

Kiinteistöasioiden digifoorumi 9.10.2017

Kiinteistöasioiden digifoorumin kokous

Aika: 9.10.2017 klo 9-11:30

Paikka: Pasilan virastokeskuksen kokouskeskus, nh. Pluto ja Neptunus, Opastinsilta 12 B 2.krs, Helsinki

Osallistujat: Irma Lähetkangas, puheenjohtaja, Maanmittauslaitos

Jäsenet:

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, Heli Järvi
Danske Bank, Jari Raassina
Kiinteistömaailma, Rikhard Sjöberg
Alma Media, Maija Kauronen
LKI-Asiantuntijapalvelut, Juha Rantala
Oikotie Asunnot Oy, Mikko Ristimäki
Suomen Asiakastieto, Vesa Arjovuo

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

Poissa: Finanssialan keskusliitto, Antti Laitila, Piritta Poikonen
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, Tapio Nevala
Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto, Jussi Mannerberg
Nordea, Riitta Reijonen, Mari Merelä
OP-ryhmä, Jussi Mäkelä
OP Kiinteistökeskus, Sari Vanhala
Realia Group / SKV, Marko Vierto
Kiinteistömaailma, Marina Salenius
Danske Bank, Juha Pohjola

Kiinteistöasioiden digifoorumi 9.10.2017

Muistio

1. Kokouksen avaus

Puheenjohtaja Irma Lähetkangas Maanmittauslaitoksesta avasi kokouksen.

Osallistujille oli lähetetty kokouskutsu.

2. Kiinteistövaihdannan palvelun tilannekatsaus

Satu Dahlqvist esitteli Kiinteistövaihdannan palveluun yhdistettävän maksupalvelun idean. Maksupalvelu perustuu Maakaareen ja tukee kauppahinnan maksamiseen liittyvää tiedon kulkua KVP:n, asiakkaan sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin välillä. Maksupalvelun ohella tarvitaan myös välitystilä rahansiirtoa varten. Maksupalvelu on aikataulutettu vuoteen 2018.

Kysyttiin välityspalkkion maksamisen mahdollisuutta maksupalvelun kautta. Asia on tiedostettu ja tästä käydään keskustelu Digifoorumin työryhmässä ja Digifoorumilla, kun Maksupalvelu on määritelty. Maksupalvelun kautta tullaan maksamaan ainoastaan kauppahinta ja myyjän pankin saatavat, jotta lainhuuto voidaan myöntää automaattisesti. Varainsiirtovero maksetaan vuodesta 2019 lähtien verottajan palveluun, mistä tieto saadaan rajapinnan välityksellä lainhuudon automaattiratkaisuun.

Esiteltiin vakuushallinnan prosessit vanhan kiinnityksen kuolettamisen näkökulmasta. Prosessiin on mieltävä myös tapa, jolla kiinteistön omistaja ja toisaalta vakuuden haltija voivat suostua kiinnityksen kuolettamiseen. Ehdotettiin, että suostumus voisi olla mukana kauppakirjassa. Todettiin, että pankin näkökulmasta prosessin periaate on hyvä, mutta lisäksi tarvitaan edelleen panttikirjan siirtämisen mahdollisuus nk. poikkeustapauksia varten.

Käytiin läpi KVP:n julkaisusuunnitelma seuraaville julkaisuille vuoden 2018 ajalle. Keskusteltiin asiointipaketista, joka on aikataulutettu vuoden 2018 puoliväliin. Asiointipaketin periaate on tarjota yksiselitteinen keino kytkeä yhteen samaan asiaan tai luovutukseen kuuluvat asiakirjat ja edistää niitä oikeassa järjestyksessä. Tällöin myös esimerkiksi määraalan asiakirjojen kohdistaminen voitaisiin tehdä yksiselitteisesti id:n avulla. Asiointipaketti on tekninen ratkaisu, joka mahdollistaa etenemisen automaattiseen ratkaisumenettelyyn.

Prioriteetteihin ei tehty muutoksia.

Kiinteistöasioiden digifoorumi 9.10.2017

3. Panttikirjojen massakonversioprojektin tilannekatsaus

Erkki Tapola esitteli massakonversioprojektin tilannekatsauksen.

Konversiossa ovat mukana kaikki suomalaiset pankit, joilla on hallussaan merkittävä määrä vakuuksia. Konversion seurauksena pankeille on tullut tarve pitää vakuushallintansa sähköisesti ajan tasaisena myös tulevaisuudessa. Tämä tarkoittaa, että pankit pystyvät pitämään yllä vakuustietojaan viranomaisen ylläpitämään rekisteriin nähden. Tähän asti tämä olisi vaatinut manuaalista työtä.

Vakuustietojen ylläpitoa varten on käynnissä uuden tietopalvelun suunnittelutyö. Tietopalvelun tavoitteena on, että pankki voisi seurata automaattisesti vakuuksissaan tapahtuneita muutoksia, joita on esimerkiksi luovutetut ja vastaanotetut panttikirjat. palvelun käyttöönoton ajankohta on vuonna 2019 ja prototyyppi valmistuu arviolta kesäkuussa 2018. Tiedonsiirtoskeemat pyritään julkistamaan vielä vuoden 2017 puolella.

Vuonna 2018 pankkien vakuushallinnan ylläpito tapahtuu massakonversioon liittyvien täydennysajojen perusteella. Massakonversiosopimukset sekä näihin liittyvä maksuasetus päättyvät vuoden 2018 lopussa.

Nykyinen laki on astunut voimaan kesäkuussa. Massakonversio on siirretty paremman ajankohdan vuoksi syyskuulle. Konversiolle on myöhemmin annettu lisää aikaa lokakuulle manuaalisen pankeissa tehtävän työn vuoksi. Päällekkäisyysajo tehdään vielä ennen varsinaisia massakonversioajoja.

Läpimenoprosentti on 94 % ja tunnistettavia panttikirjoja 2 640 000 kappaletta.

4. ASREK-hankkeen yhteistyö jatkossa

Antti Kosonen esitteli ASREK-hankkeen etenemisen tilannetta.

ASREK:ssa on parhaillaan käynnissä rekisterin tietosisällön ja tietokannan määrittelytyö ja datamigraation toteutusta on jatkettu. Nykyiset tiedot luodaan yhteiseksi näkymäksi, jonka perusteella asunto-osakeyhtiöt voivat tarkistaa osakeluettelonsa tietoja. Vuodesta 2019 alkaen perustettaville osakeyhtiöille ei enää paineta paperisia osakekirjoja, vaan tiedot kirjataan suoraan ASREK:iin. Koska aiemmin perustetut osakeyhtiöt voivat tallentaa omia tietojaan ASREK:iin, poistuu näiltä asunto-osakeyhtiöltä velvollisuus itse ylläpitää osakeluetteloa.

Vanhojen osakkeiden muuttaminen sähköisiksi osakekirjoiksi tapahtuu käytännössä saannon tai panttauksen yhteydessä. Erillistä ajallista tarkarajaa ei ole suunnitteilla.

Kiinteistöasioiden digifoorumi 9.10.2017

Kysyttiin millä tavalla asunto-osakeyhtiössä tehdään päätös sähköiseen osakeluetteloon mukaan lähtemisestä. Tämä tapahtuu yhtiön hallituksen päätöksellä. Hallituksen puheenjohtaja on vastuussa siitä, että yhtiö ylläpitää osakasluetteloa.

ASREK:n etenemisen myöhemmässä vaiheessa, kun sähköinen rekisteri on riittävän suuri, tulee syntymään sähköisiä kaupankäyntipalveluita. Näissä tarjotaan automaattinen kaupan edellytysten tarkistus sekä saannon kirjaus.

Vielä tämän vuoden aikana ASREK:ssa tullaan käynnistämään käyttöönottoprojekti. Haasteena kuitenkin on, että kaikkia asioita ei ole vielä linjattu. Avoimia kysymyksiä on mm. mitkä kaikki yhtiöt kuuluvat ASREK:n piiriin. Voi myös olla, että hallintakohteita ja yhtiöjärjestyksiä ei tulla kuvaamaan ASREK:ssa. ASREK:n aikatauluun vaikuttaa myös se, tullaanko yhtiöjärjestyksien muuttamista nykyisen lain mukaisiksi edellyttämään ennen niiden kuvaamista rekisteriin.

Kysyttiin tuleeko uudella lainsäädännöllä olemaan vaikutuksia paperimuotoisiin osakkeisiin. Prosessi paperisten osakkeiden osalta tulee jatkumaan ennallaan siirtymäaikana. Poikkeuksena tähän on kuitenkin, että varainsiirtoveron ilmoittamisen osalta menettely tulee muuttumaan. Ostaja myös joutuu kirjauttamaan saantonsa siirtymävaiheessa. Tämä voisi olla pankin tekemä sähköinen merkintä. Ratkaisua tähän ei ole vielä päätetty.

Aikatauluun vaikuttavia ratkaisuja ei ole vielä tehtynä. Joka tapauksessa ensin keskistytään asunto-osakeyhtiöihin sekä keskinäisiin asunto-osakeyhtiöihin. ASREK ei tule sisältämään VRK:n asunto- ja huoneistorekisteriä.

Hallituksen esitysluonnos valmistuu vuoden 2017 aikana.

Lopullinen ASREK:n etenemisen aikataulu ja lainsäädäntö selviää eduskuntakäsittelyn jälkeen syksyllä 2018. Työ on joka tapauksessa jo pitkällä käynnissä ja jatkuu edelleen.

5. Kevään Digipäivä

Käytiin läpi kevään Digipäivän ohjelma. Digipäivän ajankohta on perjantaina 2.11.2017 klo 8:30 - 15:45. Paikkana on hotelli Scandic Park Helsinki, Mannerheimintie 46, 00260 Helsinki.

Johtuen pääosin samojen sidosryhmien mukanaolosta niin KVP:n, kuin myös ASREK:n kehittämisessä ja käyttöönotossa, Digipäivä on päätetty yhdistää molempien osalta yhteiseksi tapahtumaksi.

Kiinteistöasioiden digifoorumi 9.10.2017

Digipäivän ohjelma on nähtävissä osoitteessa
<http://www.maanmittauslaitos.fi/digipaiva>

6. Muut asiat

Ilmoitettiin että Oikotie Asunnot Oy on ostanut LKI-Asiantuntijapalvelut Oy:n liiketoiminnan. Jatkossa Digifoorumin kokouksiin osallistuu Juha Rantalan lisäksi myös Mikko Ristimäki Oikotie Asunnot Oy:stä.

7. Foorumin toiminta jatkossa

Todettiin, että Digifoorumi on kokoontunut puolivuositain ja seuraavan tapaamisen ajankohta päätettiin ajoittaa KVP:n helmikuun julkaisun jälkeiselle ajalle. Kokous pidetään maanantaina 5.3.2018 klo 9-11:30.

Kokouksen sihteeri varaa tilat ja lähettää kutsut.

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

Foorumin asettama työryhmä jatkaa työskentelyä. Seuraava kokous on 25.10.2017. Koollekutsujana toimii Janne Murtoniemi.

8. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 10:53.

Liitteet: Liite 1: KVP-tilannekatsaus ja prosessikuvaus (kalvosarjat)
Liite 2: MAKO-projektin tilanne (kalvosarja)
Liite 3: ASREK-tilanne (kalvosarja)

Jakelu: Kiinteistöasioiden digifoorumin jäsenet
Maanmittauslaitos/VIKI-projektin ohjausryhmä
Maanmittauslaitoksen verkkosivut