

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄ**LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NRO 43****KOKOUSMUISTIO**

Aika tiistai 20.4.2021 klo 13-16

Paikka teams-*kokous*

Osallistujat Tiina Aho, Ilkka Harju, Harri Hiltunen, Paavo Häikiö, Antti Laitila, Anu Karjalainen, Mia Koro-Kanerva, Antti Kosonen, Kari Niemi, Timo-Ville Nieminen, Jyri Oksanen, Susanna Paakkola, Marianne Palo, Markus Tervonen, Virpi Itäluoma-Ahdeoja (PRH), Virpi Hienonen (Kiinteistöliitto)

ETUKÄTEEN JAETTU ESITYSLISTA

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

Paavo Häikiö kertoo valmistelutilanteesta.

2 Osakeryhmien muutosten hallinta; elinkaaren yhtenäishallintamalli, Markus Tervonen (OM), Virpi Hienonen (Kiinteistöliitto), Virpi Itäluoma-Ahdeoja (PRH), Kari Niemi (MML), Susanna Paakkola (MMM)

Käsitellään elinkaaren yhtenäishallintamallia sen soveltamisalan sekä eri toimijoiden (yhtiöt, PRH, MML) näkökulmasta. Lopuksi käsitellään mallin alustavaa prosessikuvausta.

3 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)

Kuullaan toimeenpanon tilannekatsaus.

4 HTJ- lainsäädäntöryhmän jatkotyö

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltavat asiat.

KOKOUKSEN KULKU

Puheenjohtaja Susanna Paakkola toivotti kaikki tervetulleiksi kokoukseen ja totesi, että kokouksen aiheena on erityisesti osakeryhmämuutosten käsittelyyn liittyvä ns. elinkaaren yhtenäishallintamalli. Edelleen puheenjohtaja totesi, että Jyri Oksanen tulee esittelemään kaupparekisterin kokonaisuudistusta koskevan tilannekatsauksen työryhmälle vasta myöhemmin, todennäköisesti kesälomien jälkeen.

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

Paavo Häikiö kertoi, että jo viime kokouksessa kerrottiin valmisteilla olevasta perusparannusprojektista, jossa otettaisiin käyttöön fyysiset huoneisto- ja rakennustunnukset huoneistotietojärjestelmässä. Projekti on nyt edennyt aloitusvaiheeseen. Tarkoitus on tuossa yhteydessä miettiä jatkuvan toiminnan prosessi koskien sitä, kuinka kyseisiä tunnuksia ylläpidetään ja minkälaisia lisäarvopalveluita niiden päälle voidaan rakentaa.

Edelleen Paavo Häikiö totesi, että maaliskuun puolivälissä julkistettiin EU:n elpymispaketti. Suomen osalta siinä oli mukana HTJ:n jatkokehittäminen, jolta osin esitettiin rahoitusta taloyhtiöiden hallinnollisen tiedon keruulle huoneistotietojärjestelmään. Asian käsittely oli edelleen kesken. Lopullista päätöstä elpymispaketista odotellaan valtiovarainministeriön mukaan toukokuussa.

Jos HTJ:n jatkokehittämisen rahoitus on mukana lopullisessa ohjelmassa, hanketta alettaisiin Paavo Häikiön mukaan valmistella melko nopealla aikataululla. Kysymys olisi siis taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen keräämisestä huoneistotietojärjestelmään. Työ alkaisi tietojen vakiointityöllä ja jatkuisi sitten toteutuspuolelle.

Puheenjohtaja Susanna Paakkola totesi tältä osin lopuksi, että asiaan palataan, kun se varovaisuusperiaatteen mukaan on mahdollista. Asia käsitellään sitten tässä työryhmässä ennen hankkeen asettamista. Niin ikään Maanmittauslaitoksen kanssa tultaisiin etukäteen käymään läpi hankkeen asettamista ja siihen liittyviä tehtäviä.

2 Osakeryhmien muutosten hallinta; elinkaaren yhtenäishallintamalli, Markus Tervonen (OM), Virpi Hienonen (Kiinteistöliitto), Virpi Itäluoma-Ahdeoja (PRH), Kari Niemi (MML), Susanna Paakkola (MMM)

Susanna Paakkola totesi aluksi, että pienryhmä on saanut lisää aikaa mallin työstämiseen, kun lainsäädäntötyöryhmän maaliskuun kokous peruttiin. Edelleen on kuitenkin asioita, joissa varmasti jatkotyöstäminen on tarpeen. Hyvä, jos näistä voidaan keskustella tässä kokouksessa.

Käymme nyt läpi tilanteita, joissa elinkaaren yhtenäishallintamalli tulisi sovellettavaksi. Näkökulmana on, miten malli vaikuttaisi toimintaan yhtiöissä, PRH:ssa ja MML:ssa.

Näkökulma keskittyy prosessiin, mutta sitä ei voida täysin erottaa teknisestä toteutuksesta. Sen arviointia on jo aloitettu ja se näkyy myös jo tehdyssä työssä, mutta teknis-taloudellisen selvityksen osalta tullaan edelleen tarvitsemaan lisäselvitystä ja jatkopohdintaa.

Nyt käydään ensin pienryhmän valmistelijoiden avulla soveltamistilanteita läpi yhtiön, PRH:n ja MML:n näkökulmasta. Tämän jälkeen käydään läpi erillistä prosessikuvausta kokonaisprosessista. Sitä ei kuitenkaan ole vielä varsinaisesti ehditty käydä läpi pienryhmässä. Tärkeätä, että saadaan aikaan nyt keskustelua näiden esitysten pohjalta.

Ennen mallien varsinaiseen esittelyyn siirtymistä käytiin lyhyt yleisen tason keskustelu asiasta.

Jyri Oksanen korosti Maanmittauslaitoksen käsittelyyn ohjautuvien tapausten tunnistamisen tärkeyttä. Valikoinnin tulisi olla riittävän selkeää ja perustua lainsäädäntöön.

Tähän liittyen myös Susanna Paakkola totesi, että MML:n käsittelyyn ohjautuvat asiat tulee olla etukäteen selkeästi määritelty ja säädetty, jotta myös yhtiön tasolla tiedetään, mitkä asiat tulevat ohjautumaan tällaiseen etukäteistarkastukseen. Myös Markus Tervonen piti tärkeänä, että asiat on määritelty riittävän selkeästi ja kaavamaisesti ja että valikointi kävisi riittävän aukottomasti ilmi myös lainsäädännön tasolla.

Tämän jälkeen siirryttiin malliin liittyvien menettelyjen esittelyyn eri toimijoiden näkökulmasta. Virpi Hienonen Kiinteistöliitosta esitteli ensin asiaa yhtiön toiminnan kannalta (ks. liitteenä oleva pp-esitys Virpi Hienosen osalta, Liite 1).

Käydyssä keskustelussa Markus Tervonen totesi, että Virpin Hienosen esityksestä voitiin päätellä yhtiöiden todennäköisesti pystyvän omalta osaltaan hallitsemaan kyseisen menettelyn, mikä voidaan panna positiivisena asiana merkille. Kuitenkin mikään itsestään selvyys tämä ei ole, eli yhtiöitä onkin tuettava riittävällä ohjeistuksella ja tiedottamisella. Virpi Hienosen esityksestä voidaan Markus Tervosen mukaan todeta myös se, että tähän erityiseen menettelyyn ohjautuvia tapauksia on loppujen lopuksi suhteellisesti ottaen melko vähän kun otetaan mukaan kaikki yhtiöjärjestyksen muutosasiat.

Tämän jälkeen Virpi Itäluoma-Ahdeoja esitteli prosessia PRH:n kannalta (ks. Liite 1, PRH:n osuus).

Keskustelussa Jyri Oksanen totesi, että Virpi Itäluoma-Ahdeojan esityksen mukaan toteutus nykyiseen YTJ-palveluun voi vaatia paljon teknistä muokkausta ja panostusta, jotta järjestelmä saadaan toimimaan. Jyri Oksanen esitti kysymyksenä, pidetäänkö edelleen taustalla ajatusta myös siitä, että järjestelmä toteutettaisiin YTJ-stä erillisenä palveluna. Virpi Itäluoma-Ahdeoja totesi, että PRH:lle tämä tarvittaessa voisi käydä. Puheenjohtaja Susanna Paakkola ei tässä vaiheessa pitänyt perusteltuna, että järjestelmän toteuttamista mietittäisiin YTJ:stä erillisenä palveluna. Tämä olisi toteutettuun pohdintaan nähden uusi ratkaisu ja voisi tuoda paljon uutta mietittävää myös tekniseen toteutukseen.

Seuraavaksi Kari Niemi esitteli mallia ja siihen liittyvää menettelyä MML:n kannalta (Liite 1, pp-esitys, MML:n osuus).

Esitysten pohjalta yleisesti keskusteltaessa Ilkka Harju tiedusteli, pätevätkö edelleen ne kustannusarvioit, joita eri mallien osalta on aiemmin alustavasti esitetty. Susanna Paakkola totesi, että aiemmat arviot eivät enää sellaisenaan päde. Kun kokonaisuutta edelleen työestetään, on lisäksi arvioitava uudestaan eri tahojen kustannusvaikutukset. Lähtökohtaisesti voisi sanoa, että yhtiöiden osalta kustannusvaikutusarvio ei tule muuttamaan.

Antti Kosonen totesi, että alustavaa kustannuslaskelmaa on jo tehty PRH:n ja MML:n osalta. Kustannusten osalta liikutaan merkittävässä summassa, mikä johtuu siitä, että tässä käsitelty malli olisi periaatteiltaan ja toimintatavoiltaan hyvin toisen tyyppinen kuin mikä on alkuperäinen, nyt käytössä oleva toimintatapa.

Edelleen Antti Kosonen piti tärkeänä pohtia, miten mallin osalta edetään ja kuinka pitkälle sitä on tarkoituksenmukaista selvittää erityisesti, kun tiedetään mallin soveltamisalaan kuuluvien muutosten määrä vuosittain (muutama sata tapausta). Olisi tärkeää nähdä rinnakkain vertailtuna, miten nykyistä viivästysmallin tyyppistä toimintatapaa voitaisiin viedä eteenpäin. Siellähän on oman tyyppisensä ongelmat, mutta tuohon malliin pitäydettäessä voitaisiin puolestaan välttää ne uudet ongelmat toimintatavoissa, joita puolestaan elinkaaren yhtenäishallintamalli voisi synnyttää. Ennen kuin edetään liian pitkälle elinkaaren yhtenäishallintamallin eli EYH-mallin selvittelyssä, olisiko syytä suorittaa ensin riittävää selvitystä myös viivästysmallin osalta?

Susanna Paakkola totesi, että viivästysmallin osalta tullaan toteuttamaan yhtä perusteellinen selvitys kuin EYH-mallinkin osalta. Kehityskustannuksia arvioitaessa on huomioitava myös se, että alun perin toteutettu järjestelmä on ollut erilainen kuin mitä nyt EYH-mallissa on pohdittu.

Tämän jälkeen Susanna Paakkola esitteli vielä kokonaisprosessia koskevaa alustavaa prosessikuvausta (Liite 2).

Asiakohdan 2 lopuksi Susanna Paakkola totesi, että kevytkirjaamismalli, pysäytysmalli ja viivästysmalli ovat siis edelleen vielä jatkoselvittelyissä mukana. Viivästysmallia koskevassa jatkopohdinnassa tukeudutaan myös Kari Niemen sitä koskevaan muistioon. Tarkoitus on tuottaa mallit, jotka ovat hyväksyttävissä kaikille. Valitsemme parhaista parhaimman.

3 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)

Antti Kosonen kertoi aluksi, että talven aikana on saatu toteutettua merkittävä muutos, joka liittyy osakeryhmien muutosten tekniseen hallintaan osakehuoneistorekisterissä. Sen käyttöönotto tapahtuu nyt kevään aikana. Aiemminhan järjestelmä toimi niin, että kun yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin myötä osakeryhmä lakkasi ja uusi tuli tilalle, uudet osakeryhmät ja osakeryhmätunnukset näkyivät suoraan osakehuoneistorekisterissä siten, että vanhoihin osakeryhmiin kohdistuvia kirjauksia ei sen jälkeen enää saatu näkyviin. Tämän toteutuksen jälkeen vanhoihin osakeryhmiin kohdistuvat kirjatukset näkyvät edelleen osakehuoneistorekisterissä niin kauan, kunnes kirjatukset ja merkinnät on kirjaamismenettelyssä käsitelty.

Toisena huomionarvoisena asiana Antti Kosonen mainitsi sen, mihin Paavo Häikiö viittasi jo aiemmin eli rakennus- ja huoneistorekisterin pysyvät tunnukset. Näiden tunnusten ja huoneistotietojärjestelmän osakeryhmätunnusten keskinäistä yhteyttä ollaan lähdössä mahdollisesti toteuttamaan ja samalla oltaisiin lähdössä kartoittamaan niitä palveluja, mitä näiden tunnusten keskinäisen yhteyden toteuttaminen mahdollistaisi.

HTJ:n volyymin osalta edetään muutoin tasaista tahtia. Kaikki uudet perustettavat yhtiöt valuvat suoraan järjestelmään ja vanhoja yhtiöitä on siirretty tähän mennessä noin pari tuhatta. Näiden vanhojen siirtoja tehdään nyt siirtosovelluksella. Tahti on kuitenkin todellisen edistymisen kannalta edelleen liian hidaski (n. 50 / viikko). Nyt pyritään edelleen aktivoimaan pieniä yhtiöitä, joilla ei ole isännöintijärjestelmää. Yritetään viestiä sitä, että nyt olisi saatavissa myös tukea siirtoon paremmin kuin siirtymäajan loppupuolen ruuhkissa.

Vanhojen yhtiöiden todellisen siirtovolyymien osalta on laskettu sen varaan, että siirrot alkaisivat isännöintijärjestelmien rajapintojen kautta. Valitettavasti tähän mennessä vain yksi isännöintijärjestelmien toimittaja (pienehkö yhtiö) on lähtenyt toteutukseen ja on hakenut lupaa rajapintojen tuotantokäyttöön. Isännöintijärjestelmien toimittajat eivät ole pysyneet omissa aikataulusuunnitelmissaan. Mistä tämä johtuu, siitä ei ole tietoa. Näyttää siltä, että lupaukset kesän jälkeen tapahtuviin käyttöönottoihin eivät tunnu enää realistisilta.

Puheenjohtaja Susanna Paakkola totesi tilanteen tältä osin ongelmalliseksi. Hän huomautti, että eduskunnalle on annettava ensi vuoden loppuun mennessä selvitys toimeenpanon toteutuksesta. Nyt tarvittaisiin lisätietoa niistä syistä, joihin aikataulujen venyminen perustuu. Näin voimme keskittyä niihin asioihin, joiden kautta voimme osaltamme vaikuttaa käyttöönoton edistymiseen.

Harri Hiltunen totesi, että pelkästään se ei auta, että lailla velvoitettaisiin saattamaan järjestelmät kuntoon. Hän huomautti, ettei viranomaistenkaan järjestelmät olleet kunnossa aikataulussa. Harri Hiltunen otaksui, että saattaa olla vielä kerran tarpeen käynnistää keskustelu siirtymäajan jatkamisesta.

Susanna Paakkola totesi, että siirtymäajan jatkamiselle ei hänen käsityksensä mukaan ole enää edellytyksiä. Hän korosti myös sitä, että siirtovolyymiä pitäisi nyt pitää mahdollisimman korkeana isännöintijärjestelmiin kuulumattomien yhtiöiden osalta.

Harri Hiltunen ehdotti, että MML lähestyisi tietyn kokoisten yhtiöiden hallituksia suoraan kirjeellä, jossa opastettaisiin, miten osakeluettelon siirto toteutettaisiin. Antti Kosonen totesi, että tällainen vaihtoehto on ollut esillä. Ongelmana hän näki sen, että yhtiöissä ei oikein ymmärretä asian merkitystä yhtiön kannalta. Varsinaisten sanktioiden puuttuessa ei näytä olevan riittävää kannustinta yhtiöille suorittaa osakeluettelon siirtoa. MML pyrkii kuitenkin koko ajan aktivoimaan kenttää. Harri Hiltusen esittämää kirjeiden lähettämistä ei voida sulkea pois.

Myös Marianne Palo piti kirjeiden suoraa lähettämistä yhtiöille hyvänä ideana. Samoin on tärkeitä, että siirtosovelluksen käytännön ongelmat tunnetaan ja että on olemassa selkeät ohjeet siitä, miten ongelmatilanteissa kulloinkin toimitaan. Viime kädessä siirtoon olisi oltava vahvempi velvoite eli heidän pitäisi ostaa siirtopalvelu, jos eivät itse osaa tehdä sitä.

Harri Hiltunen totesi, että ilmeisesti tehokkain kannustin olisi se, että tietyn määräpäivän jälkeen asuntokauppa ei voisi tehdä, ellei omistus olisi sähköisessä muodossa. Esimerkiksi jos ajatellaan asunto-osakeyhtiön muodossa olevaa omakotitaloa, yhtiöllä ei liene mitään muuta intressiä tehdä siirtoa kuin se, että kauppa ei onnistu, ellei omistus ole sähköisessä muodossa.

Susanna Paakkola totesi, että on tärkeätä käydä tätä keskustelua. Meidän tulee ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin, jos näyttää siltä, että yhtiöiden siirtyminen järjestelmään ei etene. Sitä työtä työryhmä on toki koko ajan tehnytkin. Onko vielä esimerkiksi käytettävissä joitakin lainsäädännöllisiä keinoja? Siirtymäaika on kuitenkin jo kerran jatkettu, eikä maa- ja metsätalousministeriöllä ole tässä vaiheessa aikomusta jatkaa sitä uudelleen. On pohdittava muita keinoja. Näiden keskustelujen ydinkohdat viedään myös ministeriön ja MML:n välisissä keskusteluissa toimivaltaisten viranomaisten tietoon. Susanna Paakkola painotti myös sitä, että on mietittävä, miten siirtymäajan päätyttyä ryhdytään vahvemmin ohjaamaan vielä mahdollisesti siirron laiminlyöneitä tahoja siirtymään järjestelmään.

Antti Kosonen korosti, ettei Maanmittauslaitoksessakaan nähdä siirtymäajan jatkamista ratkaisuna. Tärkeitä on saada yhtiöitä aktivoitumaan. Tässä yhteistyö on avainasemassa ja sitä tehdään päivittäin. Myös järjestelmätoimittajien kanssa tehdään kaikki sen eteen, että rajapinnat otettaisiin mahdollisimman pian tuotantokäyttöön. Myös taloyhtiöiden informointi on tärkeätä. Tulee tehdä kaikki, mitä voidaan, myös tarvittaessa kirjeiden lähettäminen. Tukipalveluthan ovat jo olemassa.

4 HTJ- lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö

Seuraava kokous pidetään 20.5.2021. Tuolloin esitellään edelleen EYH-mallin jatkoselvittelyn tuloksia. Kesäkuulle varataan ehkä myös kokousaika, jonka osalta tullaan ehdottamaan toukokuussa vaihtoehtoja kokouksen ajankohdaksi. Asunto-osakeyhtiölain toimivuuden arvioinnista tulee seuraavaan kokouksen esitys Jyrki Jauhiaiselta. Jos on saatu jo Suomen kestävän kasvun ohjelma komissiolle tuohon mennessä, otetaan seuraavaan kokoukseen mukaan myös HTJ 2 -vaiheen hankkeistaminen ja valmistelu.

Lopuksi puheenjohtaja kiitti kaikkia osallistujia rakentavasta keskustelusta ja pienryhmän edustajia asian erinomaisesta valmistelusta.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 15.57.