

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄ

LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NRO 39

KOKOUSMUISTIO

Aika maanantai 23.11.2020 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, Virpi Itäluoma-Ahdeoja (PRH)

Puheenjohtaja Susanna Paakkola toivotti kaikki tervetulleiksi Skype-kokoukseen. 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

3 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)

Kuullaan toimeenpanon tilannekatsaus.

4 Osakeryhmien muutosten hallinta- käsitellään muistioloannos, Paavo Häikiö (MMM)

Käsitellään muistioloannos ja päätetään sen viimeistelemisestä työpajatyöskentelyä varten.

5 HTJ- lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltavat asiat.

KOKOUKSEN KULKU

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

Paavo Häikiö kertoi, että huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisen valmistelua jatketaan vuodenvaihteen jälkeen hankesuunnittelulla. Lisäksi mietitään hankkeen organisoitumista. Tähän asti suunnittelu on perustunut viime vuoden aikana tehtyyn selvitykseen. Näiltä osin tiedot päivitetään vielä tämän vuoden puolella. Kauppahintatietojen määrittelyä jatketaan ja siirrytään määrittelemään kokonaisuutta myös taloyhtiöiden tietojen osalta. Aletaan pohtimaan ns. mini-isännöitsijäntodistuksen tietosisältöä ja tiedoilta edellytettävää yhteistä standardia. Edellä olevaan liittyen on ja hahmoteltu tiekarttaa siitä, miten kehitystyö ajoitettaisiin. Ensin tehtäisiin luonnollisesti määrittelytyö, minkä jälkeen olisi toteutuksen suunnittelun vuoro.

Käydyssä keskustelussa Harri Hiltunen totesi ensinnäkin, että huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisessa on hänen käsityksensä mukaan kysymys siitä, kuinka asunto-osakeyhtiöiden jo olemassa olevat tiedon keräämistä koskevat velvoitteet toteutetaan digitaalisessa ympäristössä. Kysymys ei ole uusista velvoitteista vaan ainoastaan tavasta, jolla näitä tietoja jatkossa välitettäisiin. Tämä koskee kuitenkin vain asunto-osakeyhtiöitä, entä vastaavat tarpeet omakotikiinteistöjen osalta? Niiden osalta lainsäädäntöön ei ilmeisesti tule velvoitteita kerätä vastaavia tietoja?

Susanna Paakkola totesi tältä osin, että huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksessä toteutetaan nimenomaan asuntoyhtiöitä koskevia, asunto-osakeyhtiölainsäädännössä jo olevia tietojen keräämisvelvoitteita, jotka liittyvät isännöitsijäntodistuksen tietosisältöön. Omakotikiinteistöt eivät kuulu valmistaviin asioihin. Lisäksi tässä vaiheessa on varauduttava vielä siihen, että positiivisen luottorekisterin valmistelusta saattaa tulla mukaan joitakin uusiakin asunto-osakeyhtiöihin kohdistuvia tietojen keräämisvaatimuksia.

Anu Karjalainen toi esiin, että rakennustietojärjestelmää koskevassa kehittämistyössä on pohdittu sitä, että omakotikiinteistöjen omistajille voisi jossain vaiheessa tulla velvoite tuoda järjestelmään kiinteistöjen korjauksiin liittyviä tietoja. Liikkeelle lähdettäisiin kuitenkin velvoitteesta tuoda järjestelmään omakotikiinteistöjen rakennuslupatietoja. Kysymys on kuitenkin vasta määrittelytyöhön liittyvistä suunnitelmista, ei mistään konkreettisemmasta vielä tässä vaiheessa. Anu Karjalainen painotti, että on tärkeää varmistaa se, että HTJ ja RTJ keskustelevat keskenään eli voivat toimia integroidusti.

Antti Laitila toi kommentissaan esiin, että positiiviseen luottotietorekisteriin tulevista tiedoista asuntoyhtiöiden kannalta relevantteja olisivat taloyhtiölainat. Keskusteluja käydään siitä, mitä tietoja näistä lainoista tuohon rekisteriin tulisi sisällyttää. Keskeinen kysymys on, mikä olisi tietojen kulkusuunta, huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin vai toisin päin. Antti Laitila huomautti, että jos tiedot kerätään ensin huoneistotietojärjestelmään ja ne siirtyisivät sieltä positiiviseen luottotietorekisteriin, olisi hyvä, että mukana keskusteluissa olisi myös huoneistotietojärjestelmän tuntijoita.

Paavo Häikiö totesi, että keskusteluja asiaan liittyen onkin jo käyty oikeusministeriön vastuuvirkamiesten kanssa. Keskeistä on, että tältäkin osin tarvittaessa käytetään niitä teknisiä yhteyksiä, joita huoneistotietojärjestelmän toteutuksen ensimmäisessä vaiheessa on rakennettu ja rakennetaan taloyhtiöiden ja huoneistotietojärjestelmän välille. Näitä kanavia laajentamalla kulkevia tietojoukkoja saadaan laajennettua. Oikeusministeriö tarkentaa positiivisen luottorekisterin osalta omia tiedontarpeitaan ja kun he ovat omassa selvityksissään päässeet pidemmälle, Paavo Häikiön on tarkoitus osallistua keskusteluihin.

Tämän asiakohdan osalta Susanna Paakkola totesi lopuksi, että tärkeintä on valmistelu yhdessä eri viranomaisten kanssa.

2 Hallituksen esityksen käsittelytilanne, Susanna Paakkola

Todettiin, että hallituksen esitys on siirtynyt eduskunnassa valiokuntakäsittelyyn. Susanna Paakkola ei tässä vaiheessa uskaltanut tarkemmin arvioida käsittelyn kestoa. Hän kuitenkin muistutti, että asia ei ole eduskunnan työlliställä kiireellisenä vaan etenee siellä normaalissa järjestyksessä.

Susanna Paakkola totesi vielä, että valiokunta kuulee asiassa suullisesti maa- ja metsätalousministeriön ja Maanmittauslaitoksen edustajaa. Kirjallista lausuntoa on pyydetty lisäksi usealta eri taholta.

Lainsäädäntötyöryhmän seuraavassa kokouksessa osataan todennäköisesti sanoa jotakin tarkempaa aikataulusta.

3 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)

Antti Kosonen totesi aluksi, että isännöintijärjestelmiä varten suunnitellut rajapinnat saadaan Maanmittauslaitoksen taholta käyttövalmiuteen todennäköisesti aikataulussa eli vuodenvaihteessa. Tällä hetkellä valmistellaan tarpeellisia sopimuksia sekä rajapintoihin liittyviä toimintamalleja ja käyttöohjeita. Käytön tuelle rakennetaan kapasiteettivalmiuksia. Tavoitteena on päästä tämän jälkeen kaikkien rajapintoihin liittyvien järjestelmien tuotannollisten sovellusten testaukseen ja sitä kautta siihen, että isännöitsijöiden aloittaessa käytön tuotantosovellukset olisivat mahdollisimman kypsiä.

Isännöintijärjestelmien toimittajien arviot ovat lähteneet siitä, että ensimmäiset isännöintijärjestelmät voisivat olla integroituneina ensimmäisen kvartaalin loppupuolella.

Pienemmille yhtiöille tarkoitetun siirtosovelluksen käyttöohjeistusta kehitetään. Antti Kosonen huomautti lisäksi, että tämä käyttöliittymänä tarjottava siirtosovellus on samalla yksi osa myös isommille taloyhtiöille tarkoitettua rajapintojen käyttöä. Siirtosovelluksen toimintaan liittyen on pidetty melko paljonkin webinaareja. On myös oltu mukana alueyhdistysten ja isännöintiliiton tilaisuuksissa, joissa on neuvottu ja ohjeistettu käyttöliittymän ja siirtosovelluksen toimintatapaa.

Viimeisen kuukauden aikana yhtiöitä on tullut huoneistotietojärjestelmän piiriin lisää n. 400 kappaletta. Näistä vanhoja, pieniä yhtiöitä on ollut 240 kappaletta, jotka ovat siirtäneet osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. Edelleen siirtymäaikataulun pitävyys riippuu siitä, miten tehokkaasti isännöintirajapintojen käyttö lopulta lähtee liikkeelle.

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

Paavo Häikiö esitti käsittelyn taustaksi asiaan liittyvät diat ja kävi niiden pohjalta läpi hahmotellut erilaiset ratkaisumallit ([Liite](#)).

Diassa 4 esitellään kootusti vielä eri ratkaisumalleilla saavutettavia tavoitteita. Yhteenvedona Paavo Häikiö totesi, että periaatteessa pärjätään pelkällä viivästysmallilla, mutta se vaihtoehto ei sisällä ratkaisua perustamisvaiheen ongelmiin. Viivästysmalli on joka tapauksessa ns. "nollataso", joka pitää toteuttaa.

Kustannusten osalta (Dia 5) Paavo Häikiö totesi, että mallit edellyttävät vähintään miljoonaluokan ker-
tainvestointeja. Kustannuksiltaan selvästi suurin on yhtenäishallintamalli.

Jos päädyttäisiin pelkkään viivästysmalliin, jäisi asiakkaalle edelleen paljon perustamisvaiheen kustannuksia kannettavakseen omistuskirjausten muutoshakemusten muodossa. Perustamisvaiheen

osakeryhmämuutosten aiheuttamia kustannuksia jäisi edelleen asiakkaan kannettavaksi myös kevyt-kirjaamismallissa, vaikkakin tämä malli voisi pienentää noita kustannuksia. Tämä tapahtuisi kirjaamisviranomaisen työmäärän pienenemisellä, mikä puolestaan heijastuisi asiakkaalle kirjaamisesta aiheutuviin kustannuksiin niitä vastaavasti pienentämällä. Jaksotus- ja pysäytysmalli poistaisivat kokonaan perustamisvaiheen ylimääräiset kustannukset siltä osin kuin niitä on syntynyt ja syntyisi osakehuoneistorekisteriin liittyvän kirjaamistoiminnan kautta.

Paavo Häikiö huomautti vielä, että eri ratkaisumalleja hahmotelleen alatyöryhmän tehtävänä ei ollut esittää valittavaksi mitään tiettyä ratkaisumallia vaan ainoastaan kuvata kaikki eri vaihtoehdot. Alatyöryhmän raportissa käydään kuitenkin läpi myös niitä arviointikriteerejä, joita valinnassa hyödynnettäisiin. Paavo Häikiö kävi alustuksessaan läpi vielä eri arviointikriteerit kalvosarjaan sisältyvän dian 6 pohjalta.

Yleinen keskustelu

Ratkaisumalleista käydyssä yleisen tason keskustelussa Virpi Itäluoma-Ahdeoja totesi ensinnäkin, että sinänsä kaikki eri ratkaisumallit ovat PRH:n näkökulmasta teknisesti toteutettavissa. Hän korosti tässä yhteydessä myös asiakasnäkökulmaa. Mitä enemmän tulee vaihtoehtoja, jotka eivät koske kaikkia asiakkaita, sitä enemmän vaaditaan asiakaskäyttöliittymiltä selkeyttä.

Elinkaaren yhtenäismallia lukuun ottamatta esillä olleet mallit eivät Virpi Itäluoma-Ahdeojan mukaan vaikuta juurikaan itse rekisteri-ilmoitusten käsittelyyn PRH:ssa. Yleensäkin elinkaaren yhtenäismalli tulisi aiheuttamaan suurimmat muutokset PRH:n järjestelmien kannalta.

Virpi Itäluoma-Ahdeoja viittasi vielä viime viikolla alatyöryhmässä käytyyn keskusteluun, jossa sivuttiin yhtenä ratkaisumallina yhtiömuodon muuttamista. Tällä tarkoitetaan sitä, että asunto-osakeyhtiöksi tarkoitettu yhtiö perustetaan ensin osakeyhtiönä ja muutetaan asunto-osakeyhtiöksi huoneistoselittelyä vasta, kun rakennettavat huoneistot ja tarvittavat osakeryhmät ovat täysin selvillä. Tätä mallia ei nyt ollut vielä lainkaan mukana Paavo Häikiön esittämissä vaihtoehtoisissa. Virpi Itäluoma-Ahdeoja totesi vielä, että yhtiömuodon muutosmallin osalta PRH:lla on jo nyt tekninen valmius lukuun ottamatta malliin liittyvää omistajatietojen välittämistä huoneistotietojärjestelmään.

Paavo Häikiö totesi, että yhtiömuodon muutosmallia ei vielä ole enempää selvitetty, mutta jos lainsäädäntötyöryhmässä niin katsotaan, vaihtoehtoja täydennetään ottamalla myös se selvitettäväksi.

Markus Tervonen totesi ensinnäkin, että mikään malli ei ilmeisesti ole täydellinen eikä ratkaise ongelmia kaikista näkökulmista. Perustamisvaiheen osakeryhmämuutosten osalta pysäytys- ja jaksotusmallissa ongelmia saattaa liittyä siihen, että osakkeita ja osakeryhmiä on olemassa pidemmän aikaa rekisterijärjestelmän ulkopuolella ja näihin on tänä aikana voinut kohdistua vaihdantaa ja vakuuksien perustamista. Näiden tilanteiden hallitsemiseen liittyisi ilmeisesti lainsäädäntötarpeita. Jos ajatellaan pelkkää viivästysmallia, siltä osin aktualisoituisi lähinnä HTJ-lain kirjaamissäännösten tietynlainen täydentämistarve. Näitä on jo osittain mietitty viime viikolla pienemmässä ryhmässä.

Yhtiömuodon muutosmallin osalta Markus Tervonen totesi, että sillä on tietyllä tavalla läheinen yhteys jaksotusmalliin. Kysymys olisi itse asiassa sinänsä samasta toiminnallisuudesta mutta vain eri oikeudellisen otsikon alla. Jos perustetussa yhtiössä ei ole vielä huoneistoselittelyä, sitä ei pidettäisikään asunto-osakeyhtiönä vaan osakeyhtiönä. Kun yhtiö myöhemmin muutettaisiin asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, yhtiö toimittaisi osakeryhmien tiedot huoneistotietojärjestelmään. Voittaisiinko näin nojata jo olemassa olemaan lainsäädäntöön ja hyödyntää sitä? Voisiko se antaa kaikkien kannalta helpoimman ja selkeimmän ratkaisun asiaan?

Jyri Oksanen totesi, että viivästysmalli olisi käytännössä mahdollista toteuttaa jo nykyisen lainsäädännön puitteissa. Jaksotusmallissa olisi puolestaan poikkeuksellista se, että yhtiöllä ei olisi lainkaan huoneistoselittelyä. Tältä osin yhtiö ei itse asiassa näyttäytyisi lainkaan asunto-osakeyhtiönä. Pysäytysmallissa yhtiö olisi puolestaan tavanomaisen asunto-osakeyhtiön kaltainen. Ero nykytilanteeseen olisi

vain se, että perustajaosakkaalla olisi oikeus pysäyttää osakeryhmien ja omistajatietojen toimittaminen huoneistotietojärjestelmään.

Kevytkirjaamismallin osalta Jyri Oksanen totesi, että siinä kirjaamisenettely säilyisi nykyisen kaltaisena. Perustajaosakkaan vakuutuksen välittäminen kirjaamisviranomaiselle siitä, että omistuksessa ei ole tapahtunut muutoksia, mahdollistaisi kuitenkin kirjaamisen kevennetyssä järjestyksessä. Elinkaaren yhtenäismalli olisi puolestaan sekä järjestelmien että lainsäädännön edellyttämien muutosten kannalta merkittävin. Siinä PRH edelleen käsittelisi yhtiöjärjestyksen muutosten rekisteröinnit, mutta yhtiöjärjestystä kuitenkin rekisteriteknisesti ylläpidettäisiin huoneistotietojärjestelmässä. Kuitenkin koko yhtiöjärjestys, myös sen huoneistoselitelmäosuus, olisi mahdollista saada myös kaupparekisteristä.

Ilkka Harju totesi, että työryhmä on tuonut esiin kuusi eri vaihtoehtoa ratkaisumalleiksi ja seitsemäs eli yhtiömuodon muutosmalli on lisäksi nyt nostettu keskusteltavaksi. Sen sijaan työryhmä ei itse ole esittänyt vahvaa kantaa minkään mallin puolesta. Yhtiömuodon muutosmallin osalta PRH:n edustaja on todennut, että heillä on jo nyt tekniset valmiudet siihen ja Markus Tervonen on todennut, että tämä malli käy myös oikeusministeriölle. Mallia pitäisi kuitenkin miettiä myös kustannustehokkuuden kannalta. Nythän on korostettu, että huoneistotietojärjestelmän pitäisi tuoda kustannussäästöjä toimijoille. Tätä pitäisi tutkia tarkemmin mallin osalta.

Edelleen viranomaisten järjestelmien välille rakennettavien rajapintojen osalta Ilkka Harju totesi, että se on paitsi tekninen, myös kustannuskysymys. Toteutetaanko Suomessa näin yhden luukun periaatetta? Malli voi näyttää toteuttavan yhden luukun periaatetta, mutta taustalla niitä on kuitenkin rajapinnan välityksellä kaksi. Kustannukset voivat kumuloitua tätä kautta.

Antti Laitila totesi, että ehdotetuista malleista suurin osa täyttää rahoittajien päivittäisen työn kannalta keskeisimmän vaatimuksen eli tavoitteen siitä, että byrokratiaa ja turhia kustannuksia vähennettäisiin. Ehkä tarvitaan kuitenkin kokonaisharkintaa myös siitä, mikä malli on toteutettavissa kohtuullisimmassa ajassa ja mille mallille on helpointa löytää rahoitus. Valtiontalouden mittakaavassa minkään mallin kustannuksia ei kuitenkaan liene pidettävä erityisen suurena. Rahoittajien kannalta elinkaaren yhtenäismalli tuntuu houkuttelevalta, mutta toisaalta on myönnettävä, että rahoittajille siitä aiheutuvat järjestelmämuutokset eivät ole yhtä suuret kuin viranomaisille. Tavoitteena tulisi kuitenkin olla se, että vähennetään kustannuksia myös siten, että samoja tietoja ei tarvitse antaa useaan kertaan.

Markus Tervonen totesi elinkaaren yhtenäishallintamalliin viitaten, että valmisteltaessa huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen lainsäädäntöä pohdittiin syvällisesti sitä, mikä tulee olemaan asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tietojen ylläpitojärjestelmä. Pitäisikö sen olla hajautettu, keskitetty tai jotain siltä väliltä? Tuolloin päädyttiin ratkaisuun, että on edettävä sen mukaisesti, minkä avulla on kohtuullisin aikatauluin ja kustannuksin toteutettavissa riittävän tasoikas huoneistotietojärjestelmä. Pitäisikin olla kohtalaisen painavat syyt sille, että nyt huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön toisen vaiheen valmistelussa lähdetäisiin tältä osin luomaan jotakin uutta ja erilaista. On tunnistettava aikataulu- ja kustannusvaikutus, minkä on oltava mukana arviointikriteeristössä. Tärkeää on avoin ja täsmällinen argumentaatio ratkaisuja tehtäessä.

Puheenjohtaja Susanna Paakkola totesi keskustelun lopuksi, että alatyöryhmä on tuottanut hyvän ja selkeän esityksen siitä, missä tässä vaiheessa mennään. Kuten Markus Tervonen totesi, alatyöryhmän tehtäviin ei kuulunut johtopäätösten tekeminen eikä minkään mallin rajaaminen pois pohdittavista vaihtoehdoista. Eri vaihtoehtoja tulee arvioida tasapuolisesti, kunnes olemme valmiit etenemään mallin valintaan. Huomionarvoista tässä työssä on, että taustalla ovat ne tietotarpeet, joita tarvitaan hallituksen esitystä aikoinaan kirjoitettaessa. Lainvalmistelua varten on tarpeen kerätä kaikki tietotarpeet ja huomioida eri vaihtoehdot.

Keskusteltiin harmaan talouden torjunnasta, talousrikollisuudesta ja näihin liittyen termien valinnasta osakeryhmien muutosten hallintamalleja käsiteltäessä. Markus Tervonen totesi harmaan talouden termin olevan omasta puolestaan sopiva tässä yhteydessä, mutta hän kysyi tarkemmin, mihin tämä itse asiassa liittyy tässä kokonaisuudessa. Markus Tervonen itse katsoi sen liittyvän lähinnä jaksotusmalliin ja pysäytysmalliin. Näissä malleissa yhtiö rekisteröidään kaupparekisterissä, mutta osakkeita ja omistusta koskevat tiedot eivät ensi vaiheessa välity huoneistotietojärjestelmään. Alatyöryhmässä on tunnustettu, että näihin tapauksiin liittyy välitila, jossa osakkeet ovat olemassa, mutta ilman erillistä sääntelyä niitä koskevien tietojen ylläpitoa ei ole osoitettu minkään tahon tehtäväksi. Huoli harmaasta taloudesta koski sitä, kuka näistä osakkeista pitää kirjata ja mitä niille ylipäätään tapahtuu. Voisiko näistä yhtiöistä tulla ns. hämäriä yhtiöitä. Tähän liittyy myös harmaan talouden riskin lisäksi se, että eri viranomaisilla ja tahoilla voi olla erilaisia tiedontarpeita tällaisessa välitilassa olevasta yhtiöstä. Tältä osin näissä tilanteissa poiketaan siitä tavoitteesta, että olisi olemassa yksi kattava taloyhtiöiden omistusta koskeva järjestelmä.

Virpi Itäluoma-Ahdeoja totesi tähän liittyen, että jaksotus- ja pysäytysmalleissa syntyy yhtiö, joka on yhteiskunnan kontrollin ulkopuolella. Puuttuu esimerkiksi tilinpäätösten toimittamisvelvollisuus. Tilanne poikkeaa yhtiömuodon muutosmallista, jossa kyse on aluksi selvästi osakeyhtiöstä siihen liittyvine tiedonantovelvoitteineen. Jaksotusmallissakin kysymys olisi määritelmän mukaisesti asunto-osakeyhtiöstä, vaikka sillä ei ole huoneistoselitelmiä.

Virpi Itäluoma-Ahdeoja mainitsi edelleen, että harmaan talouden mahdollisuus tällaisiin yhtiöihin liittyen on todellinen. Hän viittasi myös siihen, että poistettaessa kaupparekisteristä toimimattomia yhtiöitä on havaittu, että poistomenettelyn kohteena olevien yhtiöiden osalta saattaa tulla ulkopuolisten ilmoituksia, joissa nämä ilmoittavat itsensä yhtiön hallituksen jäseniksi sitä kuitenkaan olematta. Näin yritetään käyttää rikollisiin tarkoituksiin yhtiöitä, jotka eivät enää toimi. Kontrollin ulkopuolella olevat yhtiöt ovat alttiimpia tällaisille kaappauksille.

Keskustelun päätteeksi puheenjohtaja Susanna Paakkola totesi tässä vaiheessa, että harmaan talouden termiä on hyvä käyttää jatkossa termin talousrikollisuus asemesta.

Ratkaisumallin valinnassa käytettävästä arviointikriteeristöstä

Puheenjohtaja Susanna Paakkola korosti vielä tarvetta miettiä alatyöryhmän raportissa esitettyä, mallin valintaan vaikuttavaa arviointikriteeristöä. Alatyöryhmän tulisi pohtia, onko nyt esitettyssä kriteeristöissä mukana kaikki oleellinen, joka mallin valintaa vaikuttaa.

Keskustelussa Harri Hiltunen toi ensinnäkin esiin sen, että puhuttaessa asiakasnäkökulmasta olisi syytä käyttää yksikön sijasta monikkoa. Asiakkaita on monen tyyppisiä. Lisäksi mallin valinnan kannalta myös RS-järjestelmän toimivuus on pidettävä mielessä. RS-järjestelmä on keskeinen tekijä uudiskohteiden kaupassa.

Edelleen arviointikriteeristöön liittyen Antti Laitila totesi, että valitun mallin tulee olla toteuttamiskelpoinen myös asiakkaan kannalta. Myös rahoituskelpoisuus tulee ottaa mallin valinnassa realistisesti huomioon.

RS-järjestelmän osalta Antti Laitila totesi, että hän yrittää saada pankeilta joitakin kommentteja muistiossa esitettyjen mallien pohjalta myös RS-menettelyn kannalta. Antti Laitila mainitsi myös, että jos alatyöryhmä haluaa, hän voi välittää sieltä tulleita tarkentavia kysymyksiä pankeille.

Antti Kosonen totesi kommenttina RS-menettelyyn liittyen, että ratkaisumalleja hahmoteltaessa lähtökohtainen ajatus on ollut se, että ne koskisivat pääsääntöisesti sellaisia tilanteita, joissa ei vielä ole edetty RS-menettelyvaiheeseen. Kun siihen vaiheeseen siirrytään, huoneistoselitelmiä pitäisi olla jo hyvin lopullisessa muodossa. Ainakin isoimmat osakeryhmämuutokset olisivat tuossa vaiheessa jo tehtyinä. Toki joskus RS-menettelyvaiheessakin joudutaan tekemään osakeryhmämuutoksia, jolloin

joudutaan tekemään mm. uusia RS-menettelyä koskevia rajoitusmerkintöjä osakehuoneistorekisteriin. Tämän pitäisi kuitenkin olla poikkeustilanne.

Susanna Paakkola totesi lopuksi yhteenvetona, että alatyöryhmän tulee vielä käydyn keskustelun pohjalta miettiä arviointikriteeristöä. Keskeistä on, että toistuvasta ylimääräisestä kirjaamisenmenettelystä tulee päästä rationaaliseen ratkaisuun, jossa tapahtuu ainoastaan aitoja kirjaamisratkaisuja. Asiakasnäkökulman osalta huomioitava, että on erilaisia asiakkaita. RS-järjestelmääkin on vielä syytä huomioida. Oikeuksien turvaamiseen tulee kiinnittää riittävää huomiota. Rajapintojen rakentaminen viranomaisten välille ja siihen liittyvät Ilkka Harjun kommentit tulee myös arvioinnissa huomioida. Myös tietosuoja tulee ottaa huomioon.

Tietosuoja

Keskusteluissa nostettiin esiin myös tarve pohtia tietosuojakysymyksiä eri mallien yhteydessä. Ilkka Harju viittasi mm. siihen, että mallien pohdinnassa on paljon kiinnitetty huomiota esineoikeudellisiin ja yleensä siviilioikeudellisiin kysymyksiin. Viitaten viimeaikaiseen uutisointiin Ilkka Harju kysyi, mitä oikeuksien turvaaminen tarkoittaa mallien yhteydessä nimenomaan tietosuojan kannalta.

Markus Tervonen totesi, että tietosuoja koskeva kysymys on hyvin relevantti myös tässä yhteydessä. Jos kuitenkin ajatellaan yleistä sääntelytekniikkaa, hän ei näe tarvetta erityiselle tietosuoja-sääntelylle tässä yhteydessä. Riittävää olisi tietosuoja-asetuksen ja yleisen tietosuojalainsäädännön soveltaminen myös näissä tilanteissa.

Susanna Paakkola totesi, että henkilötietojen käsittelylle asetetaan välttämättömyysvaatimus. Voidaan kysyä, onko niiden käsittely tarpeen näiden mallien yhteydessä, jos asiaan ei liity ratkaisutoimintaa. Tämä liittyy mm. välitilan hallintaan, ehkä myös RS-menettelyn toimintaan. Susanna Paakkola lupasi kirjoittaa alatyöryhmää varten tekstiä tietosuojasta, jossa näkökulmana on nimenomaan tietosuoja, mutta tietoturva on myös merkityksellinen tässä yhteydessä.

Yhteenveto keskustelusta

Susanna Paakkola totesi, että malleja tullaan ensinnäkin täydentämään yhtiömuodon muutosmallia koskevalla selvityksellä. Arviointikriteeristöä tullaan täydentämään edellä käydyn keskustelun mukaisesti. Oikeusturvaosioita täydennetään, otetaan mukaan tietosuojakysymykset. RS-menettelykin sisällytetään mukaan arviointikriteeristöön. Eri asiakasnäkökulmat avataan tarkemmin.

Seuraavassa kokouksessa joulukuussa käydään läpi rakennusteollisuuden kanssa pidetyn työpajan tulokset. Toivottavasti myös FA:n pankeille tekemän kyselyn tulokset olisivat käytettävissä. Alatyöryhmän täydennetty muistio on tuolloin myös käytettävissä. Tämän jälkeen aletaan orientoitua mallin valintaan. Tavoitteena olisi, että viimeistään helmikuussa lainsäädännön vaikutukset olisivat sopivalla tavalla kuvattuna ja ainakin muutostarpeet olisivat tunnistettuna.

5 HTJ- lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö

Susanna Paakkola totesi ensinnäkin huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisen osalta, että siltä osin aletaan hiljalleen valmistautua työn käynnistämiseen. Kiireellisempänä on kuitenkin osakeyhtiöryhmien muuttumiseen liittyvät kysymykset. Niihin liittyen alatyöryhmän työ jatkuu muistiota täydentämällä. FA toteuttaa kyselyn omalla tahollaan. Joulukuussa pidetään työpaja rakennusliikkeiden edustajien kanssa. Tavoitteena on, että helmi-maaliskuussa siltä osin selvittelyt ovat jo pitkällä.

Helmi-maaliskuulle varataan lainsäädäntötyöryhmälle kokousajankohta vaihtoehtoista, jotka ovat

18.2.2021 klo 9 – 12,
8.3.2021 klo 13 – 16 tai
11.3.2021 klo 9 – 12

Nämä sopivat paikalla olleille lainsäädäntöryhmän jäsenille, mutta ne varmistetaan vielä Harri Hiltuselta ja Markus Tervoselta.

Tämän jälkeen puheenjohtaja Susanna Paakkola kiitti kaikkia osallistujia jälleen rakentavasta keskustelusta. Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 11.00.