto Leinonen totesi, että PORE-hankeessa ei ole tapahtunut edellisen kokouksen jälkeen mainittavia asioita. PORE on käytössä, ja 1.4.2026 käyttöönoton valmistelut etenevät, jolloin tulevat maataloutta ja elinkeinotoimintaa varten otetut luotot tulevat osaksi järjestelmää. Toteutuksen sisältöä on vähän supistettu käyttöliittymätoteutuksen osalta. PORE-lain muutoksen valmistelu on käynnissä HTJ-tietojen tuomiseksi POREen. PORE-muutosten rahoitusasia on vielä auki.

6. RYHTI ajankohtaisasiat

Juhana Rautiainen kävi lävitse RYHTIn ajankohtaiset kehitysasiat. YM parhaillaan valmistelee RYTJ-lain muutosta, jolla mm. parannetaan eri viranomaisten tiedonsaantioikeuksia. Käytiin lävitse RYHTIn toteutuksen aikataulutus vuonna 2024. Rakennustietovarannon alkulataus on tehty VTJ:stä. Tietojen

luovutusta muutostietopalveluna kehitetään ensimmäisenä viranomaiskäyttöön. Tällä hetkellä kunnat toimitavat edelleen kaikki rv-tiedot VTJ:hin, josta tiedot kopioidaan RYHTiin. Kunnat siirtyvät oman päätöksensä mukaisesti ylläpitämään tietoja RYHTIssä siirtymäajan puitteissa.

Kaavatietovarannon osalta kaavojen tallennuskäyttöliittymä on hyväksymistestauksessa. Tonttijakojen tallennus on hyväksymistestauksessa. Paikkatietorajapintojen tietotuotteita määritellään. Pohjois-Savon voimassa olevien kaavojen tuonti pdf-muodossa järjestelmään on käynnissä.

7. Muut asiat

Markus Tervonen totesi, että maakaariuudistus on 4.9.2024 perustuslakivaliokunnassa.

8. Seuraava kokous

Seuraava kokous pidetään 7.11.2024 klo 10