

26.4.2022

## Maanmittauslaitoksen Digifoorumin kokous

Aika: 26.4.2022 klo 9.00 – 11.00

Paikka: Teams

Osallistujat: Digifoorumin jäsenet:

Jussi Mannerberg - SKVL  
Maija Kauronen – Alma  
Tiina Pollari - OP  
Niilo Ursin – Alma  
Jermu Säippä - Danske  
Annukka Mickelsson – KVKL  
Leena Pikkusaari -KVKL  
Laura Vanninen – Asiakastieto  
Katariina Sipilä - Asiakastieto  
Rikhard Sjöberg - Kiinteistömaailma  
Sari Vanhala – OP Kodit  
Tero Saukko - Schibsted  
Riitta Reijonen – Nordea  
Kaisa Salonen – Vero  
Marina Salenius – Huoneistokeskus  
Marika Hämäläinen- Huoneistokeskus

Maanmittauslaitos:  
Janne Murtoniemi, Puheenjohtaja  
Satu Dahlqvist  
Antti Saarikoski  
Jani Kylmäaho  
Antti Kosonen  
Esfir Linna  
Anna Toivonen  
Saara Vesa  
Kari Niemi  
Pauliina Heikkilä, sihteeri

## 1. Kokouksen avaus

**Janne Murtoniemi** avasi kokouksen ja toivotti Digifoorumin jäsenet tervetulleiksi kokoukseen. Digifoorumin jäsenet esittelivät itsensä.

## 2. Huoneistotietojärjestelmän ajankohtaiset asiat

### 2.1. Kehittämisen tiekartta

HTJ hankkeen ohjelmapäällikkö **Anna Toivonen** esitteli HTJ kehittämisen tiekarttaa (Liite 1). Tiekartta sisältää jatkuvat kehittämisen ja ylläpidon toiminnot sekä erilaiset aikataulutetut toiminnot. HTJ 1 ohjelmalla luodaan edellytykset osakeluetteloiden siirrolle, omistusten, panttausten ja rajoitusten rekisteröinnille sekä niiden sähköiselle käsittelylle.

### 2.2. Käyttöönoton ajankohtaiset asiat

HTJ1 käyttöönottoprojektin uutena projektipäällikkönä 1.4.2022 alkaen on aloittanut **Satu Dahlqvist**. Satu kertoi huoneistotietojärjestelmän pääviesteistä sekä käyttöönoton tilanteesta (Liite 2). Rekisteri kattaa tällä hetkellä noin 5 % vanhoista, ennen 1.1.2019 perustetuista yhtiöistä. Tavoitteena vuodelle 2022 on, että noin 25% eli 22 000 kappaletta vanhoista yhtiöistä on siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään.

Osakeluettelon siirtopalvelu on valmis ja vuoden 2022 alusta käytettävissä myös ruotsinkielisenä. Viivästystä taloyhtiöiden halukkuuteen osakeluetteloita siirtämiseksi on tuonut omistuksen rekisteröintien pitkä käsittelyaika. Käsittelyaika on kuitenkin saatu lyhennettyä ja se on tällä hetkellä alle 2 kk. Konkreettisia toimenpiteitä käsittelyaika lyhentämiseksi on tehty mm. lisäämällä käsittelijöiden määrää, tehty laatututkimuksia pankkien hakemuksiin, parannettu ohjeistuksia, tehty prosessiin liinauksia sekä parannettu rekisterinpitäjien järjestelmää. Odotettavissa on, että käsittelyajat laskevat vuoden loppuun mennessä. Maanmittauslaitoksen ulkoisilta sivuilta löytyy [ajankohtaiset käsittelyajat](#).

Noin puolet kaikista taloyhtiöissä on ammattimaisen isännöinnin piirissä. Tällä hetkellä neljällä isännöintijärjestelmällä on tuotantosopimus, koekäyttösopimuksia puolestaan on 14 kpl. Pilotointeja on tulossa tälle vuodelle. Toivotaan että saadaan osakeluetteloita siirtoja syksyille, jottei ruuhka kerääntä ensi vuonna.

Isännöintijärjestelmätoimittajien kanssa yhteistyö ja tiedonvaihto tapahtuu mm. yhteisillä Teams-kanavilla, yhteistestauksella ja pilotoinnilla. Myös ohjeistuksiin panostetaan, sekä järjestetään koulutuksia ja muita tilaisuuksia.

Haasteena tavoittaa pienet taloyhtiöt, joita on noin puolet kaikista taloyhtiöistä.

#### **Kommentti:**

Kun osakeluetteloita siirto käynnistyy kunnolla ja volyymit kasvavat, millaiset resurssit MML:lta löytyy? Kentällä ollaan huolissaan siitä, riittävätkö resurssit ison määrän rekisteröintiin.

#### **MML:**

resursseja lisätään kasvavan kysynnän mukaan, teknisiä parannuksia ja kehittämistä tehdään jatkuvasti – käsittely nopeutuu. Kiireelliset, esim. yhtiöt joissa lunastuslauseke, käsitellään heti. Tilastojen perusteella tällä hetkellä ratkaistaan enemmän asioita kuin mitä saapuu. Kertynyttä ruuhkaa puretaan samaan aikaan. Saadaan koko ajan lyhennettyä ratkaisuaikojia.

26.4.2022

**Kommentti:**

Oletteko seuranneet laadullisesti kysymyksiä joita kiinteistönvälittäjiltä tulee HTJ:ään liittyen?

**MML:**

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto tuo muutoksia kiinteistönvälittäjän työhön. Kiinteistönvälittäjän on hallittava nykytilanteessa kolme rinnakkaista toimintatapaa osakehuoneiston kaupassa.

Oikean toimintatavan valitsemiseksi on keskeistä selvittää, kuuluuko yhtiö huoneistotietojärjestelmään vai ei sekä se, onko osakehuoneiston myyjällä vielä osakekirja vai jo sähköinen omistajamerkintä.

**Kommentti:**

Missä vaiheessa käytännössä isännöitsijät siirtävät osakeluetteloita, missä kohtaa valmius olisi. Milloin isoja massoja oikeasti päästäisi siirtämään? On odotettu tälle keväälle ja syksylle massasiirtoja. Kiinteistönvälitysalalla jatkuvaa priorisointia, milloin kannattaa edetä.

**MML:**

Tarkka näkemys hankala muodostaa, emme pääse isännöintijärjestelmätoimittajan kehittämisen aikatauluihin vaikuttamaan. Muuttuvia tekijöitä tulee järjestelmätoimittajille. Täysin ei voi sanoa milloin kukin lähtee siirtämään. Ennustetaan, että ensi vuodelle painottuu suurta massaa. Maanmittauslaitoksella on jo pitkään ollut valmius vastaanottaa siirtoja ja tarjota tietopalvelua.

**Kommentti:**

Onko käsitystä siitä, että eri puolella Suomea palvelun nopeus olisi erilaista. SKVL on mitannut jäsenkyselyssä, että olisi alueellisia eroja. Kysely tehty maaliskuun lopussa, kyselyyn vastasi 80% vastaajista.

**MML:**

Rekisteröintien käsittelyssä valtakunnalliset työjonot. Jos voluunit on pieniä ja jonnekin osuu niin saattaa näkyä tilastossa. MML ei tee alueellista ratkaisutoimintaa.

### 2.3. Rajapinnat ja sähköisen asioinnin tulevaisuus

Sähköisten rajapintojen projektipäällikkö **Pauliina Heikkilä** kertasi sähköisen suostumuksen antamisen periaatteita ja tilannetta (Liite 3). Viime vuonna määriteltiin MML vaatimuksia suostumuksen antamiseen, muodostamiseen ja lähettämiseen asuntokauppaa tukevista palveluista. Tänä vuonna määritellään MML kyvykkyyksiä vastaanottaa ja käsitellä sähköinen suostumus ja hakemusrajapintoja pitkin tulevat huoneistojen omistuksen ja panttauksen rekisteröintihakemukset.

26.4.2022

Tämän hetken arvion mukaan loput tietopalvelurajapintojen REST-kyselytuotteet (osakeryhmän omistajat ja pantit) saadaan tuotantoon vuoden 2023 alkupuolella. Hakemusrajapinnat, sisältäen sähköisen suostumuksen tulisivat tuotantoon vuoden 2023 loppupuolella.

## 2.4. HTJ2 jatkokehittämishankkeen eteneminen

HTJ 2 -jatkokehittämishankkeen keskiössä on huoneistotietojärjestelmän kehittäminen niin, että tietosisältönä jatkossa saa myös taloyhtiöiden hallinnollisia ja taloudellisia tietoja. Tästä kokonaisuudesta kertoi tarkemmin HTJ 2 -jatkokehittämishankkeen projektipäällikkö **Esfir Linna** (Liite 4). Tietojen vakiointi on hankkeen keskeinen tehtävä, joka puolestaan liittyy osana HTJ lain 2§ mukaiseen tietojen hyödynnettävyyteen.

Kehitystyön keskeinen osa on positiivisen luottorekisterin tiedonsaanti koskien taloyhtiölainoja. Kehitystyössä luodaan toimintaympäristö, jossa yksityisen sektorin tuottamien palveluiden edellyttämä tieto virtaa rakenteisena eri toimijoiden välillä.

Julkinen sektori tuottaa tiedon säädösperustan ja tietovakiointin, yksityinen sektori tuottaa palvelukeroksen. Yhdessä nämä muodostavat HTJ-toimintaympäristön.

## 3. Yhteisillä tavoitteilla kohti digitaalista kiinteistönvaihdantaa

Palvelupäällikkö **Saara Vesa** kertoi korona aikana kasvaneiden kauppamäärien vaikutuksesta Maanmittauslaitoksen työhön (Liite 5). Pidentyneiden käsittelyaikojen hallitsemiseksi on rekrytoitu kymmeniä uusia käsittelijöitä huoneistorekisteröinnin lisäksi kiinteistörekisteröinnin puolelle. Käsittelyn osalta on tehty priorisointeja ja tunnistettu tilanteita, joissa asiakkailla on aito tarve saada ratkaisu mahdollisimman pian. Käsittelyä on sujuvoitettu mm. automaattisella, robotin lähettämällä täydennyspyynnöllä varainsiirtoveron maksamiseen liittyen.

Sähköinen asiointi kasvaa hitaasti, vaikka kiinteistöpuolella sähköiset asiointikanavat ovat olleet jo pitkään laajasti käytössä. Sähköpostikanavan kautta saapuu edelleen paljon hakemuksia, joiden osuutta tulisi hakemuskanavana saada pienennettyä. Tahtotilana on saada täysipainoisesti tietoturvalliset ratkaisut käyttöön. Sähköpostista hakemuskanavana tullaankin luopumaan vaiheittain.

Yhteiset tavoitteet sähköisten kanavien käytön edistämiseksi on hyvä pohtia yhdessä; kuinka edistämme sähköistä kiinteistövaihdannan prosessia, johon kuuluu useita eri osapuolia. Digitaalisista asiointikanavista tulisi saada täysimääräinen hyöty. Jokaisen toimijan tehtävänä on omalta osaltaan miettiä selkeät toimintatavat. Yhteistyö aiheuttaa erilaisia haasteita, mutta samalla mahdollisuuden löytää sujuva toimintatapa, joka hyödyttää myös asiakasta. Tietoturvallisin ja aina ensimmäinen vaihtoehto tulisi olla digitaalinen.

### Kommentti:

Jos halutaan siirtyä uuteen toimintatapaan, jossa panttikirjat kuolettetaan siirtojen sijaan, olisi hyvä käydä keskustelua laajemmalti alan keskuudessa ja sopia toimintatavoista. Tällä hetkellä vakiintunut toimintatapa on, että panttikirjat siirretään. Kuolettaminen on toki maksutonta, mutta toisaalta uusien hakemien kalliimpaa kuin siirtäminen.

26.4.2022

#### 4. Ajankohtaista lainsäädännöstä

Johtava asiantuntija Kari Niemi kertoi tiivistetysti lainsäädännön ajankohtaisista asioista (Liite 6).

Kun yhtiöjärjestystä muutetaan niin, että huoneistoselitelmän osakeryhmä muuttuu, Maanmittauslaitokselle syntyy kolmannen oikeuden turvaamiseen liittyviä haasteita. Tähän on haettu ratkaisua lainsäädännöstä.

HE-luonnos julkisen hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevaksi lainsäädännöksi on lausunto-  
kierroksella, määräpäivä lausunnoille on 6.5.2022. Viranomainen ei ota automaattista päätöksentekoa  
käyttöön ennen kuin laki on voimassa.

Maakaaren muutostarpeista laadittu arviomuistio ja tähän liittyvän työryhmän asettaminen on loppu-  
suoralla ja työ käynnistymässä.

Seuraava kokous 18.10.2022.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 11.00.

Liitteet:       Liite 1: Kehittämisen tiekartta  
                  Liite 2: Käyttönoton ajankohtaiset asiat  
                  Liite 3: Rajapinnat ja sähköisen asioinnin tulevaisuus  
                  Liite 4: HTJ2 eteneminen  
                  Liite 5: Yhteisillä tavoitteilla kohti digitaalista kiinteistönvaihiantaa  
                  Liite 6: Ajankohtaista lainsäädännöstä

Jakelu:         Digifoorumin jäsenet  
                  Maanmittauslaitoksen verkkosivut