

27.1.2021

Maanmittauslaitoksen Digifoorumin kokous

Aika: 19.1.2021 klo 9.00 – 11.00

Paikka: Teams

Osallistujat: Digifoorumin jäsenet:

Jussi Mannerberg - SKVL
Johanna Malkki - OP
Maija Kauronen - Alma
Tero Lehtimäki – Alma
Niilo Ursin – Alma
Maija Kauronen - Alma
Jermu Säippä - Danske
Annukka Mickelsson – KVKL
Laura Vanninen – Asiakastieto
Vesa Arjovuo – Asiakastieto
Antti Laitila – FA
Rikhard Sjöberg - Kiinteistömaailma
Eero Talonen - DIAS
Sari Vanhala – OP Kodit
Mari Merelä – Nordea
Johanna Pölönen – Nordea
Riitta Reijonen - Nordea
Kaisa Salonen – Vero
Vilma Setälä – KVKL
Pia Hilden – Oikotie Asunnot
Tarja Soinen – Oikotie Asunnot

Maanmittauslaitos:
Irma Lähetkangas, puheenjohtaja
Liisa Kallela
Antti Saarikoski
Janne Murtoniemi
Pauliina Heikkilä, sihteeri
Markku Markkula
Kari Niemi (kohta 4)

1. Kokouksen avaus

Irma Lähetkangas avasi kokouksen ja toivotti Digifoorumin jäsenet tervetulleiksi Digifoorumin Teams kokoukseen. Digifoorumissa on muutama uusi jäsen. Digifoorumin jäsenet esittelivät itsensä.

2. Muutoksia Maanmittauslaitoksen organisaatiossa 2021

Irma kertoi Maanmittauslaitoksen organisaatiomuutoksesta (Liite1). Strategiset tavoitteet tuleville vuosille ovat:

- Laadukkaat ja turvalliset palvelut asiakkaille
- Aktiivinen vaikuttaja ekosysteemissä ja verkostoissa
- Innovaatioiden ja tutkimuksen laaja hyödyntäminen
- Haluttu ja kiinnostava työpaikka

Jokaista strategista tavoitetta varten on MML keskushallinnossa uusi johtaja.

Keskeistä uudistuksessa on palvelujohtaminen. Nykyiset neljä toimintayksikköä (Tuotanto, Paikkatietokeskus, Tietohallinto, Yleishallinto) jatkavat toimintaansa mutta työnjakoa uudistetaan ja selkeytetään.

Maanomistus ja huoneistot -kokonaisuuden alla on kuusi eri palvelualueita. *Huoneistojen ja kiinteistöjen omistuksen palvelut* -palvelualue sisältää mm. huoneistotietojärjestelmän ja kiinteistövähdännän palvelukokonaisuudet.

Tietopalvelut välittää eri palvelualueista tietoa loppuasiakkaille.

Virallinen organisaatiomuutos astuu voimaan 1.3.2021.

3. Ajankohtaista huoneistotietojärjestelmästä

Liisa Kallela kertoi ajankohtaisista Huoneistotietojärjestelmän asioista (Liite 2).

Vanhojen taloyhtiöiden osakeluettelot siirretty 1.1.2019 jälkeen 1450 kpl eli noin 1,5% (Tilanne 01/2021).

Maanmittauslaitoksen Isännöintirajapinnat avattu joulukuussa 2020. Jotkut isännöintijärjestelmätoimittajat ottanevat palvelut käyttöön loppukevästä. Kaikki merkittävät järjestelmätoimittajat ovat mukana testaamassa rajapintoja. Odotettavissa on, että 2021 kevästä alkaen osakeluetteloiden siirtojen määrät kasvavat ja tätä myötä myös osakekirjojen mitätöinti voi kasvaa entisestään

27.1.2021

Rajapinnan käyttöönotto edellyttää sopimuksen järjestelmätöimittajan kanssa sekä isännöintitoimiston päätöksen siirtää osakeluettelo. Aktiivista keskustelua käydään jatkuvasti eri järjestelmätöimittajien, isännöinti- ja kiinteistöliiton sekä isännöintiyritysten kanssa.

Taloyhtiöille asetettua määräaika osakeluetteloiden siirtämiselle huoneistotietojärjestelmään jatketaan vuodella 31.12.2023 saakka. Osakeluettelon siirto määräajan puitteissa on maksutonta.

Rajapintojen kautta saatava tietopalvelu on lähtenyt hyvin käyntiin. Asiakaspalvelusta tilataan kuitenkin edelleen merkittävä määrä tulosteita. Rajapintojen kautta tulosteet ja kyselyt saa reaaliaikaisesti ja edullisemmin.

Joulukuun 2020 Digipäivässä kysyttiin asiakkailta; Mikä on merkittävin hyöty HTJ-siirtymisestä?

- 41% Paperisen osakekirjan korvaaminen sähköisellä omistajamerkinnällä
- 24% Keskitetty tietopalvelu

4. Ajankohtaista HTJ-lainsäädännöstä

Kari Niemi kertoi ajankohtaisista asioista Huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntöön liittyen (Liite 3). HTJ-lainsäädännön ensimmäinen muutospaketti on hyväksytty eduskunnassa. Lait tulevat voimaan 1.2.2021.

Muutokset koskivat HTJ-lain 25 §:ää, AOYL 28 luvun 1 §:n 2 momenttia ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 5, 6 ja 17 §:iä.

Keskeinen muutos oli luonnollisesti se, että osakeluettelon siirron määräaika jatkettiin vuodella eli vuoden 2023 loppuun. Tältä osin kysymys oli HTJ-lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain 5 §:n muutoksesta.

HTJ-lain 25 §:n sekä voimaannpanolain 17 §:n muutokset olivat luonteeltaan puhtaasti teknisiä. Kyseisiin muutoksenhaikua koskeviin pykäliin otettiin viittaus uuteen lakiin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa.

AOYL 28 luvun 1 §:n 2 momentin muutos on nähty myös lähinnä oikeustilaa selventävänä eikä varsinaisena sisällöllisenä muutoksena. Säännöksessä mainitaan jatkossa nimenomaisesti, että ns. uusiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka on perustettu tai perustetaan 1.1.2019 jälkeen ja jotka siten automaattisesti kuuluvat huoneistotietojärjestelmään, sovelletaan aina pakottavasti kaikkia AOYL:n säännöksiä, jotka koskevat osakehuoneistorekisteriä. Näihin yhtiöihin ei siis sovelleta pakottavasti pelkästään AOYL:n 2 luvun 1 a §:ää, jonka mukaan nämä yhtiöt aina kuuluvat huoneistotietojärjestelmään, vaan myös kaikkia muitakin AOYL:n säännöksiä, jotka koskevat osakehuoneistorekisteriä.

Myös voimaannpanolain 6 §:n muutos liittyy tähän kokonaisuuteen. Vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, joka päättää liittyä huoneistotietojärjestelmään, sovelletaan liittymisen jälkeen pakottavasti kaikkia osakehuoneistorekisteriä koskevia AOYL:n säännöksiä.

27.1.2021

Lisäksi voimaannpanolain 5 §:ää muutettiin vielä niin, että jos vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on päättänyt liittyä huoneistotietojärjestelmään, yhtiön on viipymättä siirrettävä osakeluettelonsa ylläpito Maanmittauslaitokselle sen jälkeen, kun liittymistä koskeva yhtiöjärjestyksen muutos on rekisteröity kaupparekisteriin.

HTJ:n tietosisällön laajentamista koskeva hanke on nyt vuodenvaihteen jälkeen lähdössä käyntiin hankeorganisaation perustamisella ja hankesuunnitelman valmistelulla. Tähän asti hanketta on pohjustettu esivalmisteluilla (maa- ja metsätalousministeriön selvitys 1.10.2019 sekä sen jälkeen tehdyt kar-toitus- ja suunnittelutyöt).

Eri toimijoiden kannalta on nähty tarpeellisena, että HTJ:stä olisi saatavilla keskitetysti tietoa yhtiöihin ja huoneistoihin liittyen myös laajemmin kuin mitä nykyisin on saatavilla osakehuoneistorekisteristä. Selvityksessä on ollut mukana sellaisia tietokokonaisuuksia kuin kauppahintatiedot, yhtiön rakennus-ten ja huoneistojen tekniset perustiedot sekä joltakin osin yhtiöiden taloudelliset tiedot. Erilaisia vaihto-ehtoja on ollut esillä selvitystyön kuluessa. Tällä hetkellä lähdetään siitä, että mukana olisivat ns. suppeat kauppahintatiedot (kokonaiskauppahinta velattomana), eräät tekniset perustiedot (kuten raken-nusten korjaushistoria ja korjaussuunnitelmat samoin kuin huoneistossa tehdyt korjaukset) ja eräät ta-loudelliset tiedot. Hankkeen ollessa kesken varmuutta tietosisällön laajuudesta ei kuitenkaan vielä ole. Muiden asumismuotojen, kuten osuuskuntamuotoisen asumisen, asumisoikeusasuntojen tai vuokra-asuntojen tuomista järjestelmään ei tässä vaiheessa suunnitella.

Tietojen tulisi olla standardissa ja rakenteisessa muodossa. Tarkoitus olisi, että järjestelmän tietojen avulla huoneistosta voitaisiin tuottaa rakenteinen todistus, jossa olisi mukana osa niistä tiedoista, jotka nykyisin sisältyvät isännöitsijän todistukseen (ns. mini-isännöitsijäntodistus). Tietojen tuottaminen jär-jestelmään tulisi perustumaan pääosin velvoittavaan lainsäädäntöön eli tietoja ei kerättäisi vapaaehtoi-selta pohjalta.

Talousarviossa hankkeeseen on saatujen tietojen mukaan osoitettu varoja 1,5 milj. euroa ns. tulevai-suusinvestointina.

Yhtenä merkittävänä osa-alueena lainsäädäntöryhmän työssä ovat vuoden 2020 aikana olleet osa-keryhmien muutostilanteisiin liittyvät kysymykset. Yhtiöiden elinkaaren aikana, eli jo olemassa olevissa vanhoissa yhtiöissä, osakeryhmien muutoksia tapahtuu mm. huoneistojen yhdistämisessä tai jakami-nessa. Tällöin vanha tai vanhat osakeryhmät lakkaavat ja tilalle syntyy yksi tai useampia uusia osake-ryhmiä. Huoneistotietojärjestelmässä kirjaukset pysyvät edelleen lakanneeseen osakeryhmään koh-distuvina, kunnes ne tarvittavin hakemuksin ja suostumuksin on siirretty uusille osakeryhmille. Seu-rauksena on osakehuoneistorekisterin ja kaupparekisterin eritahtisuus, mikä voi jatkua, tilanteesta riip-puen, hyvinkin pitkään, mikäli omistaja ja muut asiaan osalliset tahot eivät huolehdi kirjausten päivittä-misestä voimassa oleville kohteille. Toisaalta vanhaan osakeryhmään kohdistuvien oikeudenhaltjoi-den suoja edellyttää, että kirjauksia ei kohdenneta ilman asianmukaisia selvityksiä ja suostumuksia.

Osakeryhmämuutoksia tapahtuu merkittävässä määrin myös yhtiöiden rakentamisvaiheen aikana. Yh-tiöt perustetaan usein kuvitteellisilla osakeryhmillä, koska tuolloin ei ole vielä tiedossa, minkälaisia huoneistoja yhtiöön lopulta toteutetaan. Kun suunnitelmat täsmentyvät, huoneistoselitelmiä muute-

taan, mikä johtaa myös osakeryhmien muuttumiseen. Vastaavasti vanhoihin osakeryhmiin kirjatut perustajaosakkaan nimissä olevat omistuskirjaukset tulee kohdentaa uusille osakeryhmille. Tästä aiheutuu yhtiöiden rakentamisvaiheessa kustannuksia sekä kirjaamisviranomaiselle että rakennusyhtiöille.

Eri tilanteita ja niihin liittyviä ratkaisumalleja on hahmoteltu HTJ-lainsäädäntötyöryhmän puitteissa. Alla on lueteltu eri ratkaisumallit ja niille annetut ”työnimet”. Viivästysmalli, viivästysmalli täydennettynä informoinnilla ja elinkaaren yhtenäismalli liittyvät ennen kaikkea jo olemassa olevan yhtiön myöhemmän elinkaaren aikana tapahtuviin osakeryhmämuutoksiin. Muut mallit liittyvät rakentamisvaiheen aikaisiin osakeryhmämuutoksiin. Mallien valinnassa on kysymys siitä, minkälaisin lainsäädäntömuutoksin asiaan tullaan jatkossa hakemaan tyydyttävää ratkaisua. Mallien valinta vaikuttaa paitsi lainsäädäntöön myös tietojärjestelmien jatkokehittämiseen sekä toiminnalliseen kehittämiseen.

Ratkaisuvaihtoehtojen määrittely:

- **viivästysmalli:** huoneistotietojärjestelmässä esitetään lakkaavan osakeryhmän tietoja niin kauan kuin omistukset, panttaukset ja rajoitusmerkinnät on siirretty uudelle osakeryhmälle
- **viivästysmalli täydennettynä informoinnilla**
- **jaksotusmalli:** asunto-osakeyhtiöt voidaan perustaa kaupparekisterissä aluksi ilman huoneistoselitelmiä ja täydentää myöhemmin
- **evoluutiomalli:** yhtiö perustetaan aluksi tavallisena osakeyhtiönä ennakkomarkkinointia varten. Kun hanketta lähdetään toteuttamaan ja tiedetään osakeryhmät ja huoneistojakauma, tehdään yhtiömuodon muutos osakeyhtiöstä asunto-osakeyhtiöksi. Samalla annetaan huoneistotietojärjestelmään siirrettävät yhtiöjärjestyksen osakeryhmätiedot.
- **pysäytysmalli:** kaupparekisterissä yhtiö perustetaan kuten nykyisinkin, mutta asiakas suorittaa erikseen osakeryhmiä koskevien huoneistoselitelmiä tietojen siirron huoneistotietojärjestelmään, kun lopullisia toteutettavia kohteita vastaava huoneistoselitelmiä on rekisteröity kaupparekisteriin
- **kevytkirjaamismalli:** yhtiön perustamisvaiheessa perustajaomistaja voi vakuuttaa osakeryhmien muutosten yhteydessä kaupparekisterin muutospalvelussa olevansa alkuperäinen perustajaomistaja (ts. ilmoittaa suostumuksen muutosten kirjaamiseksi osakehuoneistorekisteriin). Tieto välitetään huoneistotietojärjestelmään. Mikäli yhtiön osakeryhmiin ei kohdistu muita omistuskirjauksia, panttauksia tai rajoitusmerkintöjä, tiedot voidaan päivittää huoneistotietojärjestelmään tutkimatta asiaasen laajemmin.
- **elinkaaren yhtenäishallintamalli:** osakeryhmien tietojen hallinta siirretään kokonaan kaupparekisteristä huoneistotietojärjestelmään ja luodaan menettelyt, joiden avulla asunto-osakeyhtiö hoitaa muutostilanteessa tiedot ajan tasalle osakkaan ja oikeudenhaltijoiden kanssa

27.1.2021

Kommentteja:

Mikäli taloudellisten tietojen siirtäminen HTJ:n piiriin on vapaaehtoista, mihin tulosteisiin voi luottaa?

- MML: ajatuksena on, että järjestelmän kautta voitaisiin ottaa ns. mini-isännöitsijätodistus eli minimitiedot niistä tiedoista, mitkä ovat nytkin isännöitsijätodistuksella. Vastaava luotettavuustaso kuin isännöitsijätodistuksella.
- Hankesuunnittelu on vasta käynnistymässä
- peruslähtökohta on pakottava kauppahintatietojen keräämisessä, taloyhtiön tietojen osalta perustietojen osalta sekä tietojen standardoinnin osalta. Kaikkiin taloyhtiöihin kohdistuisi tämä vaatimus.
- Jos peilataan muihin lakisääteisiin rekistereihin, niin viranomaisen rekisteritietoihin tulee voida luottaa.

5. Kuulumisia digifoorumin työryhmästä – HTJ sähköinen suostumus

Huoneistojen omistusten ja panttausten kirjaaminen perustuu eri lähtökohtiin kuin kiinteistöjen kirjaaminen. Huoneistojen omistusten kirjaamisessa tarvitaan omistajan suostumus. Lainsäädännössä sähköiselle suostumukselle ei ole asetettu muotovaatimusta vaan jätetty kirjaamisviranomaisen ratkaistavaksi.

Lähtökohtana sähköisessä omistajan suostumuksessa on, että tietojen täytyy tulla luotettavasti eikä omistajan suostumusta voi jälkikäteen kiistää.

Rekisterin luotettavuuden kannalta on tärkeää, että suostumus on jälkikäteen kiistämätön. Sähköisen kiinteistökaupan osalta suostumus/allekirjoittaminen hoidetaan MML toteuttamassa palvelussa.

Sähköinen suostumus pitää sisällään suostumuksen rekisteröintiin ja panttauksen. Lähettäjä pitää tunnistaa luotettavasti ja tietojen lähetys tulee olla turvallista.

Janne Murtoniemi esitteli MML päätöstä sähköisen suostumuksen toteuttamiseksi (Liite 4).

Maanmittauslaitos lähtee valmistelemaan palveluntarjoajille asetettavia teknisiä vaatimuksia tietoturvalliseen tietojen toimittamiseen suostumuksista ja kirjaamishakemuksista sekä laatimaan toiminta- ja sopimusmallit, joilla varmistetaan palveluntarjoajien toimittamien suostumustietojen oikeudellinen riittävyys ja osapuolten vastuut.

Etuja siihen, että suostumus annetaan palveluntarjoajan toimesta:

- Myyjä voi tehdä kaikki asuntokaupan toimet yhdessä palvelussa.
- Varmistus, että kaikkien suostumus saadaan (useampi myyjä, yritykset, yhteisöt)
- Kokonaisuuden hallinta

27.1.2021

Mahdollisia riskejä joudutaan torjumaan ja voidaan pienentää sopimusvelvoittein ja ohjein

- sovitaan palveluntarjoajan kanssa muodostumistietojen tuottamisesta
- sovitaan palveluntarjoajan kanssa vahvan tunnistuksen käytöstä
- laaditaan toimita- ja sopimusmallit
- määritellään sopimustietojen oikeudellinen riittävyys ja osapuolten vastuut

Kommentteja:

- Mieluinen uutinen ja mielellään mukana määrittelytyössä
- Hyvä kuulla suunnitelmaa, mielellään mukana kuulemassa, kaupankäyntijärjestelmät kiinteistönvälittäjien keskeisiä työkaluja. Käytännön näkemystä miten homma toimii.

Digifoorumin työryhmässä mietitään konkreettisemmalla tasolla yhteisiä menettelyjä vaatimuksista ym.

6. Kiinteistökaupan katsaus 2020

Kiinteistökaupassa vuonna 2020 kasvua melkein 10% verrattuna vuoteen 2019.

Koronavuoden jälkeen luovutuksia tehtiin enemmän kuin koskaan. Kesämökkikauppa kasvoi.

Sähköisen kiinteistökaupan voluumi on tuplaantunut vuonna 2020. Asiakkaat odottavat sähköistä toimintatapaa.

Edelleen 33% kirjaamishakemuksista tulee s-postilla. Ammattilaisilla on mahdollisuus käyttää rajapintoja hakemuskanavana. Sähköpostista vireille tulokanavana tullaan luopumaan jollain aikavälillä. Sähköposti ei täytä tietoturva vaatimuksia.

KVP kautta tehdyistä kiinnityksistä n. 60% saa automaattiratkaisun.

Sähköisen panttikirjan siirroista 84% menee automaattiratkaisuun.

KVKL: Tilastoissa näkyi noin puolitoista kertainen kasvu erityisesti mökkikauppojen osalta. Hyvä nähdä, että myös sähköiseen toimintaan on saatu voluumia. Kaksi järjestelmää ei aina houkuttavin vaihtoehto. Toivotaan boostia siihen, että sähköinen kiinteistökauppa saadaan järjestelmällisesti toimivammiksi.

SKVL: kiinteistökaupassa käyty keskustelua sähköisten valtakirjojen pätevydestä. Rahansiirtoa ei voida tehdä sähköisessä kiinteistökaupassa. Tietojen siirtyminen jouhevasti tärkeää saada toimintaan. Pienemmällä paikkakunnilla valmiudet sähköiseen toimintaan ei ehkä samat kuin suuremmissa asuiskeskuksissa.

OP-Kodit: välittäjien kanssa on tehty sähköisiä kiinteistökauppoja ja samalla saatu hyvää kokemusta sekä kynnys sähköisen kauppakirjan tekemiseksi on ylittynyt. Kokemus ollut pääosin positiivista.

27.1.2021

7. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 11.00.

Seuraava digifoorumin kokous on 25.5.2021.

Liitteet: Liite 1: Muutoksia MML organisaatiossa 2021
 Liite 2: Ajankohtaista huoneistotietojärjestelmästä
 Liite 3: Ajankohtaista HTJ-lainsäädännöstä
 Liite 4: Kuulumisia digifoorumin työryhmästä – HTJ sähköinen suostumus
 Kiinteistökaupan katsaus 2020

Jakelu: Digifoorumin jäsenet
 Maanmittauslaitoksen verkkosivut