

# ASREK-hanke Info -tilaisuus

25.10.2016 klo 9-11

Sokos Hotelli Presidentti

HALLITUKSEN  
KÄRKIHANKE



# AGENDA

- 9:00 Tilaisuuden avaus (Ylijohtaja Pentti Lähteenoja, MMM)
  - Digitalisaatiohankkeiden toimeenpano (Erytisasiantuntija Olli-Pekka Rissanen, VM)
  - YM:n puheenvuoro, (Erytisasiantuntija Minna Perähuhta, YM)
  - ASREK hankkeen tavoitteet (Hankepäälikkö Antti Kosonen, MMM)
- 9:40 ASREK valmisteluprojekti (Projektipäälikkö Jorma Turunen, MML)
  - Kokonaisarkkitehtuuri lähestymistapana (Ari Anturaniemi, Siili Solutions Oy)
  - Liittymät muihin digitalisaatio hankkeisiin
  - MVP ja työhypoteesi palautteen perusteella
    - Tavoitteita
    - Etenemisjärjestys
    - Edellytykset
  - Miten tästä eteenpäin
- 10:30 Lainsäädäntötyön valmistelu (Lainsäädäntöneuvos Susanna Paakkola, MMM)
- 10:45 Keskustelu ja kysymykset
- 11:00 Tilaisuus päättyy

# Digitalisaatiohankkeiden toimeenpano

Olli-Pekka Rissanen/VM



# 5. Kärkihankerahoituksella (100 milj. €) toteutettavat hankkeet:

Tulorekisteri (VM/Vero)

Sähköinen  
asuntorekisteri (ASREK)  
(MMM/MML)

Omahoito (ODA)  
(STM/Espoo)

Ohjelmistorobotiikka  
taloushallinnossa  
(VM/Palkeet)

Luvat ja valvonta (TEM)

Kemikaalivalvonta  
(TEM/Tukes)

Yhden luukun  
palvelumalli (VM)

Rakennetun ympäristön  
ja rakentamisen  
digitalisaatio  
(KIRADIGI) (YM)

Virtuaalisairaala  
(STM/HUS)

Kokeilujen digialusta  
(VNK)

Hankintatoimen  
kehittäminen \*)  
(VM/Hansel)

Valtionavustusten  
digitalisointi (OKM)

Sähköisen alle-  
kirjoituksen käytön  
laajentaminen (VM)

Taloushallinnon  
automaation ja  
raportoinnin  
kehittäminen (VM/TEM)

Paikkatietojen  
hyväksikäyttö (MMM)

Digioffice, D9  
(VM/VK)

HALLITUKSEN  
KÄRKIHANKEET

Rahoituksen saaneet hankkeet

Lisätalousarvio III / 2016 (valmisteilla)

Valmistelussa

\*) Hankintatoimi saanee EU-rahoitusta

# ASREK-hanke

Antti Kosonen/MMM

HALLITUKSEN  
KÄRKIHANKE



# 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
- Helpottaa asuin- ja osakehuoneistojen omistajia ja haltijoita vaihdannassa, panttauksissa ja poistaa riskit osakekirjojen säilytyksestä
- Viimekädessä hyöty realisoituu asumisen kokonaiskustannusten alentumisena



# 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
- Huoneistoselitelmä
- Rakennukset
- Vastuuhenkilöt
- Kunnossapito ja talous
- Yhtiön lisätiedot

## Huoneisto

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

Viranomaispäätökset ja rajoitukset

# Valmisteluprojekti

Jorma Turunen/MML

Ari Anturaniemi/Siili Solutions

HALLITUKSEN  
KÄRKIHANKE



# Valmisteluprojekti



= Kiinnittää hankkeen  
tavoitteet ja toteutusmalli



# Lähtökohdat

- Aikaisemmin tehdyt selvitykset
  - PRH: Esiselvitys asunto-osakkeiden omistuksen sähköisestä rekisteröinnistä (2004)
  - YM: Selvitys, Sähköisen asunto-osakerekisterin toimintamalli (2014)
  - YM: Sähköisen asunto-osakerekisterin palvelukonsepti (2015)







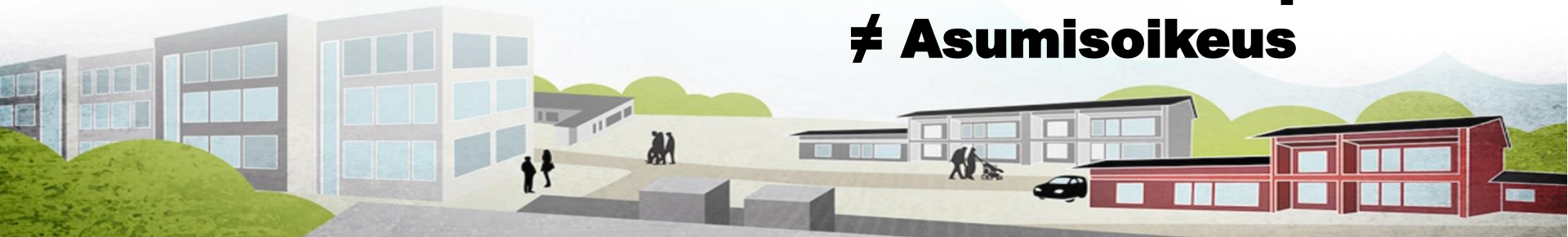
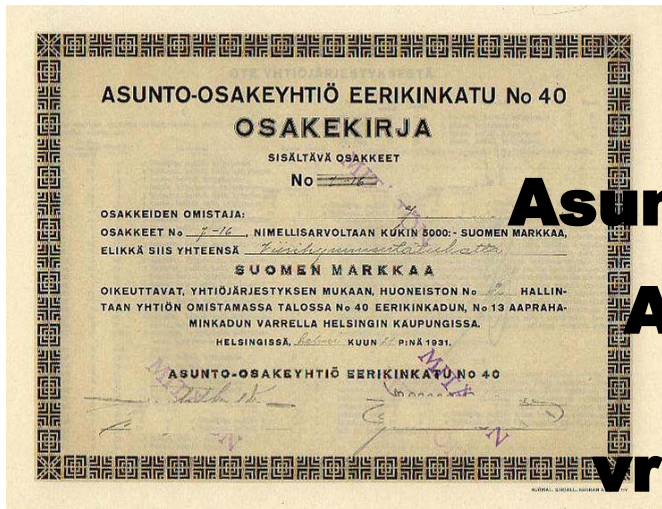
# Asunto-osakeyhtiö

## Osaakekirja

**Asunto-osake ≠ Osake**

**Asunto-osakeyhtiö ≠ Osakehuoneisto**  
**Kiinteistö ≠ Huoneisto**

**Mrs. Rakennus? ...Hallintaoikeus,  
Vuokrasopimus...  
≠ Asumisoikeus**



# Kokonaisuus ensin

(=tunnistetaan kohde, varmistetaan ampumatarvikkeet, suunnataan tykki oikein ja sitten vasta laakastaan)

- Ymmärretään kokonaisuus
  - Toiminnot ja toimijat
  - Toiminnoissa tarvittavat tiedot
  - Palvelutarpeiden ymmärtäminen
  - Tietojärjestelmien vaatimukset

- Suositus JHS -179 hyvänä apuna



# Toiminnan ja johtamisen tasot

# Johdettavat asiat

## Toimintamallit

## Tiedot ja käsitteet

## Tietojärjestelmät

## Teknologia

## Miksi?

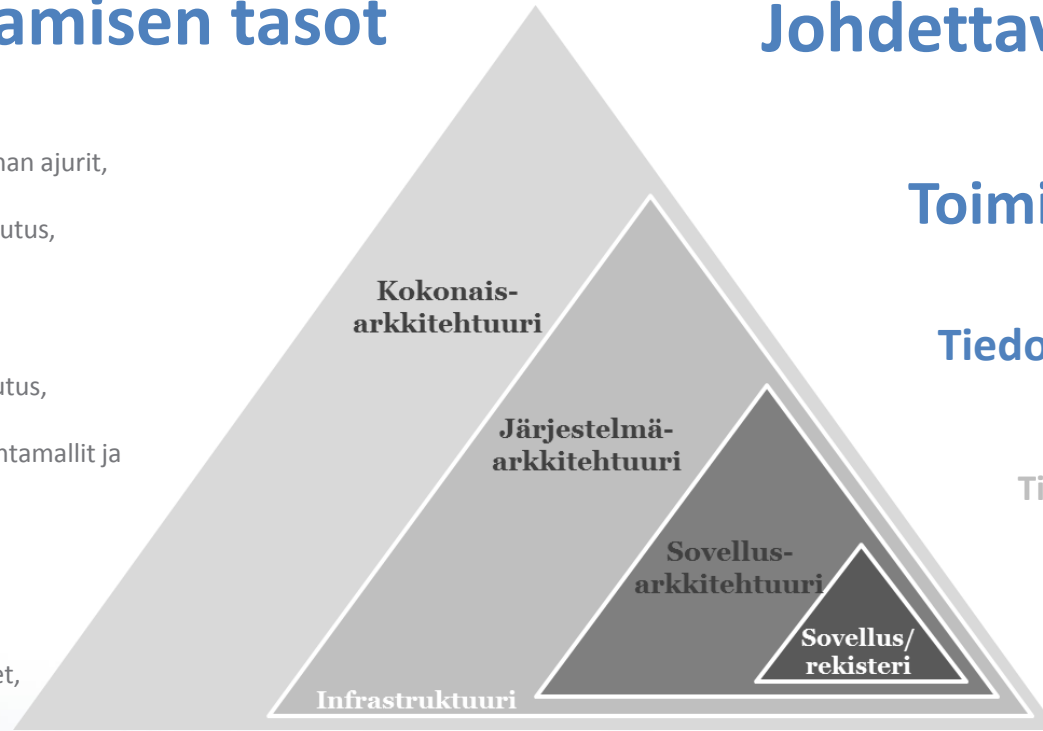
- Strategiset päämäärät ja tavoitteet, toiminnan ajurit, lisäarvon tuottaminen ja tavoitellut hyödyt, toimintaympäristö ja toimijoiden vuorovaikutus, lainsäädäntö

## Mitä?

- Palvelut, prosessit ja prosessien vuorovaikutus, prosessien toiminnallisuus- ja tietotarpeet, organisaatioiden kyvykkyydet, uudet toimintamallit ja konseptit ja lainsäädännön rajoitteet

## Miten?

- Teknologiavalinnat, sovellusten toiminnallisuus, suunnittelu ja hankinta, ylläpito & kehitys, operatiiviset toimenpiteet, tehtävät ja infrastruktuuri



# Huoneiston tietojen elinkaari ja yksilöintitarpeet eri prosessien osalta

- Huoneisto käsitteenä vaihtelee eri prosessien välillä:
  - asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmissä (PRH/Kaupparekisteri)
  - rakennuslupaprosessissa (VRK/VTJ, joko lupa- tai rakennettu huoneisto) ja
  - fyysinen, todellinen reaali maailman huoneisto (joko lupa- tai rakennettu huoneisto esim. kiinteistövälittäjän esitteessä)

Huon. Nro	Huoneisto	As.m2	Kokonaispinta-ala	Osakkeet
-----------	-----------	-------	-------------------	----------

Asunto 1	2h+k, piha	55,5	55,5m2 + piha 170m2	1 - 507
----------	------------	------	---------------------	---------

Asunto-osakeyhtiön hallintaan jää pohjakerroksen kellaritila, jossa kullekin asunnolle on osoitettu käyttöön n. 6 m2 varastotila. Asuinhuoneistojen ja osakashallinnassa olevien piha-alueiden tarkempi sijainti yhtiön omistamassa rakennuksessa ja yhtiön omistamalla ja hallitsemalla osalla kiinteistöä ilmenee tämän yhtiöjärjestyksen liitteenä olevista kartoista.

Vaihdannan kohde  
(osakeryhmä)

Hallinnan kohde  
(huoneisto, piha,  
varasto)





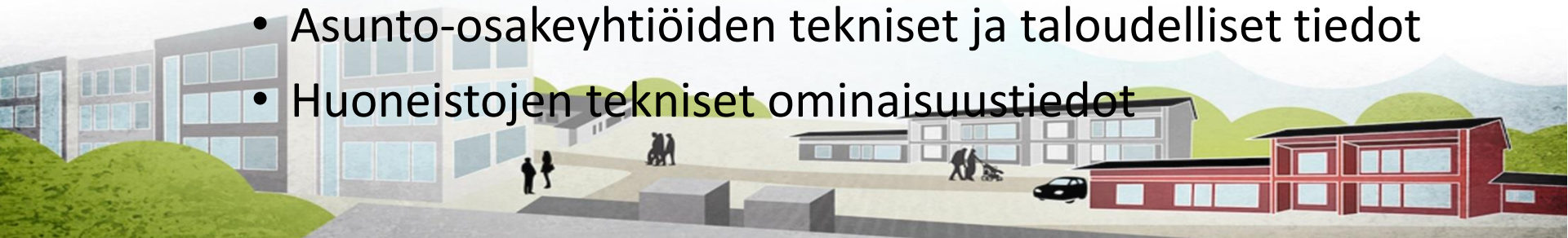
# Valmistelu projektin tuotokset

- Arkkitehtuuri (mitä, miksi)
  - Kohdealueen nykytila
  - Kohdealueen kokonaisarkkitehtuurin tavoitetilan kuvaus
  - Hankkeen toteutuksen arviointi ja käynnistyksen edellytykset



# Valmistelu projektin tuotokset (miten)

- Suunnitelmat
  - Kehitettävien kyvykkyyksien tiekartta
  - Migraatiosuunnitelma
    - Osakekirjojen sähköistäminen
    - Huoneistojen perustiedot ja omistustiedot
    - Asunto-osakeyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot
    - Huoneistojen tekniset ominaisuustiedot





# Valmistelu projektin tuotokset (miten)

- Teknologiatiekartta
- Keskeiset toteutettavat työpaketit (projektit)
- Suositus toteutuksen etenemisjärjestyksestä
- Suositus toteutustavasta



# Tavoitteen lähtökohta

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



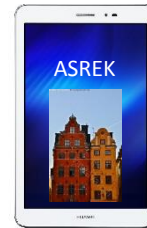
# Mitä tehty

- VRK, PRH, VERO, MMM, MML
  - Edellytysten luonti (nykytila -> tavoitetila)
    - Toiminnot
    - Käsitelmä
    - Looginen tietomalli
    - Tarvittavien palveluiden tunnistaminen
- Sidosryhmä kierrokset
  - Palautteet MPV:hen ja tarvittaviin palveluihin
  - Tärkeimmät hyödyt



# Palaute lähtökohtaan

- Kohteen arvoon (ja vakuusarvon) määrittämiseen liittyvät palvelut (kohteen ja omistuksen lisäksi)
- Kohteiden kattavuus (myös pienet yhtiöt)
- Lyhyt siirtymäaika



# Palaute lähtökohtaan

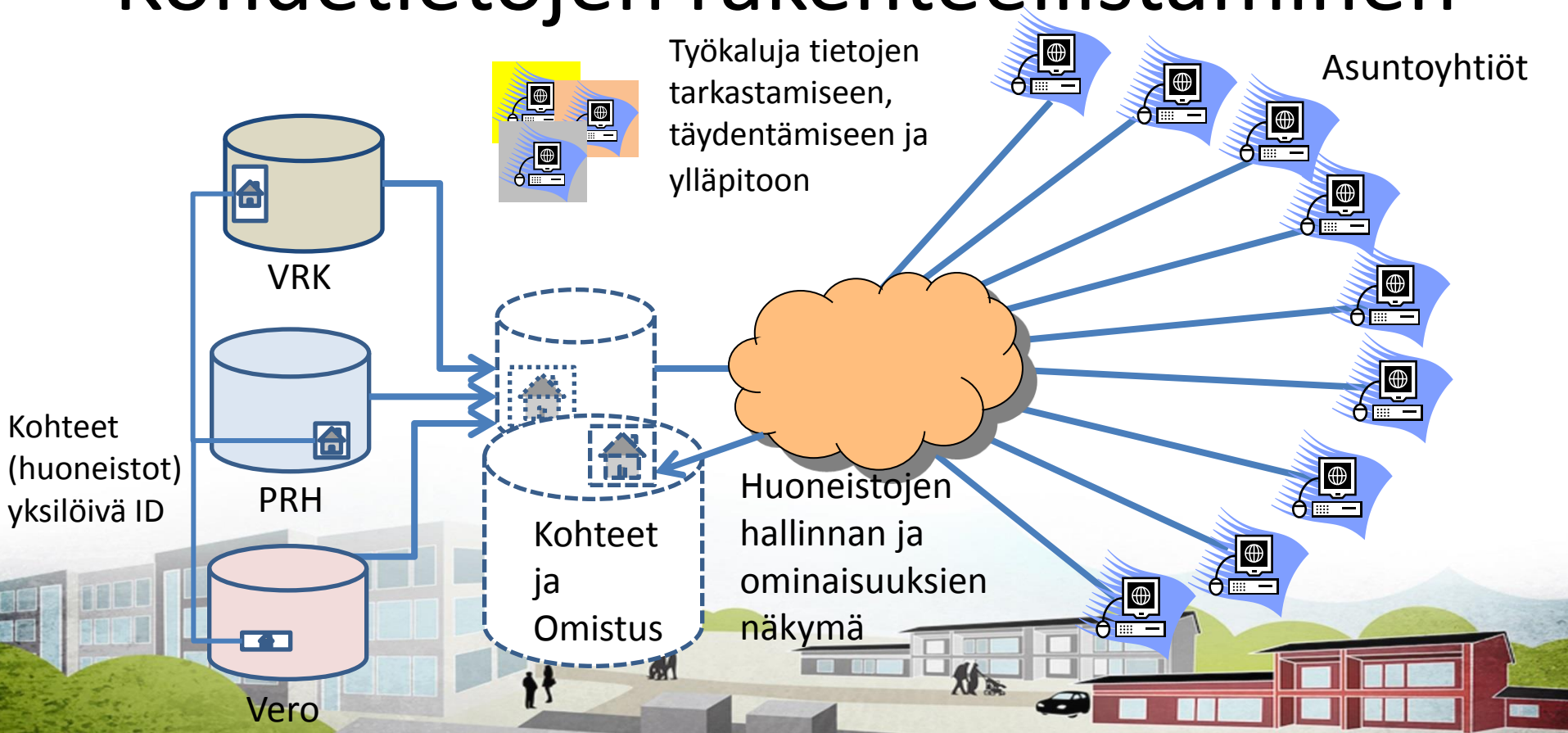
- Tavoitteena osakekirjojen sähköistämässä on välttää käsityötä
- Omistuksen kirjaamisessa voisi olla tarvittaessa rooli pankeilla, kiinteistön välittäjillä, taloyhtiön edustajilla ja viranomaisella



# Miten edetään kohti tavoitetta

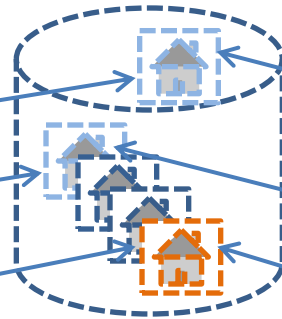
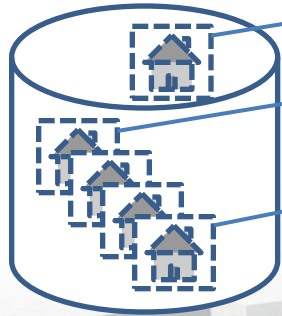


# Kohdetietojen rakenteellistaminen



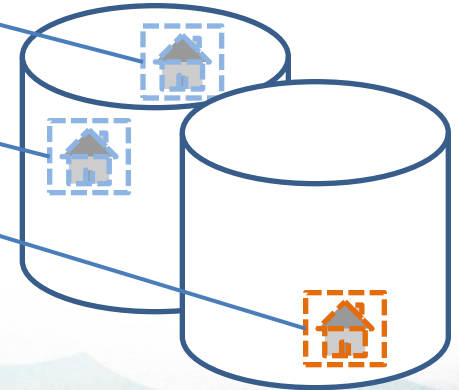
# Omistajatiedon varmentaminen

Huoneistojen  
hallinnan ja  
ominaisuuksien  
näkökulma



Panttaus ja  
omistajatietojen  
kohdentaminen

Luottolaitosten  
Panttaustiedot





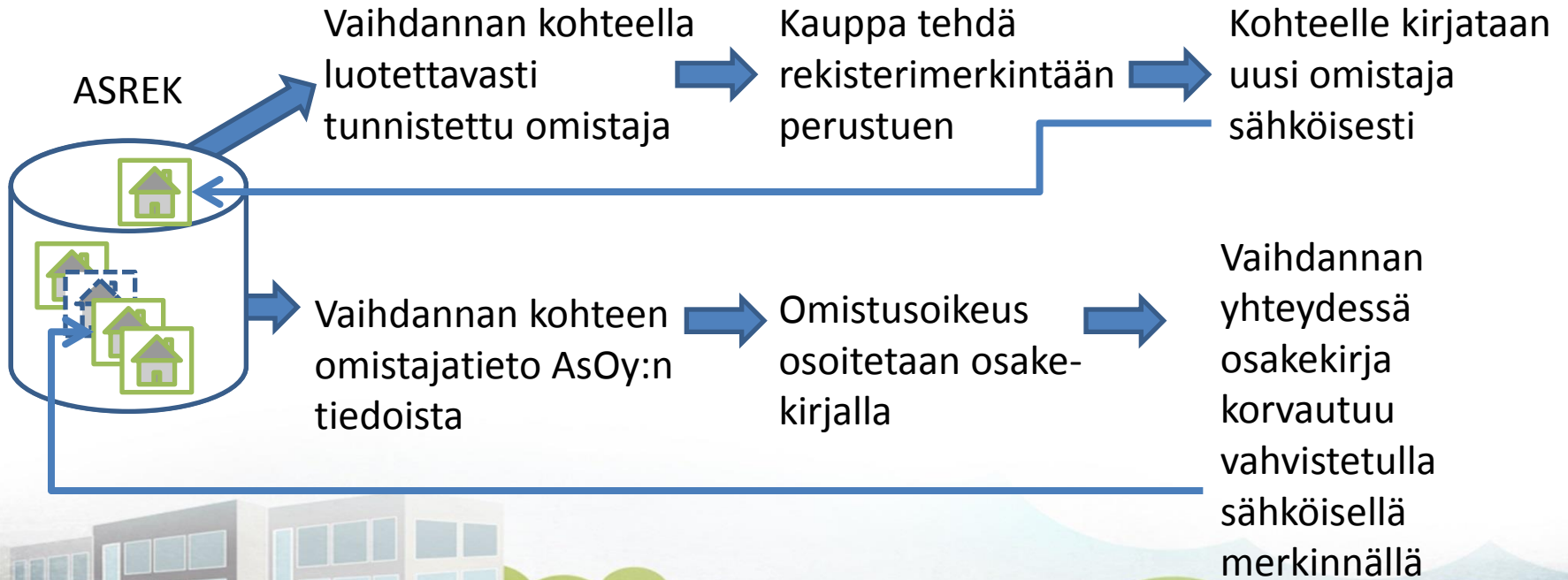
# Omistajatiedon varmentaminen

Huoneistojen  
hallinnan ja  
ominaisuuksien  
näkökulma

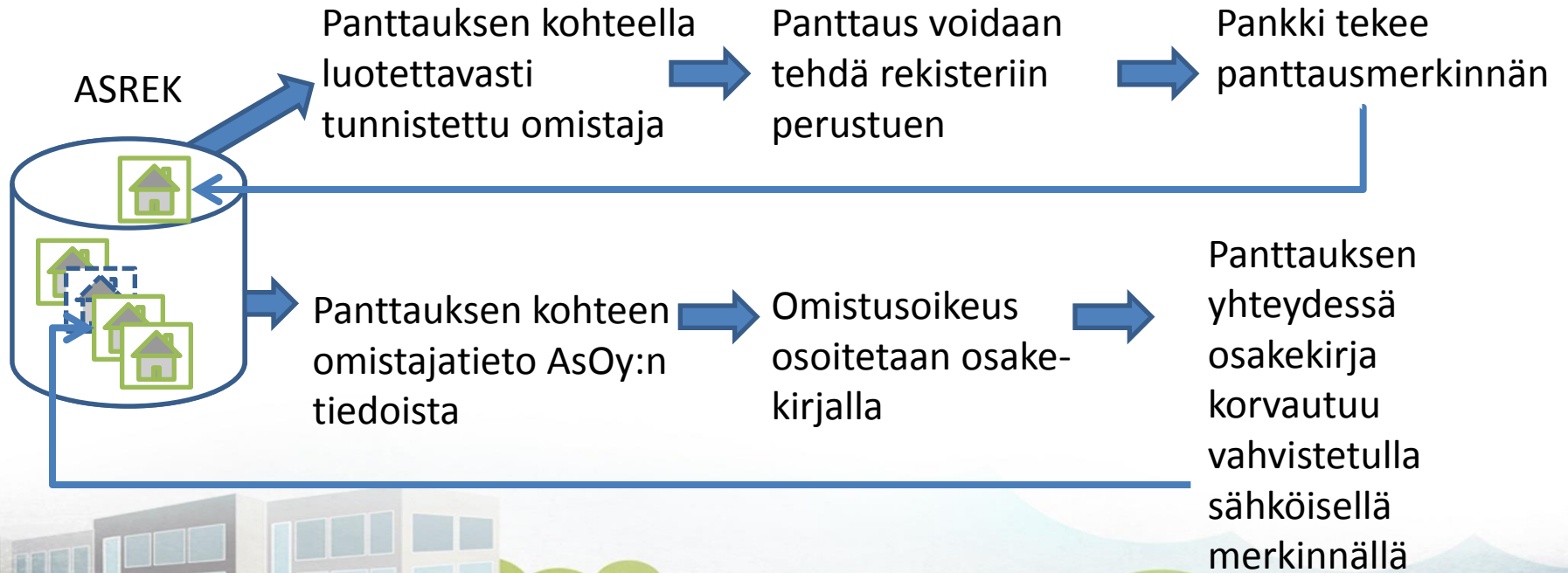
Luottolaitosten  
Panttaustiedot



# Omistajatieto vaihdannassa



# Omistajatieto panttauksessa



# Vakuuksien hallinnan tavoitemalli

Pankki A tarkistaa lainan vakuudeksi tarjotun kohteen ominaisuudet ja panttaukset

Pankki A tekee luottopäätöksen ja ensimmäisen "kiinnitysmerkinnän" rekisteriin

Pankki B tarkistaa kohteen panttaukset

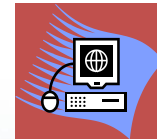
Pankki B näkee kohteen panttaustilanteen ja tekee oman "kiinnitysmerkintänsä" sijalle 2

Luottolaitokset



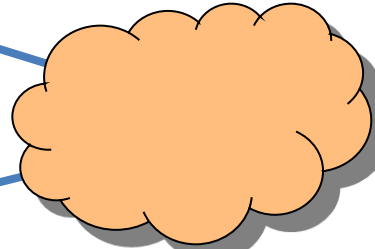
ID

Pankki A

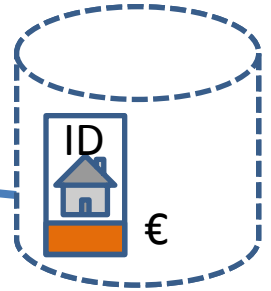


ID

Pankki B



ASREK



Kun luotto A maksetaan pois, kiinnitysmerkintä purkautuu ja pankin B merkintä jää sijalle 1

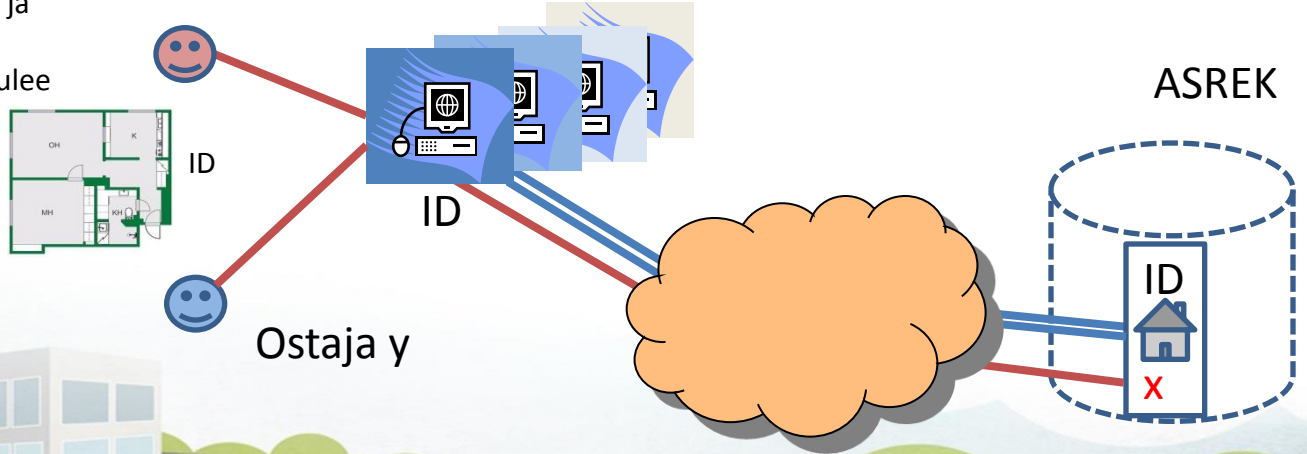


# Kaupankäynnin tukimalli

Kaupankäyntijärjestelmä hakee kohteen vaihdantaan tarvittavat tiedot esim. myyntiesitettä, tarjouspohjaa ja kauppakirjaa varten

Vahvasti tunnistetut ostaja ja myyjä allekirjoittavat kauppakirjan ja kaupasta tulee merkintä ASREKiin

Myyjä x  
Ostaja y  
Kaupankäyntijärjestelmät



# Kaupankäynnin tukimalli

Mikäli omistusoikeuden viiveetöntä kirjaamista rajoittaa esim. lunastuslauseke tai kauppakirjassa sovitut ehdot, jää kohde odottamaan ehtojen täyttymistä

Myyjä x

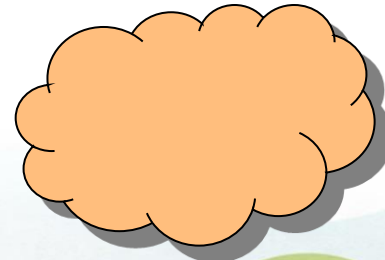


ID

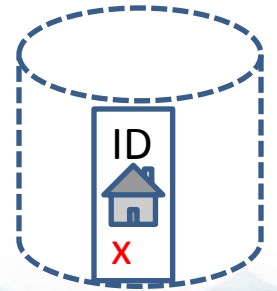


Ostaja y

Kaupankäynti-  
järjestelmät

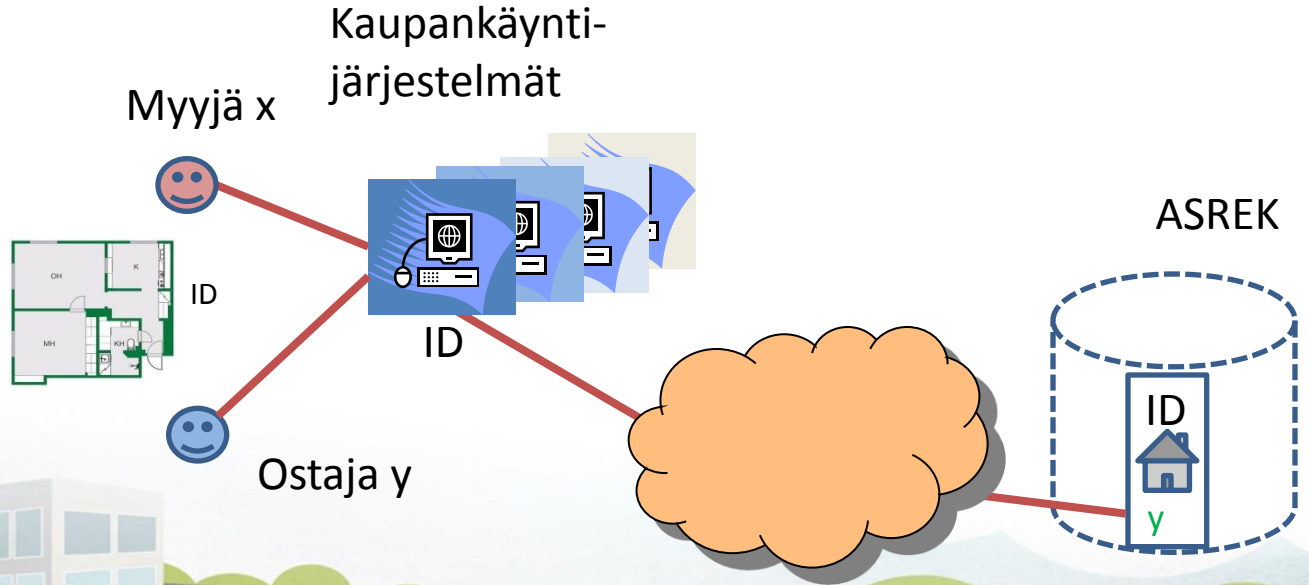


ASREK



# Kaupankäynnin tukimalli

Kun kaupan ehdot täyttyvät, kaupankäyntijärjestelmä tai kaupankäynnin osapuolet kirjaavat ASREKiin muuttuneen omistajatiedon



# Kaupankäynnin tukimalli

Jos myyjän ja ostaja tekevät kaupan ilman kaupankäyntijärjestelmää, voidaan rajoittamaton saanto kirjata suoraan sekä myyjän että ostajan tekemällä luovutusilmoituksella

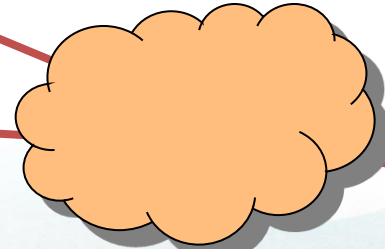
Myyjä x



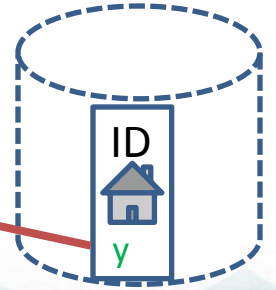
ID



Ostaja y



ASREK





# Miten jatketaan

- Perustetaan käyttäjäfoorumit (alkaen 2017 alussa) road-mappiin perustuen esim.
  - Kiinteistönvälittäjät
  - Taloyhtiöiden toimijat
  - Rahoituslaitokset

➔ Palvelutarpeet tarkemmalla tasolla (PaMu)



# 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



# Liittyvät hankkeet

- Taltio- hanke (<http://taltio.net/> )
- Rakennetun ympäristön ja rakentamisen digitalisaatio –hanke, KIRA-digi (<http://www.ym.fi/kiradigi>)



# ASREK

Lainsäädäntö

HALLITUKSEN  
KÄRKIHANKE



# Lainsäädäntötyön organisointi

- työryhmä 1.11.2016-31.12.2019
- MMM, OM, VM, YM, TEM, Finanssialan keskusliitto, Suomen kiinteistöliitto, Kiinteistönvälitysalan keskusliitto, Suomen kiinteistönvälittäjäliitto, Suomen isännöintiliitto+ asiantuntija-sihteri  
Maanmittauslaitos
- kolme roolia: oikeudellinen asiantuntija  
lainvalmistelija  
yhteistyön ja kuulemisen foorumi



# Lisätietoja

- <http://mmm.fi/asrek>
- antti.kosonen@mmm.fi

