

**Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta sekä laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta.

Esityksen mukaan lakimuutoksilla mahdollistetaan huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen, jonka keskeinen tarkoitus on saada käyttöön toimintaympäristö, jossa taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot virtaavat tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Esitykseen sisältyy taloyhtiöiden hallinnollisista tiedoista kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemat tiedot sekä niihin liittyvät menettelyt.

Ehdotettavilla lakimuutoksilla toteutetaan Suomen kestävä kasvun ohjelmaa. Suomen kestävä kasvun ohjelmalla tuetaan Sanna Marinin hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävä kasvua. Ohjelma vauhdittaa kilpailukykyä, investointeja, osaamistason nousua sekä tutkimusta, kehitystä ja innovaatioita. Ohjelman toimenpiteitä rahoitetaan Euroopan unionin elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF). Ohjelman toteutusta varten Suomi on laatinut kansallisen elpymis- ja palautumissuunnitelman (RRP). Valtioneuvosto hyväksyi kestävä kasvun ohjelman 27 päivänä toukokuuta 2021.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan x.x.20xx.

---

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT .....	4
1 Asian tausta ja valmistelu .....	4
1.1 Tausta .....	4
1.2 Valmistelu .....	4
2 Nykytila ja sen arviointi.....	5
2.1 Nykytila.....	5
2.1.1 Yhtiöiden hallinnollisen tiedon ylläpito.....	5
2.1.2 Yhtiöiden hallinnollisen tiedon jakelu .....	7
2.1.3 Yhtiöiden hallinnollisen tiedon käyttötilanteita .....	7
2.2 Nykytilan arviointi .....	8
2.2.1 Toimialan digitalisaatiokehitys .....	8
2.2.2 Tiedon laatu.....	9
2.2.3 Hajautettu tai keskitetty perustietojen hallinta .....	10
2.2.4 Tietojen välittämistapaan liittyviä kustannustekijöitä nykytilassa .....	11
2.2.5 Peruskäyttötilanteet .....	11
3 Tavoitteet .....	14
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset .....	15
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	15
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	17
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset .....	17
4.2.1.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset.....	17
4.2.1.2 Taloudelliset vaikutukset yrityksille ja kansalaisille.....	17
4.2.2 Yhteenvedo taloudellisista vaikutuksista .....	25
4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	26
4.2.4 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset.....	27
4.2.4.1 Kilpailuvaikutukset .....	27
4.2.4.2 Vaikutukset tietosuojaan .....	28
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot .....	29
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	30
5.1.1 Nollavaihtoehto .....	30
5.1.2 Vapaaehtois malli.....	31
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailta käytetyt keinot .....	32
5.2.1 Ruotsi .....	32
5.2.2 Norja.....	33
5.2.3 Tanska .....	34
5.2.4 Suomen järjestelmän erityispiirteet.....	34
6 Lausuntopalaute .....	35
7 Säännöskohtaiset perustelut .....	35
7.1 Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta .....	35
7.2 Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta .....	41
8 Lakia alemman asteinen sääntely .....	43
9 Voimaantulo .....	43
10 Toimeenpano ja seuranta .....	44
11 Suhde muihin esityksiin.....	44

11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä.....	44
11.2 Suhde talousarvioesitykseen .....	45
12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys .....	45
12.1 Yksityisyyden suoja .....	45
LAKIEHDOTUKSET .....	48
1. Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta .....	48
A. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta .....	51
LIITE .....	54
RINNAKKAISTEKSTIT .....	54
1. Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta .....	54
2. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta .....	59

## PERUSTELUT

### 1 Asian tausta ja valmistelu

#### 1.1 Tausta

Ehdotettavilla lakimuutoksilla toteutetaan Suomen kestävä kasvun ohjelmaa. Suomen kestävä kasvun ohjelmalla tuetaan Sanna Marinin hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävä kasvua. Kestävä kasvun ohjelma vauhdittaa kilpailukykyä, investointeja, osaamistason nousua sekä tutkimusta, kehitystä ja innovaatioita. Siihen sisältyviä toimenpiteitä rahoitetaan Euroopan unionin elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF), *jäljempänä elpymis- ja palautumistukiväline*.

Elpymis- ja palautumistukiväline on EU:n elpymisvälinesuunnitelman (Next Generation EU), jäljempänä *elpymisvälinesuunnitelma*, suurin ohjelma. Elpymis- ja palautumistukivälineen tavoitteena on edistää unionin taloudellista, sosiaalista ja alueellista yhtenäisyyttä sekä parantaa jäsenvaltioiden palautumiskykyä. Lisäksi halutaan pienentää koronakriisin sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia sekä tukea vihreää ja digitaalista siirtymää. Nämä tavoitteet vahvistaisivat jäsenvaltioiden talouksien työllisyyttä ja tuotantopotentiaalia koronakriisin jälkeen sekä tukisivat kestävä kasvua.

Saadakseen rahoitusta elpymis- ja palautumistukivälineestä, jäsenvaltion on esitettävä elpymis- ja palautumissuunnitelma (RRP). Suomi julkisti elpymis- ja palautumissuunnitelmansa 26.5.2021. Tämä suunnitelma on osa Suomen kestävä kasvun ohjelmaa, joka kattaa lisäksi myös hallitusohjelmasta johdetut tavoitteet.

Ehdotettavilla lakimuutoksilla olemassa olevaa huoneistotietojärjestelmää kehitettäisiin erityisesti mahdollistamalla yhtiöiden hallinnollisten tietojen tietovirtaukset tietojärjestelmien välillä. Huoneistotietojärjestelmän lakisäätöinen tehtävä on palvella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdannan, vakuuksien hallinnan ja näihin verrattavan toiminnan sekä yhtiön hallinnon ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi sen avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin. Huoneistotietojärjestelmästä annettu laki (1328/2018) tuli voimaan 1.1.2019 ja sen voimaantulosta ja tähän liittyvistä siirtymäjärjestelyistä säädetään huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetussa laissa (1329/2018).

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen palvelee myös positiivisen luottotietorekisterin toimintoja. Näiden taloudellisten tietojen toimittamiseksi kootaan tietoja sekä luotonantajilta että yhtiöiltä huoneistotietojärjestelmään. Huoneistotietojärjestelmä tuottaa yhtiölainatiedot positiiviseen luottotietorekisteriin, joka sisältyy Euroopan unionin neuvoston Suomelle 9.7.2019 antamiin maakohtaisiin suosituksiin.

Jäljempänä tässä esityksessä tarkoitetaan yhtiöllä huoneistotietolain 3 §:n mukaista yhtiötä ("asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettua asunto-osakeyhtiötä ja sel- laista asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 pykälässä tarkoitettua keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n säännöksiä").

#### 1.2 Valmistelu

Esitys on valmisteltu maa- ja metsätalousministeriössä. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä (HTJ2) koskeva hanke (MMM021:00/2021) on asetettu 23.9.2021 toimikaudelle 27.9.2021-31.12.2026.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevaa hanketta on valmisteltu yhteistyöryhmässä, joka muodostuu maa- ja metsätalousministeriön edustajien lisäksi valtiovarainministeriön, oikeusministeriön, ympäristöministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön sekä Maanmittauslaitoksen edustajista. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen yhteistyöryhmä sovittaa yhteen ministeriöiden ja toteuttajaviranomaisen näkemyksiä hankkeen toteutuksessa esiin tulevista kysymyksistä sekä seuraa hankkeen etenemistä.

Huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntötyöryhmässä (MMM045:00/2016) on käsitelty myös huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen sisältöä.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevassa valmistelussa on tehty asiaa koskeva selvitys maa- ja metsätalousministeriössä. Selvityksessä Huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palvelujen jatkokehittäminen 1.10.2019 käsiteltiin erityisesti alan eri toimijoiden toimintamalleja tiedon keräämisessä palveluprosessien tarpeisiin sekä erityisesti toiminnallisesta näkökulmasta sitä, kuinka eri toimijat saavat käyttöönsä yhtiöitä koskevaa tietoa ja mitä ongelmia tähän nykytilanteessa liittyy. Selvityksessä olivat käsiteltävänä lähinnä asunto-osakeyhtiölainsäädännössä yhtiöiden ylläpidettäväksi ja isännöitsijäntodistukseen merkittäväksi säädetyt tiedot. Selvitys ei esimerkiksi koskenut yhtiöiden teknisten järjestelmien valvontatietojen tai muiden sellaisten tietojen välittämistä huoltoyhtiöille tai vastaavia teknisten järjestelmien ohjaamiseen tarvittavia tietoja. Selvityksen yhteydessä kuultiin laajasti toimialan sidosryhmiä, ja sen johdosta pyydettiin myöskin alan toimijoiden lausunnot. Lisäksi vuonna 2019 järjestettiin sidosryhmien työpajoja ja kyselytutkimus. Aikaisemmin on tehty Deloitteen laatima selvitys, ASREK hyötyanalyysi (2017) sekä valtioneuvoston selvitys Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 14/2018).

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeessa on jatkettu laajaa sidosryhmien osallistamista hankkeen määrittelyvaiheessa. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämiseksi on tehty kyselytutkimuksia ja järjestetty työpajoja. Keväällä 2022 tehtiin kysely isännöitsijöille, yhtiöiden edustajille sekä kiinteistönvälittäjille. Kyselyllä selvitettiin huoneistotietojärjestelmän kehittämisehdotuksia. Kysely osoitettiin toimintaympäristön keskeisille toimijoille, eli isännöitsijöille, yhtiöiden edustajille sekä kiinteistönvälittäjille. Lisäksi keväällä 2022 toteutettiin kysely ohjelmistotoimittajille. Valmistelun tukena järjestettiin työpajoja huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen kannalta tärkeille sidosryhmätahoille. Työpajoissa käsiteltiin kunkin keskeisen sidosryhmän eli kiinteistöliiton, isännöitsijäliiton ja kiinteistönvälittäjien näkökulmasta huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä. Lisäksi positiivisen luottotietorekisterin osalta on tehty erillisselvitystyötä tätä hallituksen esitystä varten.

## **2 Nykytila ja sen arviointi**

### **2.1 Nykytila**

#### **2.1.1 Yhtiöiden hallinnollisen tiedon ylläpito**

Yhtiöiden hallinnollisilla tiedoilla tarkoitetaan tietoja, joita toimitetaan tällä hetkellä isännöitsijäntodistuksella tiedon käyttäjille. Tähän tietojoukkoon kuuluvat pääasolla mm. yhtiön tiedot, tiedot yhtiön kiinteistöistä, rakennuksista sekä huoneistoista, yhtiön taloustiedot, huoneistokohdattaiset taloustiedot sekä kunnossapito- ja muutostyöt.

Yhtiön hallinnolliset tiedot ovat tyypillisesti vain yhtiöhallinnon tiedossa. Valtakunnallisten perusrekisterien tiedot sisältävät osittain samoja tietoja, joita yhtiön hallinnossa tarvitaan, mutta yhtiö käsittelee tietoja paljon tarkemmalla tasolla. Varsinkin huoneistoissa tehdyt muutokset

sekä monet yhtiön rakennuksille tekemät kunnossapito- ja muutostyöt eivät edellytä viranomaisprosessia, joten ajan kuluessa esimerkiksi lupaprosesseihin perustuvat tiedot erkaantuvat yhtiöiden todellisesta tilanteesta. Yhtiön hallinnolliset tiedot muodostavat tärkeän tietokokonaisuuden, joka kertoo mm. yhtiön taloudellisesta tilasta sekä kunnossapitotarpeista. Näiden tietojen ylläpitäminen on yhtiön hallinnon tehtävä. Ilman näitä isännöitsijäntodistuksilla annettavia tietoja ei esim. ostajalla tai osakkailla voi olla todellista kuvaa yhtiön tilanteesta.

Yhtiöiden hallintoa hoitaa ammattimainen isännöitsijä noin puolessa yhtiöistä. Muilla yhtiöhallinto voi toimia omatoimi-isännöinnin avulla, käytössä on ehkä tilitoimisto tai sitten yhtiöllä ei pienemmässä kokoluokassa ole välttämättä mitään ulkopuolista palveluntarjoajaa eikä myöskään nimettyä isännöitsijää. Kaikkia yhtiöitä koskevat kuitenkin samat velvoitteet tietojen luovuttamisesta isännöitsijäntodistuksella, mikäli siihen oikeutettu todistusta pyytää. Todistuksen tietosisällölle asetetut vaatimukset ovat samat kaikilla yhtiöillä.

Ammattimaiset isännöitsijät ylläpitävät suurimmaksi osaksi yhtiöiden hallinnollisia tietoja isännöintijärjestelmissä. Nämä järjestelmät ovat kehittyneet erilaisilla elinkaarilla nykytilanteeseen. Eri järjestelmissä ylläpidettävät tiedot eivät ole yhteismitallisia eivätkä mallinnettu yhtenäisellä tavalla, vaan järjestelmäkehitys on ohjelmistokohtaista. Järjestelmien välille ei ole kehittynyt mahdollisuuksia siirtää tietoja järjestelmästä toiseen. Eri tietojen kooditukset voivat vaihdella myös saman ohjelmiston sisällä, eli on voitu antaa mahdollisuus ylläpitää koodistoja esimerkiksi isännöitsijäkohtaisesti. Todennäköisesti niissä yhtiöissä, joissa on ammattimainen isännöinti sekä isännöintijärjestelmä, ylläpidetään tietoja yleisesti kattavalla tavalla, vaikkakin tiedon tallennusmuoto on erilainen eri toimijoiden välillä.

Yhtiöiden hallintoa voidaan hoitaa myös niin, että yhtiölle on nimetty omatoiminen isännöitsijä ja sen lisäksi tilitoimisto, joka huolehtii yhtiön taloushallinnosta. Tällöin yhtiön taloustietojen hallinnointiin ja tilinpäätösten tekemiseen on olemassa ammattimainen prosessi ja todennäköisesti myös taloushallinnon järjestelmä, jossa yhtiön taloustietoja hallitaan.

Kaikkein pienimmissä yhtiöissä ei välttämättä käytetä ollenkaan ammattimaista palveluntarjoajaa isännöinnissä eikä taloushallinnossa. Tällainenkin yhtiö voi toimia asunto-osakeyhtiölain tarkoittamalla tavalla tietohallinnossa, mutta tietojen ylläpitovälineenä on todennäköisesti jokin toimistosovellus tai taulukkolaskentasovellus. Tiedon kuvaaminen ja mallintaminen tällaisessa tapauksessa on täysin tapauskohtaista. Voi olla myös tilanteita, joissa erilaisista ylläpitotiedoista on kertynyt paperiarkistoa, mutta tietoa ei varsinaisesti ylläpidetä millään tavoin. Lukumääräisesti tällaisia hyvin pieniä yhtiöitä, joissa on yhdestä kahteen asuntoa, on n. 14 000 kappaletta (kokonaismäärä n. 90 000 kpl), mutta toisaalta näissä yhtiöissä on vain n. 1,5 % osakehuoneistoista.

Yhtiöiden hallinnollista kyvykkyyttä on selvitetty kaupparekisteriin ilmoitettujen tietojen perusteella. Kaupparekisteristä johdettujen tietojen perusteella ammattimaisten palveluntarjoajien käyttö lisääntyy huomattavasti siirryttäessä yhtiön kokoluokista 1–5 osakehuoneistoa kokoluokkaan 6–10 osakehuoneistoa. Tätä suuremmissa yhtiöissä ammattimainen palveluntarjoaja, eli joko tilitoimisto tai isännöitsijä, on lähes aina olemassa.

Yhtiöiden tietojen ylläpito vaihtelee tietojen mallinnuksen ja tallennusvälineiden ohella myös päivitystaajuudeltaan. Valtaosa ammattimaisista isännöitsijöistä ylläpitää tietoja kuukausitasolla, eli käytännössä ajantasaisesti, mutta on myös paljon toimijoita, jotka ylläpitävät tietoja vuosittain tai pelkästään silloin, kun tietoa tarvitaan johonkin erityiseen tapahtumaan, kuten asuntokauppaa varten.

Riippumatta ylläpitotavasta tai yhtiön koosta, yhtiön hallinnollisten tietojen ylläpito on hajautettua. Jokainen yhtiö tai isännöitsijä muodostavat oman tietovarastonsa.

Tiedon ylläpitomenettelyt riippuvat siis suuresti siitä, käyttääkö yhtiöhallinto ammattimaisia toimijoita isännöinnissä ja taloushallinnossa. Tämä taas korreloi vahvasti yhtiön koon mukaan. Mitä pienempi yhtiö on, sitä vähemmän siellä on tapahtumia, joissa isännöitsijäntodistusta ja sen tietoja tarvitaan. Todistusta tarvitaan tyypillisesti kiinteistönvälitysprosessissa, ja mikäli vaihdantaa ei ole kuin hyvin harvoin, vaikuttanee se myös tiedon ylläpidon mielekkyyteen jatkuvana toimintana.

### 2.1.2 Yhtiöiden hallinnollisen tiedon jakelu

Yhtiöiden hallinnollisen tiedon jakelu tapahtuu pääsääntöisesti isännöitsijäntodistuksella. Isännöitsijäntodistukseen liittyvä sääntely sisältyy asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ään sekä tämän nojalla annettuun asetukseen (Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mitaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 12.5.2010/365).

Isännöitsijäntodistus on isännöitsijän antama osakehuoneistoa koskeva ote yhtiön hallinnollisista tiedoista. Mikäli yhtiöllä ei ole isännöitsijää, velvoite antaa isännöitsijäntodistus on yhtiön hallituksen puheenjohtajalla. Isännöitsijäntodistuksia annetaan selvitysten mukaan vuosittain n. 214 000 kappaletta.

Isännöitsijäntodistus on yleensä maksullinen tuote, josta isännöitsijä voi periä hallituksen hyväksymän kohtuullisen maksun.

Tieto isännöitsijäntodistukseen kootaan yhtiön hallinnollisista tiedoista ja tiedon ylläpitomenettelyt luonnollisesti vaikuttavat suuresti siihen, kuinka käytännössä isännöitsijäntodistus tuotetaan. Mikäli isännöitsijä vie tietoja kuukausitasolla käyttämäänsä tietojärjestelmään, on osakehuoneistokohtainen ote tuotettavissa suoraan tästä tiedosta. Jos perustoiminnassa tietoja on ylläpidetty vain tarpeen mukaan tai tietoja on kerättävä aina tarpeen tullen jopa paperiarkistosta ja selvitettävä muistinvaraisesti, on isännöitsijäntodistuksen tuottaminen työläämpää ja myös virhealtista.

Muodoltaan isännöitsijäntodistus on ote, jossa on tulosteena jaeltavaan asiakirjaan koostettu ajantasainen tilanne osakehuoneistoa koskevista tiedoista. Tuloste voi tarkoittaa pdf-dokumenttia tai tulostettua paperiotetta. Viime vuosina on ollut hankkeita, joissa on edistetty isännöitsijäntodistuksen tietojen välittämistä suoraan isännöintijärjestelmästä tiedon käyttäjille, mutta tällaiset ratkaisut eivät ole toistaiseksi realisoituneet käytännön toimintamalleiksi.

Isännöitsijäntodistuksen saaminen kestää kiinteistönvälittäjille suunnatun kyselyn mukaan n. 5 päivää (mediaani). Vaihtelu on kuitenkin suurta parista päivästä viikkoihin.

Isännöitsijäntodistuksen muotoa tai esittämistapaa ei ole vakioitu. Todistuksia voidaan paitsi tulostaa isännöintijärjestelmistä myös tuottaa käyttämällä erilaisia valmiita lomakepohjia, internetissä olevia palveluita tai muodostamalla todistus suoraan tekstinkäsittelyohjelmalla.

### 2.1.3 Yhtiöiden hallinnollisen tiedon käyttötilanteita

Yhtiöiden hallinnollisia tietoja käytetään hyvin tyypillisesti tehtävissä, joilla tuotetaan osakkeille tai yhtiölle kolmannen palvelua. Tällaisia toimintoja ovat esimerkiksi osakkaan tarvitsema palvelu kiinteistönvälityksessä, luotonannossa tai arvonmäärityksessä sekä yhtiön tarvitsema palvelu luotonannossa tai vakuutusten kilpailuttamisessa. Isännöinnin kilpailuttaminen ja

isännöitsijän vaihdostilanteen hoitaminen edellyttävät myös yhtiöiden hallinnollisten tietojen luovuttamista. Myös yhtiön hyvä kunnossapito edellyttää hallinnollisen tiedon käyttöä.

Deloitte (2017) selvityksen mukaan vuosittain tehdään (osakehuoneistojen) asuntomarkkinoilla

- 85 000 myyntitoimeksiantoa
- 320 000 markkina-arvon määrittystä
- 68 000 asuntokauppaa
- 130 000 kohteen perustietojen varmistamista
- 120 000 vakuusarvon määrittystä
- 124 000 panttausta

Perintösaantoja on 30 000 kappaletta.

Yhtiöiden tietojen käyttö tilastoissa ja indekseissä on hyvin laajaa. Rakennusten ja huoneistojen elinkaaren seuranta ja teknisten tietojen merkitys korostuvat mm. korjausrakentamisen, rakennusten energiakäytön ja kasvihuonepäästöjen sekä asuntojen hinta- ja varallisuustiedon tilastoinnissa. Energiankäyttöä ja kasvihuonepäästöjä koskevat tilastointivelvoitteet lisääntyvät jatkuvasti.

Asuinhuoneistojen omistajia ovat sijoittajat ja asukas-omistajat. Osakkailla olevien tietotarpeiden oletetaan nivoutuvan yhteen lähinnä isännöinnin, luotonantajien ja kiinteistönvälittäjien käyttötilanteisiin.

## **2.2 Nykytilan arviointi**

### **2.2.1 Toimialan digitalisaatiokehitys**

Yhtiöiden toiminnan digitalisaatiokehitystä on tapahtunut viime vuosina talotekniikkaan ja –automaatioon liittyvissä toiminnoissa, joissa halutaan esim. kerätä teknistä mittaustietoa asunnoista tai taloautomaatiosta. Tiedon perusteella voidaan mm. valvoa järjestelmien toimintaa tai säätää järjestelmiä toimimaan energiatehokkaammin, havaita häiriötilanteita tai vaikkapa saada suoraan kulutus- ym. raportteja isännöintijärjestelmiin. Varsinkin uusissa kohteissa on yleistä, että talotekniikka on kehittynyttä, ja yhteydet talotekniikan ja operatiivisen toiminnan välillä ovat yhteentoimivia. Tällaiset toiminnallisuudet kehittyvät omaehtoisesti toimialalla, koska siihen on eri osapuolilla selkeä taloudellinen ja toiminnallinen kannustin ja toimijat ovat ammattimaisia toimijoita.

Yhtiöiden hallinnollisen tiedon osalta tiedonhallinta on kehittynyt lähinnä ohjelmistokeskeisinä ratkaisuin. Ratkaisuilla tuetaan hyvin jatkuvaa tavanomaista yhtiön hallintoa. Kehitystä ei taas ole tapahtunut siinä, miten isännöintijärjestelmissä olevia tietoja voitaisiin käyttää muissa järjestelmissä ja siirtää järjestelmien välillä koneluettavana ja rakenteisena tietona. Tämä puute toimintaympäristössä aiheuttaa jatkuvasti kustannuksia ja lisää ylimääräisen virhelähteen, koska jo aikaisemmin ylläpidettyä tietoa ei voida hyödyntää sellaisenaan tietojärjestelmissä. Tietoa pitää joko siirtää käsin isännöitsijäntodistukselta omaan järjestelmään tai tietyissä tapauksissa on tehtävä tulkintaa asiakirjojen pohjalta.



Tiedon välittämisen ongelmat tulevat näkyviksi yhtiöiden toiminnassa käytännössä isännöitsijän vaihdostilanteissa. Normaalisissa jatkuvassa toiminnassa ongelmat näkyvät erityisesti yhtiöiden osakkaiden tarvitsemisissa palveluissa, joihin aiheutuu tiedon hankinnasta johtuvia viiveitä ja kustannuksia. Toimintaympäristön muutoksen hyötypotentiaali on toimijoilla, jotka eivät ole lainkaan osapuolia toimialan tietojärjestelmäkehityksessä.

Toimintaympäristölle tunnusomaista on eri osapuolten suuri määrä. Käytännössä tällaisessa ympäristössä yhteisen kehityssuunnan saavuttaminen siten, että saavutettaisiin riittävä kattavuus palveluiden kehittymiseksi, on äärimmäisen haastavaa. Kehitys edellyttäisi toimintaympäristössä toimialarajat ylittäviä sopimuksia siitä, kuinka ja millä ehdoin tietoja eri käyttötarkoituksiin voitaisiin saada. Monitoimijaympäristössä vakioidun tieto- ja toimintamallin sopiminen ei käytännössä onnistu, vaan kehitys tällaisissa toimintaympäristöissä tapahtuu lähinnä ohjelmistoperusteisesti ja rajattua toimijajoukkoa koskien. Tällöin ei synny koko toimialan kattavaa toimintamallia, vaan ratkaisut olisivat hyvin kohdennettuja sekä ratkaistavan ongelman että toimijajoukon suhteen. Kehitys saattaisi johtaa tilanteeseen, jossa tietyn toimittajan ohjelmistoratkaisun käyttöönotto olisi de facto pakollista, mikäli on tarve tarjota kyseistä palvelua asiakkailleen. Kehitys johtaisi mahdollisesti siiloutuneisiin ratkaisuihin, joiden välillä ei ole yhteentoimivuutta.

Vuonna 2019 laaditussa selvityksessä huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä (s. 46) todetaan alan digitalisaatiokehityksestä Kilpailu- ja kuluttajaviraston mukaan seuraavasti: ”Tässä toimintaympäristössä ei ole lainkaan selvää, että toimintamallit kehittyisivät omaehtoisesti isännöintialan sisällä. Isännöinnin ohjelmistotoimittajia on myös paljon, jolloin yhteisen standardin sopiminen on intressiristiriitojen vuoksi vaikeaa. Yhteinen standardi edellyttää aina kompromisseja kaikilta toimijoilta sekä tietomallimuutoksia järjestelmissä. Tiedonsiirtoja varten mahdollisesti kehittyisi toimittajakohtaisia ratkaisuja, mikäli tiedonsiirrot kehittyisivät ylipäätään”. Lisäksi selvityksessä todetaan, että yhtiöiden kyky edistää tällaisen toiminnallisuuden kehittymistä on heikko, koska hallitustyöskentelyyn osallistuvat henkilöt eivät ole yleisesti ammattimaisesti toimivia henkilöitä.

Nykytilanteessa puuttuu yhteinen vakioitu toimintamalli, jonka avulla eri osapuolet voisivat siirtää tietoja ilman erikseen tapahtuvaa tiedon tulkintaa. Ei ole myöskään velvoitetta toimittaa tietoja edes niin, että vastaanottaja saisi niitä sähköisessä muodossa. Tietoa hallinnoivat toimijat voivat toimittaa tietoja omien lähtökohtiensa mukaisesti. Tämä ei ole etu kokonaisuuden kannalta tai yhtiön tai sen osakkaan kannalta, joille kuitenkin nykyisen toimintamallin kustannukset koituvat.

Yksittäinen yhtiö tai edes suuri joukko yhtiöitä eivät voi saada aikaan muutosta ilman velvoitteita toimintaympäristön vakioinnista, koska toimijoiden määrä on niin suuri. Tarvitaan sääntelyä, joka luo edellytyksiä tehokkaan palvelusektorin kehittymiselle.

## 2.2.2 Tiedon laatu

Tiedon laadulla on suora vaikutus tiedon käytettävyyteen. Tilastokeskuksen laatima ehdotus suositukseksi ”Tiedon laatukriteerit ja mittaristo, ehdotus suositukseksi 11.2.2022” on laadittu kuvaamaan julkisen hallinnon tietoaineistojen laatukriteereitä. Selvityksen tavoitteena on tarjota yhteinen kansallinen kieli ja termistö tiedon ladun käsittelyyn. Selvitys on saatavilla osoitteesta [https://stat.fi/static/media/uploads/org/tilastokeskus/suositusehdotus\\_tiedon\\_laatu\\_kriteerit\\_ja\\_mittaristo\\_20220211.pdf](https://stat.fi/static/media/uploads/org/tilastokeskus/suositusehdotus_tiedon_laatu_kriteerit_ja_mittaristo_20220211.pdf).

Suositus ehdotuksen mukaisia tietoaineistojen laatukriteerejä ovat jäljitettävyyden, ymmärrettävyys, suositusten mukaisuus, ajantasaisuus, johdonmukaisuus, oikeellisuus, tarkkuus, kattavuus, koneluettavuus, käyttöoikeudet sekä täsmällisyys.

Kyseessä on suositusehdotus julkisen hallinnon tietoaineistojen kuvaamiseksi, mitä yhtiöiden hallinnolliset tiedot eivät ole, mutta saman kriteeristön avulla voidaan tarkastella myös yhtiöiden ylläpitovastuulla olevien tietojen laatua.

Yhtiöiden hallinnollisen tiedon osalta Tilastokeskuksen muistion mukaiset laatukriteerit voivat joissakin tapauksissa toteutua hyvin, jos tarkastellaan tietoa yksittäisen isännöitsijän toiminnan tai yksittäisen yhtiön näkökulmasta. Ammattimaisesti toimiva nykyaikaista isännöintijärjestelmää käyttävä isännöitsijä todennäköisesti huolehtii siitä, että isännöinnin käytössä ovat ajantasaaiset ja kattavat tiedot sillä tavalla käytettävissä, että yhtiön hallinnon hoitaminen voidaan hoitaa riittävällä tasolla. Yksittäisen isännöitsijän omista kohteistaan ylläpitämät tiedot ovat todennäköisesti myös keskenään vertailukelpoisia siltä osin, kuin tiedot ovat rakenteista ja kooditettua tietoa. Kunnossapito- ja muutostyötietoja ylläpidetään yleisesti vain tekstimuotoisena tietona, jolloin sen tulkinta tietojärjestelmissä ei ole mahdollista. Samalla menetetään mahdollisuus käyttää tietoa yhtiöiden vertailemiseksi tai analysoimiseksi, eli tieto ei ainakaan näiltä osin täytä laatukriteerejä. Mikäli yhtiön tai sen palveluntarjoajan käytössä ei ole ollenkaan tietojärjestelmää, ja tiedot hallitaan erilaisissa toimisto-ohjelmissa, tiedon laadun arviointi olisi hyvin epämääräistä edes yleisellä tasolla.

Kun siirrytään yhtiön hallinnon ulkopuolisiin tiedon käyttötilanteisiin ja tarkastellaan tiedon laatua esimerkiksi kiinteistönvälittäjän tai luotonantajan näkökulmasta, laatukriteereiden toteutuminen on hyvin heikkoa. Eri yhtiöistä saadaan eri tavoin luokiteltua ja ylläpidettyä tietoa. Tieto ei ole vakioitua ja sen johdosta eri lähteistä tuleva tieto ei ole yhtenäistä tai vertailukelpoista ilman tulkintaa. Tieto ei ole koneluettavaa eikä rakenteista tietoa, vaan tietoa saadaan käyttöön joko paperi- tai pdf-tulosteina, joista tietoa siirretään käsin kopioimalla tiedon hyödyntäjän tietojärjestelmään. Tiedon saamiseen liittyy usein viiveitä, jotka hidastavat tiedon hyödyntäjän omia palveluprosesseja.

### 2.2.3 Hajautettu tai keskitetty perustietojen hallinta

Yhtiöiden tietoja ylläpidetään nyt isännöitsijöittäin tai yhtiöittäin tilanteesta riippuen. Tietoja ylläpidetään myös tilitoimistoissa. Tietojen ylläpidossa on lukuisia eri toimijoita, jotka kaikki ylläpitävät omia erillisiä tietoaineistojaan.

Tietojen käyttöön saaminen hajautetussa toimintaympäristössä edellyttäisi sitä, että kaikki toimijat ottaisivat käyttöön yhteisesti sovitun vakioitun toimintatavan tiedon kuvaamisessa, luokittelussa, jakelussa ja ylläpidossa. Lisäksi hajautettu tiedonhallinta ja tietojen luovuttaminen toimintaympäristön eri toimijoilta edellyttäisi erityisesti henkilötietojen osalta vähintään sopimuksiin ja suostumuksiin perustuvia järjestelyjä osapuolten välillä. Lisäksi hajautettu tiedon jakelu tuottaisi hyvin suuria ongelmia kokonaisuuden teknisen järjestämisen suhteen, koska tiedon käyttäjät joutuisivat hakemaan tietoja hyvin monesta eri lähteestä.

Keskitetyssä ratkaisussa tietoja kerätään tiedon välittämistä varten yhteen tietoaineistoon, jolloin tiedon käyttäjät saavat tarvitsemansa tiedot yhdestä tietolähteestä. Keskitetyssä ratkaisusakin on huolehdittava siitä, että tieto on kattavaa ja täyttää muutoinkin laatukriteerit riittävällä tavalla. Ilman tiedon kattavuutta ja ajantasaisuutta ei käytännössä voi syntyä tietoa hyödyntävää palvelurakennetta ja tehokkaita toimintamalleja. Siten toimintaympäristön tiedonvälityksen vakiointi ja sen käyttöönotto pitäisi olla velvoittavaa. Keskitetty tietoaineisto voisi teknisesti olla joko yksityisen tai julkisen sektorin toimittama palvelu. Koko alaa koskevaa velvoittavuutta ja

sen seurauksena saavutettavaa tiedon kattavuutta varten tarvitaan säädösperustaa. Tiedon luovuttaminen ei voi perustua muuhun kuin eri toimijat yhdenmukaisesti huomioiviin tietojen luovutusehtoihin. Yhtenäinen toimintamalli tiedon tuottamisessa ja jakelussa on yksinkertaisimmin järjestettävissä keräämällä keskitetty tietoaaineisto huoneistotietojärjestelmään, jonne kaikkien yhtiöiden tulisi toimittaa tietoja yhtenäisellä tavalla ja josta niitä luovutetaan toimialan palveluita varten yhtenäisillä luovutusehdoilla.

#### 2.2.4 Tietojen välittämistapaan liittyviä kustannustekijöitä nykytilassa

Tiedon välitystapana isännöitsijäntodistus edellyttää toimenpiteitä sekä isännöitsijältä tai yhtiön hallituksen puheenjohtajalta todistuksen tuottamiseksi, että todistuksen vastaanottajalta, kun tietoa kopioidaan käsin todistukselta vastaanottajan käyttämään tietojärjestelmään. Deloitte AS-REK hyötyanalyysin (2017) mukaan isännöitsijäntodistuksia laaditaan vuosittain n. 214.000 kpl. Todistuksen saaminen kestää kiinteistönvälittäjille tehdyn kyselyn mukaan n. 5 päivää (mediaani).

Isännöitsijäntodistuksella olevien tietojen määrä vaihtelee, koska erilaiset ohjelmistot tuottavat todistuksia omien määrittelyidensä mukaisesti ja toisaalta todistuksia muodostetaan myös muutoin kuin käyttämällä valmiita ohjelmistoja. TALTIO-hankkeessa tehdyssä isännöitsijäntodistuksen sisältömäärittelyssä on useita satoja määriteltyjä tietoja. Valmiit isännöitsijäntodistuslomakkeet ovat toisaalta tätä määrittelyä hyvin paljon suppeampia. Normaalin kohteen isännöitsijäntodistuksella yksittäisiä tietoja on joka tapauksessa huomattava määrä yhtiöstä, kiinteistöstä, rakennuksista, huoneistoista, yhtiön muista tiloista, palveluntuottajista sekä todistuksen kohteesta. Mikäli näitä tietoja tullaan hyödyntämään vastaanottajan järjestelmässä, esimerkiksi kiinteistönvälittäjän käyttämässä järjestelmässä, pitää isännöitsijäntodistukselta tarvittava tietojoukko kopioida käsin.

Kiinteistönvälittäjille suunnatussa kyselyssä keväällä 2022 ilmeni, että isännöitsijäntodistusten tietojen laatutaso vaihtelee. Todistuksilla olevia tietoja pitää tarkistaa ja usein pyytää päivittämään. Todennäköisesti tämä on seurausta siitä, miten yhtiön tietoja ylläpidetään jatkuvassa toiminnassa. Mikäli tietojen ylläpito tapahtuu lähinnä todistuksen antamiseksi eikä muuta ylläpitoa ole, virhemahdollisuuksien määrä kasvaa.

Nykytilan pääasiallisia kustannustekijöitä ovat

- isännöitsijäntodistuksen laatiminen
- tietojen käsittely ja vieminen asiakkaan tietojärjestelmään
- tietojen laadun varmistaminen
- tiedon saamiseen kuluva aika

#### 2.2.5 Peruskäyttötilanteet

##### *Positiivinen luottotietorekisteri*

Positiivinen luottotietorekisteri on Verohallinnossa kehitteillä oleva rekisteri, johon kootaan tietoja yksityishenkilöiden luotoista ja tuloista. Rekisterin tavoitteena on torjua kotitalouksien ylivelkaantumista, parantaa luotonantajien kykyä arvioida luotonhakijoiden luottokelpoisuutta,

auttaa yksityishenkilöitä hallitsemaan omaa talouttaan, tarjota luotettavaa tietoa luottomarkkinoista sekä helpottaa luottomarkkinoiden seurantaa ja valvontaa. Positiivisen luottotietorekisterin toteuttaminen sisältyy EU:n komission Suomelle antamiin maakohtaisiin suosituksiin.

Yhtiöiden osakkaiden vastuulla oleva velkamäärä on kasvanut merkittävästi sekä uudiskoh-teissa että korjausrakentamisen seurauksena myös vanhoissa kohteissa. Vaikka kyseessä on yhtiön ottama laina, kohdistuvat osakaslainoihin liittyvät vastuut osakeryhmille ja niiden omistajille.

Luotonantajilla on tiedossa se, kuinka paljon yhtiöillä on heiltä nostettua lainaa. Vain yhtiöillä on tiedossa, kuinka lainavastuut jakautuvat eri osakeryhmille. Koska tämä muodostaa merkittävän osan suomalaisten yksityishenkilöiden lainavastuista, on tieto tärkeää saada osaksi positiivista luottotietorekisteriä. Ilman tätä tietoa ei voida muodostaa kokonaiskuva luottomarkkinoista tai tehdä luotettavia päätelmiä ylivelkaantumisesta.

Tietoa yhtiöiden osakaslainojen vastuiden jakautumisesta ei ole tällä hetkellä saatavissa positiivisen luottotietorekisterin käyttöön. Positiivisen luottotietorekisterin edellyttämä tietovirta voidaan tuottaa huoneistotietojärjestelmän avulla, minne luotonantajat ilmoittaisivat yhtiöiden nostamat luotot ja yhtiöiden hallinnon edustajat luottovastuiden jakautumisen osakeryhmille. Huoneistotietojärjestelmässä tietoa täydennetään omistajatiedoilla, ja näin muodostettu tieto voidaan lähettää positiiviseen luottotietorekisteriin.

#### *Kiinteistönvälitys- ja vuokravälitystoiminta*

Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen eli vuoden 2019 alusta voimaan tulleen huoneistotietolain mukaisen järjestelmän käyttöönotto käynnisti siirtymävaiheen, jonka aikana yhtiöt siirtävät osakeluettelonsa ylläpidettäviksi huoneistotietojärjestelmään. Siirtymävaiheen piti alun perin päättyä vuoden 2022 lopussa, mutta siirtymäkautta jatkettiin vuoden 2023 loppuun. Osakeluettelon siirron jälkeen osakkaan tehtävänä on hakea omistuksilleen sähköinen omistajamerkintä osakehuoneistorekisteriin. Sähköinen omistajamerkintä on haettava viimeistään kymmenen vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta tai ensimmäisen vaihdantatilanteen tai panttauksen yhteydessä.

Kiinteistön- ja vuokravälitysprosessin tarpeisiin saadaan siirtymäaikojen ja sähköisten omistajamerkintöjen vahvistamisen jälkeen ajantasaiset omistajatiedot suoraan osakehuoneistorekisteristä. Lisäksi osakehuoneistorekisteristä ilmenevät osakehuoneistoon kohdistuvat panttausmerkinnät sekä erilaiset rajoitusmerkinnät. Nämä kirjaamistiedot hyödyttävät kiinteistönvälitysprosessia alkuvaiheen omistajaselvityksissä sekä itse kaupantekovaihetta. Samaten luottopäätöstä valmisteltaessa on omistajan lisäksi tiedossa rekisteriin merkityt panttaus- ja rajoitusmerkinnät. Paperisen osakekirjan poistuminen antaa mahdollisuuden kehittää täysin sähköiset palvelut tiettyihin prosessien vaiheisiin, mutta riittävää tietopohjaa välitysprosessille huoneistotietojärjestelmä ei vielä tässä vaiheessa tarjoa.

Kiinteistön- ja vuokravälityksen prosesseissa tarvitaan laajasti myös muita tietoja kuin omistajatietoja ja panttaus- ja rajoitustietoja. Suuri osa yhtiötä sekä osakehuoneistoja koskevista tiedoista tulee yhtiöltä isännöitsijäntodistuksen muodossa. Se ei kuitenkaan ole ainoa tietolähde, vaan tietoja hankitaan myös suoraan osakkaalta sekä mahdollisesti eri viranomaislähteistä.

Selvitysten perusteella välitysprosessiin muodostuu viiveitä, ylimääräisiä kustannuksia sekä pullonkauloja yhtiöiden hallinnollisten tietojen saamisessa. Tietoja myös saadaan epäyhtenäisessä muodossa ja laadultaan eritasoisina eri toimijoilta.

Isännöitsijäntodistuksen saaminen kestää kiinteistönvälittäjille tehdyn kyselyn mukaan tyypillisesti 5 päivää (mediaani), mutta vaihtelu on suurta. Todistus pitää hankkia välitysprosessin aikana tyypillisesti useaan kertaan. Todistuksen saamisen osalta kiinteistönvälittäjät totesivat, että isännöitsijäntodistuksen saaminen on vaivatonta (6 %) tai on useimmiten vaivatonta (29 %), kun 65 % oli sitä mieltä, että todistuksen saaminen tulisi olla helpompaa tai että se on aivan liian vaikeaa. Sanallisissa palautteissa kiinteistönvälittäjät nostavat esiin myös tiedon laadulliset ongelmat ja puutteet sisällöllisesti sekä erilaiset ja eri tavoin määritellyt tiedot eri toimijoilta.

Välitysliike saa asunto-osakeyhtiölain mukaisesti isännöitsijäntodistuksen, mikäli on voimassa oleva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto (asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §). Tietoja kuitenkin tarvitaan jo kohteen arvioimiseksi toimeksiantoa varten. Mikäli toimeksianto on tehty vain myyjän tai vuokranantajan ilmoittamien tietojen perusteella ja yhtiöhallinnon ilmoittamat tiedot saadaan käyttöön vasta myöhemmin, on mahdollista, että toimeksiantosopimus joudutaankin heti prosessin alussa neuvottelemaan uudestaan.

#### *Luotonanto ja vakuusarviointi*

Luottopäätöksen yhteydessä tapahtuva vakuushallinta ja vakuusarvon määrittäminen perustuvat yleisesti isännöitsijäntodistuksen tietoihin, mikäli vakuutena käytetään osakehuoneistoa. Käytännössä tällaisissa tilanteissa luottolaitos saa tiedot joko osakkaan tai kiinteistönvälittäjän toimittamasta isännöitsijäntodistuksesta, jonka on tuottanut yhtiön isännöitsijä, tai mikäli yhtiöllä ei ole isännöitsijää, yhtiön hallituksen puheenjohtaja. Vastaavalla tavalla toimittaneen yleisesti silloin, kun olemassa oleviin sopimuksiin tehdään muutoksia. Yksittäisen asiakkaan antamien vakuuksien arvoa voidaan tarkastella myös esimerkiksi maksuhäiriötapaauksissa.

#### *Jatkuva vakuushallinta*

Yksittäisten kohteiden vakuusarvon arvioinnin ohella vakuusarviointia tehdään määräajoin kohdistuen suurempaan vakuusmassaan. Tällöin ei ole mahdollisuutta hyödyntää osakehuoneistokohtaista tietoa esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen avulla. Vakuusarvoa voidaan arvioida tällöin esimerkiksi soveltamalla markkinoiden keskimääräistä kehittymistä eri alueilla ja arvioimalla tällaisella viitetiedolla yksittäisen kohteen arvon kehittymistä. Tällaisen suuren vakuusmassan arviointi olisi täsmällisempää, mikäli siinä voitaisiin hyödyntää yhtiöiden tietoja, erityisesti lainanantohetken jälkeen tulleet osakaslainatiedot sekä tiedot kunnossapito- ja muutostöistä, joita on tehty tai joita on suunniteltu tehtävän. Huoneistotietojärjestelmään koottava yhtenäinen ja kattava kunnossapito- ja muutostyötieto parantaisi jatkuvan vakuushallinnan käytävissä olevaa tietopohjaa.

#### *Isännöitsijän vaihdostilanne*

Yhtiöhallinnon velvoitteena on pitää luettelo osakehuoneiston kunnossapito- ja muutostöistä asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 28 §:n mukaisesti, mutta selvityksen aikana on käynyt ilmi, että osakehuoneistokohtaisia tietoja usein jää siirtymättä isännöinnin vaihdostilanteissa. Tietolähteenä tällaiselle tiedolle saattaa olla vain senhetkinen osakas, jolla on oma käsitys osakehuoneistossa tehdyistä kunnostus- ja muutostöistä lähinnä siltä ajalta, kuin hän on itse ollut osakkaana. Sillä, että yhtiöllä on lakiin perustuva velvoite kerätä huoneistokohtaista tietoa sille ilmoitetuista kunnossapito- ja muutostöistä, on suuri merkitys mm. vaihdantatilanteissa. Tilanteen tiedostaminen vaikuttaa yhtiöiden isännöintipalveluiden kilpailuttamiseen. Tiedonsiirtoon ja uuden yhtiön vastaanottamiseen palveluiden piiriin saattaa kulua niin paljon työaikaa, että se

käytännössä rajoittaa mahdollisuuksia vaihdokseen. Isännöitsijän vaihdostilanteissa tietoja joudutaan viemään käsin uuden isännöitsijän järjestelmään sekä mahdollisesti tulkitsemaan tietoja uudelleen vanhoista dokumenteista. Toimintatapa on työläs ja aiheuttaa yhtiölle riskin tietojen siirtymisen osalta.

Tietojen siirrosta isännöitsijän vaihdostilanteessa voi aiheutua yhtiölle korkeat kustannukset, joka saattaa estää palveluiden kilpailutusta. Yhtiön palveluntarjoaja voi periä tiedon luovuttamisesta maksuja vaihdostilanteissa ja on myös tavallista, että myös uusi isännöitsijä laskuttaa yhtiön vastaanottamisesta palveluidensa piiriin. Tällainen tiedon ylläpitomalliin liittyvä kustannus muodostaa tiedon siirtymisen ohella oman lisäkynnyksensä isännöinnin kilpailutukselle. Tiettyjen perustietojen saaminen uudelle isännöitsijälle suoraan huoneistotietojärjestelmästä helpottaisi vaihdostilanteita. Varsinkin yhtiön tekemien kunnossapito- ja muutostyötietojen osalta jälkikäteen arkistoon perustuva tulkinta saattaa tuottaa virheellisen lopputulokset, joten näiden tietojen käyttöön saaminen vaihdostilanteessa olisi erityisen hyödyllistä.

### *Vakuutusliiketoiminta*

Yhtiöiden vakuuttamisessa tarvitaan tietoja erityisesti kohteen turvallisuuteen liittyvistä seikoista, mutta myös yhtiössä tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä. Vakuutuksen hinnoitteluun saattavat vaikuttaa esimerkiksi tehdyt tai tekemättömät kunnossapitotyöt. Merkittävydeltään vakuutusten kannalta on tietyillä kunnossapitotöillä, joiden laiminlyönti saattaisi aiheuttaa esimerkiksi kosteusvaurioita. Vakuutusyhtiöt voisivat hyödyntää huoneistotietojärjestelmään kerättävää tietoa kunnossapito- ja muutostöistä sekä muita kohteen (rakennusten) ominaisuustietoja.

### *Tilastointi*

Tilastokeskuksen tilastointi pohjautuu omiin suoriin kyselytutkimuksiin, koska riittävän tarkkoja tietoja ei ole mahdollista saada nykyisistä perusrekistereistä. Iso osa yhtiöiden ja osakkaiden tekemistä kunnossapito- ja muutostöistä ei edellytä mitään viranomaislupaa, jolloin tietoa ei myöskään tehdyistä töistä ole muualla kuin yhtiöllä itsellään.

Kyselytutkimuksiin perustuva tiedon hankinta ei tuota kattavaa aineistoa tilastojen pohjaksi. Sen lisäksi erillisen kyselyn tekeminen tiedon hankkimiseksi on ylimääräinen toimenpide siihen verrattuna, että tilastoinnin perusteena voitaisiin käyttää suoraan yhtenäistä ja valtakunnallista aineistoa huoneistotietojärjestelmästä. Tällöin tietoon voidaan tarvittaessa myös yhdistää muita Tilastokeskuksella käytössä olevia aineistoja, koska huoneistotietojärjestelmässä otetaan käyttöön pysyvät tunnukset rakennuksille ja huoneistoille.

## **3 Tavoitteet**

Esityksen tavoitteena on parantaa yhtiöiden hallinnollisen tiedon yhteen toimivuutta, saatavuutta sekä käyttöä niissä tehtävissä, joita huoneistotietojärjestelmällä on tarkoitus tukea. Huoneistotietojärjestelmän tarkoituksista säädetään huoneistotietolain 2 §:ssä. Erityisesti on tarkasteltu tietojen käyttöä ja saatavuutta positiivisen luottotietorekisterin, kiinteistönvälityksen, luotonannon, vakuushallinnan, yhtiöiden hallinnon ja osakkaiden tiedonsaannon sekä tilastoinnin näkökulmista koskien yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä tiettyjä taloudellisia tietoja. Yhtiöiden hallinnollisen tiedon saaminen vakioidussa, koneluettavassa ja rakenteisessa muodossa on edellytys sille, että voidaan ottaa tehokkaat ja sähköiset toimintamallit käyttöön.

Positiivisen luottotietorekisterin edellyttämien tietojen muodostaminen huoneistotietojärjestelmän avulla on esityksen keskeisenä tavoitteena. Huoneistotietojärjestelmään kerättävästä osakeryhmäkohtaisesta tiedosta voidaan muodostaa positiivisen luottotietorekisterin edellyttämä omistajakohtainen tieto yhtiölainoihin liittyvistä vastuista.

Tavoitteena on, että kerran yhtiöhallinnon ylläpitämä tieto olisi sellaisenaan käytettävissä tiedon käyttäjän tietojärjestelmässä. Tavoitteena on myös se, että tieto on vakioitua, eli kaikki toimijat ylläpitävät tietoja samalla tavalla ja yhtäläisin määrityksin. Tällöin yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedoista sekä huoneistotietojärjestelmään tuotavista taloudellisista tiedoista, jolloin tieto on käytettävissä yhdenmukaisella tavalla kaikissa toimintaympäristön tietojärjestelmissä eikä tiedon käyttäminen edellytä erillistä tulkintaa. Vakioinnilla tavoitellaan myös yhtiöiden hallinnollisen tiedon laadun parantamista.

Tavoitteena on myös vähentää nykyisestä toimintamallista aiheutuvia kustannuksia, jotka johtuvat tiedon välitystavasta sekä tiedon vakioimattomuudesta. Tällaiset kustannukset olisivat vältettävissä, mikäli tiedon käyttäjät saavat tarvitsemansa tiedot ilman viiveitä suoraan omaan tietojärjestelmäänsä koneluettavassa ja rakenteisessa muodossa.

Esityksellä tavoitellaan edellä mainittujen lisäksi tietopohjan keräämistä käyttökelpoiseen muotoon ja saataville asettamista kootusti huoneistotietojärjestelmästä. Positiivisen luottotietorekisterin ohella keskitetysti kerättyä tietoa tarvitaan erityisesti tilastoinnissa, tietojen analysoinnissa sekä luotonantajien vakuushallinnassa. Esityksellä tavoitellaan myös uuden palveluliiketoiminnan kehittämistä toimialalla sekä sähköisten toimintamallien laajaa käyttöönottoa.

Tavoitteena on helpottaa isännöitsijän vaihdostilanteita helpottamalla tiedon käyttöön saamista uudelle isännöitsijälle. Myös isännöitsijän käyttämän tietojärjestelmän vaihdostilanne edellyttää tietojen siirtämistä järjestelmästä toiseen, jota voidaan tukea huoneistotietojärjestelmän kehittämisellä.

## **4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset**

### **4.1 Keskeiset ehdotukset**

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen keskeinen tarkoitus on saada käyttöön toimintaympäristö, jossa yhtiöiden hallinnolliset tiedot virtaavat tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Tähän hallituksen esitykseen sisältyvät yhtiöiden hallinnollisista tiedoista kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemat tiedot sekä niihin liittyvät menettelyt. Tässä hallituksen esityksessä olevat tietoryhmät sekä niihin liittyvät muut menettelyt kattavat EU:n elpymisvälinesuunnitelmassa huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämiselle asetetut edellytykset.

Yhtiöiden tietojen käyttö koneluettavana ja rakenteisena tietona edellyttää tietojen vakiointia sekä vakioinnin velvoittavaa käyttöönottoa. Esityksessä ehdotetaan, että yhtiöiden tulisi toimittaa kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä taloudellisia tietoja yhdenmukaisella tavalla huoneistotietojärjestelmään. Tietojen toimittamiseksi yhtiöillä on käytössään mahdollisuus käyttää rajapintaa, jonka kautta tietoja voidaan ylläpitää suoraan yhtiön hallinnon käyttämästä tietojärjestelmästä tai käyttämällä Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelua.

Tietoja käytetään erityisesti positiivisen luottotietorekisterin ylläpitoon yhtiölainojen vastuiden osalta sekä huoneistotietolain 2 §:n mukaisiin käyttötarkoituksiin.

Positiivinen luottotietorekisteri on kehitteillä oleva rekisteri, jonka tietosisältöä on tarkoitus laajentaa yhtiöiden osakkaille jyvitettyjen luottojen tiedoilla. Näiden tietojen toimittamiseksi kootaan tietoja sekä luotonantajilta että yhtiöiltä huoneistotietojärjestelmään. Huoneistotietojärjestelmässä tiedot yhdistetään osakehuoneistorekisterissä olevaan omistajatietoon ja toimitetaan positiivisen luottotietorekisterin käyttöön.

Tietojen yhdenmukaisuus tarkoittaa tietosisältöä ja tietomäärittelyitä sekä tiedon ylläpidon ajan tasaisuutta. Tietosisältö sekä tiedonvälityksessä käytettävät tietorakenteet määritellään ja vakioidaan, jolloin kaikilta yhtiöiltä tuleva tieto on keskenään vertailukelpoista, rakenteista ja kone-luettavaa ilman että tietoa tulisi tulkita erikseen.

Yhtiölainatietojen perustiedot tulevat esityksen mukaan suoraan luotonantajilta. Tällöin positiivisen luottotietorekisteriin toimitettavat tiedot eivät ole yksinomaan yhtiöiden ilmoituksen varassa. Perustietona luotonantajat ilmoittavat mm. nostetun lainan määrän sekä käyttötarkoituksen (uudisrakentamislain / perusparannuslaina). Ilmoitusten perusteella huoneistotietojärjestelmässä tiedetään, onko yhtiöillä lainaa ja pitääkö sen ilmoittaa osakaslainojen jyvittämisestä huoneistotietojärjestelmään. Yhtiöt ilmoittavat osakaslainojen kohdentumisen osakeryhmille.

Kunnossapito- ja muutostyötietoina yhtiöt ilmoittavat huoneistotietojärjestelmään yhtiössä tehdyt ja suunnitellut työt, mikäli ne ovat merkitykseltään sellaisia, että niistä on esitettävä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentissa kohdissa 2 ja 3 tarkoitetut hallituksen kirjalliset selvitykset yhtiökokoukselle. Lisäksi yhtiöt ilmoittavat huoneistotietojärjestelmään osakkaiden tekemistä asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 28 §:ssä tarkoitetuista kunnossapito- ja muutostöistä.

Yhtiöiden säännönmukainen ilmoitusvelvollisuus käsittää tietojen ilmoittamisen yhtiökokouksen yhteydessä. Lisäksi osapuolilla, joilla on oikeus saada isännöitsijäntodistus, on oikeus pyytää tietojen päivittämistä huoneistotietojärjestelmään isännöitsijäntodistuksen antamisen sijasta. Osakkaan lainavastuita koskevat tiedot tulee päivittää osakkaan pyynnöstä, osakeryhmien muuttuessa tai silloin, kun osakas maksaa lainasuutensa pois. Poikkeuksena pääsäännöstä olisivat pienet yhtiöt (< 6 osakehuoneistoa), joilla ei ole osakkaille jyvitettyä lainaa. Tällöin yhtiö päivittää huoneistotietojärjestelmään kunnossapito- ja muutostyötietoja tarvittaessa pyynnöstä, eli käytännössä tilanteissa, missä muutoin annettaisiin isännöitsijäntodistus. Mikäli pienellä yhtiöllä on osakkaille jyvitettyä lainaa ja sen tietoja pitää tästä johtuen toimittaa positiiviseen luottotietorekisteriin, on sen kuitenkin ylläpidettävä tietoja huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla. Yhtiöt, joiden koko osakekannan omistus on yksittäisellä sijoittajataholla joka ei ole luonnollinen henkilö, eivät myöskään ole velvoitettuja toimittamaan tietoja huoneistotietojärjestelmään yhtiökokouksen yhteydessä. Näiden yhtiöiden osakeryhmät eivät ole normaalin vaihdannan kohteita eikä niiden tietoja toimiteta positiiviseen luottotietorekisteriin, jossa hallinnoidaan luonnollisten henkilöiden luottotietoja. Nämäkin yhtiöt kuitenkin ovat velvoitettuja toimittamaan tietoja huoneistotietojärjestelmään tarvittaessa pyynnöstä.

Tietojen vakioinnin hallinnointia varten esityksessä ehdotetaan perustettavaksi mekanismi vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä varten. Vakioinnin ylläpitoon ja kehittämiseen voivat osallistua erityisesti yhtiöiden tietojen käyttäjät, ylläpitäjät sekä ohjelmistoala. Vakioinnin hallinnointivastuu on Maanmittauslaitoksella, joka toimii huoneistotietojärjestelmän rekisterinpitäjänä.

Huoneistotietojärjestelmän tietoja luovutetaan voimassa olevan huoneistotietolain 19 §:n mukaisesti huoneistotietolain 2 §:ssä tarkoitettuihin tarkoituksiin. Näitä ovat vaihdanta, vakuuksien hallinta ja näihin verrattava toiminta, yhtiön hallinto ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeet, sekä lisäksi huoneistotietojärjestelmän avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tarpeisiin. Esityksessä on ehdotettu lisättäväksi huoneistotietolain 2 §:ään maininta positiivisesta luottotietorekisteristä.



## 4.2 Pääasialliset vaikutukset

### 4.2.1 Taloudelliset vaikutukset

#### 4.2.1.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä aiheutuviin kustannuksiin on EU:n elpymisvälineestä varattu n. 14 milj. €, joka kattaa jatkokehittämisen sekä käyttöönoton Maanmittauslaitokselle aiheuttamat kustannukset.

Käytännössä Maanmittauslaitoksen tarvitsema hankkeen rahoitus tulee Maanmittauslaitokselle normaalisti valtion talousarvioiden kautta. Rahoitus ohjataan Maanmittauslaitokselle momentille 30.70.01 *Maanmittauslaitoksen toimintamenot*. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämissankkeelle on määritelty elpymisvälinesuunnitelmassa välitavoitteet, lopullinen tavoite sekä tavoitteille määräajat. Kunkin tavoitteen saavuttamisen jälkeen valtiovarainministeriö lähettää EU:n komissiolle maksatuspyynnön. EU:n komissio siirtää valtiovarainministeriölle elpymisvälinerahoitusta sen jälkeen, kun kukin tavoite on todettu saavutetuksi. Suomen valtion kannalta huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämissanke on siis kustannusneutraali, vaikkakin sen toteuttamisessa käytetään normaalia talousarviomenettelyä.

Jatkuvassa toiminnassa kustannusvastaavuusperiaatteen mukaisesti huoneistotietojärjestelmän suoritteista perittävillä maksuilla katetaan tietojärjestelmän ylläpitämisestä ja kehittämisestä aiheutuvat kustannukset.

#### 4.2.1.2 Taloudelliset vaikutukset yrityksille ja kansalaisille

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämissankkeesta aiheutuu sekä välillisiä että välittömiä vaikutuksia yrityksille ja kansalaisille.

Välittömiä taloudellisia vaikutuksia toimialan yrityksille ja kansalaisille ovat ainakin

- olemassa olevien tietojen muuttaminen vakioituun muotoon (kunnossapito- ja muutostyötietojen rakenteistaminen) sekä tietovaraston perustaminen alkutilanteessa
- tietojen ylläpitojärjestelmien kehityskustannukset (isännöintijärjestelmät)
- toiminnalliset muutokset (tietojen saaminen suoraan huoneistotietojärjestelmästä)
- tiedon välittämiseen liittyvät kustannukset (tieto saadaan koneluettavana ja rakenteisena suoraan tietoja hyödyntäviin tietojärjestelmiin)

Välilliset vaikutukset liittyvät erityisesti siihen, kuinka tietojen saatavuus, vertailukelpoisuus ja yhdenmukaisuus parantavat tietojen laatua sekä mahdollistavat uudenlaista palveluliiketoimintaa. Tietojen käyttö esimerkiksi yhtiöiden vertailussa voisi kannustaa yhtiöitä parempaan kunnossapitoon, jos samalla nähdään sen johtavan lopulta alhaisempiin hoitokuluihin. Välillisten vaikutusten realisoituminen on kiinni siitä, kuinka uudet mahdollisuudet hyödyntää yhtiöiden hallinnollisia tietoja synnyttävät uusia tietoon perustuvia palveluita. Tietojen käyttö esimerkiksi kiinteistönvälittäjien ja luotonantajien käyttämissä tietojärjestelmissä edellyttävät huoneistotietojärjestelmän palveluiden käyttöönottoa sekä omien järjestelmien kehittämistä tietojen hyödyntämiseksi. Toimintamalleja muuttamalla voidaan vähentää esimerkiksi kiinteistönvälitysprosessin viiveitä tiedon hankinnassa.

Seuraavassa on tarkasteltu tunnistettuja kustannuksia aiheuttavia vaikutuksia, jotka aiheutuvat tiedon tuottamisesta sekä ylläpidosta huoneistotietojärjestelmään. Myöhemmin tarkastellaan tietojen hyödyntämistä sekä siihen liittyvää hyötypotentiaalia.

#### *Tietovaraston perustaminen*

Tietovaraston perustamiseksi huoneistotietojärjestelmään yhtiöiden ja luotonantajien tulee poimia ja siirtää huoneistotietojärjestelmään perustamishetken tilanteen tiedot kunnossapito- ja muutostöistä sekä yhtiöiden nostamista luotoista. Lisäksi yhtiöiden pitää ilmoittaa osakeryhmäkohtaiset vastuut osakkaille jaettavista yhtiölainoista tai ilmoittaa tieto siitä, että kyseistä luottoa ei ole tarkoitus jyvittää osakeryhmille vaan se on ns. hoitolaina. Kunnossapito- ja muutostyötietojen osalta tiedot täytyy saattaa ennen siirtoa huoneistotietojärjestelmään sellaiseen muotoon, että ne voidaan ottaa huoneistotietojärjestelmässä vastaan.

Tietovaraston perustamisen kustannukset aiheutuvat seuraavaista toimenpiteistä:

- kunnossapito- ja muutostyötietojen rakenteistaminen ja vieminen huoneistotietojärjestelmään (yhtiöt): suurin yksittäinen perustamisvaiheen työ, euromääräinen tarkastelu tehty
- yhtiöiden nostamien luottojen tietojen poiminta ja vienti huoneistotietojärjestelmään perustamisvaiheessa (luotonantajat): yhtiöiden luotonantajia on hyvin rajallinen määrä, ja lähtötietojen poiminta tehdään luotonantajittain. Poiminnan euromääräistä tarkastelua ei ole tehty, koska oletettavasti kyse on yksittäisistä työpäivistä luotonantajaa kohden.
- taloudellisten tietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään perustamisvaiheessa (yhtiöt): euromääräinen tarkastelu tehty
- osakkaan ilmoittamien kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittaminen perustamistilanteessa huoneistotietojärjestelmään (yhtiöt): vapaaehtoinen työ, ei euromääräistä tarkastelua

#### *Euromääräinen tarkastelu - aineistomuunnokset (yhtiön tekemät kunnossapito- ja muutostyötiedot)*

Perustietojen ilmoittaminen koskee niitä yhtiöitä, joiden on ylläpidettävä tietoja huoneistotietojärjestelmässä vähintään vuosittain. Mikäli yhtiössä on viisi hallintakohdetta tai vähemmän eikä sillä ole osakaslainaa, yhtiö ylläpitää tietoja vain tarvittaessa. Lisäksi yhden omistajan omistamat yhtiöt, jotka ovat esimerkiksi vuokrauskäytössä eivätkä normaalin vaihdannan piirissä, eivät ylläpidä hallinnollisia tietoja huoneistotietojärjestelmässä.

Perustietoja ilmoittavia yhtiöitä on näin n. 60 000.

Yksi hankkeen päätehtävistä on nykyisen tekstimuotoisen kunnossapito- ja muutostyötiedon saaminen rakenteiseen ja koneluettavaan muotoon, sekä aloittaa uusien tietojen osalta rakenteisen tiedon ylläpito. Tietovaraston perustamisvaiheessa täytyy vanhat tekstimuotoiset kunnossapito- ja muutostyötiedot muuntaa ensin vakioituun ja rakenteiseen muotoon.

Rakenteistaminen voidaan perustamisvaiheessa tehdä yleisemmällä tasolla kuin jatkuvassa ylläpidossa tapahtuva rakenteisen tiedon tallentaminen. Lähtötilanteessa yhtiöllä on todennäköisesti rekisteritietona tekstimuotoisena tietona kunnossapito- tai muutostyön hanketasoinen yleiskuvaus, esimerkiksi ”LVIS-saneeraus, kylpyhuoneet, 1983”. Tämän tiedon muuttaminen

rakenteiseksi tiedoksi siten, että hanketaso pilkottaisiin osiin ja kuvattaisiin mitä kaikkia toimenpiteitä hankkeessa on tehty, aiheuttaisi kohtuuttoman työmäärän aineistomuunnoksissa. Käytännössä tällöin jouduttaisiin palaamaan alkuperäisiin korjaustyön aikaisiin dokumentteihin ja selvittämään tietoja niistä. Mitä vanhemmasta korjaustyöstä on kyse, sitä epävarmempaa olisi, että hankkeesta ylipäätään löytyisi tarvittavaa dokumentaatiota. Tästä johtuen tietovaraston perustamisvaiheessa voidaan edellyttää lähinnä sitä, että tekstimuotoinen kunnossapito- ja muutostyötieto rakenteistetaan lähtötilanteessa hanketasoisena tietona. Tällöin käytännössä pitää muodostaa hankkeelle nimi, joka yleensä voinee olla sama kuin aikaisemmin hankkeelle annettu tieto, tälle kohdeluokitus vakioidusta luokituksesta, tekninen käyttöikä, jos se on tiedossa, sekä toteutusvuosi tai -vuodet. Osin tällainen luokittelu voidaan tehdä ohjelmallisesti, mutta tässä työaikalaskelma on tehty olettaen, että kaikki rakenteistaminen tehdään käyttöliittymän kautta. Tietoja voidaan antaa myös tarkemmalla tasolla.

Isännöintijärjestelmissä on olemassa lähtötietoina hankkeille nimet sekä toteutusajankohta. Isännöintijärjestelmää käyttäen rakenteistaminen edellyttää lisäksi sitä, että jokaiselle hankkeelle annetaan vakioitu luokittelu. Yhden yhtiön läpikäyntiin ja luokitteluun tällä tasolla arvioidaan kuluvan aikaa 30 min. (yhtiön tietojen avaaminen sekä n. kahdenkymmenen yhtiön tekemän hankkeen luokittelu). Tähän oletukseen liittyy se, että yksi toimija tekee ilmoituksen monen eri yhtiön tiedoista, jolloin tietojen luokittelu on rutinoitunutta.

Tarkkaa tietoa yhtiöiden määrästä, joiden hallinnon käytössä on erityinen isännöintijärjestelmä, ei ole. Laskennan pohjana on käytetty oletusta, että noin puolella yhtiöistä, jotka olisivat velvoitettuja ilmoittamaan tiedot heti perustamisvaiheessa, olisi isännöintijärjestelmä käytössään. Tällöin n. 30 000 yhtiön tiedot tulisivat huoneistotietojärjestelmään isännöintijärjestelmästä. Muilla yhtiöillä voi olla käytössään tilitoimistojen palveluita, joissa huolehditaan myös muiden kuin taloudellisten tietojen ylläpidosta. Tässä laskelmassa on kuitenkin oletettu, että muut 30 000 yhtiötä veisivät perustamisvaiheen tiedot huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelussa.

Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelussa perustamisvaiheen kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittaminen eroaa isännöintijärjestelmästä siinä, että huoneistotietojärjestelmässä ei ole etukäteen pohjatietona tekstimuotoista hankekuvaustekstiä tai hankkeen toteuttamisvuotta. Nämä tiedot pitää siis kopioida yhtiön tiedoista huoneistotietojärjestelmään sekä antaa hanketasoinen luokittelu samalla tavalla kuin isännöintijärjestelmälläkin toimittaessa. Perustamisilmoituksen verkkoasiointipalvelussa tekevät näiden yhtiöiden puolesta todennäköisimmin ammattimainen toimija, jolta tietojen kirjoittamisen vuoksi voi mennä ilmoituksen tekemiseen kauemmin kuin toimittaessa isännöintijärjestelmän kautta. Oletetaan, että suoraan huoneistotietojärjestelmään vietyinä perustamisilmoituksen tekeminen kestäisi 30 minuuttia yhtiötä kohden, mutta koska tässä ryhmässä on pienempiä toimijoita, niin aikaa kuluu enemmän myös asiaan perehtymiseen. Oletetaan siihen kuluvan ajan olevan toiset 30 minuuttia yhtiötä kohden, jolloin verkkoasiointipalvelussa tehtävien ilmoitusten edellyttämä aika olisi 60 minuuttia yhtiötä kohden.

Keskimäärin 60 000 yhtiön kunnossapito- ja muutostyötietojen vienti perustamisvaiheessa huoneistotietojärjestelmään kestäisi siis 45 minuuttia. Työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin mukaisesti tämän kertaluontoisen työn kokonaiskustannus asiantuntijatyönä olisi n. 1 600 000 €.

### *Euromääräinen tarkastelu - taloudellisten tietojen ilmoittaminen perustamistilanteessa*

Taloudellisina tietoina huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan perustamisvaiheessa samat tiedot kuin jatkuvassa toiminnassakin ilmoitetaan, eli yhtiövastikkeiden määrä osakeryhmittäin sekä osakeryhmäkohtaisen yhtiölainavastuun määrä. Käytettäessä isännöintijärjestelmää ja sen rajapintaa tietojen viemisessä huoneistotietojärjestelmään tietojen tulisi siirtyä ilman erityistä tiedon ylläpitotyötä. Isännöintijärjestelmässä tiedot ovat jo olemassa. Vastaava tilanne on silloin, kun yhtiön taloudellisia tietoja ylläpitää ammattimaisesti toimiva tilitoimisto, joka käyttää taloushallinnon ohjelmistoja josta tietoja voidaan siirtää muihin järjestelmiin.

Taloudellisia tietoja ilmoittavat pääsääntöisesti samat yhtiöt, jotka ilmoittavat yhtiön kunnossapito- ja muutostyötietoja, eli ilmoittavia yhtiöitä on n. 60 000. Oletetaan edelleen, että näistä puolella on käytössä yhtiön hallinnossa isännöintijärjestelmä ja lisäksi neljäsosan eli 15 000 yhtiön taloudellisia tietoja hallinnoidaan tilitoimiston ohjelmistossa, eli näiden yhtiöiden osalta tiedot siirtyisivät huoneistotietojärjestelmään rajapinnan avulla ilman erillistä ylläpitotyötä. Näillä oletuksilla 15 000 yhtiön taloudelliset tiedot vietäisiin käsin ylläpitämällä huoneistotietojärjestelmään, eikä tietoja olisi ylläpidetty missään muussa tietojärjestelmässä.

Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelun avulla yhtiövastiketietojen vieminen osakeryhmille voisi perustua ainakin osittain automaattiseen päättelyyn käyttäen neliökohtaisia vastiketietoja. Yhtiöillä on käytössään myös erilaisia kertoimia, kuinka erilaiset hallintakohteet vastaavat yhtiövastikkeista. Tällaisten erityistilanteiden kuntoon laittaminen olisi joka tapauksessa käsin tehtävää työtä. Osakeryhmäkohtaisen lainavastuun määrän päivittäminen olisi Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelua käytettäessä aina osakeryhmittäin käsin päivitettävä, koska vastuun määrää ei voida päätellä nostetun lainan kokonaisuudesta eikä ole muutakaan tietoa, jonka perusteella tätä tietoa voitaisiin johtaa. Eri osakeryhmien osalta on voitu tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä lainapäätöksiin tai koko velkaosuus on voitu maksaa pois. Tämä tieto on vain yhtiöllä.

Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelua taloudellisten tietojen viemiseen käyttävät yhtiöt ovat todennäköisesti pienempiä kuin kymmenen hallintakohteen yhtiöitä. Yhtiöiden kokoluokassa 6–10 hallintakohtetta osakehuoneistoja ja samalla osakeryhmiä on noin 160 000 kappaletta. Näistä jokaiseen kohdistuu yhtiövastike, mutta yhtiölainavastuita kohdistuu vain osaan osakeryhmistä. Arvioidaan, että tietojen syöttämiseen yhden yhtiön osalta menisi 30 minuuttia sekä asiaan perehtymiseen menisi toinen 30 minuuttia, eli yhtiöiltä menisi 60 minuuttia viedä taloudelliset tiedot huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelua käyttämällä.

Työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin mukaisesti tämän kertaluontoisen työn kokonaiskustannus asiantuntijatyönä olisi n. 530 000 € verkkoasiointipalvelua käyttäviltä yhtiöiltä.

### *Tietojärjestelmämuutokset*

Huoneistotietojärjestelmässä otetaan käyttöön rajapinnat, joiden avulla tietoja voidaan päivittää huoneistotietojärjestelmään sekä saadaan käyttöön huoneistotietojärjestelmän tietoja omassa tietojärjestelmässä. Rajapintojen käyttöönotto aiheuttaa sopeuttamistarvetta rajapintoja käyttävissä järjestelmissä. Ylläpidettävät tiedot vakioidaan ja ne ovat koneluettavia ja rakenteisia tietoja. Myös tästä saattaa aiheutua muutostarpeita tietojärjestelmiin, mikäli ne eivät mahdollista rakenteisen kunnossapito- ja muutostyötiedon ylläpitoa.

Tietojärjestelmämuutokset ja niistä syntyvät kustannukset aiheutuvat seuraavista muutoksista:

- rajapintojen käyttöönotto tietojen ylläpidossa huoneistotietojärjestelmään (yhtiöt)
- tietojen ylläpitovälineiden sopeuttaminen (yhtiöt)
- rajapintojen käyttöönotto tietojen hyödyntämisessä (kaikki tietojen käyttäjät)

Tietojärjestelmämuutosten kustannuksia on käytännössä mahdotonta arvioida. Kustannukset riippuvat suoraan toteutustavasta ja -tasosta sekä kunkin ohjelmiston tämänhetkisestä valmiudesta ottaa käyttöön rajapintatoiminnallisuutta. Suurimmissa isännöintijärjestelmissä on jo tällä hetkellä toteutettuna rajapintatoiminnallisuus asioiden huoneistotietojärjestelmän kanssa. Tekninen yhteys huoneistotietojärjestelmän ja isännöintijärjestelmien välillä on toteutettu jo huoneistotietojärjestelmän ensimmäisessä vaiheessa ja sitä voidaan hyödyntää. Järjestelmien välistä rajapintatoiminnallisuutta pitää laajentaa käsittelemään uudet tiedot. Rajapintojen toteutuksen kyvykkyys kuuluu kaikkiin nykyaikaisiin järjestelmiin perustoiminnallisuutena.

Isännöintijärjestelmissä on jo valmiuksia ylläpitää kunnossapito- ja muutostyötietoja rakenteisessa muodossa, vaikkakin itse ylläpito tapahtuu yleensä tekstimuodossa. Käytössä olevia isännöintijärjestelmiä on useita ja ne ovat eri kehitysvaiheissa. Valmiudet rakenteisen kunnossapito- ja muutostyötiedon ylläpitoon voivat vaihdella, mutta laajimmin käytössä olevissa järjestelmissä tällainen mahdollisuus on olemassa. Helpoimmillaan muutokset saattavatkin olla lähinnä yhteisten koodistojen käyttöön ottamista.

Rajapintojen käyttö tiedon hyödyntämisessä on perustoiminnallisuutta, jota hyödynnetään yleisesti tietojärjestelmissä tietojen hakemiseen. Rakenteisen tiedon hyödyntämiseksi asiakasjärjestelmissä pitää toteuttaa kyvykkyudet käsitellä rakenteista tietoa tekstimuotoisen tiedon sijasta. Tällaisesta kehitystyöstä ei voida esittää kustannusarviota, koska kustannukset riippuvat toteutuksen tasosta sekä muista vastaanottavan tietojärjestelmän ominaisuuksista.

### *Tietojen ylläpito*

Tietojen ylläpito huoneistotietojärjestelmässä tehdään joko rajapinnan kautta tai Maanmittauslaitoksen verkkoasioinnin kautta. Rajapintakäyttö on mahdollista yhtiöille, joiden palveluntarjoajalla on käytössään tietojärjestelmä, jossa voi hyödyntää rajapintamahdollisuutta. Mikäli yhtiön tietoja ylläpidetään muutoin kuin tätä varten kehitetyssä tietojärjestelmässä, on yhtiön hallinnon käytössä Maanmittauslaitoksen verkkoasiointimahdollisuus, jonka avulla tietoja voi viedä huoneistotietojärjestelmään.

Tietoja ylläpidetään säännönmukaisesti yhtiökokouksen yhteydessä kerran vuodessa sekä tarvittaessa erikseen pyynnöstä tai osakkaan lainavastuun muutoksiin liittyvissä tapahtumissa. Vuosittain ylläpidettävät tiedot ovat yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita lukuun ottamatta osakkaan tekemät kunnossapito- ja muutostyöt, joten tietojen vuosittainen ylläpito on luontevaa järjestää yhtiökokouksen yhteyteen.

Tietoja ylläpidetään huoneistotietojärjestelmään myös tiettyjen tapahtumien yhteydessä sekä esimerkiksi osakkaan pyynnöstä. Tietojen päivitystarpeet syntyvät esimerkiksi silloin, kun osakas maksaa lainaosuutensa pois. Tällöin yhtiön hallinnon pitää tuottaa päiväkohtainen lainalaskelma sekä päivittää tiedot uuden tilanteen mukaisiksi. Tämä tehtävä on olemassa jo nyt, eikä tietojen päivittäminen huoneistotietojärjestelmään muodosta sellaista lisätaakkaa, jota voisi ar-

vioida. Tietojen ylläpitotapahtumat ovat käytännössä osakkaan yhtiön hallinnolta tilaamia palveluita, joista osakas maksaa yhtiön hallinnolle. Tietojen päivittäminen näissä tilanteissa ei ole yhtiöiden hallinnolle uusi velvoite.

Tiedon ylläpito huoneistotietojärjestelmään jatkuvana toimintana tapahtuu rajapintaa käyttämällä taustalla toimivana prosessina. Verkkoasiointia käytettäessä yhtiön edustajan pitää erikseen kirjautua järjestelmään ja ylläpitää tiedot sovelluksessa. Verkkoasiointia käyttävät yhtiöt ovat todennäköisesti pieniä osakehuoneistomääriltään.

Ylläpidettäviä tietoja ovat yhtiökokouksessa esitettävät vuoden aikana tehdyt kunnossapito- ja muutostyöt sekä suunnitellut kunnossapito- ja muutostyöt, joista hallituksen pitää antaa selvitys yhtiökokoukselle. Lisäksi ylläpidetään tiedot päätetyistä kunnossapito- ja muutostöistä. Taloudellisina tietoina huoneistotietojärjestelmään viedään yhtiövastiketiedot eriteltynä pääomavastikkeeseen sekä muuhun vastikkeeseen sekä tarvittaessa tieto osakeryhmäkohtaisesta lainavastuusta. Tämän jälkeen tiedon käyttäjät saavat tiedot suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Ajantasaisuusvaatimukset toki vaihtelevat eri tehtävissä, jolloin tarvitaan myös mahdollisuus ylläpitää yksittäisiä tietoja erillisen pyynnön perusteella.

Tiedon ylläpito huoneistotietojärjestelmään on yhtiöille uusi yhtiökokouksen yhteydessä toteutettava toimenpide. Toisaalta mahdollisuus hakea tietoja suoraan huoneistotietojärjestelmästä mahdollistaa muiden yhtiöille osoitettujen tietopyyntöjen vähenemisen. Tämä edellyttää toimintamallien muuttumista siten, että niissä toiminnoissa missä huoneistotietojärjestelmän tietosisältö katsotaan riittäväksi, käytettäisiin tietoja suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Tällainen toimintamallin muutos laskisi yhtiöiden työmäärää tietopyyntöjen käsittelyssä, koska yhdellä tietojen ilmoittamisella huoneistotietojärjestelmään voitaisiin korvata useita erillistä suoraan yhtiön hallinnolle osoitettua tietopyyntöä.

Jatkuvan toiminnan ylimääräisiä työaikakustannuksia ei synny tilanteessa, jossa tietojen ylläpito huoneistotietojärjestelmään tapahtuu suoraan rajapinnan kautta. Käytettäessä Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelua tietoja pitää päivittää muuttuneilta osin käsin. Vuosittainen työmäärä on tietovaraston perustamisvaiheeseen nähden jonkin verran alhaisempi, koska huoneistotietojärjestelmässä on jo pääosa tiedoista. Huoneistotietojärjestelmään viedään yhtiökokoukselle esitetyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt, jotka on tehty edellisen vuoden aikana, sekä hallituksen yhtiökokoukselle esittelemät suunnitelmat kunnossapito- ja muutostöistä. Lisäksi huoneistotietojärjestelmään viedään tiedot vuoden aikana tehdyistä osakkaiden kunnossapito- ja muutostöistä. Taloudellisista tiedoista viedään muutokset yhtiövastikkeissa sekä osakeryhmäkohtaisissa lainapääomavastuiden määrissä.

Jos käytetään euromääräisen arvion perusteena samoja yhtiömääriä kuin edellä tietovaraston perustamisvaiheen arvioissa ja ylläpitotyön määräksi arvioidaan 60 minuuttia, tulee vuosittaisen jatkuvan ylläpitotyön kustannukseksi työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin mukaan asiantuntijatyönä n. 530 000 € verkkoasiointipalvelua käyttäviltä yhtiöiltä.

### *Tietojen hyödyntäminen*

Tietojen käyttäjät saavat tietoja jatkossa suoraan huoneistotietojärjestelmästä ilman, että erikseen pitäisi asioida yhtiön hallinnon kanssa niissä tehtävissä, joissa huoneistotietojärjestelmän tietosisältö on muutoksen jälkeen riittävä. Esityksen mukainen huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen ei koske kaikkea sitä tietoa, jota yhtiöt toimittavat isännöitsijäntodistuk-

silla. Tiedot saadaan suoraan koneluettavana ja rakenteisena tietona, jolloin niitä ei tarvitse erikseen viedä käsin tiedon käyttäjän tietojärjestelmään. Huoneistotietojärjestelmässä oleva tieto saadaan viiveettä tiedon käyttäjien käyttöön samanlaisena kaikista yhtiöistä.

Tiedon hyödyntämisestä aiheutuvia euromääräisiä hyötyjä voidaan arvioida yksittäisistä tehtävistä, joihin liittyviä tietoja on kerätty hankkeen valmisteluvaiheessa. Käytännössä hyödyt ovat työaikasäästöjä. Euromääräisesti voidaan arvioida mm. isännöitsijän vaihdostilannetta tai muussa toiminnassa tietojen käsin tapahtuvaan syöttämiseen kuluvaan aikaan ja sen kustannusta.

Euromääräisten hyötyjen laskeminen ei ole mahdollista tilanteissa, joissa aikaisemmin ei ole ollut lainkaan vaihtoehtoista tietolähdettä, vaan sellainen tulee vasta nyt saataville. Tällainen tilanne on esimerkiksi luottolaitosten vakuushallinnan osalta, jonka käyttöön jatkossa saadaan kohdekohtaista tietoa sen sijaan, että käytettäisiin alueellisia viitearvoja yleisestä arvonkehityksestä. Myös Tilastointi hyötyy siitä, että tietoaineistot voidaan muodostaa koskien kaikkia yhtiöitä otoksen sijaan. Kunnossapito- ja muutostyötietojen rakenteistaminen mahdollistavat isännöintialalla erilaisten korjaustarpeiden ennakoinnin yhtiöissä tietoa analysoimalla. Uudet tietosisällöt mahdollistavat uuden tietojen hyödyntävän liiketoiminnan kehittymisen.

#### *Euromääräinen tarkastelu - isännöitsijän vaihdostilanteet*

Muutoksia isännöitsijöiden tietoihin rekisteröidään kaupparekisteriin vuosittain n. 13 000 kappaletta. Näistä osa on tilanteita, joissa saman isännöintitoimiston sisällä vaihdetaan isännöitsijän tietoja eikä tilanteeseen liity tietojen siirtoa. Muutokset sisältävät sekä ammattimaisesti toimivien isännöitsijöiden että muiden isännöitsijänä toimivien isännöitsijöiden muutosten rekisteröinnit. Ammattimaisten isännöitsijöiden rekisteröinnit tehdään todennäköisesti aina, koska siten isännöitsijä saa asiointivaltuuden yhtiön suhteen. Keväällä 2022 isännöitsijöille tehdyn kyselyn mukaan n. 2/3 isännöitsijöistä käyttää isännöintijärjestelmää. Saman kyselyn mukaan isännöitsijän vaihdostilanteessa tietojen siirtoon uudelle isännöitsijälle menee työaika keskimäärin 2,2 työpäivää, mikäli käytössä on isännöintijärjestelmä. Mikäli käytössä ei ole isännöintijärjestelmää, kyselyn mukaan tietojen siirtoon kuluu aikaa keskimäärin 2,5 työpäivää. Kaikkien vaihdostilanteiden tarvitsema työaika on keskimäärin 2,3 työpäivää.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen seurauksena isännöitsijät saavat muiden huoneistotietojärjestelmän tietojen lisäksi huoneistotietojärjestelmän kautta tiedot

- yhtiön rakennuksista ja huoneistoista
- yhtiön tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä
- suunnitelluista kunnossapito- ja muutostöistä
- päätetyistä kunnossapito- ja muutostöistä
- osakkaiden ilmoittamista kunnossapito- ja muutostöistä
- yhtiövastikkeista eriteltyinä osakeryhmittäin pääomavastikkeeseen sekä muuhun vastikkeeseen
- yhtiön lainoista
- osakeryhmäkohtaisista lainavastuista

Näiden tietojen osalta poistuu käsin tapahtuva tiedonsiirto uuden isännöitsijän käyttämään järjestelmään. Mikäli isännöintijärjestelmässä on eriteltynä tietoja tarkemmalla tasolla kuin mitä vakioidussa tiedossa on, edellyttää tietojen siirto tältä osin tietojen tarkentamista.

Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisen hyödyt isännöintialalle ja sitä kautta yhtiöille ja osakkaille on laskettu käyttäen seuraavia oletuksia:

- arvioidaan, että isännöitsijöiden muutostietojen rekisteröinneistä puolet eli 6 500 kpl tarkoittaa tilannetta, jossa tietoja siirretään vanhalta isännöitsijältä uudelle

- arvioidaan, että tietojen saaminen suoraan huoneistotietojärjestelmästä vähentää tietojen siirtoon kuluva työaika puolella sillä isännöintijärjestelmiin tiedot saadaan suoraan huoneistotietojärjestelmästä, eikä muiden käyttäjien välttämättä tarvitse ylläpitää tietoja huoneistotietojärjestelmän lisäksi muualla

- työpäivän pituus on 7,25 h, keskimäärin isännöitsijänvaihdokseen kuluva työaika nyt on noin 16,8 h

Työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin mukaisesti tämän jatkuvan työn vuosittainen kokonaishyöty asiantuntijatyön hinnoittelulla olisi n. 1 900 000 €. Hyödyn realisoituminen edellyttää isännöintijärjestelmien kehittämistä siten, että ne voivat hyödyntää huoneistotietojärjestelmän tietoja joko suoraan huoneistotietojärjestelmästä tai siirtämällä tietoja isännöintijärjestelmään.

#### *Euromääräinen tarkastelu - rakenteisen tiedon käyttö koneluettavassa muodossa*

Isännöitsijäntodistuksia annetaan vuosittain n. 214 000 kappaletta (Deloitte, 2017). Tarkkaa tietoa siitä, kuinka suurelta osin näiden tietoja kopioidaan tietojärjestelmiin, ei ole. Isännöitsijäntodistuksia käytetään eniten vaihdannassa, vakuusarvon määrittämisessä sekä luotonannossa. Isännöitsijäntodistuksia käytetään paljon myös peruskirjoituksissa. Vaihdannassa ja luotonannossa tietoja käsitellään tietojärjestelmissä, kun taas peruskirjoituksessa isännöitsijäntodistus on taustamateriaalia itsessään. Hyötypotentiaali koskee toimintoja, joissa nyt kopioidaan tietoja laajassa mitassa isännöitsijäntodistuksilta käsin.

Nykytilan pääasiallisia kustannustekijöitä ovat tietojen käsittely ja vieminen asiakkaan tietojärjestelmään, tietojen laadun varmistaminen sekä tiedon saamiseen kuluva aika. Tässä yhteydessä arvioidaan vain sitä tapahtumaa, kun tietoja ylläpidetään käsin.

Työkustannuksen arvioimiseksi ensin arvioidaan niiden tilanteiden määrää, joissa isännöitsijäntodistuksen tietoja kopioidaan käsin. Tämän jälkeen arvioidaan sitä työmäärän vähentymistä, kun osa tiedoista saataisiinkin suoraan huoneistotietojärjestelmästä ilman käsin tapahtuvaa kopiointityötä. Tämä työmäärän vähentyminen ja kyseisen kustannuksen poistuminen ovat samalla rakenteisen ja koneluettavan tiedon hyöty käyttäjille.

Tapahtumia, joissa tietoja ylläpidetään käsin, ovat ainakin myyntitoimeksiannot sekä luottopäättötilanteeseen liittyvät tehtävät.

Deloitte (2017) selvityksen mukaan näitä tapahtumia on vuosittain

- 85 000 myyntitoimeksiantoa



- 120 000 vakuusarvon määrittästä

- 124 000 panttausta

Oletetaan, että luottolaitosten toiminnassa tietoja aina käsitellään tietojärjestelmissä. Vakuusarvon määrityksissä huoneistotietojärjestelmän kautta saatavat tiedot riittävät hyvin kattavasti arvon tekemiseen. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen valmistelutyöryhmän mukaan käytännössä kaikki kiinteistönvälittäjät käyttävät välitystoiminnassaan jotakin tietojärjestelmää. Siten ylläpitotapahtumia luottolaitosten vakuusarvioinnissa vuosittain n. 120 000 ja kiinteistönvälitystoiminnassa n. 85 000 kappaletta, jos tarkastelu rajoitetaan myyntitoimeksiantoihin sekä luottotilanteissa tapahtuviin vakuusarvon määrityksiin. Tietoja kopioidaan myös muissa tapahtumissa tietojärjestelmiin, mutta kiinteistönvälitykseen ja luottopäätöksiin liittyviä toimenpiteitä tarkastelemalla päästään oikeaan suuruusluokkaan kustannushyötyjen tarkastelussa. Myyntitoimeksiantojen osalta tietoja päivitetään prosessin aikana useaan kertaan.

Isännöitsijäntodistuksen tietojen määrä vaikuttaa suoraan aikaan, joka kuluu tietojen siirtoon käsin isännöitsijäntodistukselta asiakasjärjestelmään. Tietojen määrä vaihtelee paitsi kohteen tietojen mukaan myös sen mukaan, mistä järjestelmästä todistus on muodostettu tai mitä valmista todistus pohjaa on käytetty. Kun tietoja kopioidaan käsin isännöitsijäntodistukselta, kopiointiaikaan vaikuttaa myös kopioijan kirjoitusnopeus. Tutkittua tietoa siitä, kuinka kauan tietojen kopiointi keskimäärin kestää, ei ole olemassa. Samassa prosessissa joudutaan kopioimaan tietoja mahdollisesti useaan kertaan.

Oletetaan, että työajan säästö tietojen ylläpidossa tapahtumaa kohden olisi keskimäärin 30 minuuttia koskien huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeessa käsiteltäviä tietoja (huoneistotietojärjestelmästä saa myös muita kuin jatkokehittämishankkeessa käsiteltäviä tietoja, ja yhdessä näiden tietojen kanssa työaikasäästö on suurempi). Euromääräisessä tarkastelussa ei ole tietojen päivittämiseen liittyviä kustannuksia, koska tietojen päivittäminen säilyy yhtiön hallinnon eli yleensä isännöitsijän tai tilitoimiston tehtävänä työnä eikä sen tarve poistu tiedon jakelukanavaa muuttamalla.

Työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin mukaisesti tämän jatkuvan työn vuosittainen kokonaishyöty asiantuntijatyön hinnoittelulla olisi n. 3 600 000 €. Hyödyn realisoituminen edellyttää toimintatapojen kehittämistä siten, että hyödynnetään toiminnassa huoneistotietojärjestelmän tietoja.

#### 4.2.2 Yhteenvedo taloudellisista vaikutuksista

Euromääräisiä arvioita voidaan tehdä tietyistä tapahtumista, joihin tällä hetkellä käytetään yhtiöiden hallinnollisia tietoja käsin kopioimalla. Arviot edellyttävät oletusten tekemistä siitä, kuinka paljon työaika uudenlaiset toimintamallit voisivat säästää verrattuna nykyiseen toimintamalliin ja kuinka paljon työaika kuluu nykyisten tietojen muuttamiseen rakenteiseksi tiedoksi (kunnossapito- ja muutostyötiedot). Näihin vaikuttavat monet tekijät, ja tässä voidaankin arvioida käytännössä eri tapahtumien euromääräisiä suuruusluokkia. Euromääräistetyt tapahtumat ovat välittömiä vaikutuksia huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisesta ja tietojen vakioimisesta. Euromääräistetyt tapahtumat ovat käytännössä yhtiöiden ja niiden osakkaiden kustannuksia tai hyötyjä, koska tarkastellut tapahtumat ovat palveluita, joita yhtiöt tai osakkaat käyttävät ja tarvitsevat.

Tietojärjestelmämuutosten kustannuksia ei ole voitu arvioida. Ne ovat osin välittömiä ja osin aiheutuvat toiminnallisesta kehittämisestä. Kustannukset ovat toimittajakohtaisia ja riippuvat

toteutuksen tasosta. Eri tietojärjestelmien valmiustaso esimerkiksi rakenteellisen tiedon käsitteilyyn vaihtelee. Tällaisia valmiuksia kuitenkin suurimmilla toimittajilla yleisesti jo on, jolloin muutosten laajuus ei välttämättä ole kovin suuri.

Tapahtuma	Kertaluonteinen/jatkuva	Kertakustannus	Jatkuva kustannus (+) / säästö (-)
Lähtötietojen rakenteistaminen	Kertaluonteinen	1 600 000 €	
Taloudellisten tietojen ilmoittaminen	Kertaluonteinen	530 000 €	
Tietojen jatkuva ylläpito käyttäen verkkoasiointipalvelua	jatkuva		530 000 €
Isännöitsijän vaihdokset	jatkuva		-1 900 000 €
Tietojen käyttö	jatkuva		-3 600 000 €

Välilliset vaikutukset saattavat toimintatapojen muuttuessa ja vakiintuessa muodostaa kuitenkin paitsi toiminnallisesti myös taloudellisesti paljon merkittävämmän kokonaisuuden kuin välittömät vaikutukset. Yhtiöiden tietojen vertailukelpoisuuden ja –mahdollisuuden oletetaan johtavan parempaan ja pitkäjänteisempään yhtiöiden kunnossapitoon. Yhtiöiden tiedot ovat tallessa yhtiön käyttöä varten esimerkiksi isännöitsijän vaihdostilanteissa, jolloin tieto ei muutu eikä sitä katoa ja palveluntarjoajan kilpailuttaminen helpottuu. Vakioitu tieto ja sen saaminen suoraan asiakkaiden järjestelmiin poistavat eri toimintojen tiedonkeruun aiheuttamia viiveitä. Täysin uudenlaiset liiketoimintamallit sekä palvelut tulevat mahdollisiksi, kun vakioitua tietoa saadaan yhdenmukaisella tavalla käyttöön. Välillisten vaikutusten toteutuminen edellyttää yksityisen sektorin liiketoimintojen ja toimintamallien kehittämistä.

#### 4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Maanmittauslaitos toimii huoneistotietojärjestelmän rekisterinpitäjänä. Siirtymäkauden päättyessä vuoden 2023 lopussa huoneistotietojärjestelmään tulisi olla siirrettynä kaikkien yhtiöiden osakeluetteloiden ylläpito. Tässä vaiheessa huoneistotietojärjestelmä kattaa omistaja-, panttaus- ja rajoitusmerkinnät, jotka tehdään osakehuoneistorekisteriin Maanmittauslaitoksen kirjaamismenettelyssä.

Esityksen mukaan huoneistotietojärjestelmään tulisi tietoja, joita Maanmittauslaitos ei itse tuota eikä myöskään käytä omassa toiminnassaan, vaan huolehtii siitä, että tietojen tuottajat ylläpitävät tietoja vakioidulla tavalla ja että tietojen käyttäjillä on mahdollisuus saada tietoja vakioidussa, rakenteisessa ja koneluettavassa muodossa käyttöönsä. Tällainen tehtävä on Maanmittauslaitokselle uudentyypinen tehtäväkokonaisuus. Teknisenä toimintamallina huoneistotietojen tietovirtojen hallinta on kuitenkin Maanmittauslaitoksen jokapäiväistä toimintaa jo nyt.

Uutena tehtävänä Maanmittauslaitokselle tulee vakioinnista vastaavan yhteistyöryhmän toiminnasta vastaaminen.

Uusi tietovirta edellyttää Maanmittauslaitokselta palveluiden hallintaa sekä tukipalveluiden vahvistamista ongelmatilanteiden selvittelyä varten. Vaikka Maanmittauslaitos ei itse ylläpidä eikä käytä tietoja, joita esityksen mukaan tulisi huoneistotietojärjestelmään, vaatii huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen asiakaspalveluresurseeja. Huoneistotietojärjestelmän

ensimmäisessä vaiheessa on jo kuitenkin rekrytoitu tarvittava henkilöstö, joten huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen ei edellytä henkilöstön lisätarvetta Maanmittauslaitoksessa. Asiakaspalvelusta ja tietovirroista huolehtiminen edellyttää noin viittä henkilötyövuotta.

Tilastokeskuksen toimintaan huoneistotietojärjestelmän laajentaminen vaikuttaa siten, että tilastoinnin pohjaksi saadaan yhdestä tietolähteestä laajempaa tietosisältöä kuin muutoin saataisiin.

Kehitteillä olevan positiivisen luottotietorekisterin tietoja yhtiöiden lainatietojen ja osakkaiden tosiasiallisten vastuiden osalta ylläpidetään huoneistotietojärjestelmän avulla. Positiivisesta luottotietorekisteristä tietoja toimitetaan eri viranomaistahoille (Suomen Pankki, Finanssivalvonta, Rahoitusvakuusvirasto, Kuluttaja-asiamies, Tilastokeskus), jotka hyötyvät huoneistotietojärjestelmän kehittämisestä ja tietopohjan laajentamisesta saamalla kattavampaa tietoa yksityishenkilöiden lainavastuista.

#### 4.2.4 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset

##### 4.2.4.1 Kilpailuvaikutukset

Esityksellä ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia kilpailuun kiinteistönvälitysalalla, isännöintiyrityksissä tai luotonannossa. Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä rekisterissä tuo kaikkien toimijoiden saataville tietoa yhtäläisin edellytyksin ja ehdoin.

Välillisesti huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen edistää yhtiöiden mahdollisuuksia kilpailuttaa palveluntarjoajien palveluita, joissa tarvitaan yhtiöiden hallinnollisia tietoja. Kun tietoja saadaan käyttöön esimerkiksi isännöitsijän vaihdostilanteissa suoraan huoneistotietojärjestelmästä eikä palveluntarjoajan vaihtumiseen sisälly riskiä yhtiön tietojen häviämisestä vaihdoksessa näiden tietojen osalta, yhtiöiden mahdollisuudet kilpailuttaa isännöintiä paranevat. Isännöintialan osalta taas uuden yhtiön vastaanottamiseen kuuluva tiedon keräämiseen liittyvä työmäärä laskee.

Vakioinnin velvoittava käyttöönotto huoneistotietojärjestelmän tietojen osalta ehkäisee tehokkaasti ohjelmistokohtaisten erilliskäytösten syntyä tietojen siirroissa. Ohjelmistoperusteinen kehittäminen johtaisi helposti tilanteeseen, jossa syntyisi suljettuja järjestelmiä joka rajoittaa palveluiden kehittämistä. Tietojen vakiointi sekä kaikille toimijoille yhdenmukainen pääsy tietoon helpottavat toimialan digitalisaatiokehitystä sekä kilpailumahdollisuuksia.

#### *Yhteiskunnan tietopohjan laajeneminen*

Yhtiöiden hallinnollisen tiedon saatavuuden parantaminen ja yhtiöiden kunnossapito- ja muutostietojen sekä taloudellisten tietojen käyttöön saaminen mahdollistaa kaikkien yhtiöiden tarkastelun yhdenmukaisella tavalla. Tällä hetkellä nämä tiedot ovat yhtiöiden hallinnossa käytettävissä yhtiöittäin, eivätkä tiedot ole yhdenmukaisia tai vertailukelpoisia. Näitä tietoja ei ole myöskään saatavissa mistään muusta tietolähteestä.

Yhtiöiden rakennukset sekä osakehuoneistot muodostavat suomalaisten suurimman varallisuus-erän. Yhdenmukainen ja kattava tieto yhtiöistä antaa edellytykset ja kannustimet yhtiöiden hyvään ylläpitoon. Kun yhtiöiden tieto saadaan näkyväksi, samalla myös erot yhtiöiden kunnossapidossa ja sen talousvaikutuksista tulevat ilmi. Mahdollisuus vertailla yhtiöitä tietoon edistää yhtiöiden mahdollisuuksia tehdä tietoon perustuvia päätöksiä yhtiöiden hallinnossa.

Yhtiöiden mahdollisuuksiin saada tarvitsemaansa lainoitusta korjaustöitä varten vaikuttavat muun ohella yhtiön aikaisempi kunnossapito ja yhtiöön kertynyt korjausvelka. Laaja ja yhtenäinen tietopohja eri yhtiöistä mahdollistaa tietoon perustuvat analyysit yhtiön tilasta ja sitä kautta luovat kannusteita pitkäjänteiseen kunnossapitoon.

Esityksessä ehdotetaan yhtiöiden taloudellisten tietojen tuomista huoneistotietojärjestelmään, josta ne ovat kehitteillä olevan positiivisen luottotietorekisterin käytettävissä. Asumiseen kohdistuvat lainavastuut muodostavat merkittävän osan yksityishenkilöiden velkavastuista. Yhtiömuotoisessa asumisessa yhtiön ottamat lainat ovat lopulta yhtiön osakkaiden vastattavia luottoja. Yhtiölainoihin liittyvien lainavastuiden saaminen näkyväksi on olennainen osa yksityishenkilöiden velkaantumista kuvaavaa tietoa.

#### 4.2.4.2 Vaikutukset tietosuojaan

Huoneistotietojärjestelmästä laaditaan Euroopan parlamentin ja neuvoston luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta annetun asetuksen (EU) N:o 2016/679, jäljempänä EU:n tietosuojasetus, 35 artiklassa tarkoitettu vaikutusten arvio. Seuraavassa on selvitetty yleisellä tasolla niitä suojatoimenpiteitä, joita Maanmittauslaitos rekisterinpitäjänä toteuttaa. Tietosuojasetuksen 35 artiklassa tarkoitettu korkea riski liittyy huoneistotietojärjestelmään kerättävien tietojen osalta ennen muuta siihen, että järjestelmässä käsitellään suuria määriä rekisteröityjen omaisuutta koskevia tietoja. Rekisteröityjen oikeuksien kannalta on erityisen tärkeää, että tiedot ovat oikein ja että viranomainen vastaa asianmukaisesti rekisteriin merkittävien tietojen eheydestä ja luotettavuudesta sekä niiden merkitsemisestä rekisteriin.

Maanmittauslaitoksessa on käytössä menettelyt, joilla varmistetaan tietojen eheys ja luotettavuus.

EU:n tietosuojasetuksen 25 artikla edellyttää asianmukaisten teknisten ja organisatoristen suojatoimien käyttöä henkilötietojen käsittelyssä. Asetuksen vaatimusten täyttäminen on kyettävä osoittamaan. Käytännössä osoitusvelvollisuus toteutettaisiin muun muassa dokumentoimalla henkilötietojen käsittelyä mahdollisimman laajasti. Tietojärjestelmää varten laaditaan tiedonhallintamalli. Tietojen elinkaaren hallintaan liittyvät toimenpiteet määritellään lainsäädännön mukaisiksi muun muassa tietosuojaohjeissa.

Henkilötietoja käsitellään lähtökohtaisesti vain Maanmittauslaitokselle säädetyn tehtävän edellyttämässä laajuudessa. Muita henkilö- ja sijaintitietoja ei käsitellä. Käytännössä tämä henkilötietojen minimoinnin periaate pyritään turvaamaan siten, että järjestelmään kerättävän ja talletettavan tiedon määrä sekä laatu määritellään etukäteen ottaen huomioon rekisterien käyttötarkoitus. Muita kuin määriteltyjä tietoja ei kerätä, minkä johdosta kerättyjen henkilötietojen määrä on myös koko ajan rekisterinpitäjän tiedossa. Kerätyille henkilötiedoille määritellään säädösten perusteella säilytysajat (pysyvästi säilytettävät, enimmäissäilytysajat sekä vähimmäissäilytysajat).

Hallinnon asiakkaille ja rekisteröidyille tarkoitettu seloste rekisteröidyn henkilötietojen käsittelystä (tietosuojaseloste) laaditaan asianmukaisesti ja sitä päivitetään säännöllisesti. Tietopalvelua kehitetään siten, että seloste on helposti kaikkien saatavilla, myös mobiililaitteella. Lisäksi tietosuojaselosteesta kerrotaan näkyvillä ilmoituksilla. Kaikkiaan viranomaisen huolehtii siitä, että asiakkaille annetaan kaikki tarvittava henkilötietojen käsittelyyn liittyvä tieto. EU:n tietosuojasetuksen 14 artiklassa tarkoitettujen rekisterinpitäjän ilmoitusvelvollisuuden osalta HE xxx/2022 vp 32 sovelletaan artiklan 5 artiklan c alakohdan mukaista poikkeusta. Vaikka varsi-

naista ilmoitusvelvollisuutta ei tässä tapauksessa ole, luodaan automaattinen sähköinen menettelytapa, jolla rekisteröidyt saavat pääsyn tietoihin. Sen lisäksi tarvitaan manuaalinen menettelytapa, jonka avulla turvataan pääsy tietoihin niiden osalta, jotka eivät käytä sähköisiä menetelmiä.

Huoneistotietojärjestelmän käytön ja ylläpidon osalta asianmukainen riskikartoitus on tehty. Käytännössä tarvittavat suojatoimenpiteet tehdään riskiarvioinnin sekä tietoturvaselvitysten pohjalta. EU:n tietosuoja-asetukseen liittyen on arvioitu myös se, tuleeko suunniteltu käsittely todennäköisesti aiheuttamaan korkean riskin rekisteröidyn oikeuksille ja vapauksille. Järjestelmässä olevat tiedot turvataan myös siinä tapauksessa, että järjestelmään tulee jokin häiriö. Sen vuoksi huoneistotietojärjestelmään kuuluvien sovellusten osalta laaditaan toipumissuunnitelma. Tietosuojavastaava on nimitetty ja hänellä on riittävä asiantuntemus. Rekisterinpitäjän ja tietojen käsittelijän roolit on tunnistettu ja kuvattu. Työntekijöiden pääsyä henkilötietoihin valvotaan ja kullekin annetaan tarvittavat käyttöoikeudet vain työtehtävien edellyttämässä laajuudessa.

Käyttöoikeuksien valvonnan hallitsemiseksi ja helpottamiseksi eri henkilöryhmät jaetaan eri rooleihin, joille määritellään etukäteen tarvittavat käyttöoikeudet. Tiedonkäsittelyyn osallistuvat työntekijät toimivat virkavastuulla, ja he ovat julkisuuslain mukaan vaitiolovelvollisia.

Henkilötietojen suojavaatimukseen annetaan koulutus ennalta laaditun koulutusprosessin mukaisesti. Lähtökohtana koulutuksessa on, että kaikessa henkilötietojen käsittelyssä noudatetaan EU:n tietosuoja-asetuksen II luvussa tarkoitettuja käsittelyn yleisiä periaatteita, kuten lainmukaisen, kohtuullisen ja läpinäkyvän henkilötietojen käsittelyn periaatteet sekä tietojen käyttötarkoitussidonnaisuus.

Tietojen käyttöä valvotaan lokien avulla sekä toimintaa ohjaavien käytännesääntöjen noudattamisen arvioinnilla. Siltä osin kuin kyse ei ole asiakirjajulkisuuden toteuttamisesta, henkilötietoihin pääsee vain turvallisen käyttöyhteyden avulla. Tietojen loppukäyttäjien roolit ja vastuut kirjataan käyttöluvan ehtoihin, kun tiedot luovutetaan teknisen käyttöyhteyden avulla. Esimerkiksi sähköisiä asiointipalveluja käytetään vain salatun tietoliikenneyhteyden kautta. Kaikki rekisteriin tallennetut henkilötiedot on salattu siltä osin, että tietoja käsitellään vain korotetun tietoturvatason mukaisesti. Huoneistotietojärjestelmää käytetään lähtökohtaisesti vain EU:n alueella. Jos tietoja tarvitaan EU:n ulkopuolella, noudatetaan EU:n tietosuoja-asetuksen 5 luvussa olevia säännöksiä. Käytännössä oikeus tiedon luovuttamiseen arvioidaan kussakin tapauksessa erikseen. Mahdollisista tietoturvaloukkauksista tiedotetaan olemassa suunnitelman mukaisesti, jossa on huomioitu EU:n tietosuoja-asetuksen edellyttämä toimintamalli. Mahdollisuutta siirtää tietoja palvelusta muualle on rajattu siten, että tietoja voidaan siirtää vain laissa määritellyn käyttötarkoituksen mukaisesti.

## **5 Muut toteuttamisvaihtoehdot**

Muita vaihtoehtoja esityksessä ehdotetun toimintamallin ohella ovat nollavaihtoehto sekä vapaaehtois malli. Nollavaihtoehdossa toimialan digitalisaatiokehitys jää alan omaehtoiseksi kehittämiseksi. Vapaaehtois mallissa tietojen vakioinnin käyttö ja tietojen päivittäminen huoneistotietojärjestelmään olisivat yhtiöiden valittavissa oleva toimintatapa

## 5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 5.1.1 Nollavaihtoehto

Vuonna 2019 tehdyssä selvityksessä huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä tarkasteltiin nollavaihtoehtoa yhtenä vaihtoehtona. Nollavaihtoehto tarkoittaisi tilannetta, jossa yhtiöiden tietojen hallinta kehittyisi edelleen yhtiöiden sekä yhtiöiden palveluntarjoajien toimesta. Tietojen vaihtoon todennäköisesti kehittyisi ajan kuluessa markkinatoimijoille ratkaisuja, mutta todennäköisesti ne eivät perustuisi toimialan yhteiseen vakiointiin vaan olisivat ohjelmistokohtaisista ratkaisuja. Pienille yhtiöille tuskin nollavaihtoehdossa kehittyisi välineitä, joilla niiden tietoja voitaisiin saada tietojärjestelmiin ainakaan kattavasti.

Nollavaihtoehdossa tietoja edelleen vaihdettaisiin toimijoiden välillä lähinnä paperi- tai pdf-tulosteina, joista tietoja kopioitaisiin manuaalisesti eri järjestelmiin, kunnes jossakin vaiheessa isännöintijärjestelmiin toteutettaisiin yhteisiä välineitä tiedonvälitystä varten. Jotta tiedonvälitys kehittyisi, isännöinnin ohjelmistoalan tulisi pystyä sopimaan menettelyistä ja vakioinnista tiedonvälityksessä sekä toteuttaa ne omiin järjestelmiinsä. Lisäksi isännöitsijöiden tulisi ottaa välineet käyttöön. Samoin tiedon hyödyntäjien tulisi kehittää oma valmiutensa hyödyntää uusia mahdollisuuksia saada käyttöönsä vakioitua tietoa. Jotta uusia toimintatapoja kannattaa kehittää, tiedon tarjoaminen vakioinnin mukaisena rakenteisena tietona pitäisi olla pääsääntö eikä poikkeus.

Toimintaympäristössä ei ole lainkaan selvää, että toimintamallit kehittyisivät omaehtoisesti isännöintialan sisällä. Isännöinnin ohjelmistotoimittajia on paljon, jolloin yhteisen vakioinnin sopiminen on intressiristiriitojen vuoksi vaikeaa. Yhteinen vakiointi edellyttää aina kompromisseja kaikilta toimijoilta sekä tietomallimuutoksia järjestelmissä. Tiedonsiirtoja varten mahdollisesti kehittyisi toimittajakohtaisia ratkaisuja, mikäli tiedonsiirrot kehittyisivät ylipäättään. Suurin motivaatio tiedonsiirron kehittämiseen pitäisi olla yhtiöllä, mutta yhtiö ei ole isännöinnin ohjelmistotoimittajan asiakas, joka voisi tällaista kehitystyötä edistää. Yhtiöiden kyky muutoinkaan edistää tällaisen toiminnallisuuden kehittymistä on heikko, koska yhtiöiden hallitustyöskentelyyn osallistuvat henkilöt eivät yleensä ole ammattimaisesti toimivia henkilöitä.

Ongelmat isännöitsijänvaihdostilanteissa säilynevät nollavaihtoehdossa ennallaan, ja ongelmat tietojen siirtymisessä vanhalta isännöitsijältä uudelle isännöitsijälle toimisivat edelleen tehokkaasti kilpailua rajoittavana tekijänä. Osakkaiden mahdollisuudet saada tietopalvelua verkossa yhtiöstään ja osakehuoneistostaan riippuisivat siitä, kuinka laajasti yhtiölle palvelua tuottava isännöitsijäyrittäjä tällaista palvelua osakkaille tarjoaa. Toisaalta nollavaihtoehto ei edellytä yhtiöltä tai isännöitsijältä mitään toimenpiteitä eikä nykyisen toimintamallin jatkaminen aiheuta myöskään välittömiä kustannuksia. Yhtiöiden ja osakkaiden lisätyö ja lisäkustannus verrattuna muihin toimintamallivaihtoehtoihin realisoituu nollavaihtoehdossa silloin, kun yhtiön tietoja tarvitaan yhtiön tai osakkaan palvelua tuottaessa.

Vuoden 2019 selvityksessä nollavaihtoehto nähdään pitkälti nykyisen asiantilan jatkumisena myös tulevaisuudessa, eikä laajempaa digitalisaatiokehitystä voisi tapahtua. Käytännössä teknistä kehitystä voisi tapahtua ohjelmistoperheiden sisällä, mutta uusien toimintamallien käyttöönotto ainakaan laajassa mitassa ei voisi olla mahdollista. Erilaiset tietoluovutukset perustuisivat aina osapuolten välisiin sopimuksiin ja vapaaehtoisuuteen esimerkiksi isännöitsijän vaihdostilanteessa, jossa väistyvällä isännöitsijällä ei ole intressiä helpottaa uuden isännöitsijän tiedonsiirtoa omaan järjestelmäänsä.

Nollavaihtoehdossa ei myöskään syntyisi keskeisistä tiedoista koostuvaa valtakunnallista tietovarastoa, jota eri palveluntarjoajat voisivat käyttää tietolähteenä palveluissaan. Tällöin palvelukerros voisi syntyä käytännössä vain ohjelmistokohtaisina palveluina, eikä sähköisten palveluiden tarjoaminen yleisesti kaikille yhtiöille ja niiden osakkaille olisi mahdollista. Olisi myös epäselvää, kehittyisikö palveluliiketoiminta ohjelmistokohtaisilla ratkaisuilla ylipäätään nykyistä. Mikäli esimerkiksi kiinteistönvälittäjän mahdollisuus käyttää sähköistä toimintatapaa tiedonhankinnassa riippuisi siitä, mitä tietojärjestelmää myyjän yhtiön palveluntarjoaja käyttää, sähköiset toimintamallit eivät käytännössä voi kehittyä. Palveluiden kehittäminen toimintaympäristössä, jossa tietoja ja toimintamalleja ei ole vakioitu, tuottaisi parhaimmillaankin siiloutuneita ja epäyhdenmukaisia palveluita, joilla ratkaistaisiin pistemäisiä ongelmia. Myöskään nollavaihtoehdossa ei syntyisi toimintaympäristöä, jossa olisi käytettävissä vertailukelpoista tietoa eri yhtiöistä.

Nollavaihtoehdossa huoneistotietojärjestelmästä ei voitaisi tuottaa positiivisen luottotietorekisterin edellyttämiä tietoja.

### 5.1.2 Vapaaehtoismalli

Vapaaehtoismallissa toteutettaisiin tiedon vakiointi sekä esityksen mukaiset toimenpiteet huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamiseksi sekä tähän liittyvä muu toiminnallisuus, mutta yhtiöt voisivat päättää itse vakioinnin käyttöönotosta sekä tietojen viemisestä huoneistotietojärjestelmään.

Vapaaehtoismallissa yhtiöt voisivat jatkaa yhtiöiden hallinnon hoitamista jatkossakin samalla tavalla kuin aikaisemmin. Osa yhtiöistä voisi päättää viedä tietoja huoneistotietojärjestelmään. Osassa yhtiöistä tietojen vieminen huoneistotietojärjestelmään voisi olla ajallisesti epäyhteinäistä, eli yhtiö voisi ylläpitää tietoja vietäisiin huoneistotietojärjestelmään jonakin ajanjaksona, mutta tiedon ylläpito saattaisi katketa ja ylläpitoon tulisi aukkoja.

Vapaaehtoismallissa syntyisi tilanne, jossa huoneistotietojärjestelmän tiedon laatu yhtiöiden hallinnollisten tietojen osalta olisi hyvin heikko. Tieto ei olisi kattavaa eikä sitä ylläpidettäisi yhtenäisellä tavalla. Yhtiöiden tiedoista voisi puuttua esimerkiksi joidenkin vuosien tapahtumat.

Vapaaehtoismallissa on hyvin vaikea ennakoida, kuinka suuri osuus yhtiöistä siirtyisi ylläpitämään tietoja huoneistotietojärjestelmässä vakioidulla tavalla. Ylläpitoon siirtyminen edellyttäisi yhtiön hallinnolta ja isännöinniltä satsauksia toimintamallimuutokseen, mutta samalla tiedon hyödyntäminen huoneistotietojärjestelmästä olisi epävarmaa. Mikäli tietoon liittyisi vakavia laatupuutteita ja tieto ylipäätään ei olisi tarpeeksi kattavaa, sen varaan ei kannata kehittää palveluntarjoajien järjestelmiä. Esimerkiksi tiedon hyödyntäminen kiinteistönvälittäjän järjestelmissä ei voi perustua siihen, että tietoa huoneistotietojärjestelmästä saataisiin satunnaisesti osasta yhtiöitä ja ylläpidetyssä tiedossa voisi olla puuttuvia ajanjaksoja.

Osa isännöitsijöistä ehkä siirtyisi käyttämään vakioitua mallia tiedon ylläpidossa, mutta ilman vakiointiin liittyvää velvoittavuutta vakioinnin käyttö tuskin olisi kovin kattavaa. Isännöintijärjestelmissä on olemassa ratkaisuja, joiden avulla kunnossapito- ja muutostyötietoja voitaisiin ylläpitää rakenteisessa muodossa, mutta järjestelmätoimittajilta saadun palautteen mukaan tätä mahdollisuutta ei juurikaan käytetä. Vapaaehtoismalli ei todennäköisesti helpottaisi siten myöskään isännöitsijän vaihdostilanteita.

Vapaaehtoismalli johtaisi tilanteeseen, jossa julkisessa rekisterissä, huoneistotietojärjestelmässä, olisi hajanaisia tietoja eri yhtiöistä, ja tietojen laatu olisi tiedon hyödyntäjille aina erikseen selvitettävä asia. Tällaiseen toimintaympäristöön ei voisi syntyä huoneistotietojärjestelmän

tietoja hyödyntäviä palveluja. Tällöin ei myöskään ole mahdollista saavuttaa huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämiseksi asetettuja tavoitteita ja siitä tavoiteltavia hyötyjä toimialalle.

Vapaaehtoisuudessa huoneistotietojärjestelmästä ei voitaisi tuottaa positiivisen luottotietorekisterin edellyttämiä tietoja.

## 5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

Suomalainen asunto-osakeyhtiö järjestelmä on Euroopan tasolla poikkeuksellinen omistusasumisen muoto. Se soveltuu hyvin useiden omistajien asuinrakennuksen pitoon liittyvään kunnossapito-vastuun ja -kustannusten jakoon sekä näihin liittyvän hallinnon järjestämiseen. Vertailukohtina asunto-osakkeiden vaihdannalle voidaan käyttää ulkomaisia järjestelmiä, joissa on mahdollistettu rakennettuun kiinteistöön kohdistuva yhteisomistus ja lainsäädäntöön sisältyy omistukseen liittyvää kirjaamista koskevaa sääntelyä.

Erityisesti kerrostaloasuntojen omistusoikeus on toteutettu useimmissa EU-maissa siten, että huoneiston omistajan omistusoikeus hallinnassaan olevaan asuinhuoneistoon on merkitty kiinteistöjen omistamista koskevan rekisterin yhteyteen. Tämän tyyppinen järjestelmä on käytössä esimerkiksi Norjassa ja Tanskassa. Ruotsissa asuinhuoneiston hallintaoikeus perustuu pääosin asumisoikeuteen. Asumisoikeuksia ei Ruotsissa rekisteröidä keskitetysti. Vuodesta 2009 alkaen asuinhuoneiston rekisteröinti kolmiulotteisena kiinteistönä on kuitenkin ollut tietyin edellytyksin mahdollista.

Kiinteistö- ja kirjaamisrekistereiden (Land Register) tiedot ovat Pohjoismaissa ja muutoinkin yleisesti viranomaisten ylläpitämiä ja kokonaan tai osittain julkisesti saatavilla. Joissain maissa kiinteistöihin ja asuntoihin liittyvää tietoa on mahdollista hakea vapaasti myös verkossa, kuten esimerkiksi Tanskassa. Toinen yleisesti käytössä oleva malli on se, että tietojen saantia teknisen käyttöyhteyden avulla on rajoitettu siten, että sen kautta tietoa saavat vain ammattikäyttäjät.

Yleisesti kaikissa pohjoismaissa on käytössä kehittyneitä sähköisiä järjestelmiä, jotka nopeuttavat ja helpottavat merkittävästi omaisuuden siirtoihin ja panttaukseen liittyviä kirjauksia. Kiinteistöjen vaihdannan lisäksi Järjestelmiä sovelletaan asuntojen vaihdannan ja panttauksen rekisteröimiseen, kun niiden kirjaaminen tehdään samaan tapaan kuin kiinteistöjä koskevat kirjat. Seuraavassa käydään läpi Pohjoismaista Ruotsin ja Norjan järjestelmiä, sekä niissä omaksuttuja sääntelyratkaisuja ja toimintamalleja.

### 5.2.1 Ruotsi

Asuinhuoneistojen hallintaoikeus perustuu Ruotsissa valtaosin asumisoikeuteen (bostadsrätt) osuuskuntamuotoisessa asumisyhteisössä (ks. esim. ”Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter”, Departmentsserien, DS 2007:12, s. 19, ”Stärkt ställning för hyresgäster”, betänkande av hyresgästutredningen, SOU 2017:33, s. 80). Ruotsissa on noin 25 000 rekisteröityä asumisoikeusyhteisöä, ja niissä noin miljoona asumisoikeusasuntoa. Asumisoikeuksista ja asumisoikeusyhdistyksistä säädetään asumisoikeuslaissa (bostadsrättslag, 1991:614). Oikeus on luonteeltaan eräänlainen vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimuoto. Asumisoikeus on oikeudelliselta olemukseltaan asumisoikeuslaissa tarkoitettu käyttöoikeus, vaikka yleisesti asumisoikeuden haltijoita ajatellaan asunnonomistajina.

Asumisoikeuksiin ja asumisoikeusyhdistysten jäsenyyteen perustuvan hajautetun järjestelmän toimivuuteen ja käytettävyyteen liittyvistä kysymyksistä on Ruotsissa käyty laajaa keskustelua. Asuntoja koskevien oikeuksien merkitsemistä ja vaihdannan tarpeita palvelevan keskitetyn asunto-oikeusrekisterin tarve on yleisesti selvänä pidetty tosiseikka. Tarve keskitetyn rekisterin



toteuttamiseksi on tullut esille jo ennen vuosituhannen vaihdetta asunto-oikeusrekistereitä koskevassa osamietinnössä (SOU 1998:80, s. 16–17). Mietinnössä esitettiin säädettäväksi uutta asumisoikeusrekisterilakia, johon liittyvän rekisterin ylläpitäjäksi ehdotettiin Ruotsin maanmittausviranomaisista (Lantmäteriet). Lainsäädäntöä ei tuolloin muutettu, mutta asumisoikeuslaki on ollut erilaisten selvitysten ja muutosten kohteena (esim. SOU 2017:31, s. 80). Selvityksessä vuodelta 2007 (DS 2007:12) on otettu lähtökohdaksi keskitetty julkinen rekisteri, joka perustaisi edellytykset kattavalle panttioikeuksien kirjaamista koskevalle rekisterille. Asumisoikeuden panttaaminen on sinänsä nykyisin mahdollista ja laajasti käytössä. Käytännössä panttausmerkintä tehdään ilmoituksen perusteella asumisoikeusyhdistyksen asuinhuoneistoluetteloon.

Asuinhuoneiston kirjaaminen kiinteistönä kiinteistörekisteriin on periaatteessa niin ikään Ruotsissa mahdollista. Vaikka Ruotsin maakaareen (Jordabalken 1970:994) 2009 tehdyn lisäyksen mukaisesti lain 1 luvun 1 a §:ssä tarkoitettut asuinhuoneistot (ägarlägenhetsfastighet) ovat kiinteistöjä, ei asuinhuoneistoja pääsääntöisesti kirjata kiinteistörekisteriin. Asuinhuoneiston saannolle tulee hakea lainhuutoa kuten muutoinkin kiinteistön saannoille. Vuoden 2009 alusta Ruotsin maakaareen tehdyn muutoksen jälkeen on ollut mahdollista kirjata laissa tarkoitettu ”omistusasunto” (ägarlägenhet) kiinteistönä kirjaamisrekisteriin. Tällainen, käytännössä kolmiulotteinen, kiinteistö muodostetaan viranomaisen toimesta kiinteistönmuodostamistoimituksessa. Omistajan on haettava normaaliin tapaan lainhuutoa omistamalleen kolmiulotteiselle kiinteistölle. Vakuuskäyttöä varten kiinteistö voidaan pantata samalla tavoin kuin muutkin kiinteistöt. Omistaja hakee kiinnitystä kirjaamisviranomaiselta (Lantmäteriet). Omistusasuntokiinteistön muodostamista koskevista erityisistä edellytyksistä säädetään laissa. Käytännössä mitä tahansa kolmiulotteista tilaa (utrymme) ei voida muodostaa laissa tarkoitetuksi omistusasunnoksi (ägarlägenhet). Uuden asumisen hallintamuodon (ägarlägenhet) säätämistä perusteltiin sillä, että tavoitteena on sen myötä toteuttaa erilaisia ”kerrostaloasumisen” (flerbostadshus) muotoja (SOU 2014:33, s. 116). Asumisoikeuksiin perustuva asuminen on kuitenkin vielä toistaiseksi pääasiallinen toimintamalli Ruotsissa. Yli 30 %:n osuus omistusasunnoista perustuu tähän asumismuotoon.

Ruotsissa pyritään kirjaamistoiminnassa edistämään erityisesti ammattikäyttäjille suunnattua sähköistä palvelua (E-ansökan). Ammattikäyttäjät voivat halutessaan ottaa käyttöönsä maksuttoman palvelun sopimalla siitä kirjaamisviranomaisen kanssa. Palveluun sisältyy käyttöoikeus kirjaamishakemukseen täyttämiseen tarvittaviin tietoihin myös muista rekistereistä, kuten esimerkiksi tieto kaupan osapuolten siviilisäädystä.

### 5.2.2 Norja

Norjassa asumisoikeusyhteisöistä annettuun lakiin (Lov om burettslag 2003–06–06–39) sisältyy sääntely velvollisuudesta hakea lainhuutoa (tinglysing) osuuteen asumisoikeusyhteisössä (rettighet i andelar i borettslag). Mainitun lain 6 luvussa säädetään oikeuden rekisteröinnistä. Asumisoikeus kirjataan ”peruskirjaan” (grunnbok), johon kirjataan myös kiinteistöjä koskevat omistajanvaihdokset. Asumisoikeuden haltijoiden omistus perustuu yhteisomistussuhteeseen, joka koskee samalla sekä rakennuksia että niiden maapohjaa. Kirjaukset suoritetaan noudattaen lainhuudatus-lakia (lov om tinglysing 1935–06–07–2). Lakiin sisältyy asumisoikeuksien kirjaamista koskeva sääntely, joka lisättiin lakiin asumisoikeusyhteisöistä annetun lain tullessa voimaan vuonna 2006.

Mainittuun ”peruskirjaan” merkitään myös asumisoikeusyhteisön osuuden panttausta koskeva tieto. Panttauksesta säädetään panttilaissa (Lov om pant 1980–02–08–2). Asumisoikeuksien kirjaamista ja niiden panttausta koskevaa rekisteriä (grunnbok) ylläpitää Suomen Maanmittauslai-

tosta vastaava Norjan viranomainen Kartverket. Asumisoikeusyhteisöjä oli Norjassa rekisterissä vuoden 2016 lopulla vajaat 8 500 ja yhteisön omistamiin asuntoihin liittyviin asumisoikeusosuuksiin oli kirjattu lainhuutoja runsaat 350 000.

Kartverketillä on käytössään sähköisen kirjaamismalli (e-tinglysing), jolla pyritään saamaan ammattimaiset käyttäjät, kuten pankit ja kiinteistönvälittäjät lähettämään kaikki vaihdantaan ja panttaamiseen liittyvät asiakirjat kirjaamisviranomaiselle sähköisesti. Tämä mahdollistaisi jatkossa myös kirjaamisviranomaisessa asioiden täysin sähköisen käsittelyn. Kirjaamisessa käytettävän sovelluksen avulla ammattikäyttäjät voivat laatia myös kirjaamisessa tarvittavat dokumentit, kuten kauppakirjat ja panttausasiakirjat sähköisinä. Lainaa tarvitseva ostaja voi niin ikään allekirjoittaa tarvittavat dokumentit verkkopankissa. Lopputilanteessa vaihdantaan liittyvät rekisteröinnit voitaisiin suorittaa täysin sähköisesti.

### 5.2.3 Tanska

Tanskassa jaettaessa kiinteistöllä oleva rakennus tai rakennukset omistusasunnoiksi, rakennukset tulee samalla jakaa itsenäisiksi omistusoikeusyksiköiksi, eli itsenäisiksi kiinteistöiksi. Omistusasuntoja koskeva laki (lov om ejerlejligheder) on tullut voimaan vuonna 1966 ja sitä sovelletaan etenkin lain voimaantulon jälkeen rakennettuihin kohteisiin. Muitakin rakennuksia voidaan kuitenkin jakaa laissa säädetyillä edellytyksillä.

Jaettaessa kiinteistöllä olevat rakennukset omistusasunnoiksi, ei maapohjaa jaeta, vaan omistusoikeus kohdistuu suoraan pelkkiin asuntoihin. Maapohjan omistus on järjestetty erityisen yhdistyksen kautta, johon asunnonomistajien on kuuluttava. Järjestelmä vastaa pitkälti norjalaista, vaikka siellä asumisoikeudenhaltijoiden omistus perustuu sekä rakennuksia että maapohjaa koskevaan yhteisomistussuhteeseen. Yhteisenä piirteenä sekä norjalaiselle että tanskalaiselle omistusasuntoja koskevalle järjestelmälle on, että kummassakin ”asumisoikeus” muodostaa kokonaisuuden, johon kuuluu sekä huoneisto, rakennus että maapohja (Ks. esim. SOU 2002:21, s. 21).

Omistusasuntojen rinnastuessa Tanskassa kiinteistöihin, niitä koskevien oikeuksien kirjaamiseen sovelletaan lainhuudatuslakia (Lov om tinglysning, 1.1.1928). Tanskassa kirjaamisviranomaisena toimii erityinen tuomioistuin (Tinglysningsretten), jonka tehtävät liittyvät pääasiassa kiinteää omaisuutta koskevien oikeuksien rekisteröintiin. Lisäksi Tanskan tinglysningsretten kirjaa kuitenkin laajasti myös irtainta omaisuutta koskevia oikeuksia ja panttauksia, esimerkiksi aluksiin tai ajoneuvoihin.

Tanskassa Sähköisen asioinnin ja kirjaamisen automatisointi on levinnyt vertailumaista laajimmalle. Kirjaamisviranomaisen mukaan n. 75 % kirjaamisasioiden käsittelystä ja ratkaisutoiminnasta tapahtuu sähköisesti ja automatisoituna. Vuosittainen hakemusten määrä on noin 200 000. Käytössä olevasta automatisoinnista huolimatta Tanskassakin kuitenkin tiettyjä kirjaamisasioita, esimerkiksi osa perintösaannoista, käsittelemään toistaiseksi manuaalisesti. Lisätietoa aiheesta joka on saatavilla osoitteessa: Danish Digital Land Registration

### 5.2.4 Suomen järjestelmän erityispiirteet

Kansainvälisessä vertailussa huoneistoja koskevien taloudellisten ja teknisten tietojen kerääminen viranomaisen rekisteriin on erityisen oleellista juuri suomalaisen asunto-osakeyhtiöjärjestelmän vuoksi. Se on toimiva tapa hallinnoida useiden omistajien asuinrakennuksen pitoon liittyvää kunnossapitovastuuta ja -kustannusten jakoa sekä näihin liittyvän hallinnon järjestämistä. Toisaalta luotonantajilla on Suomen järjestelmässä tiedossa vain se, kuinka paljon yhtiöillä on heiltä nostettua lainaa. Ainoastaan yhtiöillä on kuitenkin tiedossa, kuinka lainavastuut yhtiön

sisällä jakautuvat eri osakeryhmille. Järjestelmään on siten mahdollista sisältyä velkaa, joka nimellisesti on asunto-osakeyhtiön vastattavana, mutta joka itse asiassa vaikuttaa erittäin oleellisesti yksityisten asunnonomistajien henkilökohtaiseen velkaantumiseen ja siihen liittyviin taloudellisiin toimintaedellytyksiin. Vastaavaa perustetta yhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen tallentamiselle keskitettyyn järjestelmään ei tässä muodossa sisälly muissa maissa yleisesti käytössä oleviin omistuksen järjestämisen ratkaisuihin.

Yhtiöiden osakkaiden vastuulla oleva velkamäärä on erittäin merkityksellinen kokonaisuus suomalaisten yksityishenkilöiden lainavastuiden kokonaismäärää arvioitaessa. Tieto yhtiölainoista ja niiden jakautumisesta yhtiöissä on siksi erityisesti Suomen järjestelmässä tärkeää saada osaksi positiivisen luottotietorekisterin tietosisältöä. Kokonaiskuvan saaminen luottomarkkinoista taikka riittävään tietoon perustuvien arvioiden tekeminen yksityishenkilöiden velkaantumisen asteesta on ilman tätä tietoa käytännössä mahdotonta.

## **6 Lausuntopalaute**

## **7 Säännöskohtaiset perustelut**

### **7.1 Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta**

#### *1.luku. Yleiset säännökset*

**2 §. Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus.** Lain 2 §:ää esitetään muutettavaksi siten, että siihen lisättäisiin maininta positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämisestä yhtenä huoneistotietojärjestelmän tarkoituksena. Lain 19 §:ssä huoneistotietojärjestelmään sisältyvien tietojen luovuttamista koskeva sääntely perustuu rakenteelle, jossa tietojärjestelmän tietojen luovuttaminen on mahdollista huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 §:ssä lueteltuihin tietojärjestelmän tarkoituksiin.

Lakiin tällä hetkellä sisältyvien 2 §:n mukaisten käyttötarkoitusten joukossa ei ole positiivisesta luottotietorekisteristä annetussa laissa tarkoitetun kaltaisen rekisterin ylläpitämistä. Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 1 §:ssä todettuna lain tarkoituksena on torjua ylivelkaantumista varmistamalla luotettavien luottotietojen saatavuus erityisesti luotonantotilanteessa luottokelpoisuutta arvioitaessa sekä parantamalla luonnollisten henkilöiden ja kotitalouksien mahdollisuuksia hallita omaa talouttaan. Lisäksi lain tarkoituksena olisi edistää luotettavien luottomarkkinoita kuvaavien tietojen saatavuutta rahoitusvakauden ja luottomarkkinoiden seurannassa ja valvonnassa. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 §:ssä lueteltujen käyttötarkoitusten ei nyky muodossaan myöskään voida tulkita sisältävän mainitun kaltaista käyttötarkoitusta.

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 §:ään esitetään lisättäväksi, tietojen luovuttamisen positiiviseen luottotietorekisteriin mahdollistamiseksi, maininta positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämisestä yhtenä huoneistotietojärjestelmän tietojen käyttötarkoituksena. Tietojen tuottamista positiiviseen luottotietorekisteriin toteuttaisivat käytännössä lakiin esitettävät muutettu 13 § sekä 13 a, 17 ja 17 a §:t, joissa määriteltäisiin tarkemmin positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi huoneistotietojärjestelmään tallennettavat tiedot. Mainituissa säännöksissä luotonantajille sekä yhtiöille asetettaisiin lisäksi velvollisuus ylläpitää huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekisterissä mainittuja tietoja.

Muutoksen avulla tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmästä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjälle tulisi mahdolliseksi samoilla edellytyksillä, kuin mitkä koskevat muuta huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä ja sen luovuttamista sille laissa määriteltyyn käyttötarkoitukseen. Positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi kerättävien tietojen luovuttaminen olisi siten mahdollista positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjälle ja vain mainittuun käyttötarkoitukseen. Muihin mahdollisiin huoneistotietojärjestelmän käyttötarkoituksiin tässä kohdassa tarkoitetut tiedot olisivat luovutettavissa ainoastaan, jos luovutusta koskien täyttyisivät lain 19 § ja 20 §:n mukaiset luovuttamisen edellytykset, ja rekisterin ylläpitäjänä toimiva Maanmittauslaitos katsoisi, että käyttöluupa tietoihin olisi mahdollista myöntää noudattaen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain tietojen luovuttamista ja tietopalvelun järjestämistä koskevaa sääntelyä. Uusien kerättävien tietojen käsittely noudattaisi siis samoja niiden käsittelylle asetettuja lainsäädännössä tarkoin määriteltyjä reunaehtoja, jotka on asetettu huoneistotietojärjestelmässä olevien tietojen käsittelylle jo järjestelmää perustettaessa.

### *3 luku. Hallintakohteen taloudelliset ja tekniset tiedot*

**13 §. Hallintakohderekisteri.** Pykälässä säädetään huoneistotietojärjestelmän hallintakohteista rekisteriin kirjattavista tiedoista. Nyt esitettävällä lainmuutoksella huoneistotietojärjestelmään tallennettaviin tietoihin ehdotetaan lisättäväksi hallintakohteita koskevia taloudellisia ja teknisiä tietoja. Taloudellisina tietoina rekisteriin sisältyisi yhtiöiden lainoihin sekä yhtiövastikkeisiin liittyviä tietoja sekä erityisesti positiivisen luottotietorekisterin ylläpidossa tarpeellisia tietoja, ja teknisinä tietoina yhtiön sekä sen osakkaiden hallinnassa oleviin tiloihin tehtyjä kunnossapito- ja muutostöitä koskevia tietoja. Tiedot lisättäisiin huoneistotietojärjestelmän osana olemaan lain 3 luvussa säänneltyyn hallintakohderekisteriin.

Maanmittauslaitoksen tehtäväkokonaisuus huoneistotietojärjestelmän ylläpitäjänä on järjestetty laissa siten, että lain 15 §:ssä Maanmittauslaitokselle on annettu tehtäväksi toimia sekä huoneistotietojärjestelmän osakehuoneisto- että hallintakohderekisterin pitäjänä. Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeudet on lain järjestelmässä toteutettu säätämällä lain 17 §:ssä tiedonsaantioikeuksista, jotka koskevat laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarpeellisia tietoja. Maanmittauslaitoksen oikeus tietojen saamiseen koskee jo lain olemassa olevassa muotoilussa muun muassa yhtiöitä sekä luottolaitoksia, jotka olisivat myös nyt esitettävien uusien tietojen osalta tietojen luovuttamiseen velvoitettavat tahot. Tietojen luovuttajien osalta sääntelyä ei siten olisi tarpeen täydentää.

Maanmittauslaitoksen oikeuden saada tietoja on lain 17 §:n mukaan perustuttava sellaiseen laissa säädettyyn tehtävään, jonka hoitamiseksi yhtiön kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloudellisten tietojen ylläpitäminen on tarpeellista. Tässä tarkoituksessa Maanmittauslaitokselle huoneistotietojärjestelmän ylläpitäjänä esitetään lain 13 §:ssä säädettyä tehtäväksi yhtiön kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä 13 a §:ssä tiettyjen taloudellisten tietojen ylläpitäminen hallintakohderekisterissä.

Lain 13 §:n 1 momenttiin lisättäisiin uusi 3 kohta, joka koskisi tietoja yhtiössä tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä. Näiden osalta kirjattava tietosisältö täsmennettäisiin siten, että huoneistotietojärjestelmään kirjattaviksi tulisivat tiedot asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettujen selvitysten sekä 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettuihin ilmoitusten mukaisista toimenpiteistä.

Tallennettavat tiedot olisivat käytännössä hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin

osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin sekä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat. Lisäksi tallennettaisiin hallituksen ylläpitämään yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista koostuvaan luetteloon sisältyviä toimenpiteitä koskevat tiedot, joista säädetään AsoyL 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä. Kyse on tässä osakkeenomistajan omia muutostöitä koskevista ilmoituksista.

Huoneistotietojärjestelmään tuleva uusi tietosisältö määriteltäisiin siis siten, että tiedon tuottaminen järjestelmään ei asettaisi yhtiölle tarpeettomasti uusia toimintavelvollisuuksia, vaan huoneistotietojärjestelmään kirjattavat tiedot olisivat jo aiemmin yhtiön asunto-osakeyhtiölakiin sisältyvien tiedontuottamis- ylläpitovelvollisuuksien piirissä.

Tietoja koskevat yksityiskohtaisemmat tekniset vaatimukset sekä niiden toimittamiseen liittyvät tarkemmat määrittelyt säänneltäisiin lakiin lisättävän uuden 17 c § :n nojalla annettavalla valtioneuvoston asetuksella.

**13 a §.** *Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot.* Pykälässä säädettäisiin niistä tiedoista, jotka positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi olisi tarpeellista sisällyttää huoneistotietojärjestelmään. Näitä tietoja olisivat yhtiön nostaman luoton kokonaispääoma, luoton nostopäivämäärä sekä tieto siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusrannusta varten, tieto siitä, onko nostetusta luotoista vastuussa yhtiö (hoitolaina), vai jakautuuko vastuu luotosta osaksi tai kokonaan hallintakohteiden omistajille (osakslaina). Hoitolainoja koskevia tietoja ei olisi tarpeen sisällyttää positiiviseen luottotietojärjestelmään, joten positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjällä ei olisi huoneistotietojärjestelmästä annettua laissa tarkoitettua oikeutta lainaa koskevien yksityiskohtaisten tietojen saamiseen. Näitä lainoja koskevia tietoja ei siten toimitettaisi huoneistotietojärjestelmästä edelleen. Tiedot on kuitenkin säilytettävä huoneistotietojärjestelmässä, jotta myöhemmin voidaan todentaa, onko tiedot toimitettu huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin yhtiön ilmoituksen mukaisesti. Nostettujen yhtiölainojen merkitys toimintamallissa on se, että on mahdollista varmistua kaikkien yhtiön nostamien luottojen käsittelystä ja positiiviseen luottotietorekisteriin menevän tiedon oikeellisuudesta.

Hallintakohteiden omistajien vastattaviksi jakautuvista osakslainoista yhtiön olisi tarkempina tietoina lisäksi ilmoitettava Maanmittauslaitokselle tiedot kunkin hallintakohteen yhtiössä sovitun mukaisesta kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta sekä yhtiön hallintakohteiden vastattavana oleva yhtiövastikkeen määrä. Oikeudellisesti viime kädessä yhtiölainasta ongelmatilanteissa vastaavat kaikki osakkaat yhteisvastuullisesti, mutta tarkoituksena on saada esiin normaalitilanteen hallintakohdekohtainen vastuu. Vastike ilmoitettaisiin selvyyden vuoksi eriteltyinä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja mahdolliseen muun tyyppiseen vastikkeeseen, johon sisältyisivät muun muassa asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4 §:ssä tarkoitettut käyttömaksut. Vastikkeiden erittely olisi merkityksellistä muun muassa luotonannon yhteydessä arvioitaessa luotonsaajan maksukykyä. Lisäksi järjestelmään tallennettaisiin kulloisenkin päivityksen yhteydessä tieto päivityksen tekijästä sekä sen ajankohdasta.

Huoneistotietojärjestelmän tallennettavien taloudellisten tietojen määrittelyn taustalla on positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämisestä vastaavan verohallinnon tulorekisteriyksikön näkemys siitä, mitkä tiedot yhtiöistä ja niiden hallintakohteista on tarpeellista tallentaa huoneistotietojärjestelmään positiiviseen luottotietorekisteriin toimittamista varten sen tarkoituksen toteuttamiseksi.

#### *4 luku. Tietojärjestelmän ylläpito sekä tietojen käsittely ja luovuttaminen*

**17 a §.** *Yhtiön tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tiedoista.* Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeudet on huoneistotietojärjestelmästä annetun lain järjestelmässä toteutettu säätämällä lain 17 §:ssä tiedonsaantioikeuksista, jotka koskevat laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarpeellisia tietoja. Oikeus tietojen saamiseen koskee lain olemassa olevassa muotoilussa sekä yhtiöitä että luotonantajia, jotka olisivat myös nyt esitettävien uusien tietojen osalta tietojen luovuttamiseen velvoitettavat tahot. Lain perusrakennetta tältä osin ei ole tarkoitus muuttaa, vaan uudet tietoryhmät tulisivat arvioitaviksi samojen henkilötietojen suojaan liittyvien oikeudellisten reunaehtojen mukaisesti, jotka huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia säädettäessä ovat olleet arvioitavana ja tiedonsaantioikeuden osalta yleisesti viitataan-kin tässä yhteydessä lain 17 §:n perusteluihin lakia koskevassa hallituksen esityksessä HE 127/2018.

Positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi tarpeelliset tiedot sisältävät myös henkilötiedoiksi katsottavia hallintakohteen omistajan taloudellista tilaa koskevia tietoja. Laissa on tällaisten tietojen osalta säädettävä Maanmittauslaitoksen oikeudesta saada luotonantajilta ja yhtiöiltä lakiehdotuksessa tarkoitettujen tehtäviensä hoitamiseksi tarpeelliset tiedot sekä yksilöitävä ne riittävällä tarkkuudella. Vaikka tiedonsaantioikeutta kansallisesti rajattaisiin tietojen tarpeellisuuden vaatimuksella, Maanmittauslaitoksen olisi joka tapauksessa EU:n tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan b ja c alakohdan mukaisesti varmistettava aktiivisesti myös henkilötietoja kerätessään ja käsitellessään, että ne rajataan olennaiseen ja tarpeelliseen suhteessa niihin tarkoituksiin, joihin niitä käsitellään.

Koska nyt esitettäväksi kerättävät uudet tiedot sisältävät yksityishenkilöiden taloudellista tilaa kuvaavia henkilötietoja, esitetään lain 17 a §:ssä yksilöitäväksi riittävällä tarkkuudella ne uudet tiedot, jotka positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämistarkoituksessa tulisivat tallennettaviksi hallintakohderekisteriin. Tietojen määrittely perustuu positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjän näkemykseen sille laissa säädetyn tehtävän toteuttamiseksi tarpeellisista taloudellisista tiedoista. Kun positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjälle on tarkoitus huoneistotietojärjestelmästä luovuttaa myös muita kuin 17 a §:ssä tarkoitettuja yksilöityjä henkilötietoja, säädettäisiin positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjälle tiedonsaantioikeus tehtävänsä hoitamisen kannalta välttämättömiin tietoihin lain uudessa 19 §:n 4 momentissa.

Huoneistotietojärjestelmään on tarkoitus toimittaa edellä tarkoitettuja taloudellisia tietoja riittävän ajantasaisina, jotta ne olisivat käyttökelpoisia positiivisen luottotietorekisterin tarkoituksen näkökulmasta. Lainsäädännössä on siksi asetettava tietojen toimittamisesta vastaaville luottolaitoksille sekä yhtiöille velvollisuus tietojen toimittamiseen riittävän usein. Toisaalta hallinnollisen taakan näkökulmasta tietojen toimittamisen taajuuden on oltava järkevissä suhteissa erityisesti pienempien yhtiöiden kulloinkin käytettävissä oleviin resursseihin ja kyvykkyyteen toimittaa tietoja laissa säädetyllä tavalla. Huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin lisättäisiin tässä tarkoituksessa perusvelvollisuus tietojen toimittamiseen vuosittain, kuukauden kuluessa yhtiön sääntömääräisen yhtiökokouksen jälkeen. Tämä on ajankohta, jolloin yhtiöiden kunnosapito- ja muutostyötiedot sekä taloudelliseen tilanteeseen liittyvät tiedot päivitetään joka tapauksessa myös asunto-osakeyhtiölain mukaisten vaatimusten toteuttamiseksi, ja tietojen päivittäminen huoneistotietojärjestelmään aiheuttaa mahdollisimman vähän lisätyötä yhtiöille.

Tiedot olisi lisäksi päivitettävä aina, jos tätä pyytää joku niistä tahoista, joilla asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n mukaan on oikeus tehokkaasti esittää pyyntö isännöitsijäntodistuksen saamiseksi. Kun tiedot ja niiden käyttötarkoitukset ovat osin yhteneväisiä isännöitsijäntodistuksen

kanssa, on perusteltua, että tietojen päivittämissäpyynnön voivat tehdä samat tahot, jotka voivat myös pyytää isännöitsijäntodistusta asunto-osakeyhtiölain nojalla. Yhtiöiden resurssien sen mahdollistaessa, yhtiöillä olisi lisäksi mahdollisuus päivittää tietojärjestelmään toimittamiaan tietoja laissa erikseen säädettyjen päivittämissäajankohtien ulkopuolella aina katsoessaan sen tarpeelliseksi. Käytännössä tietojen päivittämisestä vastaisi suurimmassa osassa yhtiöistä ammatillinen isännöitsijä, jonka tietojärjestelmä mahdollistaisi Maanmittauslaitoksen tarjoaman rajapintayhteyden käytön tietojen siirtämiseen Maanmittauslaitokselle. Näissä tapauksissa tietojen todellinen päivitystaajuus ja ajantasaisuus olisi käytännössä laissa edellytettyä parempi. Velvoitteet tietojen toimittamiseen syntyvät asunto-osakeyhtiölakiin perustuvassa toiminnassa, joten yhtiöt, jotka eivät sovelle toiminnassaan asunto-osakeyhtiölakia, eivät ole velvollisia toimittamaan näitä tietoja huoneistotietojärjestelmään.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi poikkeuksista pääsääntönä olevaan 1 momentin mukaiseen tiedonanto- sekä tietojen päivittämissävelvollisuuteen. Velvollisuus koskisi säännöksen mukaan yhtiöitä, joissa on enintään viisi hallintakohtetta, sekä yhtiöitä joiden kaikki osakkeet olisivat saman omistajan omistuksessa, ja jonka hallintakohteet eivät ole tavanomaisen vaihdannan piirissä vain, jos yhtiöillä olisi 13 a §:ssä tarkoitettua osakaslainaa, taikka asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitettua isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho tietojen päivittämistä pyytää. Poikkeuksen tarkoituksena on rajata jatkuvan aktiivisen tietojen päivittämissävelvollisuuden ulkopuolelle ensinnäkin sellaiset pienet yhtiöt, jotka useimmissa tapauksissa eivät hyödynnä isännöinti- tai muun palveluntarjoajan tietojärjestelmiä, joiden avulla tietojen jatkuva päivittäminen on mahdollista rajapintojen kautta ilman kohtuutonta lisätyötä. Näissäkin yhtiöissä päivittämissämiä olisi kuitenkin tarpeen, jos joku isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho sitä pyytää esimerkiksi huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntiä varten. Toisaalta käsillä olevien tietojen päivittäminen ei myöskään olisi tarpeellista tilanteissa, joissa koko yhtiön omistaa esimerkiksi yksi suuri sijoittajataho, jonka tarkoituksena ei lainkaan ole yhtiön hallintakohteiden saattaminen vaihdannan kohteiksi, eikä päivittäminen siten palvelisi normaaliin tapaan osakkaiden etua esimerkiksi vaihdantatilanteissa.

Kaikissa tapauksissa kuitenkin mahdollisia osakaslainojoja koskevia tietoja olisi voitava hyödyntää positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseen liittyvään käyttötarkoitukseen. Tietojen päivittäminen olisi siten tehtävä myös 2 momentissa tarkoitettujen yhtiöiden toimesta, jos niillä olisi nostettuna lain 13 a §:ssä tarkoitettua osakkaiden vastattavaksi yhtiön sisällä sovittua osakaslainaa.

**17 b §.** *Luotonantajan tiedonantovelvollisuus yhtiön taloudellisista tiedoista.* Lakiin esitetään lisättäväksi uusi 17 b §, jossa säädettäisiin luotonantajien aktiivisesta toimintavelvollisuudesta positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi tarpeellisten tietojen toimittamisesta huoneistotietojärjestelmään.

Säännöksessä määriteltäisiin se pääasiallinen tapa, jolla yhtiöille luottoja myöntäneiden luotonantajien on toimitettava tiedot huoneistotietojärjestelmään sekä määräaika tietojen toimittamiselle. Tietojen toimittaminen huoneistotietojärjestelmään tapahtuisi joko sähköistä rajapintaa hyödyntäen taikka toimittamalla tiedot Maanmittauslaitoksen tarjoaman verkkoasiointipalvelun kautta.

Luotonantajien velvoitteella yhtiölainatiedosta saadaan luotettavaa. Yhtiöitä koskeva minimitaso tietojen ylläpidossa käsittää kerran vuodessa tapahtuvan ylläpidon yhtiökokouksen yhteydessä. Luotonantajien velvoitteella varmistetaan se, että yhtiökokousten välillä tapahtuneet luottojen nostot tulevat myös näkyväksi, ja huoneistotietojärjestelmästä saatavan tiedon luotettavuus voidaan todeta. Tiedon avulla voidaan päätellä, onko yhtiökokouksen jälkeen yhtiössä ollut tapahtumia, jotka voivat vaikuttaa osakkaan taloudelliseen tilanteeseen.

Normaalitilanteessa luotonantajilla arvioidaan yleisesti olevan riittävä tekninen kyvykkyys toteuttaa tiedonsiirto rajapintapalvelun kautta, ja vakiintuneiden prosessien kautta tietojen toimitaminen on tulisi olemaan rutiininomaista toimintaa, jonka ei arvioida edellyttävän kovinkaan pitkää määräaika. Mainituista syistä tietojen toimittamiselle esitetään säädettäväksi viikon mittainen määräaika, joka alkaisi kulua siitä hetkestä, jona luoton saanut yhtiö nostaa kulloisenkin luottoerän. Ilmoitus nostetusta luotosta tehtäisiin siten erikseen jokaisen nostotapahtuman jälkeen, sillä tietojen käyttötarkoituksen kannalta oleellista on juuri yhtiön jo nostamien luottojen määrä, jota koskien luotonantajalla on tosiasiallinen saatava yhtiöltä. Luottolaitosten antaman perustiedon pohjalta on mahdollista myös arvioida sitä, toimittavatko yhtiöt niille 17 a §:ssä esitetävän velvollisuuden mukaisesti niiden nostamia luottoja koskevat tiedot huoneistotietojärjestelmään.

**17 c §. Tarkemmat säännökset.** Lakiin esitettävä uusi 17 c § sisältäisi valtuuden säätää valtioneuvoston asetuksella tarkemmin 13 ja 13 a §:ien nojalla huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekisteriin talletettävien tietojen sisällöstä, teknisistä yksityiskohdista, sekä teknisestä tavasta, jolla tiedot on toimitettava Maanmittauslaitokselle.

Asetuksella voitaisiin siten määritellä tarkempia teknisiä vaatimuksia esimerkiksi sille, millaisia tallennettavien tietojen on teknisiltä ominaisuuksiltaan oltava niiden yhteensopivuuden varmistamiseksi huoneistotietojärjestelmän kokonaisuuden kanssa. Asetuksella olisi mahdollista tämentää lisäksi sitä, mitä tietoja yhtiöiden kunnossapito- ja muutostöitä koskien tietojärjestelmään tallennetaan. Yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot voivat lähtötilanteessa olla toisistaan poikkeavalla tavalla määriteltyjä ja sisältää erilaisia tietokokonaisuuksia. Rekisterin tietosisällön mahdollisimman suuren yhdenmukaisuuden ja käyttökelpoisuuden varmistamiseksi teknisiä ominaisuuksia koskevien tallennettavien tietojen osalta on asetuksella tarvittaessa voitava määritellä tarkempia muoto- ja sisältövaatimuksia järjestelmään toimitettaville tiedoille.

Lain 17 a §:ssä lueteltujen taloudellisten tietojen osalta niiden sisällöllinen määrittely sisältyy tarvittavalla tarkkuudella suoraan mainittuun säännökseen. Tältäkin osin valtioneuvoston asetuksella esitetään kuitenkin mahdolliseksi säännellä tarvittaessa tarkemmin tietojen toimittamisessa noudatettavaa menettelyä sekä toimitettaville tiedoille mahdollisesti asetettavia yksityiskohtaisempia teknisiä vaatimuksia.

**19 §. Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin.** Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 2 §:ssä tarkoitetulle rekisterinpitäjälle säädettäisiin lain 19 §:n uudessa 3 momentissa oikeus salassapitosäännösten estämättä ilman Maanmittauslaitoksen erillistä käyttölupaa saada Huoneistotietojärjestelmästä sellaisia tietoja, jotka sille ovat välttämättömiä rekisterinpitoon liittyvän laissa säädetyn tehtävänsä toteuttamiseksi. Kyseessä olisivat ensi sijaisesti uudessa 13 a §:ssä tarkoitetut positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi nimenomaisesti kerättävät tiedot yhtiön nostamista luotoista. Lisäksi huoneistotietojärjestelmän jo muutoin olemassa olevasta tietosisällöstä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitoon tarvittaisiin taloyhtiön y-tunnus, hallintakohteen omistajien henkilötunnukset, omistajien omistusosuudet hallintakohteesta sekä tieto osakeryhmän tunnuksesta. Kun tietoja ei lain tasolla erityisesti huoneistotietojärjestelmän aiemman tietosisällön osalta luetella tyhjentävästi, koskisi säännös henkilötietojen luovuttamista koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti tehtävän suorittamiseksi välttämättömiä tietoja. Säännöksellä toteutettaisiin käytännössä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjälle, pykälän 1 momentissa edellytetyllä tavalla, lain tasolla säädetty oikeus salassa pidettävien tietojen saamiseen huoneistotietojärjestelmästä.

Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain järjestelmässä salassa pidettäviä tietoja koskevat tiedonsaantioikeudet on pääsääntöisesti sisällytetty mainittuun lakiin. Lain valmistelun yh-



teydessä huoneistotietojärjestelmään lisättäväksi esitettäviä taloudellisia tietoja koskevan osakokonaisuuden osalta tällaista sääntelyä ei ehdotettuun lakiin positiivisesta luottotietojärjestelmästä kuitenkaan sisälly. Mainittu tiedonsaantioikeus positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjänä toimivalle tulorekisterikeskukselle lisättäisiin tästä syystä huoneistotietojärjestelmää koskevaan lakiin, sen 19 §:n uuteen 3 momenttiin. Säännös säilyisi muilta osin ennallaan.

Säännöksessä on kysymys henkilötietojen luovuttamisesta EU:n 6 artiklan 1 kohdan c alakohdan mukaiseen tarpeeseen, jonka osalta erityisistä suojatoimenpiteistä voidaan EU:n tietosuojasetuksen 6 artiklan 2 ja 3 kohdan mukaan säätää kansallisesti. Säännös on tarpeen, jotta voidaan poiketa julkisuuslain säännöksistä, jotka koskevat tiedonluovutustapaa ja salassapidettävien tietojen luovuttamista. Samalla varmistetaan kansallisena suojatoimenpiteenä tiedonsaantioikeuden rajaaminen käsittelyn oikeusperusteen määrittämään tarpeeseen. Säännöksen nojalla luovutettavat tiedot on rajattu niiden käyttötarkoituksen kannalta välttämättömiin tietoihin.

#### *5 luku. Erinäiset säännökset*

**26 §. Yhteistyöryhmä.** Pykälässä esitetään säädettäväksi yhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä varten perustettavasta Maanmittauslaitoksen asettamasta yhteistyöryhmästä. Ryhmä asetettaisiin kahdeksi vuodeksi kerrallaan ja siihen kutsuttaisiin järjestelmän ylläpitäjien ja käyttäjien edustajia.

Ryhmän toiminnan tarkoituksena olisi seurata muun muassa huoneistotietojärjestelmään tallennettavien tietoryhmien sisältöä, toimivuutta ja tarkoituksenmukaisuutta erityisesti tietojärjestelmän suunniteltujen käyttötarkoitusten näkökulmasta. Ryhmä voisi antaa myös suosituksia laajemmin yhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen vakioinnista.

Seurannan tuloksena syntyvien kehittämis ehdotusten toteuttaminen olisi mahdollista esimerkiksi työryhmän antamien suositusten muodossa Maanmittauslaitoksen toiminnan normaalin kehittämisen yhteydessä. Toimintaympäristössä olisi mahdollista jatkossa hyödyntää yhteistyöryhmän suosituksena antamaa vakiointia myös laajemmin kuin huoneistotietojärjestelmä edellyttää. Esitettävien toimien tätä mahdollisesti edellyttäessä, ne voitaisiin toteuttaa lakiin esitetävän uuden 17 c §:n nojalla annetun asetuksen kautta tiedoille asetettavia teknisiä vaatimuksia muuttamalla.

## **7.2 Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta**

### *6 Luku. Yhtiökokous*

**3 §. Varsinainen yhtiökokous.** Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 6 momentti, jossa säännel-täisiin taloyhtiön velvollisuudesta toimittaa varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäviä kunnos-sapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmään sen mukaisesti, mitä huoneistotietojär-jestelmästä annetussa laissa asiasta säädetään. Säännös sisältäisi viittauksen huoneistotietojär-jestelmästä annetun lain asiaa koskevaan 17 a §:ään, ja se toimisi osaltaan informaatioarvoa tuottavana lisänä asunto-osakeyhtiöille niiden toteuttaessa asunto-osakeyhtiölain olemassa ole-vaan sääntelyyn sisältyviä velvollisuuksia yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista ja niiden do-kumentoinnista. Lisäksi säännöksessä kuitenkin sisällöllisenä vaatimuksena edellytettäisiin, tie-tojen toimittamisen juridisen olemuksen toteuttamiseksi, suorittamaan tietojen toimittaminen huoneistotietojärjestelmään sen mukaisesti, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä asiasta on säädetty.

Säännöksellä tulisivat sisällöllisen vaatimuksen myötä käytännössä sovellettavaksi asunto-osa-  
keyhtiölain mukaisiin toimimisvelvollisuuksiin liittyviä rikkomuksia koskevat 24 luvun 6 §:n  
mukaiset vahingonkorvausseuraamukset myös huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mu-  
kaisten tiedonantovelvollisuuksien osalta. Kun mainitut lait ovat jatkossa kiinteässä yhteydessä  
toisiinsa sekä oikeuksien kirjaamisen että teknisten ja taloudellisten tietojen tallettamisen näkö-  
kulmasta, on johdonmukaista, että tietojen toimittamisvelvollisuuden laiminlyöntiä koskevat  
seuraamukset sisältyisivät tältäkin osin asunto-osakeyhtiölakiin. Säännös säilyisi muilta osin  
ennallaan.

#### *7 Luku. Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen*

**27 §. Isännöitsijäntodistus.** Isännöitsijäntodistusta koskevaan säännökseen ehdotetaan tehtä-  
väksi kolme huoneistotietojärjestelmän tietosisällön kehittämiseen ja käytön laajentamiseen liit-  
tyvää muutosta. Muilta osin säännös säilyisi ennallaan.

Pykälän 1 momentissa säädetään isännöitsijän ja hallituksen puheenjohtajan velvollisuudesta  
antaa isännöitsijäntodistus samassa momentissa määriteltyjen tahojen pyynnöstä. Pyyntö voi-  
vat tehokkaasti tehdä osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, osakkeita  
panttauksen nojalla hallussaan pitävä sekä välitysliike, jolla on voimassa oleva osakkeiden vä-  
litystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksi-  
anto. Koska isännöitsijäntodistuksen tietosisältö ja sen käyttötarkoitukset ovat pääosin yhte-  
neväisiä huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekeriin lisättäviksi esitettävien uusien talo-  
yhtiön kunnossapito- ja muutostyötietojen kanssa, on perusteltua, että samat tehokkaaseen isän-  
nöitsijäntodistuspyyntöön oikeutetut tahot voisivat tehdä pyynnön myös yhtiön teknisten ja ta-  
loudellisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään.

Säännöksellä toteutettaisiin asunto-osakeyhtiölain puolella huoneistotietojärjestelmästä an-  
netun lain uuden 17 § a §:n mukainen tietojen säännöllistä päivittämistä täydentävä velvollisuus  
päivittää pyynnöstä hallintakohderekeriin teknisiä ja taloudellisia tietoja. Tiedoilla on tarkoi-  
tus palvella samoja, muun muassa hallintakohteiden vaihdantaan, vuokraukseen, vakuuskäyt-  
töön sekä yleiseen arvonmäärittelyyn liittyviä tietotarpeita, joita tähän asti on toteutettu aino-  
astaan isännöitsijäntodistuksen antamista koskevalla velvollisuudella. Jatkossa tietyissä tapauk-  
sissa isännöitsijäntodistuksen sijasta tarpeen on ainoastaan pyyntö tietojen päivittämisestä hu-  
oneistotietojärjestelmään, josta pyynnön tekijä voi tapauskohtaisesti käyttöoikeuteensa perustuen  
saada riittävät tiedot käyttöönsä ilman erillisen isännöitsijäntodistuksen laatimiseen liittyvää  
prosessia.

Pykälän 2 momentin isännöitsijäntodistuksen sisältöä koskevan säännöksen 6 kohtaa ehdote-  
taan muutettavaksi siten, että osakeluetteloon merkityn omistajan nimen vaatimuksesta isän-  
nöitsijäntodistuksella luovutettiin niissä tapauksissa, joissa yhtiö kuuluu huoneistotietojärjes-  
telmään ja järjestelmään on tehty osakeryhmää koskeva sähköinen omistajamerkintä. Kun omis-  
tajamerkintä on näissä tapauksissa saatavissa sähköisenä huoneistotietojärjestelmästä, ja on  
Maanmittauslaitoksen kirjaamistoiminnassa syntyvää tietoa, se on ajantasaisena saatavissa kir-  
jaamisviranomaisen tietopalvelusta vastaavalla tavalla kuin kiinteistön omistajatiedot lainhuu-  
torekisteristä.

Pykälän 3 momenttiin lisättäisiin maininta siitä, että yksittäisen osakkaan tekemästä tietojen  
päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään tilanteessa, jossa päivitys palvelee käytännössä vain  
pyytäjän omaa etua, voidaan päivittämisestä periä pyytäjältä vastaava kohtuullinen maksu, kuin  
mikä on mahdollista periä isännöitsijäntodistuksesta.

**28 §.** *Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen ja toimittaminen huoneistotietojärjestelmään.* Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi kolmas virke, jossa säänneltäisiin taloyhtiön velvollisuudesta toimittaa hallitukselle toimitettuja osakkaiden omia kunnossapito- ja muutostöitä koskeviin ilmoituksiin sisältyviä tietoja huoneistotietojärjestelmään sen mukaisesti, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa asiasta säädetään. Säännös olisi sisällöltään vastaava, kuin 6 luvun 3 §:ään :n ehdotettu uusi 6 momentti. Se sisältäisi viittauksen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain asiaa koskevaan 17 a §:ään, ja toimisi osaltaan informatiivisena säännöksenä asunto-osakeyhtiöille niiden toteuttaessa asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 28 §:n mukaista velvollisuutta kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten luetteloimisesta. Lisäksi säännöksessä kuitenkin sisällöllisenä vaatimuksena edellytettäisiin, tietojen toimittamisen oikeudellisen olemuksen toteuttamiseksi, toimittamaan tiedot huoneistotietojärjestelmään sen mukaisesti, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä asiasta on säädetty.

Säännöksellä tulisivat sisällöllisen vaatimuksen myötä käytännössä sovellettavaksi asunto-osakeyhtiölain mukaisten toimimisvelvollisuuksien rikkomuksiin liittyvät 24 luvun 6 §:n mukaiset vahingonkorvausseuraamukset myös huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaisten tiedonantovelvollisuuksien osalta. Kun mainitut lait ovat kiinteässä yhteydessä toisiinsa sekä oikeuksien kirjaamisen että teknisten ja taloudellisten tietojen tallettamisen näkökulmasta, on johdonmukaista, että tietojen toimittamisvelvollisuuden laiminlyöntiä koskevat seuraamukset sisältyisivät myös näiltä osin asunto-osakeyhtiölakiin.

Pykälän otsikko muutettaisiin lisäksi vastaamaan sen uutta sisältöä, ja otsikkoon esitetään lisättäväksi maininta siitä, että se sisältää myös tietojen toimittamista huoneistotietojärjestelmään koskevaa sääntelyä. Säännös säilyisi muilta osin ennallaan.

## **8 Lakia alemman asteinen sääntely**

Ehdotus sisältää asetuksenantovaltuuden antaa valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekeriin 13 ja 13 a §:n nojalla talletettavista tiedoista, niiden toimittamisen yksityiskohtaisemmasta tavasta ja mahdollisista tietoja koskevista yksityiskohtaisemmista teknisistä määrittelyistä. Alemman asteisella sääntelyllä olisi tarkoituksenmukaista säätää tämän kaltaisista ennen kaikkea teknisistä seikoista, joilla täsmennetään tietojen toimittamiseen velvollisten tahojen velvollisuuden yksityiskohtia. Sääntely on laajasti teknisen luonteensa vuoksi tarkoituksenmukaista sijoittaa lakia alemman asteiseen sääntelyyn. Koska asia kuitenkin tulee Huoneistotietojärjestelmän käytön laajetessa jatkossa koskemaan käytännössä kaikkia suomalaisia asunto-osakeyhtiöitä sekä niille luottoja myöntäviä tahoja, on asian yleinen merkitys huomioon ottaen tarkemmat säännökset asianmukaista sijoittaa valtioneuvoston asetuksen tasoihin säännöksiin. Valtuussäännös sijoitettaisiin 1. lakiehdotuksen 17 c §:ään.

## **9 Voimaantulo**

Ehdotettavat lait esitetään tulemaan voimaan 1 päivänä kuuta 2025.

Voimaantulosäännöksen yhteydessä säädettäisiin yksityiskohtaisesti siitä, milloin tietojen toimittamista huoneistotietojärjestelmään koskevat uudet velvollisuudet on ensimmäisen kerran täytettävä. Esitettyjen ajanjaksojen alkaminen perustuu rekisteriviranomaisena toimivan Maanmittauslaitoksen kyvykkyyksien kehittymiseen ja tietojen tallennusvalmiuden syntymiseen tämän myötä. Ajanjaksojen kestot on arvioitu kunkin velvollisuuden kohteiden oletettuun tarpeeseen perustuen. Lisäksi siirtymäaikaisten alkupäät sijoittuvat syksyyn, jolloin perustietolatauksia on mahdollista tehdä ennen seuraavan kevään yhtiökokousta.

## 10 Toimeenpano ja seuranta

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen toimeenpanosta ja etenemisestä raportoidaan EU:n komissiolle elpymisvälinesuunnitelman edellyttämällä tavalla. Hankkeelle on määritelty elpymisvälinesuunnitelmassa välitavoitteet, lopullinen tavoite sekä tavoitteille määräajat. Välitavoitteiden ja tavoitteen saavuttamisesta raportoidaan EU:n komissiolle komission edellyttämässä laajuudessa.

Raportointi tapahtuu Valtiokonttorin kautta, joka kerää kaikkien elpymisvälinesuunnitelmaan sisältyvien hankkeiden raportoinnin tiedot yhteen. EU:n komissio on antanut ohjeistuksen siitä, mitä hankkeista raportoidaan välitavoitteiden ja tavoitteiden saavuttamisen yhteydessä. EU:n elpymisvälinesuunnitelman toimenpiteiden ja niiden tavoitteiden raportointia ja raportoitujen tietojen oikeellisuutta seurataan valtiovarainministeriön sekä Valtiokonttorin suorittamalla valvonta- ja tarkastustoimilla. Maa- ja metsätalousministeriön tehtävänä on valvoa, että Maanmittauslaitos toimeenpanee elpymisvälinesuunnitelmaa asianmukaisesti.

*Toimenpiteiden tavoitteiden raportointi.* Toimenpiteiden tavoitteet raportoidaan EU:n komissiolle kaksi kertaa vuodessa väliraportoinnin avulla. Valtiokonttori huolehtii siitä, että kullakin raportointijaksolla raportoivat tiedot kerätään tukiviranomaisilta. Tavoitteille ja välitavoitteille ilmoitetaan edistymistila sekä edistymistilan perustelu, josta ilmenee, miten välitavoite tai tavoite on saatu valmiiksi, miten se etenee tai miksi se on viivästynyt. Tilannekatsausten yhteydessä voidaan valmistuneille tavoitteille sekä välitavoitteille liittää todenne, joka on suomenkielinen asiakirja valmistumisen todentamiseksi. Tarkemmat tiedot kunkin tavoitteen ja välitavoitteen todenneasiakirjoista on määritelty Suomen ja EU:n komission välisessä operatiivisessa järjestelyssä.

EU:n elpymisvälinesuunnitelman toimeenpanon seurantaan ja raportointiin käytetään Valtiokonttorin ylläpitämää RRP-järjestelmää sekä valtionhallinnon yhteistä hankesalkkujärjestelmää. Tiedot toimitetaan EU:n komissiolle, joka ylläpitää elpymis- ja palautumistukivälineen seurantaan perustettua elpymisen ja palautumisen tulostaulua. Tieto on julkisesti saatavilla verkossa, ja se päivitetään kahdesti vuodessa jäsenmaiden raporttien perusteella.

Raportoitujen tietojen oikeellisuudesta vastaa tukiviranomainen, jona toimii huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen yhteydessä Maanmittauslaitos.

*Maksupyynnön yhteydessä tapahtuva raportointi.* Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen välitavoitteiden ja tavoitteen saavuttamisen jälkeen EU:n komissiolle toimitetaan rahoitusosuuden maksamista koskeva pyyntö, joka sisältää myöskin perustelut sille, että välitavoitteen ja tavoitteen mukaiset tehtävät on suoritettu. Perusteluiden pitää sisältää vaadittava dokumentaatio eli todenneasiakirjat, tiivistelmä sekä muu materiaali, joilla tavoitteiden ja välitavoitteiden saavuttaminen voidaan osoittaa.

## 11 Suhde muihin esityksiin

### 11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy oikeusministeriön valmistelemaan hallituksen esitykseen (HE 22/2022 vp) eduskunnalle positiivisesta luottotietorekisteristä ja siihen liittyviksi laeiksi. Oikeusministeriön esitys mahdollistaisi positiivisen luottotietorekisterin, johon talletettaisiin tietoja luonnollisen henkilön luotoista ja tuloista. Rekisterin avulla luotonantaja voisi nykyistä helpommin ja luotettavammin arvioida lainanhakijan kykyä maksaa luotto takaisin. Rekisterin käyttötarkoituksia olisivat tietojen käyttö luotonannossa sekä rahoitusvakauden ja rahoitusmarkkinoiden seurannassa

ja valvonnassa. Positiiviseen luottotietorekisteriä ylläpidettäisiin myös huoneistotietojärjestelmään tallennettujen yhtiölainatietojen avulla. Positiivisen luottotietorekisterin edellyttämät tiedot luotonantajien antamista luotoista ja luottovastuiden jakautumisesta osakeryhmille omistajatieltoinen virtaisivat huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin.

Positiivisen luottotietorekisterin edellyttämien tietojen muodostaminen huoneistotietojärjestelmän avulla on esityksen keskeisenä tavoitteena ja siksi esityksen eduskuntakäsittely ja voimaantulo ovat riippuvaisia oikeusministeriön esityksen käsittelystä ja voimaantulosta.

## **11.2 Suhde talousarvioesitykseen**

Esitys liittyy esitykseen valtion vuoden 2023 talousarvioksi ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen sekä sen käyttöönoton Maanmittauslaitokselle aiheuttamat kustannukset rahoitetaan Euroopan unionin elpymis- ja palautumistukivälineestä n. 14 milj. eurolla. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämissankkeelle on määriteltyjen kunkin tavoitteen saavuttamisen jälkeen valtiovarainministeriö lähettää EU:n komissiolle maksatuspyynnön. EU:n komissio siirtää valtiovarainministeriölle elpymis- ja palautumistukivälineen rahoitusta sen jälkeen, kun kukin tavoite on todettu saavutetuksi.

## **12 Suhde perustuslakiin ja sääätämisjärjestys**

### **12.1 Yksityisyyden suoja**

Lakiehdotus on merkityksellinen yksityiselämän ja henkilötietojen suojan näkökulmasta ja lakiehdotusta on tarkasteltava perustuslain 10 §:ssä säädetyn yksityiselämän suojan kannalta.

Esityksessä ehdotetuilla lakimuutoksilla mahdollistettaisiin yhtiöiden hallinnollisten tietojen virtaaminen tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Esitys koskee yhtiöiden hallinnollisista tiedoista kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemia tietoja sekä niihin liittyviä menettelyjä. Huoneistotietojärjestelmästä kulki omistajakohtainen tieto yhtiölainoihin liittyvistä vastuista positiiviseen luottotietorekisteriin. Ehdotettavat tietoryhmät sekä niihin liittyvät muut menettelyt kattavat elpymisvälinesuunnitelmassa huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämiselle asetetut edellytykset. Huoneistotietojärjestelmässä olemassa olevien tietojen käsittelyyn ei esitetä muutoksia tämän esityksen johdosta.

Perustuslain 10 §:n 1 momentissa säädetysti jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Perustuslaissa säädettyä yksityiselämän suojaa täydentävät ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi tehdyn yleissopimuksen (Euroopan ihmisoikeussopimus, SopS 18–19/1990) 8 artiklan mukainen yksityiselämän suoja ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan 7 artiklassa turvattu yksityiselämän suoja ja 8 artiklassa turvattu henkilötietojen suoja. Euroopan unionin perusoikeuskirjan 8 artiklan mukaan henkilötietojen käsittely on oltava asianmukaista ja sen on tapahduttava tiettyä tarkoitusta varten ja asianomaisen henkilön suostumuksella tai muun laissa säädetyn oikeuttavan perusteen nojalla. Perusoikeuskirjan 52 artiklan 1 kohdassa määrättyllä tavalla perusoikeuskirjassa tunnettujen oikeuksien ja vapauksien käyttämistä voidaan rajoittaa ainoastaan lailla sekä kyseisten oikeuksien ja vapauksien keskeistä sisältöä kunnioittaen. Perusoikeuskirjan 52 artiklan 3 kohdassa määrätään, että siltä osin kuin perusoikeuskirjan oikeudet vastaavat Euroopan ihmisoikeussopimuksessa taattuja oikeuksia, niiden merkitys ja ulottuvuus ovat samat.

Henkilötietoja koskevasta tietosuojasta säädetään Euroopan unionin yleisessä tietosuoja-asetuksessa, 2016/879, jäljempänä EU:n tietosuoja-asetus. Perustuslakivaliokunta on EU:n tietosuoja-asetusta täydentävää lainsäädäntöä koskevassa lausunnossaan (PeVL 14/2018 vp, s. 4) katsonut, että EU:n tietosuoja-asetuksen yksityiskohtainen sääntely, jota tulkitaan ja sovelletaan EU:n perusoikeuskirjassa turvattujen oikeuksien mukaisesti, muodostaa yleensä riittävän säännöspohjan myös perustuslain 10 §:ssä turvattun yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta. EU:n tietosuoja-asetuksen sääntely vastaa asianmukaisesti tulkittuna ja sovellettuna myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen mukaan määräytyvää henkilötietojen suojan tasoa. Näin ollen erityislainsäädäntöön ei ole EU:n tietosuoja-asetuksen soveltamisalalla enää valtiosääntöisistä syistä välttämätöntä sisällyttää kattavaa ja yksityiskohtaista sääntelyä henkilötietojen käsittelystä. Perustuslakivaliokunnan mielestä henkilötietojen suoja tulee jatkossa turvata ensisijaisesti EU:n tietosuoja-asetuksen ja säädettävän kansallisen yleislainsäädännön nojalla. Perustuslakivaliokunnan mielestä lähtökohtaisesti riittävää on, että henkilötietojen suoja ja käsittelyä koskeva sääntely on yhteensopivaa EU:n tietosuoja-asetuksen kanssa.

Toisaalta perustuslain 12 §:n 2 momentin nojalla viranomaisen asiakirjat ja tallenteet ovat julkisia, jollei lailla toisin säädetä. Jokaisella on oikeus saada tieto viranomaisen julkisesta asiakirjasta. Näiden kahden perusoikeutena suojatun oikeuden, yksityiselämän suojan ja julkisuusperiaatteen, sovittaminen yhteen tapahtuu pääosin julkisuuslain ja EU:n tietosuoja-asetuksen sekä sen toimeenpanoa koskevan kansallisen tietosuojalain puitteissa. Tämä lähtökohta on omaksuttu myös esitykseen sisältyvissä lakiehdotuksissa.

Jos henkilötietoja käsittelee viranomainen, on kuitenkin EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan c ja e alakohdan mukaisen käsittelyn oikeusperusteen kannalta tarpeen säätää viranomaisen tehtävistä ja toimivaltuuksista riittävän selkeästi, jotta säännöksistä voidaan johtaa käsittelyn oikeusperuste ja käsittelyn tarkoitus. Tietojen luovutuksen osalta kansallisesta yleislainsäädännöstä ja siinä tietojen käsittelylle tai luovuttamiselle asetetuista edellytyksistä ja reunaehdoista voi seurata tarve säätää kansallisesti erikseen tietojen luovutuksesta ja tähän liittyvistä suojatoimista. EU:n tietosuoja-asetuksen yksityiskohtainen sääntely mahdollistaa joka tapauksessa nykyistä sääntelymallia huomattavasti yleisemmän, henkilötietojen suoja ja käsittelyn perusteita koskevan lakitasoisen sääntelyn (PeVL 14/2018 vp s. 2–4). Sääntelyn tarpeellisuutta on perustuslakivaliokunnan mukaan arvioitava riskiperusteisen lähestymistavan mukaisesti kiinnittämällä huomiota tietojen käsittelyn aiheuttamiin riskeihin ja uhkiin (PeVL 14/2018 vp s. 5).

Perustuslakivaliokunta on johtanut perusoikeusjärjestelmän kokonaisuudesta ja oikeuksien luonteesta perustuslaissa turvattuina oikeuksina yleisiä perusoikeuksien rajoittamista koskevia vaatimuksia kuten lain täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden. Ehdotettavat muutokset koskien huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä, tietojen luovuttamista sekä tiedonsaantioikeuksia koskeva sääntely on ehdotuksessa yksityiskohtaista. Perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan lain tasolla on myös säädettävä siitä, että tiedonsaantioikeus koskee salassa pidettäviä tietoja (PeVL 19/2005 vp s. 9–10). Perustuslakivaliokunta on pitänyt ongelmallisena liian avoimia tiedonsaantioikeuksia, vaikka ne olisi sidottu tietojen välttämättömyyden vaatimukseen. (PeVL 59/2010 vp s. 4). Erityisten henkilötietoryhmien ja arkaluonteisten henkilötietojen osalta todetaan, että esityksessä ehdotettavien muutosten myötä huoneistotietojärjestelmässä ei edelleenkään käsitellä erityisiä henkilötietoryhmiä tai arkaluonteisia henkilötietoja.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi muutoksia huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin (1328/2018) ja asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009). Muutoksilla mahdollistettaisiin positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseen tarvittavien tietojen ja kunnossapito- ja muutostietojen tallentaminen huoneistotietojärjestelmään ja näiden tietojen virtaus järjestelmien välillä. Esityksessä ehdotettuun tietojen käsittelyyn sovelletaan ilman eri säännöstä EU:n tietosuoja-asetusta,

kuten huoneistotietojärjestelmässä nykyisin olemassa oleviin tietoihin sovelletaan. Esityksessä on säädetty yksityiskohtaisesti yhtiön ja luotonantajan tiedonantovelvollisuuksista sekä positiivisen luottotietorekisterin rekisterinpitäjän tiedonsaantivelvollisuudesta salassapitosäännösten estämättä koskien tietoja yhtiön nostamista luotoista. Maanmittauslaitoksen oikeuden saada tietoja, mukaan lukien esityksessä ehdotettavien muutosten johdosta huoneistotietojärjestelmään tallennettavien tietojen osalta, on huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 §:n mukaan perustuttava sellaiseen laissa säädettyyn tehtävään, jonka hoitamiseksi yhtiön kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloudellisten tietojen ylläpitäminen on tarpeellista.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotus voidaan antaa tavallisessa lainsäätämisyksessä.

Kuitenkin henkilötietojen suojaa koskevat näkökohdat huomioon ottaen esityksestä on tarpeen saada perustuslakivaliokunnan lausunto.

*Ponsi*

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

## Laki

### Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 2 § ja  
lisätään 13 §:n 1 momenttiin uusi 3 kohta, 19 §:ään uusi 3 momentti ja lakiin uusi 13 a, 17 a–  
c ja 26 § seuraavasti:

#### 2 §

##### *Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus*

Huoneistotietojärjestelmä palvelee huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdan-  
nan, vakuuksien hallinnan ja näihin verrattavan toiminnan, positiivisesta luottotietorekisteristä  
annetun lain (XX/YYYY) 1 §:ssä tarkoitetun rekisterin ylläpitämisen sekä yhtiön hallinnon ja  
sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi sen avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilastoin-  
tia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin.

#### 13 §

##### *Hallintakohderekisteri*

Edellä 2 luvussa säädetyn tehtävän hoitamista ja tietopalvelun järjestämistä varten Maanmit-  
tauslaitos pitää rekisteriä (*hallintakohderekisteri*), johon tallennetaan tieto:

3) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettujen selvitysten  
sekä 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten mukaisista toimenpiteistä.

#### 13 a §

##### *Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot*

Yhtiötä ja hallintakohteita koskevina taloudellisina tietoina hallintakohderekisteriin tallenne-  
taan tieto:

- 1) yhtiön nostaman luoton kokonaispääomasta;
- 2) luoton nostopäivämääristä;
- 3) siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten;
- 4) siitä, jakautuuko vastuu luotosta yhtiössä hallintakohteille (osakaslaina), vai vastaako luo-  
tosta kokonaisuudessaan yhtiö;
- 5) kunkin hallintakohteen kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta;
- 6) kunkin hallintakohteen vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltynä asunto-  
osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen;  
sekä
- 7) kohdissa 1–6 tarkoitettujen tietojen päivitysajankohdasta ja päivittäjästä.



## 17 a §

### *Yhtiön tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tiedoista*

Yhtiön on asetettava 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:n 5–8 kohdissa tarkoitetut tiedot saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle sähköiselle rajapinnalle, tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman käyttöliittymän kautta, koneluettavassa vakiotietomuodossa. Tiedot on päivitettävä vähintään kerran vuodessa, kuukauden kuluessa yhtiön asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:ssä tarkoitetun varsinaisen yhtiökokouksen päättymisestä, sekä aina asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutetun tahon tätä pyytäessä. Edellä 13 a §:n 4–7 kohdissa tarkoitetut tiedot on lisäksi päivitettävä aina:

- 1) vastikkeiden määrään vaikuttavan yhtiökokouspäätöksen jälkeen;
- 2) osakeryhmän muutosten jälkeen; sekä
- 3) osakeryhmän omistajan tehdessä maksuohjelmasta poikkeavan maksusuorituksen.

Edellä 1 momentissa säädetty tiedonantovelvollisuus koskee yhtiötä, jossa on enintään viisi hallintakohdetta sekä yhtiötä, jonka kaikki osakkeet ovat saman omistajan omistuksessa, ja jonka hallintakohteet eivät ole tavanomaisen vaihdannan piirissä vain, jos sillä on 13 a §:ssä tarkoitettua osakaslainaa, taikka asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho tietojen päivittämistä pyytää.

## 17 b §

### *Luotonantajan tiedonantovelvollisuus yhtiön sekä hallintakohteen taloudellisista tiedoista*

Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 3 luvun 16 §:ssä tarkoitetun luotonantajan on asetettava 13 a §:n 1–3 kohdissa tarkoitetut tiedot kaikista yhtiön nostamista luotoista saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle sähköiselle rajapinnalle, tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman verkkoasiointipalvelun kautta, koneluettavassa vakiotietomuodossa viikon kuluessa luoton nostamisesta.

## 17 c §

### *Tarkemmat säännökset*

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:ssä tarkoitettujen tietojen sisällöstä ja teknisistä yksityiskohdista, sekä siitä teknisestä tavasta, jolla 17 a ja b §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus on toteutettava.

## 19 §

### *Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin*

---

Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 2 §:ssä tarkoitetulla rekisterinpitäjällä on oikeus salassapitosäännösten estämättä ilman käyttö lupaa saada Huoneistotietojärjestelmästä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi välttämättömät tiedot teknisen käyttöyhteyden avulla tai muulla tarkoitukseen soveltuvalla tavalla.

## 26 §

### *Yhteistyöryhmä*

Yhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä varten Maanmittauslaitos asettaa kahdeksi vuodeksi kerrallaan yhteistyöryhmän, johon kutsutaan järjestelmän ylläpitäjien ja käyttäjien edustajia.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Luotonantajan on täytettävä 17 b §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus ensimmäisen kerran 1 päivän syyskuuta ja 30 päivän marraskuuta 2025 välisenä aikana.

Yhtiön on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 a §:n 3 ja 4 kohdissa tarkoitetuista tiedoista ensimmäisen kerran 1 päivän joulukuuta 2025 ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana.

Yhtiön, joka käyttää tietojen toimittamiseen Maanmittauslaitoksen tarjoamaa rajapintapalvelua, on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 §:n 3 kohdassa tarkoitetuista tiedoista ensimmäisen kerran 1 päivän kesäkuuta 2025 ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana.

Yhtiön, joka käyttää tietojen toimittamiseen Maanmittauslaitokselle sen tarjoamaa verkkoasiantuntijapalvelua, on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 §:n 3 kohdassa tarkoitettujen tietojen osalta ensimmäisen kerran 1 päivän tammikuuta ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana.

Yhtiö, jossa on enintään viisi hallintakohdetta ja jolla ei ole osakaslainaa voi toimittaa 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:ssä tarkoitettuja tietoja huoneistotietojärjestelmään 1 päivänä tammikuuta 2026 alkaen.

---

## 2.

### **Laki**

#### **Asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7 luvun 27 § ja 28 §:n 1 momentti ja  
*lisätään* 6 luvun 3 §:ään uusi 6 momentti seuraavasti:

6 luku

#### **Yhtiökokous**

3 §

*Varsinainen yhtiökokous*

---

Edellä 2 momentin 2 ja 3 kohdissa tarkoitettuihin selvityksiin sisältyvät tiedot kunnossapito- ja muutostöistä on toimitettava Maanmittauslaitokselle siten kuin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä säädetään.

## 7 luku

### Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

#### 27 §

##### *Isännöitsijäntodistus*

Isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus taikka tehtävä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä tarkoitettu tietojen päivitys. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus taikka tehdä päivitys on hallituksen puheenjohtajalla. Pyynnön voivat tehdä:

- 1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;
- 2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä
- 3) välitysluokke, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto.

Todistuksesta on käytävä ilmi:

- 1) yhtiön taloudellinen tila;
- 2) tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 3) maa-alueen omistussuhteet;
- 4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;
- 5) tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 6) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi, ellei sähköistä omistajamerkintää ole tehty osakehuoneistorekisteriin;
- 7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus;
- 8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoajaksi;
- 9) osakkeenomistajan eräänntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;
- 10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;
- 11) yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;
- 12) 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva osakeantivaltuus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoitettavien oikeuksien antamisesta; sekä
- 12 a) tiedot yhtiön osakkeiden ja osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin;
- 13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Todistuksesta sekä hallintakohdekohtaisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

Tarkempia säännöksiä isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

#### 28 §

##### *Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen ja toimittaminen huoneistotietojärjestelmään*

Hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista, joista säädetään 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä. Ilmoitukset on säily-

tettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Ilmoitusten sisältämät tiedot kunnossapito- ja muutostöistä on toimitettava Maanmittauslaitokselle siten kuin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä säädetään.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä x.x.20xx

**Pääministeri**

**Sanna Marin**

Maa- ja metsätalousministeri Antti Kurvinen

1.

## Laki

### Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 2 § ja  
lisätään 13 §:n 1 momenttiin uusi 3 kohta, 19 §:ään uusi 3 momentti ja lakiin uusi 13 a, 17 a–  
c ja 26 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

2 §

2 §

*Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus*

*Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus*

Huoneistotietojärjestelmä palvelee huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdannan, vakuuksien hallinnan ja näihin verrattavan toiminnan sekä yhtiön hallinnon ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi sen avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin.

Huoneistotietojärjestelmä palvelee huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdannan, vakuuksien hallinnan ja näihin verrattavan toiminnan, *positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain (XX/YYYY) 1 §:ssä tarkoitetun rekisterin ylläpitämisen* sekä yhtiön hallinnon ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi sen avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin.

13 §

13 §

*Hallintakohderekisteri*

*Hallintakohderekisteri*

Edellä 2 luvussa säädetyn tehtävän hoitamista ja tietopalvelun järjestämistä varten Maanmittauslaitos pitää rekisteriä (*hallintakohderekisteri*), johon tallennetaan tieto:

Edellä 2 luvussa säädetyn tehtävän hoitamista ja tietopalvelun järjestämistä varten Maanmittauslaitos pitää rekisteriä (*hallintakohderekisteri*), johon tallennetaan tieto:

1) lunastuslausekkeesta tai vastaavasta vaihdannan rajoituksesta, jollei tietoa saada muusta viranomaisen tietojärjestelmästä;

2) yhtiölle kuuluvan tai sen hallitseman kiinteistön, rakennuksen, huoneiston ja osakeyhtymän tunnuksesta.

Lisäksi hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto varainsiirtoveron suorittamista koskevasta selvityksestä.

3) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettujen selvitysten sekä 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten mukaisista toimenpiteistä.

### 13 a §

#### Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot

Yhtiötä ja hallintakohteita koskevana taloudellisina tietoina hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto:

- 1) yhtiön nostaman luoton kokonaispääomasta;
- 2) luoton nostopäivämääristä;
- 3) siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten;
- 4) siitä, jakautuuko vastuu luotosta yhtiössä hallintakohteille (osakaslaina), vai vastaako luotosta kokonaisuudessaan yhtiö;
- 5) kunkin hallintakohteen kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta;
- 6) kunkin hallintakohteen vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen; sekä
- 7) kohdissa 1–6 tarkoitettujen tietojen päivitätsajankohdasta ja päivittäjästä.

### 17 a §

#### Yhtiön tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tiedoista

Yhtiön on asetettava 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:n 5–8 kohdissa tarkoitetut tiedot saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle sähköiselle rajapinnalle, tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tar-

joaman käyttöliittymän kautta, koneluettavassa vakiotietomuodossa. Tiedot on päivitettävä vähintään kerran vuodessa, kuukauden kuluessa yhtiön asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:ssä tarkoitetun varsinaisen yhtiökokouksen päättymisestä, sekä aina asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutetun tahon tätä pyytäessä. Edellä 13 a §:n 4–7 kohdissa tarkoitetut tiedot on lisäksi päivitettävä aina:

1) vastikkeiden määrään vaikuttavan yhtiökokouspäätöksen jälkeen;

2) osakeryhmän muutosten jälkeen; sekä

3) osakeryhmän omistajan tehdessä maksuohjelmasta poikkeavan maksusuorituksen.

Edellä 1 momentissa säädetty tiedonantovelvollisuus koskee yhtiötä, jossa on enintään viisi hallintakohtetta sekä yhtiötä, jonka kaikki osakkeet ovat saman omistajan omistuksessa, ja jonka hallintakohteet eivät ole tavanomaisen vaihdannan piirissä vain, jos sillä on 13 a §:ssä tarkoitettua osakaslainaa, taikka asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho tietojen päivittämistä pyytää.

#### 17 b §

*Luotonantajan tiedonantovelvollisuus yhtiön sekä hallintakohteen taloudellisista tiedoista*

Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 3 luvun 16 §:ssä tarkoitetun luotonantajan on asetettava 13 a §:n 1–3 kohdissa tarkoitetut tiedot kaikista yhtiön nostamista luotoista saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle sähköiselle rajapinnalle, tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman verkkoasiointipalvelun kautta, koneluettavassa vakiotietomuodossa viikon kuluessa luoton nostamisesta.

#### 17 c §

*Tarkemmat säännökset*



*Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:ssä tarkoitettujen tietojen sisällöstä ja teknisistä yksityiskohdista, sekä siitä teknisestä tavasta, jolla 17 a ja b §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus on toteutettava.*

19 §

19 §

*Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin*

*Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin*

Huoneistotietojärjestelmän julkisia tietoja saa luovuttaa 2 §:ssä tarkoitettuihin tarkoituksiin. Salassa pidettäviä tietoja saa luovuttaa, jos niitä koskevasta tiedonsaantioikeudesta on laissa erikseen säädetty. Henkilötietoja saa luovuttaa vain sille, jolla on oikeus käsitellä niitä. Luovutettuja henkilötietoja saa käsitellä vain siihen tarkoitukseen, johon ne on luovutettu. Jos henkilötietoja luovutetaan välitettäväksi 2 §:ssä tarkoitettuihin tarkoituksiin, välittäjänä toimiva saa käsitellä tietoja vain siinä määrin kuin se on välttämätöntä lopullisen vastaanottajan tiedonsaantioikeuden toteuttamiseksi.

Yhtiön hallitsemaa kiinteistöä, rakennusta tai niiden osaa sekä huoneistoa koskevia ominaisuus- ja sijaintitietoja saa pitää yleisesti saatavilla julkisilla verkkosivuilla tai muuten luovuttaa, jos niitä ei voida välittömästi tai välillisesti tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi tiedoiksi.

---

*Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 2 §:ssä tarkoitettulla rekisterinpitäjällä on oikeus salassapitosäännösten estämättä ilman käyttölupaa saada Huoneistotietojärjestelmästä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi välttämättömät tiedot teknisen käyttöyhteyden avulla tai muulla tarkoitukseen soveltuvalla tavalla.*

26 §

*Yhteistyöryhmä*

*Yhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä varten*

*Maanmittauslaitos asettaa kahdeksi vuodeksi kerrallaan yhteistyöryhmän, johon kutsutaan järjestelmän ylläpitäjien ja käyttäjien edustajia.*

---

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*

*Luotonantajan on täytettävä 17 b §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus ensimmäisen kerran 1 päivän syyskuuta ja 30 päivän marraskuuta 2025 välisenä aikana.*

*Yhtiön on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 a §:n 3 ja 4 kohdissa tarkoitetuista tiedoista ensimmäisen kerran 1 päivän joulukuuta 2025 ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana.*

*Yhtiön, joka käyttää tietojen toimittamiseen Maanmittauslaitoksen tarjoamaa rajapintapalvelua, on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 §:n 3 kohdassa tarkoitetuista tiedoista ensimmäisen kerran 1 päivän kesäkuuta 2025 ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana.*

*Yhtiön, joka käyttää tietojen toimittamiseen Maanmittauslaitokselle sen tarjoamaa verkkoasiointipalvelua, on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 §:n 3 kohdassa tarkoitettujen tietojen osalta ensimmäisen kerran 1 päivän tammikuuta ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana.*

*Yhtiö, jossa on enintään viisi hallintakohdetta ja jolla ei ole osakaslainaa voi toimittaa 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:ssä tarkoitettuja tietoja huoneistotietojärjestelmään 1 päivänä tammikuuta 2026 alkaen*

---

## 2.

### Laki

#### Asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7 luvun 27 § ja 28 §:n 1 momentti ja  
lisätään 6 luvun 3 §:ään uusi 6 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

6 luku

6 luku

**Yhtiökokous**

**Yhtiökokous**

3 §

3 §

*Varsinainen yhtiökokous*

*Varsinainen yhtiökokous*

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta.

Kokouksessa on esitettävä:

1) tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus;

2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä

3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Kokouksessa on päätettävä:

1) tilinpäätöksen vahvistamisesta;

2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;

3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;

4) talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle;

5) hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä

*Voimassa oleva laki*

toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta; sekä

6) muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

Jos yhtiö on konsernin emoyhtiö, kokouksessa on esitettävä myös konsernihilinpäätös ja -toimintakertomus. Kokouksen on päätettävä myös konsernihilinpäätöksen vahvistamisesta.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiössä pidetään tilikauden aikana useampia varsinaisia yhtiökokouksia. Tällöin 3 momentin 4–6 kohdassa tarkoitettua asiasta voidaan päättää yhtiökokouksessa, joka pidetään yli kuuden kuukauden kuluttua edellisen tilikauden päättymisestä.

*Ehdotus*

-----  
*Edellä 2 momentin 2 ja 3 kohdissa tarkoitettuihin selvityksiin sisältyvät tiedot kunnosapito- ja muutostöistä on toimitettava Maanmittauslaitokselle siten kuin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä säädetään.*

7 luku

**Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen**

27 §

*Isännöitsijäntodistus*

Isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus on hallituksen puheenjohtajalla. Todistuksen voivat saada:

- 1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;
- 2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä
- 3) välitysliike, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto.

Todistuksesta on käytävä ilmi:

- 1) yhtiön taloudellinen tila;

7 luku

**Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen**

27 §

*Isännöitsijäntodistus*

Isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus taikka tehtävä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä tarkoitettu tietojen päivitys. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus taikka tehdä päivitys on hallituksen puheenjohtajalla. Pynnön voivat tehdä:

- 1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;
- 2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä
- 3) välitysliike, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto.

Todistuksesta on käytävä ilmi:

- 1) yhtiön taloudellinen tila;

### *Voimassa oleva laki*

2) tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;

3) maa-alueen omistussuhteet;

4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;

5) tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;

6) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi;

7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus;

8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kesto aika;

9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;

10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;

11) yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;

12) 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva osakeantivaltuutus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoittavien oikeuksien antamisesta; sekä

12 a) tiedot yhtiön osakkeiden ja osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin;

13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Todistuksesta voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

Tarkempia säännöksiä isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

### 28 §

*Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen*

### *Ehdotus*

2) tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;

3) maa-alueen omistussuhteet;

4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;

5) tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;

6) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi, *ellei sähköistä omistajamerkintää ole tehty osakehuoneistorekisteriin*;

7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus;

8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kesto aika;

9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;

10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;

11) yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;

12) 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva osakeantivaltuutus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoittavien oikeuksien antamisesta; sekä

12 a) tiedot yhtiön osakkeiden ja osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin;

13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Todistuksesta *sekä hallintakohdekohtaisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään* voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

Tarkempia säännöksiä isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

### 28 §

*Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen ja toimittaminen huoneistotietojärjestelmään*

*Voimassa oleva laki*

Hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista, joista säädetään 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti.

---

*Ehdotus*

Hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista, joista säädetään 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. *Ilmoitusten sisältämät tiedot kunnossapito- ja muutostöistä on toimitettava Maanmittauslaitokselle siten kuin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä säädetään.*

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

---