

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄ**LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NRO 45****KOKOUSHUONIO**

Aika perjantai 18.6.2021 klo 9-12

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; viivästysmalli (täydennettynä kevytkirjaamismallilla/pysäytysmallilla), Markus Tervonen (OM), Virpi Hienonen (Kiinteistöliitto), Virpi Itäluoma-Ahdeoja (PRH), Kari Niemi (MML), Antti Kosonen (MML), Susanna Paakkola (MMM)

Käsitellään viivästysmallia koskevaa jatkoselvitystä.

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 osallistujat tervetulleiksi kokoukseen. Todettiin aluksi, että AOYL:n kehittämistä otetaan esittely johonkin tulevan syksyn kokoukseen. Tämän jälkeen käytiin läpi etukäteen jaetun esityslistan mukaiset asiat

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

Paavo Häikiö kertoi hankkeen valmistelutilanteesta (liitteenä pp-esitys). Kysymys on maa- ja metsätalousministeriössä käynnistyvästä hankkeesta, jossa tulisi olemaan mukana kolme erillistä asiakokonaisuutta. Ensinnäkin kysymys on yhtiön taloudellisiin ja hallinnollisiin tietoihin liittyvän, kerättävän tietojoukon määrittelystä ja tietojen vakioinnista (ns. mini-isännöitsijäntodistuksen tiedot), toiminta-arkkitehtuurin määrittelystä ja tietoarkkitehtuurin määrittelystä.

Tietoarkkitehtuuri liittyy enemmän teknisuonteisiin kysymyksiin, kun taas toiminta-arkkitehtuuri liittyy mm. siihen, minkälaisia toimijoita asiassa on mukana, mikä niiden rooli on, mitkä vastuut kullakin on jne.

Toteuttavavana viranomaisena on Maanmittauslaitos, jossa käynnistetään myöhemmin oma toteuttamishankkeensa.

Hankkeeseen liittyy myös erikseen kehitteillä oleva ns. positiivinen luottotietorekisteri. Sitä koskevan hankkeen edustajien kanssa on jo käyty keskustelua yhteistyön järjestämisestä tähän maa- ja metsätalousministeriön hankkeeseen liittyen.

Kutakin edellä mainittua kolmea osa-aluetta, tietojen vakiointia, tietoarkkitehtuuria ja toiminta-arkkitehtuuria, varten perustetaan erilliset valmisteluryhmät. Ryhmien kokoaminen on jo ollut käynnissä. Valmisteluryhmät olisivat ammatillisia toimijoita, joissa olisi edustus eri toimijoilta eli sekä tiedon tuottajien että tiedon hyödyntäjien taholta.

Lisäksi perustetaan sidosryhmäfoorumi, jonka kautta hoidettaisiin yhteydenpito mm. eri viranomaisiin, edunvalvontatahoihin ja ohjelmistotoimittajiin.

Edelleen perustetaan yhteistyöryhmä, joka on ministeriöiden välinen foorumi ja jossa on mukana edustus myös toteuttavasta viranomaisesta.

Tarkoitus olisi, että hanke olisi asetettu ennen lomakautta, jotta heti syksyn alusta päästään työhön kiinni. Aikatauluna on, että vakioitavien tietojen osalta työ olisi valmiina tämän vuoden loppuun mennessä, tietoarkkitehtuurin ja toiminta-arkkitehtuurin osalta työ olisi valmiina vuoden 2022 loppuun mennessä siltä osin kuin kysymys olisi perustiedoista (eli ns. pakolliset tiedot). Siltä osin kuin kysymys olisi muista tiedoista, tietoarkkitehtuuria ja toiminta-arkkitehtuuria koskevan työn tulisi olla valmiina vuoden 2023 loppuun mennessä.

Paavo Häikiön esityksen jälkeen käydyssä keskustelussa Susanna Paakkola totesi ensinnäkin, että nimeämispyyntö pyritään saamaan liikkeelle jo ennen lomia. Hankkeen varsinainen asettaminen saattaa kuitenkin siirtyä elokuuhun.

Markus Tervonen tiedusteli asiaan liittyvän lainvalmistelun mahdollista aikataulua. Susanna Paakkola viittasi tältä osin tulevaan komission rahoituspäätökseen, johon perustuen aikataulu syntyy. Sen mukaisesti laki tulisi hyväksyä viimeistään vuoden 2023 ensimmäisellä vuosipuoliskolla (Q2/2023). Kun otetaan huomioon, että vuoden 2023 alussa pidetään eduskuntavaalit, tällainen budjettilakia koskeva hallituksen esitys tulisi saada eduskuntaan ehdottomasti sysistuntokaudella 2022. Lain voimaan tuloa koskeva vaatimus on kuitenkin myöhempi, voimaantulon tulisi tapahtua vuoden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon (Q2/2025) aikana. Edelleen porrastusta voi tapahtua yksittäisten säännösten soveltamisajankohtiin liittyen, mutta vähintään yhden säännöksen tulisi olla sovellettavissa samalla kun laki tulee voimaan. Tämän tyyppinen aikataulun jaksotus on ollut mahdollista, koska lainsäädäntö edellyttää tietojärjestelmien kehittämistä.

Jyri Oksanen tiedusteli hankkeelle nimettävän yhteistyöryhmän ja HTJ-lainsäädäntöryhmän välistä suhdetta. Susanna Paakkola totesi tältä osin, että yhteistyöryhmä on ministeriöiden ja toimeenpaneuvien viranomaisten välinen keskustelufoorumi, jossa voidaan keskustella linjaratkaisuista ja sovittaa yhteen eri ministeriöissä olevia hankkeita ja lainsäädäntötyötä myös suhteessa tähän hankkeeseen. Yhteistyöryhmä käsittelee hankesuunnitelmaa ja valmistelee myös hankkeessa esiin nousevia kysymyksiä. Näitä kysymyksiä voidaan sitten käsitellä myös sidosryhmäfoorumissa ja myös HTJ-lainsäädäntöryhmässä, jos kysymykset liittyvät lainsäädännön alaan.

Edelleen Susanna Paakkola painotti sitä, että hankkeen aikataulu tulee siis Suomea sitovasti komission päätöksestä. Kun asialla on tämä EU-tasoinen yhteys, siihen liittyy myös paljon seurantaa ja raportointia. Tältä osin hankkeen hallinto tulee olemaan kohtuullisen raskasta. Jos aikatauluja ei pidetä, siitä aiheutuu Suomelle taloudellisia sanktioita.

2 Osakeryhmien muutosten hallinta; viivästysmalli (täydennettynä kevytkirjaamismallilla/pysäytysmallilla), Markus Tervonen (OM), Virpi Hienonen (Kiinteistöliitto), Virpi Itäluoma-Ahdeoja (PRH), Kari Niemi (MML), Antti Kosonen (MML), Susanna Paakkola (MMM)

Tämän asiakohdan aluksi Susanna Paakkola totesi, että tarkoitus on luoda katsaus siihen, miten viivästysmallia koskeva selvitystyö on edennyt lainsäädäntöryhmän edellisen kokouksen jälkeen.

Aluksi Markus Tervonen esitteli asiaa oman, etukäteen jaetun muistionsa pohjalta.

Markus Tervosen esityksen jälkeen Susanna Paakkola totesi, että keskeisenä Markus Tervosenkin esityksestä ilmi käyneenä muutoksena aiempaan ajatteluun on ollut, että viivästysmalliin on tullut mukaan eräitä elinkaaren yhtenäishallintamallia ja viivästysmallia toisiinsa lähentäviä piirteitä. Näitä ovat mahdollinen vaatimus siitä, että tarpeelliset kolmansien suostumukset tulisi hankkia jo ennen kuin yhtiökokous tekee päätöksen asiassa ja se, että kirjaamisasia tulisi vireille jo siinä vaiheessa, kun yhtiöjärjestyksen muutos laitetaan vireille YTJ:ssä.

Tässä yhteydessä myös Virpi Itäluoma-Ahdeoja esitteli tilastotietoa siitä, miten usein asunto-osakeyhtiöt tai keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat esiintyneet mukana sulautumisissa tai jakautumisissa vuosina 2019 ja 2020 samoin kuin miten usein ne ovat esiintyneet näissä rooleissa kuluvan vuoden aikana (liite). Hän arveli, että vuoden 2021 luvut tulevat olemaan samansuuntaiset kuin edellisen vuoden luvut eli että näitä yhtiöitä tulisi kaiken kaikkiaan olemaan osallisena sulautumisessa tai jakautumisessa yhteensä n. 170 kappaletta vuonna 2021.

Markus Tervonen totesi, että luvut ovat kuta kuinkin sitä mitä hän on olettanutkin. Päätöksentekoon liittyvän yksimielisyysvaatimuksen vuoksi tällaisissa järjestelyissä mukana olevat yhtiöt lienevät hänen mukaansa pääsääntöisesti kooltaan hyvin pieniä yhtiöitä.

Antti Kosonen totesi hieman yllättyneensä näinkin suuresta lukumäärästä. Hän otaksui, että näitä lukuja osaltaan selittänee se, että lukuihin saattaa sisältyä nekin tilanteet, joissa on kysymys asunto-osakeyhtiönä perustetuista asumisoikeusyhteisöistä. Näissä yhteyksissä rakennettavaa rakennusta varten perustetaan usein ensin asunto-osakeyhtiö, mutta se sulautuu sitten myöhemmin asumisoikeusyhtiönä toimivaan osakeyhtiöön. Edelleen Antti Kosonen arvioi, että näissä tilanteissa tarve kolmansien oikeuksien turvaamiseen, erityisesti siis osakeryhmiin kohdistuvien kolmansien oikeuksien osalta, ei juurikaan aktualisoitune.

Virpi Itäluoma-Ahdeoja totesi, että tässä otannassa ovat mukana kaikki tilanteet, joissa asunto-osakeyhtiöt tai keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat jossakin roolissa mukana sulautumisessa tai jakautumisessa. Siksi mukana voi olla tilanteita, joihin Antti Kosonen viittasi. Virpi Itäluoma-Ahdeoja lupasi selvittää, mitä muita yhtiö- tai yhteisömuotoja sulautumistapauksiin liittyy.

Kari Niemi viittasi siihen, että edellä kerrotuin tavoin viivästysmallissa tulisi mahdollisesti olemaan piirteitä, jotka lähentävät sitä elinkaaren yhtenäishallintamalliin. Kari Niemi korosti kuitenkin sitä, että ennakkollinen tutkiminen ei viivästysmallissa ole yhtä kattavaa kuin yhtenäishallintamallissa, vaikka suostumukset hankittaisiinkin jo ennen yhtiökokousta ja vaikka YTJ-palvelussa tulisi

yhtiöjärjestyksen muutoshakemuksen yhteydessä liittää mukaan myös tarvittavat kolmannen suostumukset. PRH:ssa tehtävä rekisteröinti tapahtuu nimittäin joka tapauksessa ennen kuin niiden suostumusten riittävyys on arvioitu MML:ssa. Myöhemmin, kun osakehuoneistorekisterin tietoja päivitetään MML:n toimesta, saatettaisiin havaita, että etukäteen hankitut ja toimitetut suostumukset eivät olekaan kattavia. Osakehuoneistorekisterin kirjaukset saattavat tämän vuoksi jäädä pitkäksi aikaa päivittämättä.

Harri Hiltunen totesi, että sitä, miten asunto-osakeyhtiön sulautuminen asumisoikeusyhteisöön käytännössä toteutetaan ja mitä tuohon prosessiin liittyy, kannattaisi tiedustella ARA:sta, esim. Markku Arolta. Päätettiin, että MML ottaa yhteyttä Aroon ja selvittää asiaa. Lisäksi todettiin, että tietoa tästä kokonaisuudesta saisi varmasti myös Suomen asumisoikeusyhteisöt ry:stä. Keskeistä on selvittää sitä prosessia, miten asunto-osakeyhtiö poistuu näissä tilanteissa osakehuoneistorekisteristä.

Tämän jälkeen Virpi Hienonen esitteli etukäteen jaetun muistionsa pohjalta viivästysmallia yhtiön näkökulmasta.

Keskustelussa Markus Tervonen totesi, että muistiossa tuotiin hyvin esiin mm. se, että on olemassa eri vaiheessa olevia yhtiöitä. Joissakin vasta suunnitellaan osakeluettelon siirtoa, joissakin osakeluettelo on siirretty, mutta yksittäisten osakeryhmien sähköiset omistajamerkinnot saattavat vielä monilta osin puuttua. Jatkossa on syytä käydä eri tilanteita yksittäin läpi ja arvioida, miten kussakin tilanteessa päästään haluttuun tavoitteeseen.

Tämän jälkeen Kari Niemi esitteli omaa muistiotaan siitä laativansa jäsentelyn (sisällysluettelo) pohjalta.

Edellä esitetyn pohjalta puheenjohtaja Susanna Paakkola totesi yhteenvetona, että viivästysmallissa keskeistä on, miten järjestetään osakehuoneistorekisterin päivittäminen vastaamaan kaupparekisterin tietoja ja omistuskohteita. Tärkeätä on, että välitila ei muodostuisi pitkäksi. Edelleen jos selvennyskirjausta tehtäessä todetaan, että tarvittavia suostumuksia ei ole annettu eikä niitä menettelyn yhteydessä saada, miten asia etenee tämän jälkeen? Mitä tämä tilanne tarkoittaisi yhtiön osalta ja miten tehtäisiin mahdolliset korjaukset kaupparekisteriin? Entä miten tulisi suojata sellaisia oikeuksia, jotka eivät niinkään kohdistu omistuskohteeseen vaan hallintaoikeuteen (lesken tai testamentinsaajan käyttöoikeus)? Kysymyksiä on edelleen pohdittava jatkoselvityksessä.

Lopuksi Virpi Itäluoma-Ahdeoja esitteli etukäteen jaetun muistion koskien viivästysmalliin liittyviä teknisiä ja taloudellisia vaikutuksia PRH:n kannalta. Antti Kosonen täydensi Virpin esitystä muistioon liittyvien MML:n tietojen osalta. Antti Kosonen painotti vielä kustannusten arvioluonteisuutta todeten, että kaikissa malleissa on vielä avoimena olevia yksityiskohtia, jotka voivat muuttaa työmääräarvioita suuntaan tai toiseen.

Lisäksi tässä yhteydessä käytiin läpi arvio asiakkaille viivästysmallissa aiheutuvista kustannuksista ([asiasta laadittu taulukko, liite](#)).

Virpi Itäluoma-Ahdeoja totesi, että PRH:n asiakkaille ei viivästysmallista syntyisi erityisiä kustannuksia.

Antti Kosonen totesi puolestaan MML:n osalta, että arviota tehtäessä yritettiin, aikataulun sallimissa rajoissa, verrata eri malleja (yhtenäishallintamalli / viivästysmalli) työmäärän osalta. Arvion pohjalta näyttäisi siltä, että mitään merkittävää kustannuseroa näiden kahden mallin välillä ei ole mitä tulee varsinaiseen kirjaamistehtävään ja siitä asiakkaille mahdollisesti aiheutuvaan kustannukseen. Edelleen Antti Kosonen totesi, että pysäytysmalli ei aiheuttaisi mitään kirjaamistehtävästä johtuvia kustannuksia asiakkaille.

Puheenjohtaja kiitti vielä selvityksistä.

Pysäytysmallin osalta Susanna Paakkola totesi, että pienryhmässä kevytkirjaamismallia on pidetty pysäytysmallia toteuttamiskelpoisempänä. Hän kysyikin lainsäädäntötyöryhmän jäseniltä, pitäisikö pysäytysmalliin selvittämistä vielä jatkaa. Tähän ei nähty tarvetta, joten puheenjohtaja totesi, että sen sijasta selvittelyä jatketaan kevytkirjaamismallin pohjalta. Jatkoselvittelyssä käydään lisäksi edelleen

läpi viivästysmallin avoimia kysymyksiä. Tarkoitus on lisäksi, että alatyöryhmä tuottaisi vertailua yhtenäishallintamallista ja viivästysmallista päätöksenteon pohjaksi syksyä varten. Markus Tervonen ryhtyy vetämään alatyöryhmän työtä ja syksyllä olisi tarkoitus päästä tekemään tarvittavat linjaukset ja ryhtyä kirjoittamaan tarvittavia säännöksiä.

3 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)

Antti Kosonen kertoi, että kevään aikana huoneistotietojärjestelmään liittyvien kirjaamisasioiden määrät ovat kasvaneet. Tämä on aiheuttanut hieman painetta käsittelyaikoihin. Kirjaamistehtäviä varten on rekrytoitu kymmenen uutta käsittelijää. Lisäksi kesäkuun lopussa saadaan tuotantoon ohjelmistopäivitys, jonka avulla kirjaamisasioiden käsittely tulee sujuvammaksi erityisesti kirjaamisasioita koskevan asiankäsittelyjärjestelmän ja asianhallintajärjestelmän integraation osalta. Edellä mainittuun käsittelyaikoja koskevaan paineeseen pystyttäneen reagoimaan näillä muutoksilla.

Huoneistotietojärjestelmään kuuluvien yhtiöiden osalta kasvu on ollut tasaista mutta ei kuitenkaan riittävää. Maanmittauslaitoksen tekemät aktivointitoimenpiteet ovat aiheuttaneet kylläkin paljon yhteydenottoja, mutta siirtomäärien merkittävää lisääntymistä ei ole ollut havaittavissa. Yhtiöissä on paljon sitä mentaliteettia, että jos aikaa on vielä kaksi vuotta, ei ole mitään kiirettä ryhtyä toimiin.

Siirtovolyymien kannalta ehkä harmittavin takaisku on ollut, että yksi iso järjestelmätoimittaja, jonka piti ottaa rajapinnat käyttöön syksyllä, on ilmoittanut joutuvansa lykkäämään käyttöönottoa ensi vuoden toiselle kvartaalille. Isännöintijärjestelmien kautta tapahtuvien isojen siirtomäärien toteuttaminen lykkääntyy pidemmälle kuin olisimme toivoneet.

Järjestelmässä olevien yhtiöiden määrästä Antti Kosonen totesi, että HTJ:n piirissä on nyt noin 6000 yhtiötä ja noin 10 000 osakeryhmää. Ns. vanhoja yhtiöitä näistä on n. 2400 kappaletta.

Edelleen Antti Kosonen totesi, että yhdessä Kiinteistöliiton kanssa on valmisteltu viranomaiskirjettä, jonka avulla yhtiöitä lähestyttäisiin suoraan. Tämä koskisi niitä yhtiöitä, jotka käyttäisivät siirtosovellusta eli joille siirtyminen olisi itsenäisesti toteutettuna mahdollista jo nyt.

4 HTJ- lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö

Asiakohdan aluksi puheenjohtaja Susanna Paakkola kiitti kaikkia osallistujia hyvästä yhteistyöstä lainsäädäntötyöryhmän toiminnan aikana. Hän totesi, että kokouksia on pidetty tähän mennessä yhteensä 45 kappaletta. Osa jäsenistä on ollut mukana alusta alkaen, osa on liittynyt mukaan myöhemmin. Susanna Paakkola kertoi siirtyvänsä eduskuntaan valiokuntaneuvokseksi ja että lomakauden jälkeen tälle työryhmälle tullaan nimeämään uusi puheenjohtaja. Puheenjohtaja totesi, että tätä työryhmää on ollut hienoa vetää, eteenpäin on päästy vaikeissakin tilanteissa ja henkilöt ovat olleet mukana avoimin mielin. Jatkotyön osalta puheenjohtaja totesi, että asiat ovat etenemässä hyvällä raiteella eteenpäin.

Työryhmän seuraava kokous tullaan pitämään todennäköisesti syyskuussa. Tarkempi ajankohta selviää myöhemmin.

Tämän jälkeen puheenjohtaja päätti kokouksen ja kiitti vielä kaikkia jälleen käydystä rakentavasta keskustelusta.