

ASREK-hanke

Kohti sähköistä asunto-osakerekisteriä

Kiinteistöasioiden digipäivä 12.10. 2016

Antti Kosonen

ASREK hankepäällikkö

maa- ja metsätalousministeriö

HALLITUKSEN
KÄRKIHANKE



Tausta ja lähtökohdat

- Digitalisoidaan julkiset palvelut –kärkihankkeeseen kuuluva hanke
- 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



Miksi ASREK tarvitaan...

- Asuntoihin on sitoutunut satoja miljardeja varallisuutta
- Suomalaisilla on asuntolainaa 90 miljardia euroa
- Osakehuoneistojen käyttö vakuutena perustuu paperisten osakekirjojen panttaukseen
- Asunto-omaisuuden vaihdanta edellyttää osakekirjojen fyysistä siirtämistä
- Asunto-osakeyhtiöistä ei ole saatavissa vertailukelpoista taloudellista tietoa keskitetysti



Hyödyn saajat

- Rekisteri helpottaa kymmenien tuhansien henkilöiden työtä isännöinnissä, kiinteistönvälityksessä, rahoituslaitoksissa ja julkishallinnossa
- Viimekädessä hyöty realisoituu asumisen kokonaiskustannusten alentumisena



ASREK-hanke

- MMM asetti hankkeen toukokuussa
- Valmisteluvaihe 2016
- Toteutusvaihe alkaa 2017



Hankkeen tavoite

- asuinhuoneistoja koskevien tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuuden, luotettavuuden ja kattavuuden parantaminen
- edellytysten luominen asuinhuoneistoihin liittyvän asioinnin ja palvelujen digitalisoinnille
- markkinoiden tehostaminen ja uuden liiketoiminnan mahdollistaminen



Yleiset edellytykset

- Omistus- ja hallintakohteet (huoneistot) on yksilöity
- Paperiset osakekirjat on korvattu sähköisellä merkinnällä
- Vaihdantaa ja vakuuskäsittelyä varten tarvittaville omistajamerkinnöille taataan julkinen luotettavuus siirtymäajan jälkeen
- Asunto-osakeyhtiöiden ja huoneistojen keskeiset arvoon vaikuttavat tekniset ja taloudelliset tiedot on saatavissa yhden palvelun kautta



Prosessitavoitteet

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



Toteutustapa

- Toteutus hyödyntää kansallista palveluarkkitehtuuria ja palveluväylää
- Ylläpidon ja tietopalvelun prosessit hyödyntävät viranomaisrekistereitä ja perustuvat turvallisiin yhteentoimiviin julkisiin rajapintoihin
- Huomioidaan yhteiset digitalisaation periaatteet



Taloudelliset tavoitteet

- Järjestelmä luo uutta liiketoimintaa ja nostaa arvonlisäveron tuottoa
- Järjestelmä on toteutettu ja ylläpidetään kustannustehokkaasti
- Ylläpito kustannetaan palvelu ja toimenpidemaksuin



ASREK kokonaisuuden mahdollista sisältöä

Asunto-osakeyhtiö

- Osakkeet (osakeryhmät)
- Yhtiöjärjestys
- Huoneistoselitelämä
- Rakennukset
- Vastuuhenkilöt
- Kunnossapito ja talous
- Yhtiön lisätiedot

Huoneisto

- Asukas
- Omistajat ja osuudet
- Hallintaoikeus
- Luovutukset
- Hintatiedot
- Varainsiirtovero
- Panttaukset
- Huoneiston lisätiedot

Viranomaispäätökset ja rajoitukset

Valmisteluvaiheen ohjaus- ja toteutusvastuu

- Ohjaus

- Maa- ja metsätalousministeriö
- Ympäristöministeriö
- Oikeusministeriö
- Työ- ja elinkeinoministeriö
- Valtiovarainministeriö

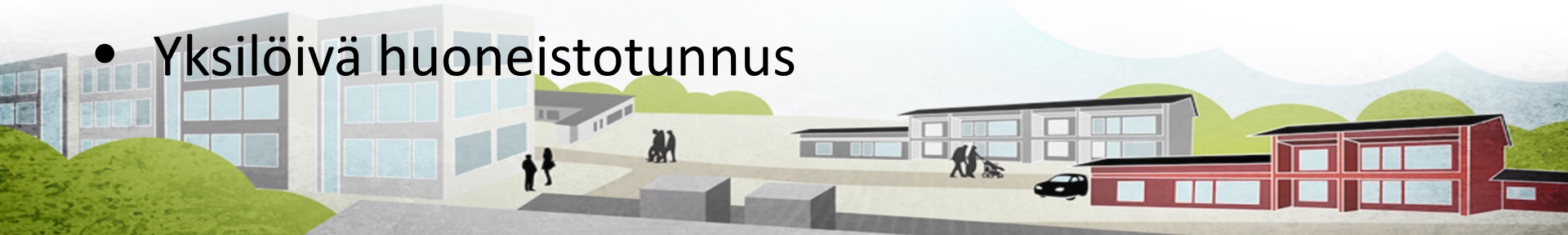
- Toteutus

- Maanmittauslaitos
- Patentti- ja rekisterihallitus
- Verohallinto
- Väestörekisterikeskus

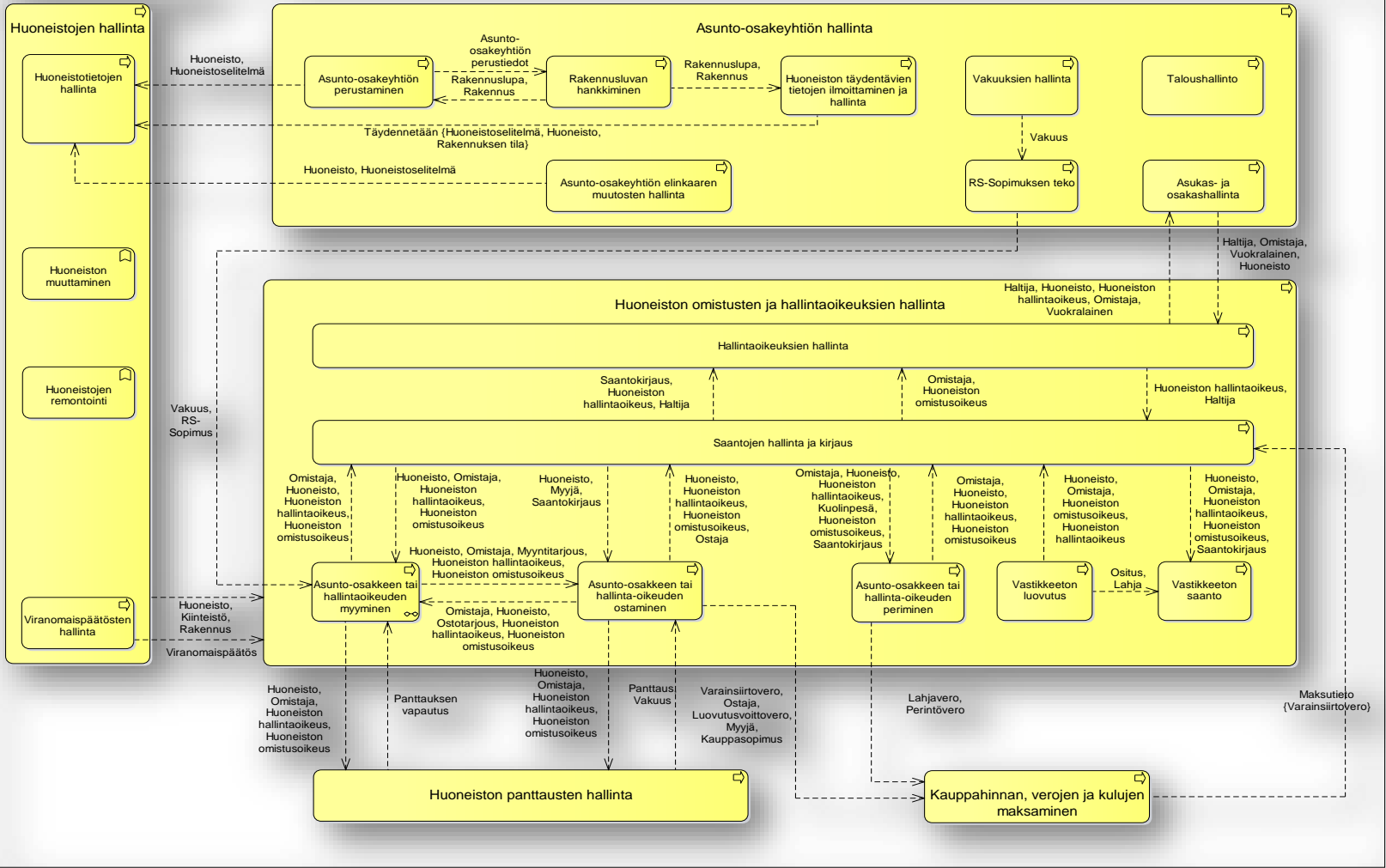


ASREK on yhteentoimivuusprojekti

- Yksin huoneistosta useita eri määritelmiä
 - Rekisterien näkökulma
 - PRH, VRK, Vero
 - Toiminnan näkökulma
 - Rakentaminen, asuminen, välitystoiminta, vakuushallinta...
- Huoneistosiselittämien rakenteellistaminen
- Yksilöivä huoneistotunnus



Luonnos!



Liittymät muihin prosesseihin



ASREK

- ASREK on huoneistojen ominaisuuksien, omistusten ja hallintaoikeuksien rekisterijärjestelmä



Valmisteluvaihe meneillään

- Tavoitetilan kiinnittäminen
- Perustoimintamallien vertailu ja toteutettavan mallin valinta
 - Osakekirjojen sähköistämisen malli
 - Omistuksen ja hallinnan rekisteröintimalli
 - Asunto-osakeyhtiöiden talouden kuvaamisen malli
 - Huoneistojen ominaisuuksien malli
- Lainsäädäntömuutostarpeiden selvittäminen
- Tulevan järjestelmäkokonaisuuden rahoitusta, ylläpitoa ja yhteistoimintaa koskeva suunnitelma



Missä ollaan nyt

- Lähestymistapana kokonaisarkkitehtuurimenetelmä
- Valmisteluvaiheessa analysoitu prosessien väliset yhteydet
- Laadittu ilmiöalueen käsitelmä
- Toiminta-arkkitehtuurin määrittämiseksi käynnissä keskeisten toimijoiden sidosryhmäkierros
- Lainsäädäntöhankkeen asettaminen valmisteilla



Ensimmäinen toteutusvaihe

1. Huoneiston omistuksen ja hallinnan kohdetiedot perustettu luotettavasti sekä uusien sähköisesti perustettavien osakkeiden, että myös vanhojen osakkeiden ja osakekirjojen osalta
 - Asunto-osakkeet
 - Keskinäiset kiinteistö-osakeyhtiöt
2. Toiminnallisesti fokus osakashallinnan piirissä olevien tilojen omistukseen ja hallintaan



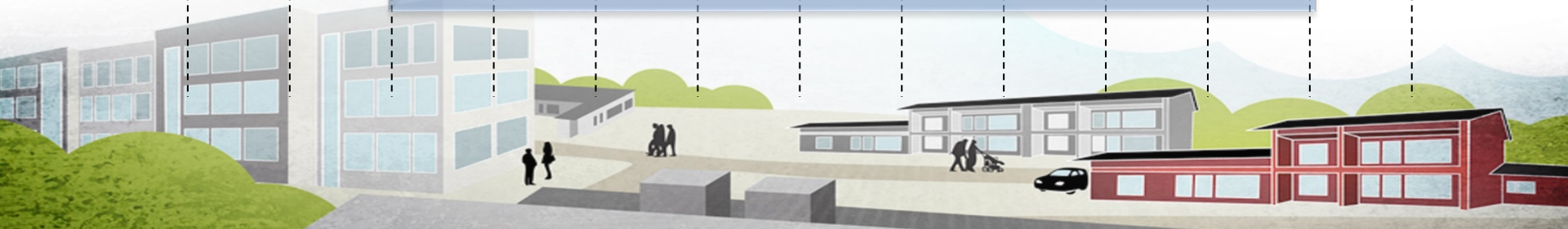
Hanke-aikataulu

4/16 8/16 12/16 3/17 6/17 9/17 12/17 3/18 6/18 9/18 12/18 3/19 6/19

Valmisteluvaihe

Valmistelevat tekniset
toteutukset

Toteutusvaihevaihe



Lisätietoja

- ASREK –info
 - 25.10. klo 9-11 Hotelli Presidentti
- <http://mmm.fi/asrek>
- antti.kosonen@mmm.fi

