

## HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄ

### LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NRO 40

#### KOKOUSMUISTIO

**Aika** maanantai 14.12.2020 klo 9-12

**Paikka** *skype-kokous*

**Osallistujat** Tiina Aho, Ilkka Harju, Harri Hiltunen, Paavo Häikiö, Antti Laitila, Anu Karjalainen, Antti Kosonen, Kari Niemi, Jyri Oksanen, Susanna Paakkola, Marianne Palo, Jaana Sallmén, Markus Tervonen, Virpi Itäluoma-Ahdeoja (PRH)

Poissa: Timo-Ville Nieminen

Puheenjohtaja toivotti osallistujat tervetulleeksi. Tämän jälkeen käsiteltiin etukäteen jaetun esityslistan mukaiset asiat.

#### ETUKÄTEEN JAETTU ESITYSLISTA

**1 Huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palveluiden jatkokehittäminen, Paavo Häikiö (MMM)**

Paavo Häikiö kertoo valmistelutilanteesta.

**2 Hallituksen esityksen käsittelytilanne, Susanna Paakkola**

Todetaan hallituksen esityksen käsittelytilanne:

[https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/KasittelytiedotValtiopaivaasia/Sivut/HE\\_219+2020.aspx](https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/KasittelytiedotValtiopaivaasia/Sivut/HE_219+2020.aspx)

**3 Osakeryhmien muutosten hallinta- käsitellään muistiolounnos, Paavo Häikiö (MMM)**

Käsitellään työpajan tulokset ja päätetään muistiolounnoksen viimeistelystä mallin valintaa varten.

**4 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)**

Kuullaan toimeenpanon tilannekatsaus.

**5 HTJ- lainsäädäntöryhmän jatkotyö**

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltavat asiat.

## KOKOUKSEN KULKU

### 1 Huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palveluiden jatkokehittäminen, Paavo Häikiö (MMM)

Paavo Häikiö kertoi, että tällä hetkellä päivitetään vielä tilannekuvaa sen osalta, mihin tähän mennessä tehdyissä selvittelyissä ja määrittelyissä on päästy. Samoin mietitään, miten hanketta lähdetään vuodenvaihteen jälkeen viemään eteenpäin. Varsinaista uutta ei ole tapahtunut lainsäädäntötyöryhmän edellisen kokouksen jälkeen.

### 2 Hallituksen esityksen käsittelytilanne, Susanna Paakkola

Susanna Paakkola totesi, että maa- ja metsätalousvaliokunnan mietintö asiaa koskien on julkaistu. Kokouskutsun liitteenä oli linkki, josta pääsee tarkastelemaan asian käsittelytietoja eduskunnassa ja jonka kautta saa avattua myös asiaan liittyvät asiakirjat. Linkki on myös tämän muistion ensimmäisellä sivulla.

Valiokunnan mietinnön osalta Markus Tervonen kertoi, että mietinnössä on vielä käsitelty ehdotetun sääntelyn pakottavuutta eräissä suhteissa. Uudella sääntelyllähän on ollut tarkoitus selventää sitä, että asunto-osakeyhtiölain osakehuoneistorekisteriä koskevat säännökset tulisivat aina kattavasti sovellettaviksi sekä uusissa että vanhoissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, jotka kuuluvat huoneistotietojärjestelmän piiriin. Valiokuntavaiheessa oli noussut esiin kysymys, onko tarkoitus ollut, että myös lunastusmenettelyn määräaikoja koskevat asunto-osakeyhtiölain säännökset koskisivat pakottavasti keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Tätähän ei ole tarkoitettu. Asiaa koskien mietintöön tuli maininnat tältä osin. Ehdotetun säännöksen muuttamiseen ei ollut tarvetta.

Susanna Paakkola totesi, että eduskunnan vastausta voidaan odottaa viimeistään tammikuussa. Tammikuun loppupuolella laki saataneen vahvistettavaksi ja voimaantulo voisi tapahtua helmikuun alkupuolella. Lainsäädäntötyöryhmän jäsenille lähetetään tieto sähköpostitse, kun eduskunnan vastaus on tullut.

### 3 Osakeryhmien muutosten hallinta- käsitellään muistioluonnos, Paavo Häikiö (MMM)

Aluksi Paavo Häikiö esitteli vielä lyhyesti ratkaisumalleja koskevat eri vaihtoehdot. Tämän jälkeen hän kävi läpi viime viikon keskiviikkona eli 9.12. pidetyn työpajan tuloksia.

Työpajassa oli osallistujia rakennusliikkeistä ja pankeista. Mukana olivat myös edustajat Kiinteistöliitosta ja Isännöintiliitosta. Paavo Häikiö totesi, että keskustelu työpajassa oli aktiivista ja erittäin hyödyllistä. Työpajan keskusteluista laadittu muistio on jo aiemmin toimitettu lainsäädäntötyöryhmän jäsenille. Nyt käytiin läpi työpajaan liittyvän webropol-kyselyn tuloksia.

Yhteenvetona työryhmässä käydyistä keskusteluista ja myös webropol-kyselyn tuloksista Paavo Häikiö totesi ensinnäkin, että yhtiömuodon muutosmalli eli ns. evoluutiomalli ei saanut osallistujilta kannatusta. Ainakin pysäytysmallin arvioitiin olevan käytännössä toimiva ratkaisu. Eniten kannatusta sai ns. elinkaaren yhtenäismalli. Yleisesti voitiin ehkä havaita, että rakennusliikkeiden ja pankkien kommentoissa painotettiin hiukan eri asioita.

Paavo Häikiö totesi myös, että keskustelujen tai kyselyn tulosten perusteella ei juurikaan pysty arvioimaan eri vaihtoehtojen aiheuttamia työmääriä ja kustannusvaikutuksia eri toimijoille.

Jatkuvan toiminnan osalta viivästysmallia nimenomaan lisättynä informoinnilla pidettiin tärkeänä. Tämän jälkeen siirryttiin käsittelemään osakeryhmämuutoksiin liittyviä ratkaisumalleja pohtivan pienryhmän työstämää muistiota. Muistion viimeisin versio oli jaettu lainsäädäntötyöryhmän jäsenille kokouskutsun liitteenä.

Paavo Häikiö totesi ensinnäkin, että muistiota on viime kokouksen jälkeen täydennetty ratkaisumallien osalta (uutena evoluutiomalli) ja ottamalla mukaan myös tietosuojaa ja tietoturvaa koskevaa arviointia. Yhtenä tietoturvan ja samalla oikeusturvan kannalta pohdittavana seikkana on tuotu esiin mm. se, että monessa perustamisvaiheen ratkaisuvaihtoehdossa huoneistotietojärjestelmään tuotaisiin omistustietoja myöhemmin PRH:n palvelussa tehtävällä muutosilmoituksella. Tältä osin on muistettava, että PRH ei tee omistustarkastusta näihin tilanteisiin liittyen, toisin kuin se tekee perustamisilmoituksen yhteydessä tarkastamalla sen, että omistustiedot vastaavat perustamissopimuksen tietoja.

Muistiota ollaan täydentämässä myös lisäämällä arvio siitä, mikä on osakehuoneistorekisterissä olevien omistustietojen merkitys perustamisvaiheessa eli mitä hyötyä saavutetaan kevytkirjaamismallilla verrattuna jaksotus- tai pysäytysmalleihin. Työpajassa saadun informaation perusteella aletaan lisäksi laatia tarkempaa asiakasnäkökulmaa muistioon liitettäväksi.

Puheenjohtaja Susanna Paakkola piti pientyöryhmän työtä jo nyt onnistuneena. Muistio tulee antamaan myöhemmin hyvän pohjan mallin valinnalle. Myös viime keskiviikon työpaja oli hyvin onnistunut. Puheenjohtaja pyysi lainsäädäntötyöryhmän jäseniä tässä vaiheessa esittämään ajatuksia siitä, minkälaisia lisätietotarpeita muistiossa vielä olisi eli minkälaisia asioita muistiossa vielä tulisi käsitellä mallin valinnan pohjustamiseksi.

Markus Tervonen totesi ensinnäkin, että työpaja oli hyvin onnistunut ja sen avulla saatiin kattavaa palautetta malleista. Tärkeää on, että palaute käydään tarkasti läpi ja arvioidaan, onko palautteessa tunnistetut asiat osattu ottaa muistiossa huomioon siltä osin kuin niillä on relevanssia mallin valintaan. Yhtenä asiana, joka nousi työpajassa esiin, voidaan mainita esimerkiksi pankkien toive siitä, että myös rakentamisvaiheessa, eli perustamisvaiheen malleihin liittyen, olisi aukottomasti todettavissa, kuka osakkeet omistaa ja mitä niille on tehty. Toinen esiin noussut asia oli sen tilanteen käsittely, että asunnot eivät näytäkään menevän kaupaksi ennakkomarkkinoinnissa ja tuleekin eteen koko osakekannan myyminen sijoittajalle. Muistiota ajatellen tulee pohtia, miten näitä tilanteita painotetaan. Edelleen voidaan todeta, että osa työpajan palautteesta kohdistui mallin valintaan, mutta osa kohdistui muihin asioihin, kuten asiointijärjestelmien ja käyttöliittymien toimivuuteen. On varmaankin tärkeätä, että kaikilla osa-alueilla tehdään voitavamme asian edistämiseksi. Kokonaisuus muodostuu lainsäädännön lisäksi näistä muistakin tekijöistä. Edelleen Markus Tervonen totesi, että muistioluonnoksen loppuun on nyt otettu uutena kohtana kappale ”Ratkaisuvaihtoehdot eri toimijoiden kannalta”. Tämä on hyvä jäsentelyehdotus ja tulee helpottamaan pohdintaa ja mallin valintaa.

Ilkka Harju totesi myös, että työpaja näyttää olleen hyvin onnistunut. Näennäinen yksipuolisuus rakennusliikkeiden ja pankkien edustuksessa ei ole työpajan järjestäjän vika, jos kuitenkin osallistumismahdollisuus oli periaatteessa varattu muillekin. Muistiota valmistellut alatyöryhmä on tehnyt hyvää työtä. Ilkka Harju kannusti saattamaan muistion valmiiksi, tammikuun lopulla aletaan siirtyä jo mallin valintaan. Tällöin odotaisi työryhmältä ehdotusta tai ainakin jonkinlaista priorisointia, jossa kuvataan plusosat ja miinukset kunkin mallin osalta. Taisi olla niin, että ainakin työpajassa elinkaaren yhtenäismalli sai parhaimmat palautteet.

Antti Laitila totesi, että pankkien edustus olisi toki voinut olla työpajassa edustavampi, mutta joka tapauksessa selkeä signaali näytti tulleen nimenomaan elinkaaren yhtenäismallin puolesta. Muitakaan malleja ei kuitenkaan täysin tyrmätty. Jatkopohdintoja ajatellen tulee miettiä, onko elinkaaren yhtenäismallin toteuttamiselle kuitenkaan realistisia edellytyksiä budjettinäkökulmasta. Malli edellyttää kattavimpia lainsäädäntö- ja järjestelmämuutoksia ja sen toteuttaminen vie siten myös pisimmän ajan. Minkälaisina haittavaikutuksina näitä tulee pitää verrattuna malliin, joka voidaan saada nopeammin käyttöön ja jonka avulla käytäntö voidaan saada nopeammin toimivaksi?

Antti Kosonen mainitsi, että hänellä ei valitettavasti ollut mahdollisuutta osallistua työpajaan. Kun sen tuloksia analysoidaan, tulee kuitenkin ensinnäkin huomata se, että Maanmittauslaitoksella on jo nyt mahdollisuus soveltaa tuntihinnoittelua kirjaamisessa, kun yhden omistajan kaikki osakkeet myydään sijoittajalle. Tämä tekee hinnoittelusta oleellisesti edullisempää. Tämä tieto ei ollut työpajassa vielä esillä. Joitakin malleja arvioitaessa tällä saattaa olla hyvinkin jatkossa merkitystä. Esimerkiksi kevytkirjaamismallin toteuttamiskelpoisuuteen tällä voi olla vaikutusta.

Elinkaaren yhtenäismalli sai työpajassa paljon kannatusta. Antti Kosonen muistutti kuitenkin, että toisaalta omistuksen ja muiden oikeudenhaltijoiden osalta tietoja on selvitettävä eri tahoilta kuin siltä, joka hakee yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröintiä. Malli ei ole tässä mielessä ehkä niin suoraviivainen kuin minkälaisen käsityksen voi keskusteluissa saada. Edelleen Antti Kosonen totesi viivästysmalliin liittyen, että työpajassa nostettiin esiin ongelmat, jotka rekisterien eritahtisuudesta aiheutuvat taloyhtiöiden hallinnan näkökulmasta.

Markus Tervonen totesi, myös Antti Laitilan edellä olevaan kommenttiin viitaten, että rekisterien eritahtisuus, PRH:n ja MML:n keskinäinen työnjako ja tietojen vaihtoon liittyvän toiminnan yhteensovittaminen ovat seurausta huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen yhteydessä tehdyistä perustelluista perusratkaisuista. Elinkaaren yhtenäishallintamalli saattaisi merkitä tähän perusratkaisuun puuttumista laajemmalla mitalla. Sinänsä perusratkaisuunkin voidaan puuttua, jos sillä katsotaan saavutettavan joitakin etuja. Markus Tervonen halusi kuitenkin korostaa sitä, että näiden käsittelyssä olevien perustamisvaiheen tilanteiden ja osakeryhmien muutostilanteiden mittasuhteet tulee ottaa arvioinnissa huomioon muistaen myös niiden merkitys koko järjestelmän toimivuuden kannalta. Jos täydelliseen maailmaan resurssit eivät aina riittäisikään, tulee miettiä, mikä on riittävän hyvää, jolla päästään asioissa eteenpäin. On kysyttävä, onko ongelman ratkaisemiseksi tarvetta laajemmalle remontille vai päästäkö eteenpäin pienemmillä täsmäremonteilla.

Yhteenvetona Susanna Paakkola totesi ensinnäkin, että työpajan perusteella nousi esiin tiettyjä täsmennystarpeita kustannuksia koskien. Eli tulisi kuvata, mitä kokonaiskustannuksia eri mallit merkitsevät. Yhtiöiden taloudellisia kustannuksia ei välttämättä saada selville, mutta viranomaismenettelyistä syntyvät kustannukset olisi kuitenkin esitettävä täsmällisemmin muistiossa (PRH:n ilmoituskustannukset, kirjaamiskustannukset). Työpajassahan todettiin myös, että tavoitteena on nimenomaan saada kustannuksia alas.

Kevytkirjaamismallin osalta tulisi erityisesti kuvata, mitä lisäarvoa malli tuottaa verrattuna muihin malleihin, joissa omistajatieto ei käy huoneistotietojärjestelmässä ennen kuin huoneistoselitelmä on lopullinen.

Muistiota täydennetään myös eri toimijoiden kannalta eritellyin vaikutuksin.

Edelleen Susanna Paakkola totesi, että alatyöryhmälle annettaisiin valtuudet kehittää muistiota niiden kysymysten ja toiveiden suhteen, joita työpajassa tuli esiin. Nyt esitetyt vaihtoehdot eri malleiksi ovat kuitenkin ne, joiden kanssa edetään. Muistioon tulisi kuitenkin vielä erillisenä kohtana tiivis mallien vertailu eri arviointikriteerien kautta. Mitään mallia ei pudoteta tässä vaiheessa pois. Kaikkia malleja tarkastellaan avoimesti ja tasapuolisesti valittujen kriteerien pohjalta. Näin tarkastelun lopuksi voidaan päätyä johdonmukaisen ja tasapainoisen tarkastelun kautta tiettyyn vaihtoehtoon. Viedään tarkastelu loppuun vedenpitävästi ja kattavasti ja kaikkien toimijoiden kannalta hyväksyttävästi.

Eli vielä puheenjohtaja tähdensi yhteenvedona, että muistioon tulevat täsmällisemmät kustannusarviot, mallien hyötyjen terävämpi arvio (erityisesti kevytkirjaamismalli), tarkemmin avattuna eri toimijoiden näkökulma ja lopuksi mallien tiivis vertailu objektiivisesti, tasapainoisesti ja läpinäkyvästi. Jos ongelmana on jonkin mallin osalta se, että ei ole tiedossa sen edellyttämää rahoitusta, sekin todetaan avoimesti. Jos on olemassa jokin muu ongelma johonkin malliin liittyen, sekin todetaan läpinäkyvästi.

Lainsäädäntötyöryhmä käy muistion taas läpi tammikuun kokouksessaan 18.1.2021.

Käydyssä keskustelussa hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotukset muistion jatkokehittämiseksi.

Puheenjohtaja joutui tässä vaiheessa poistumaan kokouksesta kuultavaksi kansliapäällikön johtoryhmään. Puheenjohtajana jäljellä olevissa asioissa jatkoi Paavo Häikiö.

#### **4 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)**

Antti Kosonen kertoi ensinnäkin, että huoneistotietojärjestelmän tietopalvelurajapinnat ovat toiminnassa niin, että tässä vaiheessa jo kaksi isoa integraattoria ovat avanneet omat palvelunsa loppuasiakkailleen. Ongelmista ei ole tullut tietoja eli koko ketju loppuasiakkaaseen asti toimii. Maanmittauslaitos on tähän mennessä myöntänyt tietopalveluun liittyviä, lain edellyttämiä käyttöluovia jo noin sata kappaletta. Tärkeätä toteuttajan kannalta on myös se, että järjestelmä näyttää toimivan asianmukaisesti myös laskutuksen ketjuttamisen osalta.

Viime viikolla toinen merkittävä edistysaskel oli se, että isännöintijärjestelmien rajapinta saatiin avattua niiden tuotannolliseen toimintaan sopivana teknisenä rajapintana. Tämä mahdollistaa osakeluetteloiden siirtäminen isännöintijärjestelmistä ja vastaavasti yhtiön tietojen välittämisen samaa kanavaa pitkin isännöintijärjestelmän kautta isännöitsijälle. Tässä vaiheessa vaaditaan toteuttamistoimenpiteitä isännöintijärjestelmien toimittajien taholla, mutta MML:n rajapinnat ovat siis käytettävissä. Edelleen työstämistä vaaditaan sopimusmallien osalta. Järjestelmä on monimutkainen mm. tunnistamistarpeiden osalta. Ei riitä, että tunnistetaan se järjestelmä, joka tietoja pyytää, vaan pitää tunnistaa myös se isännöitsijä, jolle tietoja välitetään. On varmistettava, että juuri kyseiselle isännöitsijälle saadaan välittää juuri tietyn taloyhtiön tietoja. Isännöintijärjestelmien toimittajilta on tullut tietoa, että ainakin jotkut toimittajat saavat integroitua omat järjestelmänsä rajapintaan ensimmäisen vuosipuoliskon lopulla.

Kevään yhtiökokouksia varten ollaan valmistelemassa materiaalia Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton kanssa, jotta yhtiökokouksissa osattaisiin käsitellä osakeluetteloiden siirtoon liittyvät asiat oikein.

Kuten aina tällaisissa muutoksissa, on saatu myös kriittistä palautetta. Kritiikki täytyy käsitellä ja seurata tilanteita. Maksuista tulee tavallisesti myös kritiikkiä. Tältä osin on tuotu esiin mm. se, että jotkut isännöitsijät ovat veloittaneet osakeluetteloiden siirroista ja näitä veloituksia on sitten ehkä paheksuttu? Joissakin tapauksissa veloitukset ovat olleet esim. 300 euroa. Tästä voidaan laskea, minkälaisia kustannuksia tästä voi tulla koko maan kattavasti, jos summa kerrotaan noin 100 000 yhtiöllä.

Myös siitä on tullut palautetta, että jos vanha keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö muuttaa yhtiöjärjestystänsä liittyäkseen huoneistotietojärjestelmään, se joutuu maksamaan yhtiöjärjestyksen muutosmaksun kokonaisuudessaan. Kysymys on kuitenkin ehkä vain yhden rivin lisäämisestä yhtiöjärjestykseen.

Jaana Sallmén totesi, että osakeluetteloiden siirto vaatii isännöintiyhtiöissä manuaalilyötä ja olisi erikoista, jos tästä työstä ei laskutettaisi. Isännöintiyhtiöiden taholta on todettu, että mitä suurempi taloyhtiö on kysymyksessä, sitä työläämpänä osakeluettelon siirtotyö on näyttäytynyt.

Antti Kosonen lisäsi tähän, että tämä kustannusvaikutus oli toki tiedossa jo lakia säädettäessä, jolloin todettiin, että kysymyksessä tulee olemaan tällainen kertaluonteinen työ ja siihen tulee liittymään tietty kustannuserä. Lisäksi Antti Kosonen mainitsi merkittävänä havaintona olleen sen, että yllättävän monen asuntoyhtiön osakeluettelot eivät ole sillä tasolla kuin niiden pitäisi olla jo voimassa olevan lain mukaan. Tämä on vaikuttanut osakeluettelon siirtoon vaadittavaan työmäärään. Osakeluettelon siirtoon liittyy näin monessa tapauksessa osakeluetteloiden tietojen merkittävää perusparannustyötä. Tässä vaiheessa nuo tiedot kannattaakin samalla laittaa kuntoon.

## **5 HTJ- lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö**

Paavo Häikiö totesi jatkotyöstä, että siihen kuuluvat edelleen huoneistotietojärjestelmän tietojen laajentamista koskevan jatkohankkeen seuranta ja osakeryhmämuutosten valinnan pohjustaminen muistiota päivittämällä. Seuraavaan kokoukseen tuotetaan edelleen myös katsaus toteutuksen tilanteeseen.

Mitä tulee osakeryhmämuutoksia koskevan muistion päivittämiseen kustannusten osalta, Paavo Häikiö tulee kutsumaan koolle palaverin MML:n ja PRH:n edustajien kanssa. Mukaan pyydetään PRH:sta Virpi Itäluoma-Ahdeoja ja Esa Kosonen.

Paavo Häikiö päätti kokouksen klo 10.45.