

# ASREK-hanke 2.0

Osakehuoneistorekisterin kehittäminen jatkossa



# Katsaus hankkeeseen

- Mitä tavoiteltiin
- Missä ollaan nyt
- Miten tästä eteenpäin



# Tausta ja lähtökohdat

- Yksi hallituksen digitalisaation kärkihankkeista
- Lähtökohtana YM:n selvitykset vuosilta 2014-2015
- Rekisteri- ja palvelukokonaisuus, jonka avulla voidaan rekisteröidä huoneistoja koskevat tiedot ja omistajamerkinnot sähköisesti sekä tukea uusien digitaalisten palvelujen kehittymistä



# Prosessit

- Asuinhuoneistojen vakuuskäsittelylle on luotu sähköiset toimintamallit (esim. euromääräinen panttausmerkintä)
- Saantojen kirjaaminen on julkisesti luotettavaa ja tehokasta
- Kauppaan perustuvat rajoituksettomat saannot voidaan kirjata viiveettä



# ASREK 1.0

- Laki kattaa merkittävän osan hankkeen tavoitteista
  - Kohteiden yksilöinti
  - Omistusten ja panttausten sähköinen kirjaaminen
  - Osakekirjoista luopuminen



# Toteutumatta jäävät

- Asuntojen arvoon vaikuttavat tekniset- ja taloudelliset tiedot
- Yhtiöiden ja asuntojen vertailukelpoisuus



# Miten eteenpäin

- Strateginen ohjausryhmä piti tärkeänä, että ASREK-hankkeen alkuperäisistä tavoitteista ei tingitä
- ASREK-hankkeen jatkotyö (ASREK 2.0)
  - Miten saadaan lisättyä läpinäkyvyyttä huoneiston arvoon vaikuttaviin teknisiin ja taloudellisiin tietoihin
- Toiminta-arkkitehtuurin täsmentäminen
  - Lähtötiedot syys-lokakuun työpajoissa



# Työpajojen teemat

- Muut asumisyhteisöt (asumisoikeus, osuuskunta)
- Yhtiön perustaminen ja muutokset
- Liitännäishankkeet
- Isännöitsijäntodistuksen tiedot, niiden rakenteistaminen ja digitalisointi
- Toiminnan organisaatio- ja prosessivastuut





# Osallistuminen

- Työpajoihin osallistui 77 hlöä
- Organisaatioita
  - Yksityissektori ja edunvalvojat 27 kpl
  - Julkishallinto 9 kpl



# Tulokset/löydökset

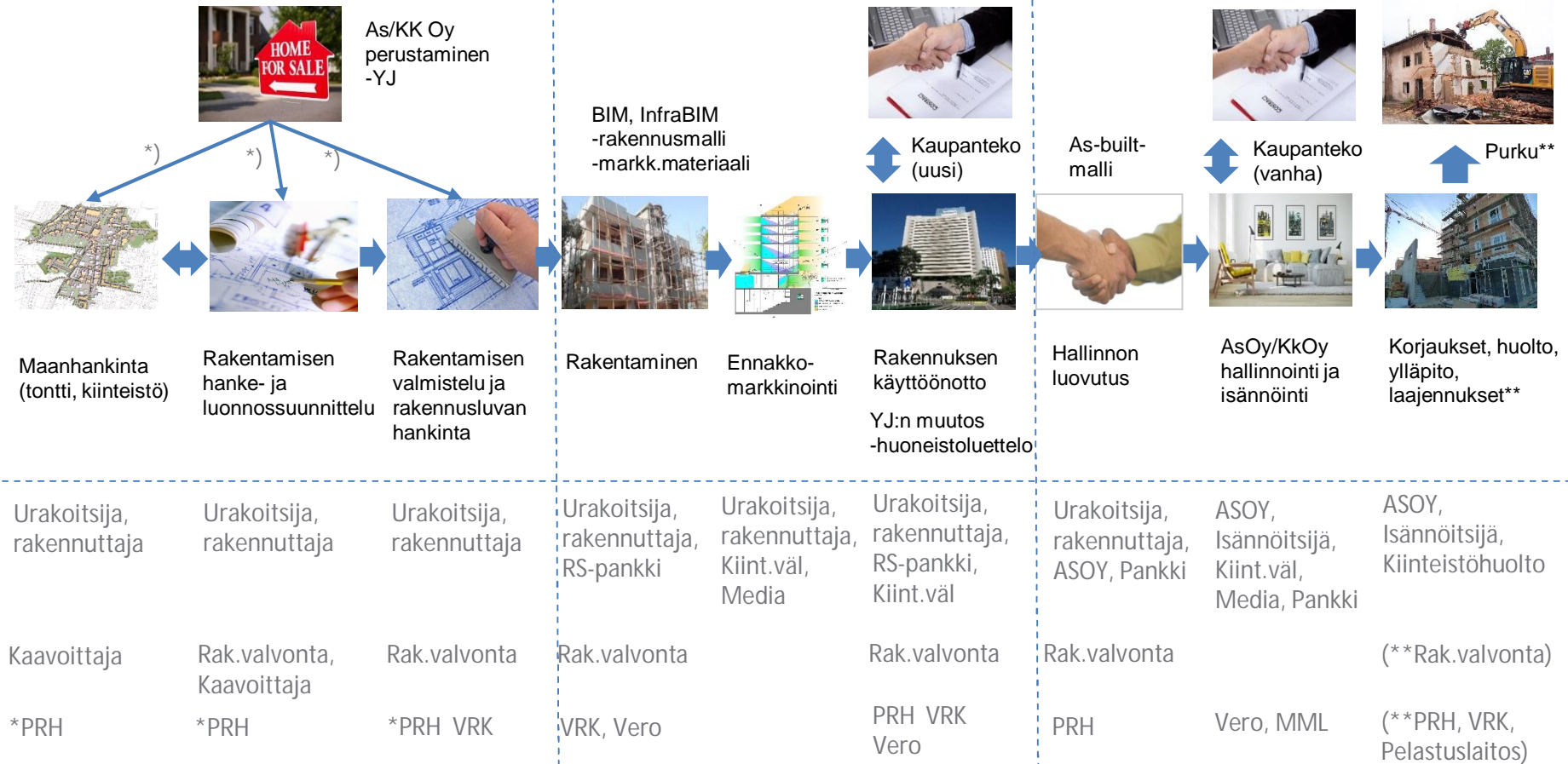


# ASUMISEN ELINKAARI JA EKOSYSTEEMIN TOIMIJAT PÄÄPIIRTEISSÄÄN **ASREK** hanke

## RAKENTAMISHANKKEEN SUUNNITTELU

## RAKENTAMINEN

## HALLINNOINTI JA KUNNOSSAPITO



# ASREK 2.0 täsmennykset kokonaisarkkitehtuuriin



- Viranomaisten rekisterinpidollinen vastuu tarjota teknisen, hallinnollisen ja taloudellisen tiedon linkittäminen yksilöidyin tunnistein kohteista
  - Yksityissektorin vastuulla linkittää tiedot näiden tunnisteiden avulla omassa järjestelmässään
- VTJ:n rooli hallinnollisena rekisterinä kirkastettava, jos laajennetaan rakentamisen ohjauksen (lupakäsittelyn) ulkopuolelle
  - Pysyvä rakennustunnus ja pysyvä huoneistotunnus syntyvät rakentamisen prosessissa



# Taloudelliset tiedot

- Yhtiön taloudelliset tiedot kaupparekisterin yhteyteen
  - Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö. Lainsäädännössä ammattimaisesti hallittujen asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätökset kaupparekisterissä ja vapaasti saatavilla, kuten osakeyhtiöidenkin



# Isännöinnin vastuu

- Korjaussuunnitelmat, yhtiövastikkeiden maksut ja muu asuntoyhtiön operatiivinen hallinta isännöintijärjestelmissä
  - Tekniset, taloudelliset ja hallinnolliset kohteet linkitetään viranomaisrekisterien tarjoamien tunnisteiden avulla
  - Isännöitsijäntodistuksen luovutus asiantuntijalausuntona isännöitsijän tai isännöinnistä vastaavan tahon vastuulla
- Tarjottava mahdollisuus tallentaa tiedot viranomaisen ylläpitämään tietovarantoon osakehuoneistorekisterin ulkopuolella



# Muut keskeiset havainnot

- Kaikki asumisyhteisöt mukaan
- RS-prosessi uudistettava
- Yhtiöstä ja osakehuoneistosta annettavat tiedot standardoitava
- Kauppahinnat rekisteröitävä ja saatava julkisiksi

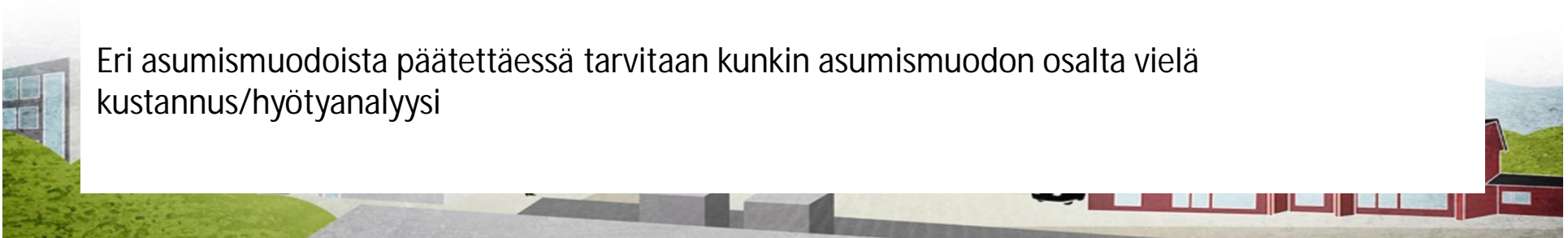


# Uudet asumismuodot



- Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet mukaan: alkuvaiheessa yhtiön valinta, tulevaisuudessa (2.0) automaattisesti mukana
- Asumisoikeus mukaan ASREK:iin, joka voi olla rakentamisvaiheessa AsOy, mutta fuusioitu rakentajayhtiön käyttöön otettaessa
- Asumisoikeussopimuksen maksu panttauskelpoinen ja merkittävässä panttauksesi
- Tieto vuokra-asumisesta huoneiston osalta merkittävä käyttötarkoituksena, mutta vuokrasopimustietoja ei kerätä
- Osuuskunta mukaan, jos tiedot ovat rakenteistettuna ja osuuskunta tekee päätöksen ASREK:in piiriin tulosta

Eri asumismuodoista päätettäessä tarvitaan kunkin asumismuodon osalta vielä kustannus/hyötyanalyysi





# RS-prosessin uudistaminen

- RS-prosessin juridinen vastuu on ASREK:in vastuualueen yli menevä asia ja joka on tulevaisuudessa käsiteltävä laajemmin koko toiminnan osalta
- Tutkittava voitaisiinko RS-pankin rakentamisen aikaiset omistussiirrot merkitä myös ASREK:iin jatkossa, jolloin myös panttausmerkinnät voitaisiin hoitaa RS-prosessin aikana?



# Kauppahinnat julkisiksi

- Viranomaistoiminnan ja asuntopolitiikkaan liittyvän päätöksenteon tueksi kaikki asunto-osakkeiden kauppahinnat tulisi rekisteröidä
- Asuntomarkkinoiden läpinäkyvyyden lisäämiseksi kauppahintojen tulee olla julkisesti saatavilla (vrt. kiinteistöjen kauppahintarekisteri)



# Isännöitsijäntodistuksen muutospaineet



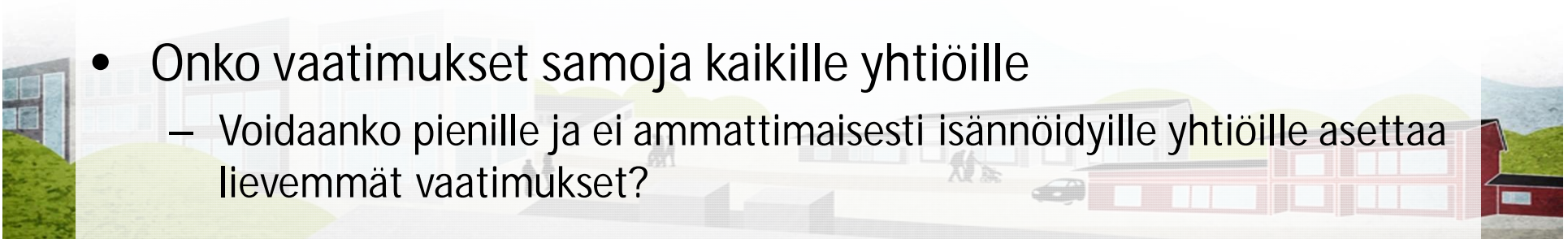
- Isännöitsijäntodistus tietojen luovutusmuotona kallis
  - Voidaanko jakaa pienempiin tarpeen mukaisiin kokonaisuuksiin
- Tiedonantajan vastuu korostuu annetuista tiedoista
  - Isännöitsijän asiantuntijalausunto yhtiön ja/tai huoneiston tilasta
- Tiedot rakenteellistettava ja standardoitava
  - Digitaalisen käsittelyn mahdollistavat standardit puuttuvat
  - Kuka vastaa standardien ylläpidosta
- Huoneiston käyttötieto (oma käyttö/vuokrakäyttö)



# Isännöitsijäntodistuksen muutospaineet



- Kaikkea tietoa ei tarkoituksenmukaista tallentaa ASREK:iin (muuttuvat tiedot vs pysyvät tiedot, pysyvät perustiedot oltava ASREK:ssa)
- Päätettävä eri tietojen päivittämisen frekvenssi
  - Esim. tarve saada yhtiölainatiedot ajantasaisesti
- Onko vaatimukset samoja kaikille yhtiöille
  - Voidaanko pienille ja ei ammattimaisesti isännöidyille yhtiöille asettaa lievemmat vaatimukset?



# ASREK 2.0?

- Hankkeen ohjausryhmä ottaa seuraavaksi kantaa tavoitetilaan ja muutostarpeisiin
- Lainsäädäntötyöryhmä jatkaa työtään linjausten perusteella vuoden 2019 loppuun
- Toteutuessaan jatkotyö tuo muutoksia nykyisiin tehtäviin, rooleihin ja toimintatapoihin

