



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishanke, HTJ 2

MML Digifoorumi 1.11.2021

Esfir Linna

# Hankkeen tausta

- Maa- ja metsätalousministeriö asetti Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen (HTJ 2) -hankkeen 23.9.2021
- Hankkeen kokonaistoimikausi on 27.9.2021 – 31.12.2026.
- Jatkokehittämishanke käsittää taloyhtiöiden hallinnollisten ja taloudellisten tietojen saatavuuden parantamisen, tietomäärittelyiden valmistelun sekä Maanmittauslaitoksen toteutushankkeen ohjauksen ja seurannan.
- Kokonaisvastuu hankkeesta ja HTJ:n lainsäädännöstä on maa- ja metsätalousministeriöllä. Käytännön toteutuksesta vastaa Maanmittauslaitos.
- Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishanke sisältyy digitalisaatiohankkeena Suomen kestävän kasvun suunnitelmaan, joten se on tarkoitus rahoittaa EU:n elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF).
- RRF:n rahoitus kohdentuu taloyhtiöiden hallinnollisen tiedon saatavuuden parantamiseen.

# Lähtötilanne 1/2

- Asuntokaupan ja kiinteistöalan tarvitsema asunto-osakeyhtiöitä ja niiden osakkeilla hallittavia huoneistoja koskeva tieto ei ole yhteentoimivassa, koneluettavassa muodossa.
- Näitä tietoja käsitellään ja välitetään isännöitsijäntodistuksella, jonka tiedot eivät ole yhteentoimivuuden puuttuessa siirrettävissä tietojärjestelmästä toiseen ilman manuaalisia vaiheita.
- Taloyhtiöiden hallinnollisen tiedon vakiointi on edellytys sille, että tietoja voidaan kattavasti käyttää järjestelmien välillä.

# Lähtötilanne 2/2

- Jatkokehittämishankkeen käynnistämiseen vaikuttaa myös positiivisen luottotietorekisterin (PLTR) kehittämishanke.
- Huoneistotietojärjestelmän on tuotettava yhtiölainatiedot positiiviseen luottotietorekisteriin, joka sisältyy Euroopan unionin neuvoston Suomelle 9.7.2019 antamiin maakohtaisiin suosituksiin.
- Yhtiölainaosuuksille ei ole tällä hetkellä keskitettyä rekisteriä, vaan tiedot ovat vain taloyhtiöiden kirjanpidossa.
- PLTR edellyttää tietojen saamista taloyhtiöiltä siitä, kuinka taloyhtiölainat kohdentuvat eri osakeryhmille ja sitä kautta yksittäisille osakkaille, jotta rekisteriin saadaan kokonaisnäkyvyys velkaantumisesta.
- Taloyhtiölainojen kohdentumisen tuominen näkyväksi edellyttää taloyhtiöiden hallinnolliseen tietoon kohdistuvaa määrittely- ja kehitystyötä.

# Tavoitetila

- Hankkeen myötä taloyhtiöiden hallinnolliselle tiedolle sekä tähän liittyvälle toiminta-arkkitehtuurille on määritelty vakioitu malli.
- Keskeisenä prioriteettina on tuottaa osakekohtaiset taloyhtiölainatiedot positiivisen luottotietorekisterin tarpeisiin.
- Määrittelytyö mahdollistaa teknisen toteutuksen sekä huoneistotietojärjestelmässä että muissa järjestelmissä, kuten isännöintijärjestelmissä tai taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja hyödyntävissä järjestelmissä.

# Hallituksen esityksen tukeminen

- Keskeistä hankkeen kannalta on tunnistaa lakivalmisteluun tarvittavat asiat.
- Hallituksen esityksen tulee olla valmis noin 06/2022.
- Hallituksen esitykseen tarvitaan ainakin seuraavia asioita projektilta
  - Yhtiövelkaosuus
  - Isännöitsijätodistuksen vakioitavat tiedot
  - Tiedot, joita taloyhtiöiden tulee ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä
  - Toiminta-arkkitehtuurin kannanotto: tiedon liikkuminen, tietojen saantioikeuksien määrittely

# Jatkokehittämishankkeen tehtäväkokonaisuudet

- Vakioitavan tietojoukon määrittely
- Tietoarkkitehtuurin määrittely
- Toiminta-arkkitehtuurin määrittely
- Toteutuksen ohjaus ja seuranta

# Hankkeen organisointi

- Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen yhteistyöryhmä sovittaa yhteen ministeriöiden ja toteuttajaviranomaisen näkemyksiä hankkeen toteutuksessa esiin tulevissa kysymyksissä sekä seuraa hankkeen etenemistä.
- Vakioitavan tietojoukon, tietoarkkitehtuurin ja toiminta-arkkitehtuurin määrittelyä varten Maanmittauslaitos asettaa hankkeen edellyttämän valmistelutyöryhmän. Valmistelutyöryhmä tuottaa osaltaan tietoa lainsäädännön valmistelua varten.
- Yhteydenpitoa, viestintää ja kuulemista varten Maanmittauslaitos organisoii hankkeen edellyttämät sidosryhmä- ja ohjelmistotoimittajafoorumit.



# Sidosryhmät

- Maa- ja metsätalousministeriö
- Kiinteistönvälittäjät
- Vuokravälittäjät
- Isännöitsijät
- Taloyhtiöiden edustajat
- Luottolaitokset
- Vakuutusyhtiöt
- Isännöintiliitto
- Kiinteistöliitto
- Suomen Vuokranantajat
- KVKL
- SKVL
- Finanssiala
- Kuluttajaliitto
- Oikeusministeriö
- Valtiovarainministeriö
- Ympäristöministeriö
- Työ- ja elinkeinoministeriö
- Maanmittauslaitos
- Digi- ja väestötietovirasto
- Suomen ympäristökeskus
- Verohallinto (PLTR)
- Tilastokeskus
- Isännöintijärjestelmätoimittajat
- Integraattorit

# Vakioitavat tiedot

- Käsittävät asunto-osakeyhtiölainsäädännössä määriteltyjä isännöitsijäntodistuksella annettavia tietoja siten, että vakioitavien tietojen osalta taloyhtiöiden tulisi pystyä tuottamaan yhdenmukaista tietoa yhteiskunnan eri prosesseille.
- Vakioitavan tietojoukon tulisi tukea HTJL 2 §:ssä mainittuja tehtäviä, eli vaihdantaa, vakuushallintaa ja luotonantoa, yhtiön hallintoa, osakkaiden tiedonsaantia sekä tutkimusta ja tilastointia.
- Vakioitavien tietojen määrittelyn tavoiteaikataulu on helmikuun 2022 loppu.

# Tieto- ja toiminta-arkkitehtuuri 1/2

- Määrittelyt tehdään kahdessa vaiheessa.
- Ensimmäinen vaihe käsittää ns. perustiedot, joiden ylläpitäminen huoneistotietojärjestelmään olisi taloyhtiöille pakollista.
  - Edellyttää lainsäädäntömuutoksia.
  - Perustiedot käsittäisivät taloyhtiöiden korjaus- ja muutostyötiedot sekä taloustiedoista ainakin osakaskohtaisen yhtiölainatiedon.
  - Tavoiteaikataulu on vuoden 2022 loppu.
- Toisessa vaiheessa valmistellaan tieto- ja toiminta-arkkitehtuuri kaikille muille vakioitaville tiedoille.
  - Tavoiteaikataulu on vuoden 2023 loppu.

# Tieto- ja toiminta-arkkitehtuuri 2/2

- Tietoarkkitehtuurin määrittely
  - Määritellään vakioitaville tiedoille rakenteistaminen, päätietoryhmät ja luokittelu, tietotyypit, käsitteistö sekä kuvataan tietojen välittäminen ja tietovarannot.
- Toiminta-arkkitehtuurin määrittely
  - Tavoitteena on löytää yhteiset toimintatavat sille, kuinka vakioitavat ja tietoarkkitehtuurissa määritellyt tiedot liikkuvat eri toimijoiden välillä, ja samalla tuotetaan lähtökohdat monialaisessa valmistelussa säädösvalmistelulle.
  - Tarkoituksena on kuvata pääasialliset toimijat, joita tietojen välittäminen koskee, sekä niiden väliset velvollisuudet ja oikeudet tiedon luovuttamisessa ja saamisessa.

# Toteutuksen ohjaus ja seuranta

- Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen ohella Maanmittauslaitoksessa käynnistetään toteutushanke teknistä toteutusta sekä käyttöönottoa varten.
- Jatkokehittämishankkeessa ohjataan ja seurataan Maanmittauslaitoksen kehittämistyötä toteutushankkeessa.
- Ohjauksessa ja seurannassa tavoitteena on varmistaa se, että jatkokehittämishankkeessa ja lainsäädännössä määritelty palvelutaso toteutuu ja että kaikki jatkokehittämishankkeessa määritellyt toiminnallisuudet toteutetaan.
- Tavoiteaikataulu on vuoden 2026 loppu.

# Yhteenveto aikataulusta

- Aikataulun eteneminen liittyy EU:n elpymisvälineen aikatauluihin ja edellyttää ohjelman hyväksyntää.
- Määrittelyt vuoden 2023 loppuun mennessä
  - HTJ:n pakollisten tietojen ylläpito 2022 loppuun mennessä
  - Muut vakioitavat tiedot 2023 loppuun mennessä
- Toteutushanke vuoden 2026 loppuun mennessä
  - HTJ-perustietojen käyttöönotto 2024 mennessä
  - Muut tiedot vakioidussa muodossa 2026 mennessä

# Hankkeen tilanne tällä hetkellä

- Maanmittauslaitoksessa on käynnistynyt HTJ 2 Arkkitehtuurin määrittely -projekti.
  - Aikataulu:
    - 01.10.2021 – 31.12.2022
  - Tehtäväkokonaisuudet:
    - Vakioitavan tietojoukon määrittely
    - Tieto- ja toiminta-arkkitehtuurin määrittely huoneistotietojärjestelmään pakollisten tietojen osalta