



Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmän ruuhkautuminen

ALOITE

Oikeuskansleri valvoo julkishallinnon automaattisten järjestelmien kehittämistä ja toimivuutta hallinnon asiakkaiden oikeuksien toteutumisen yleisten edellytysten kannalta. Julkisessa hallinnossa hyödynnetään yhä enemmän erilaisia rekistereitä ja automaattisia järjestelmiä hallintoasioiden käsittelyssä ja ratkaisemisessa sekä asiointipalvelujen järjestämisessä. Viranomaiset hyödyntävät erilaisia tietojärjestelmiä ja niiden automaattisia toimintoja. Oikeuskanslerin laillisuusvalvonta kohdistuu automatisoinnin yleisten edellytysten valvontaan siten, että perustuslain vaatimukset oikeusturvasta ja hyvästä hallinnosta sekä yksityisyyden suojasta toteutuvat.

Päätin ottaa huoneistotietojärjestelmän ruuhkautumisen tutkittavakseni omana aloitteenani.

Huoneistotietojärjestelmästä säädettäessä eduskunta kiinnitti erityistä huomiota siihen, että uudistuksen merkittävyys ja vaikutukset osakkeenomistajiin ja taloyhtiöihin huomioon ottaen uuden järjestelmään on siirryttävä maltillisesti ja hallitusti (ks. LaVL 26/2018 vp, s. 8). Eduskunta on sittemmin painottanut, että viranomaisten tehtävänä on varmistaa, että huoneistotietojärjestelmään liittyvät tietojärjestelmät toimivat moitteettomasti, kun lainsäädäntö tulee voimaan (MmVM 17/2022 vp, s. 10).

Käsitykseni on, että huoneistotietojärjestelmä on ruuhkautunut. Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla todettiin elokuussa 2024, että huoneistojen rekisteröintihakemusten käsittelyajat ovat seuraavat: omistusoikeuden rekisteröinti, ei omistajanvaihdosta 9 kuukautta; omistusoikeuden rekisteröinti, omistajanvaihdos 7 kuukautta; panttauksen rekisteröinti 10 kuukautta.

Pyysin maa- ja metsätalousministeriötä toimittamaan asiassa tarpeellisen selvityksen. Huomio kohdistui erityisesti kysymykseen siitä, miksi huoneistotietojärjestelmän käsittelyajat ovat niin pitkiä. Lisäksi pyysin selvittämään, onko huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön valmisteluvaiheissa tehty asianmukaiset ja riittävät vaikutusarvioinnit huoneistotietojärjestelmän toimivuudesta ja olivatko säädetyt siirtymäajat riittävät. Pyysin myös selvitystä siitä, mihin toimenpiteisiin maa- ja metsätalousministeriö on ryhtynyt varmistukseen, että käsittelyajat lyhentyvät.

SELVITYS

Maa- ja metsätalousministeriö antoi selvityksensä 27.9.2024.

RATKAISU

Maa- ja metsätalousministeriön selvityksestä käy ilmi, että vanhojen yhtiöiden tuli siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään 31.12.2022 mennessä. Osakeluetteloiden siirtoon ei kuitenkaan tuossa vaiheessa yhtiöitä erityisesti kannustettu, koska samaan aikaan oli vielä puutteita kirjaamisviranomaisen käyttämässä operatiivisessa järjestelmässä (Asteri), jotka hidastivat omistusten, panttausten ja rajoitusmerkintöjen rekisteröintiä. Myöhemmin lainsäädäntöä muutettiin niin, että osakeluetteloiden siirto piti tehdä 31.12.2023 mennessä. Valtaosa yhtiöiden osakeluetteloista siirrettiin huoneistotietojärjestelmään siirtymäkauden loppuvaiheessa, ja osakeluetteloiden siirrot ajoittuvat pääosin vuoden 2023 jälkimmäiselle puoliskolle.

Ministeriön mukaan ilman luovutusta tapahtuvien sähköisten omistajamerkintöjen hakemisen määrä on ollut vuoden 2023 lopun jälkeen huomattavasti korkeammalla tasolla, kuin on voitu ennakoida. Näissä tilanteissa omistuksen kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin edellyttää sitä, että tutkitaan osakekirjan hallinta ja osakekirjassa olevat merkinnät. Osakekirja mitätöidään osakehuoneistorekisteriin tehdyn merkinnän johdosta. Tämä on käsityötä.

Ministeriön mukaan tärkeintä osakeomistusten varmistamisessa on se, että taataan omistuskirjauksen olevan mahdollista vain todelliselle omistajalle, joka voi osoittaa hänellä olevan osakirjan hallinta sekä osakekirjassa oleva tieto siitä, että osakeomistus on siirretty omistuskirjauksen hakijalle. Tätä toimenpidettä ei voida automatisoida, eikä kysymys siten ole tietojärjestelmästä. On tosiseikka, että huoneistotietojärjestelmän toimivuus kirjaamisasioiden käsittelyssä ei ole ollut koko ajan riittävällä tasolla. Ministeriön mukaan se ei kuitenkaan ole perussyy tämänhetkiseen ruuhkaan, vaan ruuhkan on aiheuttanut ennakoitua suuremmat asioiden vireille tulon määrät.

Ministeriön selvityksestä käy ilmi, että huoneistotietojärjestelmän kirjaamisasioita käsittelemään rekrytoituja henkilöitä oli jouduttu siirtämään muihin töihin aikaisemmin, koska huoneistokirjaamisasioiden ratkaisujonot olivat tyhjentyneet täysin. Kun yhtiöt keskittivät osakeluetteloiden siirrot loppuvuoteen 2023, iso osa osakkeenomistajista haki omistuksensa rekisteröintiä ja osakekirjan mitätöintiä. Tämä oli ennakoimaton tilanne aikaisempaan kokemukseen verrattuna.

Osakekirjojen mitätöinnin ja sähköisen omistuskirjauksen hakemisen siirtymäaika päättyy viimeistään 31.12.2033. Ministeriön mukaan tätä voitaneen pitää täysin riittävänä siirtymäaikana osakkeenomistajien toimille varsinkin, kun osakkeenomistajat ovat hakeneet sähköisiä omistuskirjauksia omaehtoisesti ilman luovutustilanteen aiheuttamaa tarvetta heti siirtymäkauden alussa paljon enemmän kuin oli ennakoitu.

Maa- ja metsätalousministeriö on selvityksensä mukaan ryhtynyt toimenpiteisiin ruuhkien purkamiseksi. Ministeriö on esittänyt tulossopimuksessa erilaisia toimenpiteitä myös tälle toiminta-alueelle. Maanmittauslaitos on tämän johdosta mm. rekrytoinut huomattavan määrän kirjaamisasioita käsitteleviä henkilöitä sekä siirtänyt muista toiminnoista työntekijöitä käsittelemään osakehuoneistojen kirjaamisasioita. Vakituksia huoneistokirjaamisasioita käsitteleviä työntekijöitä on 150. Lisäksi on määräaikaisia 27, joista osa on osa-aikaisia. Muista Maanmittauslaitoksen toiminnoista on siirretty käsittelemään huoneistokirjaamisasioita 85 henkilöä, ja tämän lisäksi talven ajaksi 2024 - 2025 sisäisinä siirtoina huoneistokirjaamisasioita tulee käsittelemään 200 henkilöä. Osakekirjojen mitätöinnit ja omistuksen sähköistykset pyritään jatkossa tekemään asiakaspalvelussa, jolloin asia ratkaistaan suurimmassa osassa tapauksia välittömästi asiakaspalvelutilanteessa eikä uutta jonoa enää osakekirjojen mitätöinnistä synny.

Kaiken kaikkiaan selvityksen perusteella vaikuttaa siltä, että lainsäädäntövaiheessa on ennakoitu järjestelmälle kohdistuvat tarpeet pääosin riittävällä tavalla. Huoneistotietojärjestelmän nykyinen ruuhka vaikuttaa johtuneen erityisesti siitä, ettei kirjaamisasioiden vireille tulon määriä ole voitu arvioida täysin luotettavasti, eikä siten Maanmittauslaitoksen henkilöstöresursointia ole osattu mitoittaa todellisen tarpeen mukaisesti.

Maa- ja metsätalousministeriö ilmoittaa selvityksessään seuraavansa kirjaamisasioiden edistymistä. Pidän sitä tarpeellisenä. Lisäksi katson, että myös tietojärjestelmän toimivuutta kirjaamisasioiden käsittelyssä tulee seurata.

Asia ei tässä vaiheessa anna aihetta enempiin toimenpiteisiini. Pyydän kuitenkin maa- ja metsätalousministeriötä ilmoittamaan huoneistotietojärjestelmän kirjaamisasioiden ajankohtaisen tilanteen sekä ilmoittamaan mahdollisista tämän päätöksen antamisen jälkeen tekemistään toimenpiteistä kirjaamisruuhkien purkamiseksi viimeistään 1.2.2025.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Oikeuskansleri

Tuomas Pöysti

Esittelijäneuvos

Susanna Lindroos-Hovinheimo