

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄ**LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NRO 44****KOKOUSMUISTIO**

Aika torstai 20.5.2021 klo 13-16

Paikka teams-*kokous*

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

Poissa Mia Koro-Kanerva ja Antti Laitila

Harri Hiltunen poistui klo 15.05. Anu Karjalainen poistui klo 15.15.

ETUKÄTEEN JAETTU ESITYSLISTA**1 Huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palveluiden jatkekehittäminen, Paavo Häikiö (MMM)**

Paavo Häikiö kertoo valmistelutilanteesta.

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

Käsitellään edellisen kokouksen jälkeen tehtyjen täydentävien selvitysten tulokset. Lopuksi käsitellään mallin prosessikuvausta. Keskustellaan viivästyksellisiä koskevan selvityksen lähtökohdista.

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. Tämän jälkeen käsiteltiin etukäteen jaetun esityslistan mukaiset asiat esityslistassa mainitussa järjestyksessä.

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

Paavo Häikiö kertoi jatkokehittämisen valmistelutilanteesta. Rahoitus ei ole vielä täysin varmistunut, mutta hankkeen valmisteluja tehdään kuitenkin jo nyt. Rahoitus edellyttää elvytyspakettiin liittyviä päästöksiä EU:n taholta, Suomen osalta päätös jo on, kun eduskunta hyväksyi paketin.

Kauppahintatietojen kerääminen on ollut mukana suunnitelmissa, mutta nyt näköpiirissä ei ole rahoitusta sen toteuttamiselle. Muutoin vuonna 2019 valmistunut selvitys HTJ:n jatkokehittämistä koskien on vahvasti vaikuttamassa kehittämisen suuntaviivoihin. Johtotähtenä ovat HTJ-lain 2 §:n mukaiset järjestelmän tarkoitukset. Suunnittelua on siis tehty erityisesti vaihdannan ja luottotuksen tietotarpeista. Uutena vaikuttavana tekijänä on ollut suunnitteilla oleva positiivinen luottorekisteri.

Tavoitteena on tarjota paremmat palvelut, mihin liittyy se, että tieto liikkuisi entistä paremmin tiedon tuottajalta sen tarvitsijalle. Tähän täytyy luoda vakioitu toimintatapa ja tiedon kuvaaminen. Tämän päälle luodaan infrastruktuuri, joka palvelee kaikkia toimijoita.

Tässä yhteydessä syntyy myös uudenlaisia tietoaineistoja, jotka kylläkin ovat olleet aineistoina olemassa, mutta jotka eivät kuitenkaan ole olleet kattavasti saatavilla. Esimerkkinä voidaan mainita yhtiön korjaus- ja taloustiedot, myös huoneistokohtaiset. Ne ovat olleet taloyhtiöillä käytettävissä mutta eivät kuitenkaan siinä muodossa, että niitä olisi saatu käyttöön tehokkaasti myös muille tiedon tarvitsijoille. Tämä on ollut yksi kipupiste, johon halutaan puuttua.

Paavo Häikiö totesi edelleen, että hankkeessa on kysymys tietojen määrittelystä ja siitä, kuinka tietoja kuljetetaan. Yhtenä kysymyksenä on, mitä tietoja välitetään jatkossa isännöitsijän todistuksella. Hankkeen yhteydessä tulnaisiin tarkastelemaan, mitä tietoja aidosti tarvitaan kussakin tapahtumassa. Näin ollen tarkoitus on tehdä analyysi esimerkiksi siitä, mikä on tietotarve kiinteistönvälittäjän toiminnassa. Samoin selvitetään, mitä tietoja luottolaitos tarvitsee luottopäätöstä tehdessään tai laajemmin, kun luottolaitos tekee arviointia sillä vakuutena yleensä olevasta massasta. Liikkeellä lähdetään aidosti nimenomaan toiminnallisesta näkökulmasta.

Paavo Häikiö totesi, että hankkeen määrittelyvaiheessa voidaan erottaa kolme eri kokonaisuutta. Ensimmäkin tulee määrittellä vakioitavien tietojen joukko eli käytännössä ns. mini-isännöitsijäntodistuksen sisältö. Määritellään siis se tietojoukko, joka yhdistää taloyhtiöitä ja joka palvelee HTJ-lain 2 §:ssä säädettyjä tehtäviä mahdollisimman hyvin.

Tälle tietojoukolle pitää sitten määrittellä ns. tietoarkkitehtuuri. Tiedon rakenteistamisen osalta pitää saavuttaa sellainen taso, että tietoja voidaan ryhtyä käyttämään tietojärjestelmissä ja myös esimerkiksi mahdollisten automatisoitujen päätösten tukena.

Lisäksi pitää luoda toiminta-arkkitehtuuri. Kysymys on esimerkiksi siitä, mikä taho ylläpitää mitään tietoa, millä ehdoilla ja miten tietoja saa käyttöön.

Valmistelun on tarkoitus olla hyvin laaja-alaista. Kaikkia eri osa-alueita varten kootaan omat valmisteluryhmänsä. Näille luodaan sidosryhmäfoorumi ja erillinen yhteistyöryhmä. Toteuttavana viranomaisena toimii puolestaan Maanmittauslaitos.

Kun rahoitus on selvinnyt, tullaan varsin nopealla aikataululla esittämään nimeämispyyntöjä. Vakioitavien tietojen eli mini-isännöitsijäntodistuksen tietojen osalta aikataulu on, että työ saataisiin tehtyä vuoden 2021 loppuun mennessä. Tietoarkkitehtuurin ja toiminta-arkkitehtuurin osalta tavoitteena on, että ns. perustietojen (pakolliset tiedot) osalta työ valmistuisi vuoden 2022 loppuun mennessä ja muilta osin vuoden 2023 loppuun mennessä.

Valmisteluryhmät toimisivat ammatillisina ryhminä käyttäen asiantuntijoita, jotka valmistelisivat asiat mahdollisimman pitkälle. Selviönä pidetään, että tältä osin ei voida työllistää kovin paljon jäseniä, esimerkiksi kiinteistönvälittäjien ja luottolaitosten edustajia. Tarkoitus ei ole, että valmistelutyöryhmien jäsenet lähtisivät määrittelemään esimerkiksi tietoarkkitehtuuria. Asiantuntijat tekevät työn ja valmistelutyöryhmille tuodaan mahdollisimman pitkälle valmistellut ehdotukset.

Asiasta tämän jälkeen käydyssä keskustelussa Harri Hiltunen kysyi ensinnäkin, millaisessa prosessissa valmistellaan säädökset liittyen siihen, mitkä tiedot ovat pakollisia ja mitkä ei. Edelleen hän totesi, että tätä kautta todennäköisesti rakennetaan kytkentä positiiviseen luottorekisteriin. Miten tältä osin olisi tarkoitus rakentaa rajapinnat pankkien järjestelmiin? Isännöintijärjestelmässähän ei ole rajapintaa, joiden avulla voitaisiin välittää tietoja pankista koskien osakkaiden henkilökohtaisia lainatietoja. Edelleen Harri Hiltunen totesi, että Paavo Häikiön esittämässä kaaviossa ei ollut mainittuna energiato- distusjärjestelmää. Isännöitsijäntodistuksissahan tulisi antaa tietoa myös energiato- distuksista. Miten olisi tarkoitus toteuttaa tämä yhteys?

Vastauksena Paavo Häikiö totesi, että huoneistotietojärjestelmän on ilmeisesti tarkoitus toimia positiiviseen luottotietorekisteriin liittyen tietovirtamielessä siten, että HTJ:stä tuotetaan tietoa positiiviseen luottotietorekisteriin. Siellä se puolestaan koostetaan muiden tietojen kanssa ja sieltä se lähtee niille asiakkaille, jotka tuota tietoa tarvitsevat. Se puolestaan, kuinka tieto liikkuisi HTJ:n, luottolaitosten ja positiivien luottotietorekisterin välillä, on osa toiminta-arkkitehtuuria.

Harri Hiltusen kysymykseen pakollisia ja ei-pakollisia tietoja koskevan lainsäädännön osalta puheenjohtaja Susanna Paakkola totesi, että tuo lainsäädäntö kuuluu tämän työryhmän mandaattiin.

Edelleen Harri Hiltusen kysymykseen liittyen Paavo Häikiö totesi, että se tieto, miten taloyhtiölaina jakautuu huoneistokohtaisesti yhtiössä, on vain taloyhtiöllä. Tuon tiedon täytyy jollakin tavalla virrata positiiviseen luottotietorekisteriin.

Markus Tervonen totesi, että kauppahintatieto on tärkeässä osassa, kun järjestelmän välittämällä tiedoilla pyritään kansallisen varallisuuden parempaan hallintaan. Tältä osin hän kysyi, mitä on ajateltu, kun kauppahintatietoa ei ole nyt yhdistetty tähän kokonaisuuteen.

Edelleen Markus Tervonen toi esiin, että yhtiöitä on hyvin eri kokoisia. Tältä osin relevantti kysymys on, kuinka reaaliaikaista tietoa esim. yhtiön taloustilanteesta on saatavissa järjestelmään kussakin tapauksessa. Kysymys liittyy siihen, minkälaiset valmiudet erilaisilla yhtiöillä on tuottaa ja ylläpitää tätä tietoa. Hän toi myös esiin sen, että tulee olemaan suuri joukko tiedon hyödyntäjiä mutta vain tietty joukko tiedon tuottajia ja maksajia. Kustannusten jaon täytyy olla kohtuullisessa tasapainossa.

Markus Tervonen totesi myös, että on oikea lähtökohta katsoa tietotarpeita rohkeasti. Asian ei tarvitse olla niin, että nykyisestä isännöitsijäntodistuksesta otetaan lista tiedoista sellaisenaan.

Lopuksi Markus Tervonen kiinnitti huomiota tiedon standardoinnin tasoon ja sen vaativuuteen. Kysymys on monimutkaisista tietojoukoista. Aikataulujen osalta hän totesi, että mitä aiemmin saadaan tietoa niistä, sitä helpompi on alkaa valmistautua myös lainvalmistelun osalta.

Susanna Paakkola viittasi rahoituksen osalta siihen, että sen kattamat seikat todetaan komission päätöksessä sitovasti ja sitä tullaan luonnollisesti noudattamaan hyvin tarkasti. Standardoitavan tietojoukon osalta hän totesi, että se tulee tuki tehdä toimijoiden tarpeista, mutta tietty minitaso on kuitenkin

toteutettava. Komission päätös tulee myös edellyttämään tiettyä aikataulua ja tiettyjä tavoitteita. Myös tiedonantovelvoitteita sisältävää pakottavaa lainsäädäntöä näin ollen tarvitaan.

Paavo Häikiö palasi vielä kauppahintatietoja koskevaan kysymykseen todeten, että vaikka se ei nyt olekaan saamassa rahoitusta se on edelleen olemassa taustalla. Mitä tulee esimerkiksi lainaosuustiedon ylläpitoon eri kokoisissa yhtiöissä, sen osalta Paavo Häikiö totesi, että taloyhtiöitä koskevat samat velvoitteet yhtiön koosta riippumatta jo tällä hetkellä. Se puolestaan, kuinka reaaliaikaista tietoa voidaan edellyttää, on myös toiminta-arkkitehtuuriin liittyvä kysymys.

Se, minkälaisia tietopalvelutuotteita tarvitaan, on iso kysymys. Samoin iso kysymys on se, miten tuotteet hinnoitellaan.

Vielä Paavo Häikiö totesi aikataulusta, että siltä osin tiedottaminen on ollut ongelmallista johtuen elpymisvälinettä koskevan päätöksenteon lykkäytymisestä. Alun perin oli ajatus, että tietoa saadaan jo maaliskuussa. Nyt ollaan toukokuun loppupuolella ja lomat ovat tulossa päälle. Tältä osin tilanne on haastava.

Susanna Paakkola arvioi, että HTJ-lainsäädäntöryhmän kesäkuun kokoukseen mennessä on saatettu lähettää jo nimeämispyyntöt valmisteluryhmiin. Valmisteluryhmät koottaisiin niin, että nimeämispyyntöt ovat organisaatiokohtaisia. Jos tulee henkilövaihdoksia, ei tarvitse tehdä muutoksia asettamispäätöksiin. Edustus olisi tehtävään liittyvä, ei henkilökohtaisella nimeämishallinnalla toteutettu. Myös sidosryhmäfoorumiin nimeäminen olisi organisaatiokohtaista. Yhteistyöryhmään nimetään jäsenet kuitenkin ministeriöiden päätöksillä.

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

Tämän asiakohdan aluksi puheenjohtaja Susanna Paakkola totesi, että tarkoitus on käsitellä edellisen kokouksen jälkeen tehtyjen täydentävien selvitysten tulokset. Lopuksi käsitellään elinkaaren yhtenäishallintamallin prosessikuvausta. Lisäksi keskustellaan viivästysmallia koskevan selvityksen lähtökohdista.

Susanna Paakkola pyysi pienryhmässä eri osa-alueita valmistelleita jäseniä käymään power point -esityksen avulla läpi sitä, mitä muutoksia tai täydennyksiä on tullut edellisessä kokouksessa esitellyn aineistoon elinkaaren yhtenäishallintamallia koskien. Tämän jälkeen käydään erikseen keskustelu kunkin esityksen pohjalta.

Markus Tervonen esitteli ensin oman osuutensa (ks. pp-esitys liitteenä, Markus Tervosen osuus alkaen diasta 2).

Tässä vaiheessa ei esitetty kysymyksiä, joten Virpi Hienonen esitti oman osuutensa (alkaen diasta 9).

Markus Tervonen kiinnitti huomiota kysymykseen, joka liittyy rajoitusmerkintöjen ylläpitoon osakeluettelossa siirtymäaikana eli kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon mutta kaikki yhtiön osakkaat eivät ole vielä hakeneet sähköistä omistusmerkintää. Jos sähköistä omistusmerkintää ei ole haettu, nyt tilanne on se, että rajoitusmerkintää ei voida merkitä sen enempää osakeryhmän kohdalle osakehuoneistorekisteriin kuin Maanmittauslaitoksen ylläpidettävänä olevaan osakeluetteloonkaan. Tämän osakeluettelon ylläpitotehtävän osalta, mitä tulee noiden rajoitusmerkintöjen tekemiseen, tulee mietittäväksi tarve selventää lainsäädäntöä.

Virpi Itäluoma-Ahdeoja esitteli tämän jälkeen PRH:n osuuden (alkaen diasta 14).

Kari Niemi esitteli MML:n osuuden (diat 11 – 13).

Tämän jälkeen Susanna Paakkola esitteli elinkaaren yhtenäishallintamallia koskevan prosessikuvauksen.

Puheenjohtaja Susanna Paakkola avasi tämän jälkeen keskustelun siitä, onko elinkaaren yhtenäishallintamalli nyt esitetyillä tiedoilla ja tähän mennessä tehdyillä selvityksillä vertailukelpoinen eli otettavissa näillä tiedoilla osaltaan päätöksenteon pohjaksi. Työryhmässä vastattiin tähän kysymykseen myöntävästi.

Tämän jälkeen Susanna Paakkola avasi keskustelun siitä, miten viivästysmallia koskevassa jatkoselvityksessä tulisi edetä. Keskeistä on senkin osalta, miten turvataan kolmansien oikeudet eri tilanteissa. Susanna Paakkola totesi, että seuraavaan kokoukseen on aikaa n. kuukausi ja siinä ajassa voitaneen tunnistaa, liittykö malliin ylitsepääsemättömiä ongelmia vai onko löydettävissä tekniset ja juridiset ratkaisut, joilla päästään eteenpäin. Työtä tullaan nyt jatkamaan tämän osalta pienryhmässä.

3 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)

Antti Kosonen kertoi, että tällä hetkellä huoneistotietojärjestelmässä on n. 5 500 yhtiötä, joista vähän vajaa puolet ovat ns. vanhoja yhtiöitä. Vanhojen yhtiöiden liittymistähti on tällä hetkellä noin 40 – 50 yhtiötä viikossa. Toimenpiteitä on viime aikoina tehty paljon yhtiöiden aktivoimisen eteen. Katsotaan, miten se toimii.

Kiinteistöliiton kanssa on tehty paikallisyhdistysten kanssa paikallislehtikampanja. Kampanja on saavuttanut näkyvyyttä valtakunnallisestikin.

Toteutettiin myös sähköpostikampanja, jolla lähestyttiin suoraan yhtiöitä. Sen perusteella saatiin merkittävä määrä yhteydenottoja. Vielä ei ole näkynyt kuitenkaan havaittavaa vaikutusta tältä osin. Ajatukset ovat menneet siihen suuntaan, että seuraava merkittävämpi toimenpide on, että lähestytään yhtiöitä suoraan viranomaiskirjeellä. Tältä osin toivottavaa olisi, että kaupparekisterissä olevat yhteystiedot olisivat ajan tasalla.

Toteutuksen teknisen tekemisen osalta keskitytään nyt kirjaamista edistäviin työkaluihin, jotta kirjaimisasioiden läpimenoajat voidaan jatkossakin pitää kohtuullisina. Ensi viikolla ulospäin näkyvä merkittävä muutos on, että tulee käyttöön osakeryhmätunnusten lakkaamiseen liittyvä toimintamuutos. Järjestelmässä pystytään siis tämän jälkeen näyttämään vanhaan osakeryhmään tai osakeryhmätunnukseen kohdistuvat oikeudet siitä huolimatta, että PRH on rekisteröinyt huoneistoselitelmän muutoksen, jossa on syntynyt uusi osakeryhmä tai ainakin osakeryhmätunnus on muuttunut.

Huoneistotietojärjestelmään kuuluvien yhtiöiden karttumisen kannalta keskeistä on isännöintijärjestelmien rajapintojen käyttöönotto. Tässä vaiheessa 17 järjestelmätoimittajaa on testannut toteutustaan, mutta vain 2 on hakenut tietolupaa. Nämä 2 ovat todennäköisesti pian avaamassa rajapintaansa.

Isännöintijärjestelmien toimittajien kanssa yhteydenpito on jatkuvaa. Työ ei ole kuitenkaan edennyt sitä vauhtia kuin järjestelmätoimittajat olivat ennakoineet toimivansa.

Isännöintitoimistoille keskeisenä asiana on näyttänyt, että omistajanvaihdostilanteissa tulisi saada suoraan käyttöön rekisterissä oleva henkilötunnus rajapinnan kautta. Joiltakin osin tuntuu siltä, että järjestelmätoimittajien oma kehittämistyö rajapintojen osalta on pantu jäihin, kunnes tähän asiaan on saatu ratkaisu. Ongelmana on MML:n kannalta mm. se, että nyt kun rajapinnat ovat MML:n osalta valmiina toivotaan, että henkilötunnus saataisiinkin rakenteisena rajapinnan kautta isännöintijärjestelmiin. Tämä vaatisi uutta teknistä toteutusta MML:lta, jotta tähän päästäisiin.

Susanna Paakkola piti tärkeänä, että keskusteluyhteydet pidetään tältä osin avoimina. MML:n on syytä olla yhteydessä myös tietosuojavaltuutettuun sen varmistamiseksi, että henkilötunnuksen käsittelytavassa noudatetaan myös tältä osin voimassa olevia säädöksiä. Henkilötunnusta ei voida luovuttaa, ellei ole lain mukaista käsittelyperustetta.

Virpi Hienonen kiinnitti huomiota tekniseen kehityksen toteutuksessa ja tarkoitukseen saada kirjaamisviranomaiselle työkaluja asioiden sujuvaan käsittelyyn. Hän totesi, että pienten yhtiöiden osalta osakeluetteloiden siirtoaktiivisuuden vähyys ei johdu isännöintijärjestelmien rajapintojen tilanteesta. Hitautta perustelee ehkä myös se, että koetaan, että kirjaamisviranomaisen järjestelmät eivät vielä ole toimivia ja että tästä aiheutuu ongelmia asioiden käsittelylle yhtiöissä. Esimerkiksi omistusoikeuden kirjaamisessa voi mennä aikaa 2 kuukautta. Jos esimerkiksi huoneiston yhdistämisessä tai jakamisessa ja siitä johtuvassa kirjaamisessa eli osakehuoneistorekisterin tietojen päivittämisessä voi mennä näin pitkä aika, se tarkoittaa, että väliaikana ei uutta isännöitsijäntodistusta voi kirjoittaa sen enempää vanhasta kuin uudestakaan osakeryhmästä. Jos näyttää ulospäin siltä, että käytännön kannalta tärkeät asiat eivät toimi, voi olla huono rummuttaa yhtiöille osakeluettelon siirtämisen tärkeyttä.

Antti Kosonen totesi, että Virpi Hienonen nosti esiin tärkeän näkökulman. Juuri näihin ongelmiin toteutuksessa nyt keskitytään. Työkalut, joista edellä mainittiin, ovat tämän vuoden työlliställä. Virpi Hienosen esittämiin kysymyksiin pitää pystyä vastaamaan myös viestinnässä, jotta noita pelkoja pystytään taklaamaan.

4 HTJ- lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö

Susanna Paakkola totesi, että jatkotyö etenee edellä todetuin tavoin viivästysmallin selvittelyllä pienryhmässä. Selvityksen tilannetta avataan seuraavassa kokouksessa kesäkuussa. Myös HTJ:n tietosäällön jatkokehittämishankkeen osalta tietoa on enemmän kesäkuun kokoukseen mennessä.

Markus Tervonen totesi, että lainsäädäntötyöryhmän seuraavassa kokouksessa voitaisiin ehkä otsikotasolla kertoa, minkälaisia asiakokonaisuuksia on menossa jatkovalmisteluun AOYL:n kehittämisen osalta ja minkälaisia kokonaisuuksia lykättäisiin tuonnetuksi. Kesäkuun kokouksessa pyritään myös tunnistamaan asioita, jotka AOYL:n osalta liittyvät samalla huoneistotietojärjestelmään ja sen lainsäädännön kehittämiseen.

Sovittiin, että seuraava kokous pidetään 18.6.2021 klo 9 – 12. Jos ajankohta ei sovi, voi käyttää myös sijaista. Sijaisen käyttö ei kuitenkaan estä päätösten tekemistä kokouksessa. Ajankohdan sopivuudesta tiedustellaan vielä erikseen Mia Koro-Kanervalta, Antti Laitilalta, Anu Karjalaiselta ja Timo-Ville Niemiseltä.

Lopuksi puheenjohtaja kiitti kaikkia osallistujia hyvästä ja rakentavasta keskustelusta. Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.00.