

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄ

LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NRO 38

KOKOUSMUISTIO

Aika maanantai 26.10.2020 klo 9-12

Paikka *skype-kokous*

Osallistujat Tiina Aho, Ilkka Harju, Harri Hiltunen, Paavo Häikiö, Antti Laitila, Anu Karjalainen, Antti Kosonen, Kari Niemi, Timo-Ville Nieminen, Jyri Oksanen, Susanna Paakkola, Marianne Palo, Jaana Sallmén, Markus Tervonen

Puheenjohtajan ehdotuksesta käsiteltiin ensimmäiseksi esityslistan kohta **3 Osakeryhmien muutosten hallinta – keskustelu ratkaisuvaihtoehdoista**. Tämän jälkeen käsiteltiin esityslistan kohta **1 Huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palveluiden jatkokehittäminen**. Näiden kohtien jälkeen klo 10.30 puheenjohtaja poistui kokouksesta kuultavaksi maa- ja metsätalousministeriön kansliapäällikön johtoryhmään. Kello 10.30 – 10.45 kokouksessa pidettiin tauko, jonka jälkeen käsiteltiin esityslistan kohta **4 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta**. Puheenjohtajana siltä osin toimi Paavo Häikiö. Puheenjohtaja Susanna Paakkola palasi kokoukseen n. klo 11.05, minkä jälkeen käsiteltiin loput esityslistan kohdat.

ETUKÄTEEN JAETTU ESITYSLISTA

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

Paavo Häikiö kertoo valmistelutilanteesta.

2 Hallituksen esitys ja lausuntopalaute, Susanna Paakkola (MMM) ja Markus Tervonen (OM)

Käydään keskustelu hallituksen esitysluonnoksesta ja saadusta lausuntopalautteesta.

3 Osakeryhmien muutosten hallinta - keskustelu ratkaisuvaihtoehdoista, Paavo Häikiö (MMM)

Käydään keskustelu aiheesta laaditun selvityksen pohjalta.

4 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)

Kuullaan toimeenpanon tilannekatsaus.

5 HTJ- lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltavat asiat.

KOKOUKSEN KULKU

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

Paavo Häikiö esitteli aiheeseen liittyvät kalvot (Liite 1). Hän totesi, että kauppahintatietojen osalta on jatkettu mahdollisten tietopalvelutuotteiden määrittelyä. Tässä vaiheessa ajatuksena on, että kauppahintatietoa kerätään vain saannon kirjaamista koskevista hakemuksista. Tietoa voitaisiin saada joko sähköisesti hakemusrajapinnasta tai sitä kerättäisiin manuaalisesti paperihakemuksilta. Yksityinen sektori toteuttaisi tietopalvelutuotteiden ja niihin sisältyvien kauppahintatietojen pohjalta varsinaiset lisäarvoa tuottavat palvelut markkinoille.

Tällä hetkellä ollaan käymässä läpi KVKL:n ehdotuksia. Sen jälkeen laajennetaan keskusteluja muiden sidosryhmien suuntaan, kuten ohjelmistotoimittajiin. Paavo Häikiö korosti, että toteutuksen tulisi palvella laajasti markkinatoimijoiden tarpeita. Keskeistä on, mitä sidosryhmät näkevät tarpeellisena.

Asiasta käydyssä keskustelussa Harri Hiltunen kysyi ensinnäkin, mikä HTJ:n tietosisältöä laajennettaessa olisi nykyisin jo eri järjestelmissä olevien tietojen osuus ja mikä puolestaan eri järjestelmiin mahdollisesti tulevien uusien tietojen osuus. Mikä tulee olemaan tietojen omistajien velvollisuus luovuttaa tietoja ja mikä on tietojen omistajien velvollisuus varmistaa tietojen oikeellisuus, varsinkin vanhempien järjestelmissä olevien tietojen osalta?

Paavo Häikiö totesi tältä osin, että asia täytyy viime kädessä ratkaista lainsäädännössä.

Kysymykseen taloyhtiöiden tietojen keräämisen aikataulusta Paavo Häikiö vastasi, että siihen liittyen ns. mini-isännöitsijäntodistuksen tietojen määrittäminen alkaa heti, kun rahoitus on olemassa. Mitä tulee kauppahintatietojen suppean tietosisällön keräämiseen aikatauluun, Paavo Häikiö totesi, että siltäkin osin tarvitaan rahoituspäätös. Toisaalta kauppahintatietojen kerääminen edellyttää myös, että osakeluetelot on siirretty järjestelmään ja että omistustiedot ovat rekisterissä ja kaupat kirjataan osakehuoneistorekisteriin.

Antti Laitila viittasi positiivista luottotietorekisteriä koskevaan hankkeeseen ja totesi tältä osin, että rekisteriä valmistelemissa työryhmissä on näkynyt käsitys, jonka mukaan osakkoita yhtiölainaosuutta koskeva tieto saataisiin luottotietorekisteriin HTJ:n kautta. Eli kyseinen tieto kerättäisiin huoneistotietojärjestelmään ja siirrettäisiin sieltä päivitettyinä luottotietorekisteriin. Antti Laitila piti hyvänä, että HTJ-hankkeella olisi edustus luottotietorekisterin ohjausryhmän kokouksissa.

Jyri Oksanen tiedusteli kauppahintatietojen julkisuuteen ja tietosuojaan liittyvistä kysymyksistä. Puheenjohtaja Susanna Paakkola viittasi jo aiempiin keskusteluihin tältä osin todeten, että ensin tulee selvittää kauppahintatietojen erilaiset käyttötapaukset ja sitten voidaan lähteä täsmällisemmin arvioimaan julkisuus- ja tietosuojakysymyksiä. Tämä kuuluu normaaliin lainsäädäntötyöhön ja alustava selvitys tehdään maa- ja metsätalousministeriössä sitten kun rahoitus varmistunut. Tähän liittyen kuullaan oikeusministeriön asiantuntijoita ja muutenkin asiassa edetään tiiviissä yhteistyössä oikeusministeriön kanssa.

Harri Hiltunen tiedusteli, mikä on tilanne sen osalta, pitäisikö asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöstiedot rekisteröidä sähköisesti. Tästä käydyssä keskustelussa Paavo Häikiö viittasi ensinnäkin PRH:n ja työ- ja elinkeinoministeriön lausunnoissa esitettyihin epäilyksiin tältä osin. On

kysytty, onko tämä liian järeä toimintavaatimus taloyhtiöille ja mihin toimiin sitten pitäisi ryhtyä, jos yhtiö ei mainittuja tietoja sähköisesti toimita. Asiasta täytyy Paavo Häikiön mukaan käydä vielä keskusteluja. Toisaalta yhtiöissä, jotka käyttävät ammatti-isännöitsijöitä, tilinpää-töstiedot ovat jo nyt sähköisesti joissakin kirjanpitojärjestelmissä. Tällaisille yhtiöille velvoitteesta ei aiheutune ongelmia, vaan nimenomaan pienille yhtiöille sekä varsinkin yhtiöille, jotka yhtiömuodossa hallinnoivat paritalon tai omakotitalon omistusta. Toisaalta todettiin sekin, että niilläkin on lainmukainen velvollisuus huolehtia kirjanpidosta ja tehdä tilinpäätökset säädetyllä tavalla.

Puheenjohtaja Susanna Paakkola päätti asiakohtaan liittyvä keskustelun korostamalla lopuksi, että HTJ:n tietosisällön jatkokehittämisessä tulisi jatkossa erityisesti keskustella siitä, mitä halutaan, mieluummin kuin siitä, mitä ei haluta. Kirjataan tarpeet, joihin pyritään vastaamaan ja minkälaisia vaihtoehtoja on. Jos tunnistetaan ongelmia, myös ne kirjataan ja pohditaan, miten järjestelmän luomista mahdollisuuksista käsin ongelmiin kyettäisiin löytämään ratkaisuja. Pitäisi pystyä kertomaan, mihin yhteiskunnallisiin tarpeisiin järjestelmä auttaa vastaamaan niin, että erilaiset tiedonantovelvoitteet voidaan täyttää mahdollisimman tarkoituk-senmukaisilla tavoilla ja järjestelmillä ja mitä mahdollisuuksia tulevaisuudessa lisäksi voisi ilmetä. Tärkeätä on, että nimenomaan sidosryhmiltä tulee tieto tarpeista. Pitäisi vielä pysyä sillä tasolla, että nähdään mahdollisuuksia enemmän kuin ongelmia, reunaehdot ja realiteetit kussakin yksittäistapauksessa joudutaan sitten vielä erikseen käsittelemään.

2 Hallituksen esitys ja lausuntopalaute, Susanna Paakkola (MMM) ja Markus Tervonen (OM)

Susanna Paakkola totesi lausuntopalautteesta, että ehdotettuja muutoksia kannatettiin yleisesti. Eräitä tarkennuksia hallituksen esitysluonnokseen on lausuntopalautteen perusteella tehty.

Ehdotuksessa mukana olevaan HTJ-lain muutoksenhakusäännöksen tarkennukseen liittyen oikeusministeriö totesi lausunnossaan, että periaatteessa tällaista säännöstä ei välttämättä lainkaan tarvittaisi (HTJL 25 §, muutoksenhaku tietojen käyttölupaa koskevaan päätökseen), lukuun ottamatta säännöksessä mainittua oikaisuvaatimuksen tekemistä koskevaa mahdollisuutta. Säännös olisi muilta osin siten lähinnä informatiivinen.

Lausuntopalautteessa nousi esille myös tarve nopeuttaa sähköiseen rekisteriin siirtymistä. Myös kysymys omistustietojen massasiirtomenettelystä nousee tätä kautta esiin. Jatkossa pitääkin ilmeisesti vielä keskustella massasiirtomenettelyn tarpeesta tai mahdollisesti josta-kin muusta menettelystä, joka nopeuttaisi sähköisen rekisterin käyttöönottoa omistustie-doissa ja vaihdannassa.

Esitysluonnokseen otettiin täsmennys myös siitä, että esitetyt muutokset eivät aiheuta me-noja valtiolle. Osakeluettelon määrääjän jatkamisessa vuodella on kysymys toiminnan ja ai-kataulun sopeuttamisesta olemassa oleviin resursseihin.

Markus Tervonen totesi voimaanpanolain 6 §:n 3 momenttia koskevan muutosehdotuksen osalta lausuntopalautteen olleen niin ikään myönteistä. Säännöksestä ei riittävän selvästi

käynyt ilmi, että jos vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei ole halunnut liittyä huoneistotietojärjestelmään, uudella huoneistotietojärjestelmää koskevalla sääntelyllä ei ole vaikutusta siihen. Tätä on nyt täsmennetty sekä säännöksen tekstin että perustelulausumien osalta.

Toinen merkittävä kysymys on liittynyt siihen, missä laajuudessa *huoneistotietojärjestelmään kuuluva* keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi vapaasti valita yhtiöön sovellettavan lain. Voimassa olevan AOYL 28 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, jollei toisin ole säädetty. Pykälän 2 momentin mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että yhtiöön *ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia* tai että *yhtiöön sovelletaan vain tietytjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä*. Edelleen 2 momentissa on säädetty, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voida poiketa AOYL 2 luvun 1 a §:n säännöksestä, jonka mukaan tällainen *uusi* keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö kuuluu aina suoraan lain nojalla huoneistotietojärjestelmään. Kiinteistöliitto huomautti lausunnossaan, että säännöstä on voitu tulkita käytännössä niin, että siitä huolimatta, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö kuuluu huoneistotietojärjestelmään, se voi valita yhtiöön sovellettavaksi laiksi muutoin kokonaisuudessaan osakeyhtiölain, kunhan AOYL 2:1a:sta ei poiketa. Näin yhtiöön eivät tulisi sovellettaviksi muut asunto-osakeyhtiölakiin sisältyvät, osakehuoneistorekisteriä koskevat säännökset, vaikka yhtiö kuuluisi huoneistotietojärjestelmään. Tämän vuoksi lakiehdotukseen on lisätty ehdotus AOYL 28 luvun 1 §:n 2 momentin muuttamiseksi niin, että näiden huoneistotietojärjestelmään kuuluvien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä ei voida poiketa lainkaan asunto-osakeyhtiölaissa olevista, osakehuoneistorekisteriä koskevista säännöksistä. Lainkohdan nykyinen sanamuoto kuuluu: "... Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 2 luvun 1 a §:stä...". Ehdotettu uusi sanamuoto kuuluisi: "... Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevista säännöksistä...".

Tässä yhteydessä esitysluonnokseen on lisätty myös ehdotus voimaanpanolain 6 §:n 1 momentin muuttamiseksi. Momenttiin lisättäisiin maininta siitä, että jos vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö liittyy huoneistotietojärjestelmään, siihen sovelletaan myös edellä kuvattua, esitykseen sisältyvää AOYL 28 luvun 1 §:n 2 momenttia koskevaa lakia. Siihenkin tulevat näin ollen pakottavasti sovellettaviksi asunto-osakeyhtiölain säännökset, jotka koskevat AOYL 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä, vaikka yhtiöön ei sen yhtiöjärjestyksen mukaan muutoin sovellettaisikaan asunto-osakeyhtiölakia.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 6 §:n 2 momentin mukaan vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö liittyy huoneistotietojärjestelmään kaksivaiheisesti. Ensin yhtiö ilmoittaa asiaa koskevan yhtiöjärjestyksen muutoksen kaupparekisteriin rekisteröitäväksi. Rekisteröinnin jälkeen yhtiön tulee siirtää osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Kiinteistöliitto kiinnitti lausunnossaan huomiota siihen, että väliaika yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin ja osakeluettelon siirron välillä voi muodostua hyvin pitkäksi. Varmuuden vuoksi momenttiin ehdotetaan tämän vuoksi lisättäväksi maininta, että "... (y)htiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen yhtiön on **viipymättä** siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle...".

Markus Tervonen kertoi vielä voimaanpanolain 6 §:n 3 momenttiin tässä vaiheessa tehdyistä selventävistä muutosehdotuksista. Nykyinen 3 momentti kuuluu: "*Ennen 2 momentissa tarkoitettua Maanmittauslaitokselle tehtävää ilmoitusta vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan vanhaa asunto-osakeyhtiölakia. Ilmoituksen jälkeen yhtiöön sovelletaan, mitä 7–11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä.*" Uusi muotoilu olisi: *Ennen 2*

momentissa tarkoitettua osakeluettelon ylläpidon siirtoa Maanmittauslaitokselle vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan vanhaa asunto-osakeyhtiölakia, jollei vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentista tai asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momentista muuta johdu. Osakeluettelon ylläpidon siirtämisen jälkeen yhtiöön sovelletaan, mitä tämän lain 7–11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä.

Käydyssä keskustelussa Ilkka Harju totesi ensinnäkin, että lausuntoyhteenvetoon oli kirjattu valtiovarainministeriön lausunto epätarkasti siltä osin kuin se koski osakekirjojen massakonversioita. Valtiovarainministeriö ei ole lausunnossaan edellyttänyt, että massakonversion mahdollisuutta selvitettäisiin edelleen. Susanna Paakkola totesi, että yhteenvetoa korjataan tuolta osin.

Markus Tervonen toivoi, että palautettaisiin mieliin, mihin massakonversion suunnittelussa aikoinaan jäätiin. Tällöin voitaisiin myös miettiä, missä määrin massakonversion mahdollisuutta on tarkoitus pitää vielä mukana.

Antti Laitila kertoi, että FA:ssa ei koronapandemian vuoksi ole voitu jatkaa keskeytyneitä massakonversioselvityksiä. Kuluvana vuonna ei ole voitu tehdä kyselykierroksia pankeille siitä, onko niiden vakuudenhallintajärjestelmien tietosisällössä saatu aikaan parantamista. Noin vuosi sitten pankkien kanssa pidetyssä palaverissa saatettiin todeta, että oikeastaan millään pankilla vakuudenhallintajärjestelmien tiedot eivät olleet sillä tasolla, jota HTJ-lainsäädäntöryhmän massakonversiokysymyksiä valmistellut alatyöryhmä oli osaltaan edellyttänyt. Toisaalta ehkä kaikista osakeryhmistä noin puolet tai jopa yli ovat isännöintijärjestelmien piirissä, mikä voisi luoda potentiaalia massakonversiota ajatellen. Rajapintojen rakentamisessa on kuitenkin ollut haasteita. Lisäksi osakeluettelon siirtoaikataulun hidastuminenkin on nyt tosiasia. Tietojen laatuvaatimus ja vastuukysymykset ovat edelleen ratkaisematta, viime kädessä edellytettäneen jotakin poliittista linjausta. Antti Laitila muisteli vielä, että viime vuoden lopulla pohdittiin mahdollisuutta ottaa käyttöön jonkinlainen omistuskirjausten esitarkastusjärjestelmä, jos massakonversioon sinänsä löytyy halua, mutta jos pankkien järjestelmiä ei kuitenkaan saataisi edes parin vuoden kuluessa alatyöryhmän edellyttämään tasoon.

Puheenjohtaja Susanna Paakkola totesi, että massakonversio tai ylipäätään jokin muu malli, jolla nopeutetaan siirtymistä osakekirjoihin perustuvasta omistuksesta sähköisiin omistuserkintöihin, edellyttää, että yhtiöt ovat ensin siirtäneet osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Nythän tähän aikatauluun ollaan tekemässä pidennystä siirtojen hallitun läpiviemisen turvaamiseksi. Tässä vaiheessa massakonversiota ei vielä voida aktiivisesti viedä eteenpäin, mutta jätetään se kuitenkin taustalle, johon voidaan tarpeen mukaan palata.

Harri Hiltunen muistutti lisäksi, että asunto-osake siirretään keskimäärin kerran 7 vuodessa. Omistajilla ei näin ollen ole välttämättä tarvetta tai halukkuutta siirtää omistustaan sähköiseksi pitkään aikaan. Tämäkin täytyy pitää mielessä, kun mietitään, miten nopeasti päästään siirtymään uuteen rekisteriympäristöön.

Puheenjohtaja nosti vielä esiin kysymyksen siitä, millä tavalla olisi hyvä viestiä nyt ehdotettavasta pidennyksestä osakeluetteloiden siirtoaikatauluun. Toiveena on, että laki saataisiin voimaan ensi maaliskuussa ja että tuolloin isännöintijärjestelmien rajapinnat olisivat myös jo käytössä.

Keskustelussa pidettiin hyvänä ajatusta, että viestintä tulevasta lainmuutoksesta painottuisi lähelle lain voimaantulon ajankohtaa. Sitä ennen mm. Kiinteistöliitto voisi viestiä kaupparekisteritietojen ajantasaisuuden tärkeydestä mitä tulee yhtiön nimenkirjoittajiin.

Yhteenvetona keskustelusta puheenjohtaja totesi vielä, että nyt on tärkeätä varmistaa, että osakeluetteloiden siirrot voisivat tapahtua hallitusti mutta kuitenkin ajoissa. Ei ole kuitenkaan syytä unohtaa paperisista osakekirjoista luopumisen ja kirjaamisen nopeuttamista, mutta massakonversion tai jonkun muun nopeuttavan menetelmän aika ei ole vielä. Keskusteluun on kuitenkin siltä osin palattava eli asian selvittämisestä ja vaihtoehtojen tarkastelusta ei luovuta. Kun osakeluetteloiden ylläpidon siirrot ovat hyvässä vauhdissa ja kun osakeryhmien muutosten hallinta on saatu järjestykseen, asiaan palataan ennen kuin eduskunnalle annetaan selvitys huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon sujuvuudesta ja lainsäädännön toivuudesta.

3 Osakeryhmien muutosten hallinta - keskustelu ratkaisuvaihtoehdoista, Paavo Häikiö (MMM)

Esittelyn taustaksi Paavo Häikiö esitteli eri tilanteita ja vaihtoehtoja oheisen kalvosarjan avulla ([Liite 2](#)).

Paavo Häikiö totesi, että näitä ratkaisuvaihtoehtoja on pohdittu alatyöryhmässä, jossa on ollut edustus MML:n lisäksi OM:stä, TEM:stä ja PRH:sta. Lisäksi kysymyksiä on pohdittu MML:n asiantuntijoista koostuneessa ryhmässä.

Ratkaisumalleja on esitelty myös ennen kokousta jaetussa raporttiluonnoksessa. Oikeudellista arviointia eri vaihtoehdoista ei vielä sisälly tuohon luonnokseen. Nyt käytävän keskustelun pohjalta alatyöryhmän tarkoituksena on työstää raporttiluonnosta niin, että seuraavaan lainsäädäntötyöryhmän kokoukseen saadaan keskustelujen pohjaksi raportti, jossa on mukana myös eri vaihtojen oikeudellinen arvio ja teknistaloudellinen vertailu.

Puheenjohtaja Susanna Paakkola avasi keskustelun asiasta todeten, että selvitystyö on kehittynyt hyvään suuntaan. Näistä vaihtoehdoista voidaan muodostaa kokonaiskäsitys asiasta. Kun lisäksi saadaan oikeudellinen arvio eri vaihtoehdoista, on olemassa hyvä pohja ratkaisun tekemistä varten.

Edelleen puheenjohtaja tähdensi sitä, että tässä vaiheessa ei suljeta mitään vaihtoehtoa pois, ennen kuin kokonaistarkastelu on valmistunut. Seuraavaan kokoukseen tulisi saada mukaan sellainen versio raportista, josta ilmenevät oikeudelliset rajoitukset eri vaihtoehdoille sekä se, mitä vaikutuksia kullakin vaihtoehdolla on lainsäädäntöön.

Markus Tervonen kysyi, voisiko edellä Paavo Häikiön kalvoissa esitettyjen vaihtoehtojen ohella ratkaisuja löytyä myös toimintatapojen muuttamisesta. Tällä hän viittasi siihen yhtiöiden perustamiseen liittyvään toimintatapaan, että siinä yhteydessä ilmoitetaan suuri määrä kuvitteellisia osakeryhmiä, joita sitten suunnitelmien täsmentyessä joudutaan muuttamaan useamman kerran. Ehkä vanha paperimaailmasta tuttu käytäntöä on näin tuotu sellaisenaan uuteen rekisteriympäristöön. Voisiko ratkaisu olla se, että osakeryhmiä on alkuvaiheessa hyvin vähän ja suunnitelmien selkiytyessä todellisen toteutuksen mukaiset uudet osakeryhmät tuotaisiin osakeannilla? Tähän yhteyteen voisi ajatella jotakin sähköistä palvelua ja tarvittavaa pientä lainsäädäntömuutosta.

Perustamistilanteeseen liittyvänä toisena vaihtoehtona Markus Tervonen nosti esiin sen, että kun uudet osakeryhmätiedot siirretään PRH:lta Maanmittauslaitokselle, ja jos kysymys on edelleen saman tahon kokonaan omistamasta yhtiöstä, kirjaaminen tapahtuisi selvennyskirjauksen tyyppisesti kaikille

uusille osakeryhmille yhdellä hakemuksella ja yhdellä suostumuksella ja niin, että kysymyksessä olisi tavalla yksi kirjaamisasia.

Puheenjohtaja esitti toivomuksen, että nämä Markus Tervosen ehdotukset tulisivat mukaan valmis- teilla olevaan raporttiin ja tulisivat myös arvioiduiksi siinä.

Kustannuksia koskevien selvitysten osalta todettiin, että mukaan tulisi ottaa myös rakennusliikkeiden työmääräkustannukset taloyhtiöiden perustamisvaiheessa eri ratkaisuvaihtoehtojen mukaan arvioi- tuina. Tähän liittyen Paavo Häikiö mainitsi, että lainsäädäntöryhmän seuraavan kokouksen jälkeen on tarkoitus pitää työpaja sidosryhmille. Tällöin on mahdollisuus erityisesti kuulla, minkälainen rat- kaisu esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta olisi rakennusliikkeiden mielestä toimivin. Lopuksi puheenjohtaja totesi, että jatkovalmistelussa edelleen huomioidaan kaikki vaihtoehdot, joita voidaan sitten myös testata sidosryhmätyöpajan avulla. Nyt esillä ollutta raporttiluonnosta täydenne- tään tämän keskustelun pohjalta. Myös aiemmin esiin nostettu ongelmia, joka liittyy harmaan talouden mahdollisuuteen, otetaan vakavasti. Siltä osin tullaan hyödyntämään myös verkostoja ja tarvittaessa oikeusoppineiden lausuntoja, jotta varmistetaan, että riskit eivät aktualisoidu.

4 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)

Antti Kosonen kertoi ensinnäkin, että tietopalveluun liittyen on avattu käyttöön tulostejärjestelmät, joi- hin liittyvien ohjelmien avulla käyttöluvan saaneet käyttäjät voivat ladata otteita rekisteristä. Tietojen välittämispalveluja tarjoavat yhtiöt ovat tehneet MML:n kanssa sopimuksia tietopalvelurajapinnan käy- töstä (saamansa käyttöluvan ohella). Sopimukset on tehty jo kahden suurimman toimijan kanssa. Nämä voivat nyt siis toimittaa omille asiakkailleen teknisesti tietoja.

Se, kuinka nopeasti erilaisia asiakassovelluksia syntyy, riippuu siitä, milloin huoneistotietojärjestel- mään tehtyjen kirjausten määrä on kasvanut sille tasolle, että käyttäjille alkaa olla hyötyä rajapinnoista ja niiden käyttämisestä.

Viimeisen kuukauden aikana on lähestytty erityisesti pieniä yhtiöitä ja kehoitettu heitä siirtämään osa- keluettelonsa nyt, kun ruuhkaa ei ole ja tukea voidaan hyvin antaa. Tämä on näkynyt tietyllä tavalla positiivisesti rekisteröintimäärissä. Viimeisen kuukauden aikana osakeluetteloiden siirtoja on rekiste- röity n. 50 prosenttia enemmän kuin edellisen kuukauden aikana. Kysymys on ollut käytännössä pie- nistä yhtiöistä, jotka eivät käytä isännöintijärjestelmiä. Nykyiset määrät eivät kuitenkaan vielä riitä, vaan kasvun pitää jatkua ennen kuin päästään sellaiseen siirtotasoon, jolla selviydytään suunnitellun siirtymäajan puitteissa.

Harri Hiltunen kertoi tapauksesta, jossa liiton Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja oli siirtänyt oman yhtiönsä osakeluettelon MML:n tarjoaman siirtosovelluksen kautta. Siirto ei tuntunut ihan yksinkertai- selta, vaikka mukana oli useampi henkilö "tukijoukkona". Yhtiössä oli muokattu joitakin tietoja, jolla saattoi olla vaikutusta asiaan. Siirto tuon sovelluksen kautta onnistui kuitenkin lopulta.

Antti Kosonen totesi, että kaikki tällaiset kokemukset ovat tervetulleita ja otetaan kiitollisina vastaan. Jos yhtiön tiedot ovat muuttuneet eli pohjatiedot eivät ole enää samat kuin mitä ne on ollut perusta- misvaiheessa, siirron suorittaminen voi olla hankalampaa. Kuitenkin nämä käytettävyyteen liittyvät kommentit ovat erittäin arvokkaita, kun pyritään tekemään sovellusta helpoksi ja ymmärrettäväksi. Mitä useampi yhtiö pystyy tekemään siirron ilman tukea, sen tärkeämpää se on, kun siirtoja alkaa ta- pahtua isommissa massoissa.

Harri Hiltunen ehdotti vielä, että asiaa voisi auttaa jokin webinaari, jossa siirtosovellusta käytäisiin läpi. Lisäksi erittäin hyödyllinen voisi olla tulostettava käsikirja, jota sovelluksen käyttäjä voisi hyödyntää siirtoa suorittaessaan. Tältä osin Antti Kosonen lupasi tarkastaa, löytyykö palvelusta jo nykyisin täl- laista tulostettavaa ohjetta ja jos ei löydy, sellainen pitäisi toteuttaa. Paavo Häikiö lisäsi vielä, että osa- kehuoneistorekisteri.fi -sivustolla on myös jotakin ohjeistusta, jota voi myös tulostaa.

5 HTJ- lainsäädäntöryhmän jatkotyö

Kokouksen lopuksi puheenjohtaja totesi, että seuraavassa kokouksessa käsitellään vakioaiheiden lisäksi osakeryhmätunnusten muutosten käsittelyyn liittyvää täydennettyä raporttia. Tuolloin käsitellään myös hallituksen esityksen tilannetta, hallituksen esityksen pitäisi tuolloin olla jo eduskunnassa.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 11.55 kiittäen osallistujia rakentavasta keskustelusta.