Maa- ja metsätalousministeriö
Jord- och skogsbruksministeriet
Ministry of Agriculture and Forestry

Lisäselvitys

25.10.2022

Maa- ja metsätalousvaliokunnalle HE 168/2022

Hankepäällikkö Paavo Häikiö

Lainsäädäntöneuvos Timo-Ville Nieminen

Sisällys

Huoneistotietojärjestelmän tietojen suojaaminen....1
EU:n implementointipäätös Suomen elpymisvälinesuunnitelman osalta koskien huoneistotietojärjestelmää 2
Alan keskittymiskehitys....3
Isännöitsijäntodistuksen tarve jatkossa....4
Osakkaiden näkökulma kyselyissä (2019 ja 2022) 5

Tällä selvityksellä maa- ja metsätalousministeriö vastaa eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnan lisätietopyyntöön liittyen hallituksen esityksen HE 168/2022 valiokuntakuulemisen 21.10.2022.

Huoneistotietojärjestelmän tietojen suojaaminen

Huoneistotietojärjestelmän turvallisuus- ja tietoturvanäkökohdista on huolehdittu kattavan riskikartoituksen ohella mm. seuraavin toimenpitein:

Palvelujen saatavuus on varmistettu siten, että kaikki järjestelmän laitteet on vähintään kahdennettu. Laitetiloihin pääsy on suojattu kulunvalvonnalla ja murtosuojauksin ja järjestelmiin pääsy keskitetyn pääsynhallinnan avulla sekä vahvasti tunnistautuneena. Palveluyhteyksiä valvotaan ja poikkeamatilanteita havainnoidaan. Maanmittauslaitoksesta ulospäin tarjottaviin palveluihin sallitaan yhteydet vain MML:n hyväksymistä lähteistä ja ne on suojattu palomuurein.

Tällä hetkellä Huoneistotietojärjestelmässä ei käytetä pilvipalveluja.

Rekisterissä olevia tietoja saavat käsitellä ja hyödyntää vain ne tahot, joilla niihin on lain mukaan oikeus. Taloyhtiöt tuottavat omat tietonsa rekisteriin, joiden oikeellisuudesta yhtiöt vastaavat. Yhtiön tietoja voivat järjestelmässä käsitellä vain ne henkilöt, joilla on yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus edustaa yhtiötä tai näiden valtuuttamat henkilöt. Käyttäjiltä edellytetään vahvaa tunnistautumista.

Tietojen eheys varmistetaan siten, että muutoksia pääsevät tekemään vain sellaiset käyttäjät, joilla on oikeudet ja valtuudet muuttaa tietoja. Lisäksi kaikki tärkeimmät muutostapahtumat tallennetaan muutoslokiin. Rekisterin

kriittisiä tietoja pääsee muuttamaan vain MML:n sisäverkon kautta ja ulkopuolisten toimijoiden pääsy järjestelmään rajataan yllä mainituilla keinoin.

Häiriötilanteista toipumista harjoitellaan ja järjestelmään tehdään säännöllisesti tietoturvatestausta ja auditointeja järjestelmän elinkaaren aikana.

Vastaus tähän kysymykseen voidaan antaa vain yleisellä tasolla, sillä huoneistotietojärjestelmän tietojen suojaamiseen liittyvät seikat eivät ole julkisia ja niihin on pääsy vain hyvin rajatulla henkilöjoukolla.

EU:n implementointipäätös Suomen elpymisvälinesuunnitelman osalta koskien huoneistotietojärjestelmää

Maa- ja metsätalousvaliokunnan kuulemisessa 21.10.2022 esitetyn perusteella on pyydetty toimittamaan tarkemmat tiedot siitä, minkälaiset ehdot hankkeen rahoituksen taustalla olevassa EU:n ns. elpymisvälinesuunnitelmassa on asetettu hankkeen toteuttamiselle. Elpymisvälinesuunnitelman hankkeiden sisältö ilmenee implementointipäätöksen liitteestä, joka on saatavilla EU:n sivustolta täältä. Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen on implementointipäätöksessä tunnisteella P2C2R1 ja uudistuksen nimi on ”Development of the residential and commercial property information system”.

Implementointipäätöksen liitteen sivulla 41 todetaan, että investoinnilla tuetaan huoneistotietojärjestelmän kehittämistä, jotta voidaan kerätä taloudellisia ja teknisiä tietoja sekä kunnossapitotarpeiden tietoja. Yhtiölainat välitetään positiiviseen luottotietorekisteriin, jonka tavoitteena on estää ylivelkaantumista. Hankkeen pitää olla valmis 30.6.2026 mennessä. Tältä osin hankkeen varsinainen englanninkielinen kuvaus kuuluu seuraavasti:

> *”The investment shall support the development of the residential and commercial property information system, to collect information on financial and technical condition and repair needs, in full compliance with relevant data protection provisions. Information on housing company loans shall be transmitted to the positive credit data register, which shall help address private over-indebtedness. The implementation of the reform shall be completed by 30 June 2026.”*

Elpymisvälinesuunnitelmassa on jokaiselle tehtävälle määritelty tavoite sekä tarvittava määrä välitavoitteita. Huoneistotietojärjestelmän kehittämisen osalta ensimmäinen välitavoite koskee huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sekä asunto-osakeyhtiölain muuttamista. Erityisesti ohjelman ehdoissa on mainittu, että säädösmuutosten tulee sisältää taloyhtiöiden velvoite asettaa saataville perustiedot rakenteisessa ja koneluettavassa muodossa sekä tähän tietoon liittyvä tiedonsaantioikeus. Tältä osin välitavoitteita on kuvattu seuraavasti:

> *”obligation of housing companies to make available basic data in structured machine-readable format”*
>
> *“- right to access the data made available in structured machine-readable format”*

Koko hankkeen tavoitteita on kuvattu implementointipäätöksen liitteessä (s. 44) seuraavasti:

> *“Under the project carried out by the Ministry of Agriculture and Forestry and the National Land Survey, data specifications shall be drawn up for housing company data, the possibility to maintain basic data (including housing company loans, repairs and alterations) in the residential and commercial property information system, and interfaces to the communication. Customers shall have the opportunity to obtain the information on housing companies required by law in machine-readable format.*

Common procedures for accessing administrative information on housing companies shall be defined and the residential and commercial property information system allows accessing administrative information of housing companies in structured machine-readable format."

Perustiedot käsittävät erityisesti yhtiölainatiedot sekä kunnossapito- ja muutostyötiedot, tähän liittyvät ylläpitovälineet sekä tarvittavat rajapinnat. Tietojen käyttäjillä tulee olla pääsy taloyhtiötietoon koneluettavassa muodossa. Hanke sisältää myös yhteisten menettelyiden määrittelyn taloyhtiöiden hallinnollisen tiedon saamiseksi rakenteisessa ja koneluettavassa muodossa.

Alan keskittymiskehitys

Maa- ja metsätalousvaliokunnan kuulemisessa 21.10.2022 Isännöintiliitto nosti esiin huolensa siitä, että huoneistotietojärjestelmän kehittäminen ja tietojen ylläpidon vaatimukset voimistaisivat alan keskittymiskehitystä isännöinnissä ja alan ohjelmistokehityksessä.

Tällä hetkellä isännöintijärjestelmän vaihtaminen tapahtuu siirtämällä käsin tiedot vanhasta järjestelmästä uuteen käyttöön otettavaan järjestelmään. Valmistelutyössä saadun käsityksen mukaan tätä aiheuttaa lisätyötä, joka rajoittaa isännöinnin ja sen käyttämien tietojärjestelmien vaihtamisen ja kilpailuttamista. Uudistuksen jälkeen isännöitsijän kilpailuttamisen kannalta olennainen osa taloyhtiön taloudellisista ja teknisistä tiedoista on mahdollista saada yhdenmukaisessa muodossa suoraan tietojärjestelmään. Valmistelutyössä on arvioitu, että tämä on omiaan lisäämään isännöinti- ja ohjelmistoalan kilpailua ja luomaan mahdollisuuksia myös uusille toimijoille. Toimialan ohjelmistotoimittajien keskittyminen on valmistelutyön perusteella ainakin jossakin määrin seurausta tämänhetkisestä toimintaympäristöstä, jota ehdotuksella ollaan muuttamassa.

Isännöintiyritysten keskittymiskehitystä tapahtuu alalla suurimpien toimijoiden laajentuessa yritysostoilla, jolloin pienempiä isännöintiyrityksiä häviää markkinoilta. Mainitunlaista kehitystä tapahtunee jatkossakin riippumatta huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisesta. Isännöintiliitto toi kuulemisessa esille, että huoneistotietojärjestelmän tietojen ylläpito muodostaisi haasteen pienille isännöintiyrityksille, jolloin niitä voisi kadota markkinoilta. Valmistelussa ei kuitenkaan ole pidetty lähtöoletuksena, että pienen isännöintiyrityksen henkilöstön kyvykkyys tietojen ylläpitoon olisi kategorisesti alempi kuin suurten yritysten henkilöstöllä. Aikaa rakenteisen tiedon ylläpitoon valmistautumiseen esitetään useita vuosia, minkä ohella Maanmittauslaitos tarjoaisi rajapintojen ohella mahdollisuuden tietojen toimittamiseen huoneistotietojärjestelmään myös erillisen asiointipalvelun kautta.

Nykyisessä toimintamallissa samoja taloyhtiön teknisiä ja taloudellisia tietoja ylläpidetään päällekkäin eri järjestelmissä. Uudistuksen jälkeen myös isännöitsijä saisi käyttöönsä tietoja suoraan sähköisessä muodossa, mikä edesauttaa isännöitävien yhtiöiden vastaanottamista isännöitsijän vaihdostilanteissa ja siten laskee tähän kuluvaa työmäärää. Kun isännöitsijän vaihtamisen työmäärä laskee eikä vaihdoksessa enää tietoja häviä, samalla oletetaan kynnyksen isännöinnin kilpailuttamiseen laskevan.

Valmistelun yhteydessä muun muassa Kilpailu- ja kuluttajavirasto on kannattanut yhtiöiden taloudellisten ja teknisten tietojen toimittamista yhdenmukaisella tavalla huoneistotietojärjestelmään. Viraston näkemyksen mukaan edellä mainittujen tietojen vakiointi ja kaikkien toimijoiden yhtäläiset mahdollisuudet päästä näihin vakioituihin tietoihin helpottavat palveluntarjoajien kilpailuttamista, alentavat tiedonhankkimisesta aiheutuvia kustannuksia kuluttajille ja elinkeinonharjoittajille ja näin edistävät kilpailua asunto-osakeyhtiöiden toimintaan liittyvillä toimialoilla, esimerkiksi isännöinti- ja kiinteistönvälitysalalla.

Isännöitsijäntodistuksen tarve jatkossa

Maa- ja metsätalousvaliokunnan kuulemisessa 21.10.2022 esitetyn perusteella on pyydetty toimittamaan lisäselvitystä isännöitsijäntodistuksen tarpeesta ja käytöstä ehdotettujen lakimuutosten voimaantulon jälkeen.

Isännöitsijäntodistus on osakehuoneistoa sekä yhtiötä ja sen rakennusta ja kiinteistöä koskeva kooste tiedoista, joita välitetään muun muassa osakehuoneiston luovutuksen, lainanantoon liittyvän panttauksen ja vuokraamisen yhteydessä. Isännöitsijäntodistukseen liittyy olennaisena seikkana todistuksen antajan (lain mukaan isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja) vastuu siitä, että todistuksessa annettavat tiedot ovat oikeat. Todistukseen sisältyy myös se asuntokaupan kannalta merkityksellinen seikka, että sillä voidaan osoittaa vastuu tietojen alkuperästä. Tällaisen vakuuttamisen merkitys on todennäköisesti jatkossakin olennainen, joten tällaista vakuuttamiseen rinnastettavaa menettelyä ollaan kehittämässä myös huoneistotietojärjestelmään.

Huoneistotietojärjestelmän tietosisältö uudistuksen jälkeen, ottaen huomioon myös huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen eli vuonna 2019 käyttöön otetun huoneistotietojärjestelmän, kattaa lähestulkoon kaikki nyt isännöitsijäntodistuksella annettavat rekisteritiedot. Nykyisen valmistelun ulkopuolelle jäävät erilaiset liitetiedot, kuten tilinpäätöstiedot, tai esimerkiksi päiväkohtaiset maksuviivästyksiin liittyvät tiedot. Lisäksi tässä vaiheessa uudistusta ei käsitellä tiettyjä teknisiä tietoja. Myöskään kulutusperusteisia tietoja (esim. saunamaksut, pesutuvan käyttö) ei olla tässä vaiheessa tuomassa huoneistotietojärjestelmään.

Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön ja käytön laajentamiseen liittyviä uudistuksia on tarkoituksenmukaista toteuttaa askel kerrallaan siten, että tarvittavat tietojärjestelmien muutokset, tietosisällön vakiointi ja järjestelmän uusien osien mukaiset toimintatavat ehditään valmistella etukäteen riittävän huolellisesti ja että kukin uusi huoneistotietojärjestelmän uudistus perustetaan aiemmin riittävän toimivaksi käytännössä osoittautuneen järjestelmän pohjalle. Huomattavaa on, että nykymuotoisella isännöitsijäntodistuksella on käytännössä olennainen ja vakiintunut merkitys mm. asunto-osakkeiden vaihdannan ja luotonannon kannalta. Tämän johdosta isännöitsijäntodistuksen antamista ja sen vakiintunutta tietosisältöä koskevaa säännöstä ei lakiehdotuksen yhteydessä esitetä merkittävästi muutettavaksi. Tämän arvioinnin aika on mahdollisesti myöhemmin, kun olennainen osa asunto-osakeyhtiöistä on osakehuoneistorekisterin ja huoneistotietojärjestelmän piirissä ja tarvittavien tietojen toimittamisesta järjestelmän kautta on riittävästi käyttäjäkokemuksia mahdollisen kokonaan uuden toimintamallin käyttöön ottamiseksi.

Tässä vaiheessa huoneistotietojärjestelmän ulkopuolelle jäävien tietojen käyttöön saamiseksi isännöitsijäntodistuksen pyytäminen olisi monessa tilanteessa raskas menettely. Tälläkään hetkellä kaikkea yksittäistä tietoa ei aina välitetä isännöitsijäntodistuksella, vaan vastaamalla täsmälliseen tietotarpeeseen. Esimerkiksi päiväkohtainen yhtiölainatieto osakehuoneistosta voidaan antaa yksinkertaisesti tuottamalla päiväkohtainen lainaosuuslaskelma. Vastaavalla tavalla voidaan toimittaa huoneistotietojärjestelmän ulkopuolelle jääviä tietoja vastaamalla täsmälliseen tietotarpeeseen, eikä tuottamalla tarpeettomasti koko isännöitsijäntodistuksen tietosisällön sisältäviä otteita. Tämä edellyttää toimialan uusiutumista ja uusien toimintatapojen omaksumista. Yhdenkään toimijan näkökulmasta ei tuottaisi lisäarvoa menettely, jossa huoneistotietojärjestelmän ohella sama tieto toimitettaisiin tulosteena isännöitsijäntodistuksella. Isännöitsijäntodistus jää ehdotuksen mukaan pääosin ennalleen asunto-osakeyhtiölakiin ja sen käyttö on mahdollista, mutta isännöitsijäntodistuksen käyttömahdollisuus ei toisaalta estä muunlaista tiedon luovuttamista.

Valmistelutyössä huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamiseen ehdotetulla tavalla on päädytty toiminnallisesta näkökulmasta siten, että tietojen ylläpito erilaisille taloyhtiöille olisi mahdollista sekä toisaalta tuottaisi tietojen käyttäjille hyötyjä. Tietojen käyttäjien osalta erityisesti on tarkasteltu kiinteistönvälityksen sekä

luotonannon prosesseja. Tässä yhteydessä on havaittu, että huoneistotietojärjestelmästä uudistuksen jälkeen saatava tieto riittää hyvin moneen tehtävään erityisesti luotonannossa mutta myös kiinteistönvälityksessä. Kiinteistönvälityksessä tietojen selvittämistarve on kaikkein laajin, eikä perinteinen isännöitsijäntodistuskaan sisällä kaikkea välitysprosessissa selvitettäväksi tulevaa tietoa.

Edellä mainitusta seuraa, että vaikka isännöitsijäntodistusta koskevan sääntelyn on edelleen tarkoitus jäädä voimaan ja isännöitsijäntodistusta tullaan edelleen tarvitsemaan tiettyihin asuntokaupan ja luotonannon prosesseihin, voidaan ehdotuksen mukaisella taloudellisten ja teknisten tietojen tallentamisella ja välittämisellä vastata useisiin erilaisiin osakkeenomistajien ja muiden tahojen tiedontarpeisiin. Erityisesti pienimmissä taloyhtiöissä tietojen ylläpitäminen vakioidussa muodossa huoneistotietojärjestelmässä Maanmittauslaitoksen lakiehdotuksen perusteella tarjoaman palvelun perusteella on lisäksi käytännössä omiaan olennaisesti helpottamaan isännöitsijäntodistuksen antamiseksi tarvittavien tietojen ylläpitoa.

Osakkaiden näkökulma kyselyissä (2019 ja 2022)

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä on tehty kyselyt vuona 2019 sekä 2022. Kyselyt lähetettiin kaupparekisteristä satunnaisesti poimituille taloyhtiöiden edustajille, jotka ovat yleensä myös taloyhtiön osakkaita. Kyselyiden tarkoitus oli hankkia tietoa siitä, millaisena kehitystyö nähdään osakkaiden ja taloyhtiöiden hallitusten näkökulmasta. Kyselyillä haluttiin testata muussa sidosryhmätyössä valmisteltuja kehittämisen suuntaviivoja. Kyselyistä ei ole tehty tilastollista analyysia esimerkiksi virhemarginaalien selvittämiseksi. Vuoden 2019 kyselyyn vastasi taloyhtiöistä 36 ja vuoden 2022 kyselyyn vastasi 128 vastaajaa.

Vuoden 2019 kyselyssä taloyhtiöiden edustajilta kysyttiin mm. kunnossapitotöiden tiedoista seuraavaa:

Pitäisikö yhtiön voida itse saada tietoja, esim. korjaushistoriaa tai kunnossapitosuunnitelmaa valtakunnallisesta järjestelmästä tarvitsematta asioida isännöitsijän kautta? Taloyhtiövastaajista 88 % kannatti esitystä.

Kyselyssä kysyttiin myös sitä, pitäisikö näiden tietojen tallettaminen olla taloyhtiöille pakollista. Taloyhtiövastaajista 16 % ilmoitti vastustavansa pakollisuutta. Loput joko kannattivat pakollisuutta kaikille (32 %) tai pakollisuutta yli 10 asunnon yhtiöille (52 %).

Vuoden 2022 keväällä tehdyssä kyselyssä toistettiin kysely hieman muutetuilla ja täsmentyneillä kysymyksillä.

Kysymykseen siitä, pitääkö vastaaja hyödyllisenä, että taloyhtiöiden vakioituja tietoja kerättäisiin keskitetysti valtakunnalliseen järjestelmään, 14 % taloyhtiövastaajista vastasi ei ja 86 % kyllä.

Kysymykseen tietojen ylläpidon pakollisuudesta valtakunnallisessa järjestelmässä taloyhtiövastaajat vastasivat, että tietojen ylläpidon pitäisi olla pakollista kaikille taloyhtiöille (37 %), pakollista taloyhtiöille joilla on siihen edellytykset olemassa (51 %) ja ei pitäisi olla pakollista (12 %). Taloyhtiön edellytykset tietojen ylläpitoon liitettiin vastauksissa erityisesti ammattimaisen palvelun tarjoajan käyttöön hallinnossa. Näitä palveluntarjoajia ovat erityisesti isännöinti- sekä tilitoimistot.

Kummankin kyselyn vastaajat antavat tietojen keräämiselle velvoittavalla tavalla keskitettyyn järjestelmään selvän tukensa. Tietosisällöistä olennaisimpina tietokokonaisuuksina pidettiin kyselyssä yhtiöiden perustietoja, rakennusten ja huoneistojen tietoja, taloudellisia tietoja sekä kunnossapito- ja muutostyötietoja.