

Kiinteistöasioiden digifoorumi 31.3.2017

Kiinteistöasioiden digifoorumin kokous

Aika: 31.3.2017 klo 12-14

Paikka: Pasilan virastokeskuksen kokouskeskus, nh. Aurinko,
Opastinsilta 12 B 2.krs, Helsinki

Osallistujat: Irma Lähetkangas, puheenjohtaja, Maanmittauslaitos

Jäsenet:

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, Heli Järvi
Danske Bank, Juha Pohjola
Nordea, Sirpa Tolvanen
Kiinteistömaailma, Rikhard Sjöberg
OP Kiinteistökeskus, Sari Vanhala
Realia Group / SKV, Marko Vierto
Alma Media, Maija Kauronen
LKI-Asiantuntijapalvelut, Juha Rantala
Suomen Asiakastieto, Vesa Arjovuo

Maanmittauslaitos, Janne Murtoniemi, Antti Saarikoski, Markku Markkula,
Satu Dahlqvist, sihteeri,
Erkki Tapola, Panttikirjojen massakonversion projektipäällikkö
Antti Kosonen, ASREK-hankepäällikkö

Poissa: Finanssialan keskusliitto, Antti Laitila
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, Tapio Nevala
Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto, Jussi Mannerberg
Nordea, Riitta Reijonen
OP-ryhmä, Jussi Mäkelä

Muistio

1. Kokouksen avaus

Puheenjohtaja Irma Lähetkangas Maanmittauslaitoksesta avasi kokouksen.

Osallistujille oli lähetetty kokouskutsu.

2. Kiinteistövaihdannan palvelun tilannekatsaus

Satu Dahlqvist esitteli KVP:n seuraavassa versiossa julkaistavan kiinnityshakemustoiminnon laajennuksen. Jatkossa kiinnityshakemuksen voi valmistella ennakkoon ennen kaupan syntymistä tai lainhuudon vireilletuloa. Tämä mahdollistaa kiinnityshakemuksen allekirjoittamisen lainoitusprosessin kannalta oikealla hetkellä ja siten vakuusjärjestelyjen varmistamisen pankin näkökulmasta. Aiemmin sähköinen kiinnityshakemus ei prosessinäkökulmasta ole vastannut luottotajien tarpeita ja näin ollen, hakemuksen tekeminen ennakkoon ja siten vakuusjärjestelyjen varmistaminen onkin edellytys kiinteistövaihdannan sähköistämiseksi.

Keskustelussa nousi esiin, että KVP:ssa saman päivän aikana eri hakemuksilla haetut kiinnitykset tulevat samalle etusijalle. Etusijajärjestyksen muodostumisen periaatteiden muuttaminen edellyttäisi lainsäädäntömuutosta. Todettiin myös, että lain mukaan määräala on voitava kiinnittää kuten kiinteistö.

Käytiin läpi myös sähköisen panttikirjan siirtämiseen liittyvä prosessi. Siirtäminen tapahtuu asiakirjarajapintaan lähetettävällä hakemuksella, jonka allekirjoittaa nykyinen pantin saajaksi merkitty taho. KVP:n jatkokehityksen myötä siirtohakemus toteutetaan ehdollisena, eli hakemukseen voidaan liittää vireilletulemisen ehdot maksusuunnitelman muodossa. Tällä varmistetaan vakuuksien liikkuminen oikein suhteessa rahojen siirtämiseen.

Käytiin läpi KVP:n julkaisusuunnitelma seuraaville julkaisuille. Keskusteltiin asiointipaketista, joka on aikataulutettu alkuvuoteen 2018. Asiointipaketin periaate on tarjota yksiselitteinen keino kytkeä yhteen samaan asiaan tai luovutukseen kuuluvat asiakirjat ja edistää niitä oikeassa järjestyksessä, kuten esimerkiksi pyytää oikealla hetkellä allekirjoitusta oikeaan asiakirjaan. Tällöin myös esimerkiksi määräalan asiakirjojen kohdistaminen voitaisiin tehdä yksiselitteisesti id:n avulla.

Todettiin, että aitoon sähköiseen menettelyyn ei päästä yhdellä loikalla, vaan välivaihe edellyttää paperisten kauppakirjojen tukemista samanaikaisesti sähköisten kiinnitysasioiden kanssa. On tärkeää, että pankeilla on välineet hallita sähköisiä panttikirjoja sekä tehdä sähköisiä kiinnityshakemuksia, ja ajan oloon massakonversion jälkeen sähköisten panttien sekä hakemusten määrät tulevat varmasti kasvamaan.

Kiinteistöasioiden digifoorumi 31.3.2017

3. Panttikirjojen massakonversioprojektin tilannekatsaus

Erkki Tapola esitteli massakonversioprojektin tilannekatsauksen. Konversion valmistelussa eletään tällä hetkellä kriittisiä aikoja. Konversioaineiston valmistelutöitä on tehty vuoden 2016 kevästä saakka sujuvan massakonversion saavuttamiseksi. Tämä on sisältänyt mm. useita analyysiajoja sekä vakuusaineiston tarkastamista virheraporttien perusteella.

Tällä hetkellä näyttää että suurin osa suomalaisista panttikirjoista saadaan konvertoitua. Varsinaisen konversion jälkeen valmistaudutaan tekemään pienempiä konversioita aineistolle, joka ei ole mennyt ensimmäisestä konversiosta läpi. Täydennysajoja toteutetaan 2-3 vuoden 2018 puolella, joista viimeinen konversio tullaan toteuttamaan vuoden 2018 lopussa. Massakonversio on nykyisellään hinnoiteltu kahdeksi vuodeksi.

Kaikki ne rahoituslaitokset, jotka ovat osallistuneet alkuvalmisteluihin, ovat jo tässä vaiheessa saaneet useamman kierroksen palautetta aineiston sopivuudesta konversioon. Aineistoissa on ollut systemaattisia virheitä, joita on saatu korjattua aineiston poimintaa parantamalla.

Analyysin perusteella etusijapäivä on mennyt ristiin monilla toimijoilla. Toimijoita on ohjeistettu tutkimaan tilannetta. Toisaalta harvemmin useampi pankki on ilmoittanut saman panttikirjan. Tarkastusvastuut on kuitenkin määritelty konversioprojektin toimesta, jotta kaikki toimijat eivät etsisi samoja aineistoja yhtä aikaa.

Massakonversioon osallistuvien panttikirjojen määrä on tällä hetkellä 2 560 000 kpl (korjattu luku). Näinollen konversion ulkopuolelle tulee jäädään nykyisellään noin miljoona panttikirjaa. Luku voi vielä muuttua pankkien tekemien korjausten myötä. Konversion tulee läpäisemään arviolta 89 prosenttia, joista päällekkäisyyksien määrä 1,8 %. Jokainen päällekkäisyys on tarkastettava holvista, mikä taasen vaatii henkilöstöresursseja.

Kysyttiin milloin päällekkäisyysanalyysin tarkastelut on arviolta tehtynä. Tapola vastasi listojen olevan todennäköisesti ensi viikolla toimitettavissa pankeille (toimitettu 10.4.2017).

Kaiken kaikkiaan esitetyt luvut ylittävät aiemmat odotukset.

Massakonversiosopimus on tulossa solmittavaksi huhtikuun aikana.

4. ASREK-hankkeen yhteistyö jatkossa

Antti Kosonen esitteli ASREK-hankkeen etenemisen tilannetta.

Kiinteistöasioiden digifoorumi 31.3.2017

Hanke on varmistunut etenevän toteuttamisvaiheeseen. Hankkeessa on muodostettu kokonaisarkkitehtuurikuva sekä laadittu käsitelmä, joka on osoittautunut haasteelliseksi tehtäväksi. Esimerkiksi viranomaisilla voi olla erilainen käsitys siitä, mikä on huoneisto. Käsitelyserot on kuitenkin nyt tiedostettu ja toteutusta voidaan viedä eteenpäin. Kokonaisarkkitehtuuri julkaistiin kuukausi sitten, jonka jälkeen on tehty ehdotus etenemisestä. Ensimmäinen toteutusvaihe tulee olemaan 4/2017 - 12/2018, jonka tuloksena osakeluettelot tulevat muodostumaan keskitetysti ja rakenteisina. Myös vakuusrekisteri on edellytyksenä, jotta omistettuun kohteeseen voidaan kohdistaa sähköisiä panttauksia.

ASREK-hankkeen osalta suuria ja juridisia linjoja ratkoo ministeritason ohjausryhmä. Lainsäädäntöryhmässä on ministeriön lisäksi mukana keskeisimpiä toimialoja. Sen sijaan ASREK toteutusohjelma on Maanmittauslaitoksen asettama. Virallisesti ohjelma tullaan asettamaan huhtikuun alussa. Tätä ennen ministeriö tulee asettamaan yleisen hallintorakenteen. Ohjausryhmässä on mukana toteutusprojektien käynnistämistä vastaavia toimijoita kuten esimerkiksi VRK ja PRH. Ajankohtaisena kysymyksenä on tietojen yhteen toimivuuden toteutumisen varmistaminen.

ASKER-ohjausryhmä vastaa suoraan projekteista, joilla ei siten ole erillisiä ohjausryhmiä. Käyttäjäfoorumit ovat keskeisessä osassa kehitystyötä. Ryhmät osallistuvat palveluiden määrittelyyn, toteutusvaiheiden hyväksymiseen sekä käyttöönoton varmistamiseen. Käyttäjäfoorumeista on linkki lainsäädäntöryhmään, jossa menetelmät saavat lopullisen muotonsa lain muodossa. Uusi lainsäädäntö on oltava selvillä syksyllä 2018, sillä muussa tapauksessa moni asia kehittämisessä lykkääntyy. Luottolaitosten foorumi on aloittamassa työskentelyään lähiaikoina. Agendalla on mm. vakuuksien hallintamallin sopiminen ja konseptointi. Kiinteistöväilystoimintaan luodaan myös oma fooruminsa, jonka työn käynnistyminen siirtyy ensi syksyyn. Aikeena on myös toteuttaa IT-integraattoreiden foorumi.

Osakeluettelot tullaan hallinnoimaan keskitetysti tulevaisuudessa. Siirtymävaiheessa luodaan työkalut yhtiöille, minkä ansiosta osakeluettelon rakenteellistaminen etenee ilman manuaalista työtä. Työ alkaa vuoden 2019 alussa. Rahoituslaitosten osalta vaihe alkaa syksyllä 2021, jolloin tarkoitus on jo aiemman lainan vakuutena olevien osakeluetteloiden kohdentaminen vakuusrekisteriin. Sähköisesti perustetut uudet osakkeet merkitään sähköiseen vakuusrekisteriin jo vuoden 2019 alusta alkaen.

Keskustelua herätti riski antaa liian pitkä aika yhtiöille osakkeidensa sähköistämiseen. Tämä voi hidastaa pankkien sähköistä vakuushallinnan kehittämistä. Todettiin, että kaikki eivät kuitenkaan tee toimenpiteitä vaikka määräaika olisi pitkä. Lyhyempi määräaika nähtiin tarkoituksenmukaisempuna. Kosonen arvioi, että tulevaisuudessa saattaa olla tulos-

Kiinteistöasioiden digifoorumi 31.3.2017

sa nk. "big bang", jolloin kaikki osakekirjat mitätöidään ja omistaja on se joka on rekisterissä.

Kalvot jaetaan foorumille, jotta saadaan kysymyksiä ja kommentteja jo tässä vaiheessa.

Tulevaisuudessa julkisesti hallittavaa vakuutta hallitaan asunto-osakerekisterissä, josta voi käydä katsomassa onko kohde pantattu. Avoimia kysymyksiä on tällä hetkellä mm. mennäänkö euromääräisiin pantteihin, tai kun luotto maksetaan pois, purkautuuko kiinnitysmerkintä.

Todettiin, että kyse on monimutkaisesta kokonaisuudesta, jossa myös tietopalvelut nousevat keskeiseen asemaan. On olemassa eri vaiheissa olevia toimijoita, ja tämän johdosta on myös rakennettava tietopalvelut siten, että myös siirtymävaihe hallitaan. Työkaluja tullaan saamaan hyvin yhtiöiden saataville tietojen tarkastamiseksi, täydentämiseksi sekä ylläpitoon.

Yhtiöitä lähestytään laajalla markkinoilla, jonka lisäksi kaikille myös lähetetään erikseen tietoa. Suuri massa löydetään kaupparekisterin tietojen perusteella, edellyttäen että se on näiden toimijoiden osalta ajantasainen.

Pohdittiin nykyisen Digifoorumin mahdollisuutta toimia yhteistyöelimenä myös ASREK:n osalta. Digifoorumissa on edustus kaikista muista ASREK:iin liittyvistä foorumeista lukuun ottamatta osakeyhtiöiden hallintaa koskevaa foorumia. Foorumit tullaan joka tapauksessa perustamaan ja niihin on avoin mahdollisuus osallistua. Todettiin, että tosiasiaa molempien aiheiden (KVP ja ASREK) osalta puhutaan samoista asioista koskien vakuuksia ja omistusten vaihdantaa. Digifoorumin työstä olisi siten hyötyä ja toivottiinkin samantapaista toimintamallia.

Sjöberg Kiinteistömaailmasta totesi, että rajapintanäkökulmasta on vain nyanssi, kumpaan aiheeseen asia liittyy. Integraattoreiden näkökulmasta teknisten toimittajien etu on olla mukana pääkäyttäjryhmien toiveiden mukaisessa kehityksessä.

Kysyttiin voisiko Digifoorumi olla kokoava ylätason elin työryhmille, joihin on vapaa pääsy. Näin ollen ASREK:n nimittämät foorumit tekisivät samankaltaista työtä kuin Digifoorumin työryhmä -nimellä on tehty. Käyttäjäfoorumeilla on oikeasti vaikutusta ja vastuuta, tilanne poikkeaa kiinteistöjen kohdalla siinä, että asunto-osakkeiden osalta lähdetään luomaan järjestelmää aivan alusta. Molemmissa järjestelmissä on paljon synergiaa ja vaikutusta toisiinsa. Panttausten hallinta on mahdollisesti erilainen kuin kiinteistöillä, mutta voisiko kiinteistöjen tilanne myöhemmin muuttua samankaltaiseksi? Ei pelkästään niin, että prosessit näyttäisivät samoilta vaan että ne myös oikeasti olisivat samanlaisia.

Kysyttiin mikä on tahtotila sen suhteen halutaanko tulevaisuudessa

Kiinteistöasioiden digifoorumi 31.3.2017

mennä samaan suuntaan vai annetaanko järjestelmien mennä eri suuntaan. Todettiin, että ASREK:lla on mahdollisuus luoda virtaviivaisempia käytäntöjä, jotka jollain viiveellä tulevat vaikuttamaan myös kiinteistövaihdantaan.

Digifoorumin roolista jatkossa saadaan enemmän tietoa askelmerkkien varmistuttua. Rakenne tulisi kuitenkin luoda mahdollisimman pian. ASREK:ssa on mukana myös muita toimijoita kuten esimerkiksi VRK ja PRH, joten Kosonen totesi, että neuvottelu aloitetaan näistä osapuolista. Joka tapauksessa yhteistyö on oltava linjassa molemmissa työryhmissä riippumatta ovatko erillisten yläfoorumien alla. Ensin käynnistetään luottolaitosten ryhmä, jonka kutsumiseen käytetään Digifoorumin lähetyslistaa, jotta menee suoraan oikeille ihmisille.

Antti Kosonen palaa takaisin ministeriöstä Maanmittauslaitokseen huhtikuun alussa. Huomioitava, että sähköpostiosoite muuttuu.

5. Kevään Digipäivä

Käytiin läpi kevään Digipäivän aiheita ja konseptia. Tällä kertaa tapahtuma pidetään hieman tiiviimpänä kuin aiemmin sekä vältetään päällekkäisyyksiä esityksien ajankohdissa. Aiheiksi ehdotettiin massakonversiota ja siihen liittyviä lakimuutoksia, asunto-osakerekisterin etenemisen tilannetta, päätösten automatisointia sekä KVP-tilanteen läpikäyntiä. Näiden lisäksi suunnitteilla on demotori, jossa palveluntuottajat voivat esitellä palveluitaan ja keskustella suoraan asiakkaiden kanssa. Konsepti on tarkoituksella hieman erilainen verrattuna edelliseen digipäivään. (Päivitys 21.4.: ohjelma on nähtävissä osoitteessa www.maanmittauslaitos.fi/digipaiva).

Digipäivän ajankohta on perjantaina 5.5.2017 klo 8:30-12. Paikkana on Pasilan kokouskeskuksen iso auditorio.

6. Foorumin toiminta jatkossa

Keskustelun pohjalta päätettiin, että seuraava Digifoorumin kokous tullaan järjestämään syksyisen massakonversion jälkeen, muutaman viikon erotuksella. Tässä ajassa ehtii nousta mahdollisia asioita ja kysymyksiä, joita Digifoorumin kokouksessa on hyvä käsitellä.

Kokouksen sihteeri varaa tilat ja lähettää kutsut.

Puheenjohtaja kutsuu varapuheenjohtajat (Heli Järvi ja Antti Laitila) hyvissä ajoin ennen seuraavaa kokousta koolle valmistelemaan foorumin asialistaa.

Foorumin asettama työryhmä jatkaa työskentelyä. Koollekutsujana toi-

Kiinteistöasioiden digifoorumi 31.3.2017

mii Janne Murtoniemi.

7. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 13:45.

Liitteet:

Liite 1: KVP-tilannekatsaus (kalvosarja)
Liite 2: MAKO-projektin tilanne (kalvosarja)
Liite 3: ASREK-eteneminen (kalvosarja)

Jakelu:

Kiinteistöasioiden digifoorumin jäsenet
Maanmittauslaitos/KIDI-hankkeen ohjausryhmä
Maanmittauslaitoksen verkkosivut