

**HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄ****LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NRO 41****KOKOUSMUISTIO**

**Aika** maanantai 18.1.2021 klo 9-12

**Paikka** *skype-kokous*

**Osallistujat** Tiina Aho, Ilkka Harju, Harri Hiltunen, Paavo Häikiö, Antti Laitila (saapui klo 10.08), Anu Karjalainen, Mia Koro-Kanerva, Antti Kosonen, Kari Niemi, Timo-Ville Nieminen, Jyri Oksanen, Susanna Paakkola, Marianne Palo, Markus Tervonen, Virpi Itäluoma-Ahdeoja (PRH)

**ETUKÄTEEN JAETTU ESITYSLISTA**

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

Paavo Häikiö kertoo valmistelutilanteesta.

**2 Hallituksen esityksen käsittelytilanne, Susanna Paakkola**

Todetaan lakien vahvistaminen ja voimaantuloajankohta.

**3 Osakeryhmien muutosten hallinta, Paavo Häikiö (MMM)**

Käsitellään muistioon tehtyt täydennykset, mallien vertailu ja tehdään valinta jatkovalmistelua varten.

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

Kuullaan toimeenpanon tilannekatsaus.

**5 HTJ- lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö**

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltavat asiat.

## KOKOUKSEN KULKU

Puheenjohtaja Susanna Paakkola aloitti kokouksen toivottamalla kaikki osallistujat tervetulleiksi. Jaana Sallménin tilalle työryhmän jäseneksi on tullut Mia Koro-Kanerva. Aluksi käytiin lyhyt esittelykierros, minkä jälkeen asiat käsiteltiin etukäteen jaetun esityslistan mukaisessa järjestyksessä.

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

Paavo Häikiö totesi, että käynnissä on ollut tilannekuvan päivittäminen suhteessa siihen, mitä vuoden 2019 loppupuolella julkaistussa selvityksessä tuotiin esiin. On peilattu sitä, minkälaisia muita hankkeita on vireillä. Mukana arvioinnissa on ollut erinäisiä toimijoita, jotka kehittävät tietojärjestelmähankkeita. On käyty läpi sitä, minkälaisia kehitystyötä siellä on menossa. Tavoitteena on, että ei tehdä päällekkäistä työtä ja että osataan kohdentaa oikeisiin tarpeisiin tämän hankkeen yhteydessä toteutettavat asiat. Tämä on ollut loppuvuoden ja tämän alkuvuoden agendalla. Vähitellen siirrytään hankkeen asettamisvaiheeseen.

Susanna Paakkola totesi, että hankeorganisaation ja hankesuunnitelman valmisteluun siirrytään nyt alkuvuonna. Vuotta 2021 koskevassa valtion talousarviossa hankkeelle on osoitettu rahoitusta tulevaisuusinvestointina 1,5 miljoonaa euroa.

### 2 Hallituksen esityksen käsittelytilanne, Susanna Paakkola

Susanna Paakkola totesi, että huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sekä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain muutospaketti (HE 219/2020) on vahvistettu ja lait tulevat voimaan 1.2.2021.

### 3 Osakeryhmien muutosten hallinta, Paavo Häikiö (MMM)

Puheenjohtaja Susanna Paakkola pohjusti tämän asiakohdan käsittelyä toteamalla, että tarkoituksena on käsitellä viime kokouksen jälkeen asiaa koskevaan pohjamuistioon tehdyt täydennykset, suorittaa eri mallien vertailu ja tehdä mallin tai mallien valinta jatkovalmistelua varten.

Käsittelytavan osalta Susanna Paakkola ehdotti, että Paavo Häikiö esittelee ensin mallien vertailun, minkä jälkeen muilla valmisteluryhmään osallistuneilla on mahdollisuus esittää täydentäviä huomioita. Tämän jälkeen päätetään, onko asiat kuvattu muistiossa ja siihen liittyvässä taulukossa siinä määrin kattavasti, että voidaan siirtyä keskustelemaan mallin valinnasta vai täytyykö mallien kuvauksia vielä täydentää tai malleja vielä lisätä jotenkin. Jos muistiota voidaan pitää riittävän täydellisenä, siirrytään keskustelemaan mallin valinnasta. Tällöin asiantuntijoille eli Paavo Häikiölle, Virpi Itäluoma-Ahdeojalle ja Antti Kososelle ensin mahdollisuus esittää näkemyksensä parhaasta tai parhaista malleista, minkä jälkeen lainsäädäntötyöryhmän jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Edelleen Susanna Paakkola totesi, että tavoitteena on yksimielinen päätös valittavasta mallista. Jos yksimielisyyttä ei saavuteta, siirretään asia edelleen jatkovalmisteluun. Tavoite on näin saada mallit sille tasolle, että työryhmässä voidaan löytää valittavasta mallista yksimielisyys. Nyt siis voidaan vähintäänkin sulkea jatkovalmistelusta pois ne mallit, jotka eivät saa lainkaan kannatusta.

Puheenjohtajan ehdotus käsittelytavasta hyväksyttiin.

Tämän jälkeen Paavo Häikiö esitteli laatimiensa kalvojen pohjalta valittavina olevat mallit (**Lite**), eri malleihin liittyvät kustannukset (kustannuslaskelmataulukko) sekä arviointikriteeristön.

Täydentävässä keskustelussa mallien valmisteluun osallistuneista pienryhmän jäsenistä ensinnäkin Markus Tervonen totesi, että kevytkirjaamismallin osalta on keskusteltu, voisiko osakehuoneistorekisteriin tulla perustamisvaiheessa olevan yhtiön osakeryhmien mukana myös tieto siitä, että osakeryhmät ovat vielä keskeneräisiä. Lisäksi taustamuistiossa on viitattu vaihtoehtoon, jossa kevytkirjaamismallissa voitaisiin tyytyä ensivaiheessa suppeampaan huoneistoselitelämään kuin nykyisin. Tähän perustuu arvio, että kevytkirjaamismalli näin toteutettuna voisi jonkin verran alentaa perustamiskustannuksia. PRH on kuitenkin huomauttanut, että tässä vaihtoehdossa järjestelmämuutoksista aiheutuvat kustannukset olisivat heidän kannaltaan olennaisesti korkeammat.

Antti Kosonen totesi, että viivästysmallin osalta olisi keskeistä se, että osakehuoneistorekisteristä näkyy, että tuossa rekisterissä oleva osakeryhmä ei ole voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukainen ja että kirjaukset, kuten panttaukset, kohdistuvat nyt kuitenkin juuri tähän vanhaan osakeryhmään. Kustannusten kokoluokan osalta Antti Kosonen huomautti, että erityisesti elinkaaren yhtenäishallintamallin osalta kustannukset eivät ole kaikilta osin vertailukelpoisia suhteessa muihin johtuen tämän ratkaisun monimutkaisuudesta. Edelleen viivästysmallin osalta hän totesi, että periaatteessa malli pitäisi olla jo olemassa nykyisen lainsäädännön mukaisesti. Malliin liittyvä liputus vaatisi tosin ehkä lainsäädäntöä.

Paavo Häikiö viittasi Markus Tervosen puheenvuoroon ja siihen, että elinkaaren yhtenäishallintamalliin liittyisi jaksotusmallia koskeva toiminta ja että siihen näin liittyisi samanlaisia haasteita. Paavo Häikiö kuitenkin totesi, että hänen käsityksensä mukaan elinkaaren yhtenäishallintamallin toteutuksessa rakennettaisiin kokonaan uudenlainen maailma. Eli siinä ilmoitettaisiin osakehuoneistorekisteriin joka tapauksessa omistajat. Vapausaste miettiä tilanne uudelleen olisi näin ollen suurempi kuin mitä se on, kun mennään vanhan rakenteen mukaan. Kevytkirjaamismallin osalta Paavo Häikiö huomautti, että hänen esityksessään ei tullut esiin ehkä riittävästi tuo, että malliin voisi liittyä suppeampi huoneistoselitelämä eli huoneistoselitelmissä ei välttämättä tarvitsisi ilmoittaa kaikkia niitä tietoja, joita siinä nykyisin pitää olla.

Tämän jälkeen puheenjohtaja esitti kysymyksen, onko nyt, edellä oleva selvitys huomioon ottaen, käytettävissä riittävästi tietoa mallin valintaa varten vai onko jokin asia, mitä täytyy vielä selvittää. Puheenjohtaja totesi, että mallin valintakin on lähtölaukaus vasta sille, että jotakin näistä malleista lähdetään selvittämään enemmän. Mistään käsillä olevista malleista ei vielä tässä vaiheessa voikaan olla täysin kattavia tietoja.

Jyri Oksanen totesi, että kevytkirjaamismalliin liittyen tuli viime viikolla kustannuksiin vaikuttavia muutoksia, joista ei ole ollut mahdollista keskustella järjestelmätoimittajien kanssa. Tämän vuoksi hän kysyi, voidaanko tältä osin tehdä päätöksiä tässä vaiheessa, kun kustannuksia ei voida tietää.

Virpi Itäluoma-Ahdeoja totesi niin ikään, että PRH:n kannalta on ratkaisevan tärkeää tietää, tuleeko kevytkirjaamismalliin liittymään nykyistä suppeamman huoneistoselitelmän antamismahdollisuus.

Yhteenvetona Susanna Paakkola totesi, että valtaosa katsoisi, että tietoa olisi nyt riittävästi. Asiantuntijana Virpi Itäluoma-Ahdeoja on kuitenkin todennut, että ennen päätöstä pitäisi tietää, tuleeko kevytkirjaamismalliin mukaan suppeampi huoneistoselitelmä ja mitä se merkitsisi kustannusmielessä. Jyri Oksanen on ollut tältä osin samaa mieltä Virpin kanssa. Markus Tervonen on puolestaan katsonut voivansa hyväksyä Virpin ja Jyrin näkökannat.

Asiasta käytiin vielä jatkokeskustelua, jonka pohjalta puheenjohtaja totesi yhteenvetona, että se, miten kevytkirjaamismalli nyt on kuvattu, ei saanut aivan yksimielistä kannatusta. Tämä huomioon ottaen käytettävissä on kuitenkin riittävästi tietoa kannatusta saavien mallien tunnistamista varten. Jatkovalmistelussa mukaan ei enää otettaisi uusia malleja. Näin voidaan siirtyä selvittämään kannatusta saavat mallit.

Ensiksi puheenjohtaja antoi puheenvuoron asiantuntijoille ja pyysi heitä esittämään tiiviin näkemyksen siitä, mitkä mallit olisivat parhaita. Tämän jälkeen puheenjohtaja antoi puheenvuoroin työryhmän

muille jäsenille. Yhteenvedona puheenjohtaja totesi, että kannatusta ovat saaneet seuraavat mallit, jotka siirtyvät jatkovalmisteluun:

- viivästysmalli lisättynä informoinnilla tai ilman sitä
- kevytkirjaamismalli
- elinkaaren yhtenäishallintamalli
- pysäytysmalli

Puheenjohtaja pyysi, että pienryhmä jatkaa työskentelyä valittujen mallien osalta. Edelleen puheenjohtaja totesi, että jotka haluavat, voivat ilmoittautua mukaan pienryhmän työskentelyyn tai voivat myöhemmin ilmoittaa organisaatiostaan osallistujan mukaan. Tässä vaiheessa Ilkka Harju ja Virpi Itäluoma-Ahdeoja ilmoittautuivat pienryhmään. Harri Hiltunen ilmoitti, että hän kysyy osallistujaa mukaan Kiinteistöliitosta.

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

Antti Kosonen esitti toimeenpanon tilannekatsauksen. Kymmenen isännöintijärjestelmien järjestelmätoimittajaa on testannut ja koekäyttänyt näihin liittyviä MML:n rajapintoja. Ovat esittäneet oletuksena, että saisivat näitä käyttöön omille asiakkailleen loppukeväästä tai alkukesästä. Tämän kuun loppuun mennessä saadaan sopimuskuviot kuntoon. Käyttöönotto jää näin ollen riippumaan järjestelmätoimittajien aikatauluista tämän jälkeen.

Erityisesti pienten yhtiöiden osalta on olemassa pelko, että isännöitsijöillä ei ole tiedossaan kaikkia niitä lakisääteisiä tietoja, joita osakeluetteloissa pitäisi olla mukana. Tämä on jo nyt aiheuttanut paljon tukitarvetta osakeluetteloiden siirroissa. Esimerkiksi omistajien syntymäajat ovat hyvin puutteellisesti olleet mukana noissa osakeluetteloissa.

#### **5 HTJ- lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö**

Susanna Paakkola totesi, että seuraavassa kokouksessa olisi aiheena edellä käsitelty mallin valinta. Valittavan mallin vaikutukset lainsäädäntöön siirtyy seuraavan kokouksen aiheeksi.

Edelleen tiettyjä muutostarpeita on tunnustettu, näiden lähteenä esim. Defensor Legis -aikakausjulkaisussa julkaistu huoneistotietojärjestelmää koskeva artikkeli. Myös toimijoilta on tullut jonkin verran palautetta. Kun osakeryhmämuutosten hallintaan liittyvien kysymysten osalta on päästy eteenpäin, myös näiden tarkastelu tulee ottaa esille.

Jyri Oksanen esittelee jossakin tulevassa työryhmän kokouksessa lyhyen katsauksen kaupparekisterilainsäädännön uudistamisen tilanteesta. Jyri Oksanen lupasi tällaisen esityksen maaliskuun kokoukseen.

Markus Tervonen nosti esiin sen mahdollisuuden, että Jyrki Jauhiainen voisi tulla briiffaamaan työryhmää jossakin kevään kokouksessa asunto-osakeyhtiölain muutosarvioinnin etenemisestä. Siltä osin on tarpeen tunnustaa myös HTJ-lainsäädäntötyöryhmän työkohteet. Muutostarpeiden arviointimuistion lausuntopalaute on varmaan saatu maaliskuuhun mennessä.

Sovittiin seuraavien kokousten ajankohdiksi 20.4.2021 klo 13 – 16 ja 20.5.2021 klo 13 – 16. Kesäkuun päivä katsotaan maaliskuun kokouksessa. Antti Laitilalta ja Mia Koro-Kanervalta tiedustellaan vielä jälkikäteen, sopivatko em. kokousajat heille.

Tämän jälkeen puheenjohtaja päätti kokouksen.