



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishanke

Ohjelmistotoimittajien foorumi

13.6.2022

Jaakko Wegelius, Conversatum Oy



Euroopan unionin
rahoittama

Palvelupolut

1. Asuntokauppa, välittäjä
2. Uusi asiakas, isännöitsijä
3. Hallituksen kokous, hallituksen jäsen
4. Lainan harkinta, osakas
5. Luotonanto remonttiin, luottolaitos
6. Asuntokauppa, ostaja (luottolaitos)
7. Jatkuva vakuudenhallinta, luottolaitos

1. Asuntokauppa, välittäjä

- Kenen kannalta on kuvattu
 - Välittäjä
- Tarina
 - Välittäjä saa yhteydenoton huoneiston myyntiä harkitsevalta asiakkaalta. Toimeksiantosopimus tehdään ja huoneiston myyminen alkaa. Huoneiston kaupasta tehdään sopimus, kauppahinta maksetaan ja huoneiston hallinta luovutetaan.
- Keskeiset havainnot
 - Palvelupolku vastaa melko hyvin käytäntöä
 - Välittäjän on hankittava tietoa laaja-alaisesti (selonottovelvollisuus)
 - Välittäjän on hankittava ajantasainen todistus -tyyppinen dokumentti tms.

1. Asuntokauppa, välittäjä

Vaiheet	Kontaktipisteet (sähköiset)
<ul style="list-style-type: none">• Välityspalvelun myyminen asiakkaalle• Myyntitoimeksiannon tekeminen• Asunnon tietojen tarkistaminen• Asunnon markkinoiminen ja myyminen• Ostotarjousten käsitteleminen• Kaupan valmisteleminen• Kaupanteko• Hallinnan luovuttaminen	<ul style="list-style-type: none">• Välitysjärjestelmä<ul style="list-style-type: none">• HTJ-integraatio• Hintaseurantapalvelu• Asuntokaupan portaalit• Skannauspalvelu• Pankin asiointipalvelu• Asuntokaupan (tuki)palvelut
Keneltä saadaan tietoa	Kuka saa tietoa
<ul style="list-style-type: none">• Myyjä• HTJ, Kunta, Kaupparekisteri, Hintaseuranta• Isännöitsijä• Myyjän pankki• Ostaja (Ostajan pankki)	<ul style="list-style-type: none">• Myyjän pankki• Ostaja (Ostajan pankki)• HTJ, Isännöitsijä, Huoltoyhtiö• Verohallinto• (Hintaseuranta)
Muutokset tavoitetilassa	Keskeiset HTJ:n tiedot
<ul style="list-style-type: none">• Välittäjät saavat huoneistotiedot HTJ:stä (tiedot vähintään yhtiökok. mukaisina, usein kuukausitasoisena)	<ul style="list-style-type: none">• Yhtiö, alueet, rakennukset, huoneistot• Huoneistoselitelmat, m2, rajoitukset• Hallintakohteet, omistajat• Yhtiölainat, lainaosuudet, vastikkeet• Kunnossapito- ja muutostyötiedot

2. Uusi asiakas, isännöitsijä

- Kenen kannalta on kuvattu
 - Isännöitsijä
- Tarina
 - Isännöitsijä saa uudeksi asiakkaaksi taloyhtiön, joka on juuri pitänyt yhtiökokouksen.
 - Yhtiössä on yhtiölainaa aiemman hissiremontin jäljiltä. Yhtiökokouksessa on päätetty LVIS-remontin aikataulusta ja laajuudesta.
 - Uuden isännöitsijän tehtävänä on saattaa asiakkaan tiedot ajan tasalle isännöitsijän omaan isännöintijärjestelmään sekä Huoneistotietojärjestelmään ja positiiviseen luottotietorekisteriin.
- Keskeiset havainnot
 - Palvelupolku sopi pääosin isännöitsijöille
 - Palvelupolkuun tehty pieni muutos: hallitus antaa pöytäkirjan ja valtuutuksen, isännöitsijä hoitaa loput
 - Painotus tietojen saamisessa uuden asiakkaan kohdalla

2. Uusi asiakas, isännöitsijä

Vaiheet	Kontaktipisteet (sähköiset)
<ul style="list-style-type: none">• Uuden asiakkaan kanssa aloittaminen• Uuden taloyhtiön lähtötietojen haltuunotto• Osakeryhmäkohtaisten tietojen ylläpito• Rakennusten tietojen tarkistaminen• Kunnossapitotietojen ylläpito	<ul style="list-style-type: none">• Isännöintijärjestelmä• HTJ asiointi
Keneltä saadaan tietoa	Kuka saa tietoa
<ul style="list-style-type: none">• Hallituksen pj• Edellinen isännöitsijä• Suomi.fi -valtuutus• HTJ• RHR• Kaupparekisteri• Kuntoarvion tekijä	<ul style="list-style-type: none">• HTJ• PLTR
Muutokset tavoitetilassa	Keskeiset HTJ:n tiedot
<ul style="list-style-type: none">• HTJ:ssä on saatavissa yhtiön tiedot• Tietojen muodot on vakioitu• HTJ:n saa käyttöön valtuutuksella• RHR:n tiedot ovat saatavissa HTJ:n kautta• Kunnossapitotiedot ovat rakenteisena HTJ:ssä	<ul style="list-style-type: none">• Yhtiö, alueet, rakennukset, huoneistot• Huoneistoselitelmat, m2, rajoitukset• Hallintakohteet, omistajat• Yhtiölainat, lainaosuudet, vastikkeet• Kunnossapito- ja muutostyötiedot

3. Hallituksen kokous

- Kenen kannalta on kuvattu
 - Hallituksen jäsen
- Tarina
 - Hallituksen jäsen Pekka valmistautuu hallituksen kokoukseen, jossa käsitellään kunnossapitotöitä. Pekka haluaa tarkastella yhtiön tilannetta ja suunnitelmia etukäteen, koska hän ei ollut paikalla vähän aikaisemmin pidetyssä yhtiökokouksessa.
 - Isännöitsijä on vaihtunut ja Pekka haluaa nähdä edellisen isännöitsijän kirjaamat remontit ja uuden remonttisuunnitelman tiedot.
 - Osakas Matti on ilmoittanut aiemmin sovitun muutostyön valmistumisesta. Hallitus toteaa kaiken olevan kunnossa ja että tieto remontista on kirjattava.
- Keskeiset havainnot
 - Huomattava, että yhtiökokouksen pöytäkirjan allekirjoitukset vievät aikaa ja että yhtiökokouksen pöytäkirjaan voi esittää moitteita 3 kk ajan
 - Kuntoarvioiden yms. sisältö voi vaihdella sen laatijan taustan mukaan

3. Hallituksen kokous

Vaiheet	Kontaktipisteet (sähköiset)
<ul style="list-style-type: none">Hallituksen kokoukseen valmistautuminenOsakkaan muutostyötietojen käsittely hallituksessa	<ul style="list-style-type: none">HTJ/asiointi tai isännöitsijän portaali
Keneltä saadaan tietoa	Kuka saa tietoa
<ul style="list-style-type: none">IsännöitsijäHTJ	<ul style="list-style-type: none">HTJ
Muutokset tavoitetilassa	Keskeiset HTJ:n tiedot
<ul style="list-style-type: none">HTJ:ssä on yhtiön rakennukset, huoneistot ja kunnossapitotiedotTiedot on vakioitu (samalla tapaa sekä entiseltä että uudelta isännöitsijältä)	<ul style="list-style-type: none">Yhtiön alueet, rakennukset, huoneistot, autopaikat ja muut tilatKunnossapito- ja muutostyöt

4. Lainan harkinta, osakas

- Kenen kannalta on kuvattu
 - Osakas (asunnon omistaja)
- Tarina
 - Osakas Matti harkitsee kesämökin remonttia ja tarvitsee siihen uutta lainaa.
 - Matti haluaa käyttää osakehuoneistoaan lainan vakuutena.
 - Tätä varten hän haluaa selvittää ennen lainaneuvotteluja, millaiselta hänen luottotietonsa ja osakehuoneistonsa vaikuttavat pankin silmissä. Lisäksi hän haluaa valmistautua kaikkiin mahdollisiin neuvotteluissa nouseviin kysymyksiin.
- Keskeiset havainnot
 - Osakkaat tiedustelevat harvoin luottotietojaan
 - Asuntosijoittajan näkökulmasta voi vaikuttaa siltä, että lainaosuuksien yhteenlaskettu summa on suuri – etenkin jos on paljon uusia kohteita
 - Remonttiedot on kirjattu isännöitsijäntodistukseen nykyään hyvin eri tavalla riippuen niiden laatijasta.

4. Lainan harkinta, osakas

Vaiheet	Kontaktipisteet (sähköiset)
<ul style="list-style-type: none">• Luottotietojen hankkiminen• Osakehuoneiston ja taloyhtiön tietojen hankkiminen	<ul style="list-style-type: none">• PLTR asiointi• HTJ asiointi
Keneltä saadaan tietoa	Kuka saa tietoa
<ul style="list-style-type: none">• PLTR (luottolaitokset)• HTJ• Isännöitsijä	<ul style="list-style-type: none">• (Osakas)
Muutokset tavoitetilassa	Keskeiset HTJ:n tiedot
<ul style="list-style-type: none">• HTJ:ssä ylläpidetään lainojen, lainaosuuksien ja vastikkeiden sekä osakeryhmien tietoja• HTJ välittää tiedot PLTR:iin• HTJ:ssa ylläpidetään kunnossapitotietoja	<ul style="list-style-type: none">• Yhtiölainat, lainaosuudet• Vastikkeet• Osakeryhmään liittyvät tiedot (hallintakohde, panttaukset)• Kunnossapito- ja muutostyötiedot

5. Luotonanto remonttiin

- Kenen kannalta on kuvattu
 - Luotonantajan asiakasneuvottelija
- Tarina
 - Asiakasneuvottelija saa yhteydenoton asiakkaalta Matilta
 - Matti harkitsee kesämökin remonttia ja tarvitsee siihen uutta lainaa 15 000 €.
 - Matti haluaa käyttää Vantaalla sijaitsevaa osakehuoneistoaan lainan vakuutena.
 - Asiakasneuvottelija sopii etäkokouksen Matin kanssa ja selvittää ennen kokousta taustoja
 - Oletuksia:
 - Huoneiston arvon suuruusluokka on helposti arvioitavissa
 - Matti omistaa yksin huoneiston
 - Vakuusarvo ylittää selvästi pyydetyn lainan määrän
 - AsOy:n tilinpäätökset saa PRH:sta
- Keskeiset havainnot
 - Palvelupolku ok
 - Usein haetaan “omasta” pankista, aina ei tarvita issaria
 - Maksukyky selvitetään aina

5. Luotonanto remonttiin

Vaiheet	Kontaktipisteet (sähköiset)
<ul style="list-style-type: none">• Asiakas- ja luottotietojen hankkiminen• Osakehuoneiston omistuksen, arvostuksen ja panttausten selvitys• Valmistautuminen neuvotteluun	<ul style="list-style-type: none">• Luottolaitoksen tietojärjestelmä
Keneltä saadaan tietoa	Kuka saa tietoa
<ul style="list-style-type: none">• PLTR, luottolaitokset• HTJ, isännöitsijä• Yksityinen luottotietolaitos• Asuntokaupan hintatilaston tuottaja• Luottolaitoksen riskinhallinta	<ul style="list-style-type: none">• (Asiakasneuvottelija)
Muutokset tavoitetilassa	Keskeiset HTJ:n tiedot
<ul style="list-style-type: none">• HTJ:ssä ylläpidetään lainojen, lainaosuuksien ja vastikkeiden sekä osakeryhmien tietoja• HTJ välittää tiedot PTLR:iin• HTJ:stä saa osakeryhmäkohtaisen osakehuoneistotulosteen	<ul style="list-style-type: none">• Osakeryhmään liittyvät tiedot (hallintakohde, omistajat, panttaukset)• Kunnossapito- ja muutostyötiedot

6. Asuntokauppa, ostaja

- Kenen kannalta on kuvattu
 - Asunnon ostaja (ostajan pankki)
- Tarina
 - Asunnon ostaja on yksityishenkilö tai organisaation edustaja, joka haluaa ostaa asunnon kodikseen, toimitilaksi tai sijoittamista varten. Ostajia voi olla useita. Heidän tavoitteenaan on sujuva ja luotettava asuntokauppa.
- Keskeiset havainnot
 - Tässä lainanhakija ei välttämättä ole entuudestaan asiakas
 - Omistuskeskittymät kiinnostava tieto (myös esim. suku)
 - Pieniä yhtiöitä syynätään, esim. vakuutukset
 - Lähes aina tarvitaan issarin tietoja (erillisinä tietotuotteina ok) päiväkohtainen laskelma (mm. rästit ja velkaosuus)
 - Vastikkeet ja käyttökorvaukset kiinnostavat (vaikuttaa maksukykyyn)
 - Asuntokauppa voidaan hoitaa useassa eri kanavassa

6. Asuntokauppa, ostaja

Vaiheet	Kontaktipisteet (sähköiset)
<ul style="list-style-type: none">• Lainaneuvottelut pankin kanssa• Asuntojen vertailu• Ostotarjouksen valmistelu• Kaupan valmistelu• Kaupanteko• Avainten luovutus ja muutto• Omien omistusten hallinta	<ul style="list-style-type: none">• Pankin palvelut• Asuntokaupan portaalit• Välittäjien portaalit• Asuntokaupan palvelu
Keneltä saadaan tietoa	Kuka saa tietoa
<ul style="list-style-type: none">• Välittäjä, myyjä• HTJ, isännöitsijä• Ostajan pankki• PLTR (ostajan pankille)	<ul style="list-style-type: none">• Ostajan pankki• Välittäjä, myyjä, myyjän pankki• HTJ, isännöitsijä, huoltoyhtiö• Verohallinto
Muutokset tavoitetilassa	Keskeiset HTJ:n tiedot
<ul style="list-style-type: none">• Keskeiset tiedot voidaan saada HTJ:stä koneellisesti• PLTR:stä saa luotot ja lainaosuudet	<ul style="list-style-type: none">• Yhtiö, alueet, rakennukset, huoneistot• Huoneistoselitelmiä, m2, rajoitukset• Hallintakohteet, omistajat• Yhtiölainat, lainaosuudet, vastikkeet• Kunnossapito- ja muutostyötiedot

7. Jatkuva vakuudenhallinta

- Kenen kannalta on kuvattu
 - Luottolaitos
- Tarina
 - Luottolaitoksen vakuushallinta tarkastelee vakuuksia lainaneuvottelujen yhteydessä. Tässä yhteydessä on huomattu, että tuleva linjasaneeraus on seurattava asia.
 - Vakuuksia arvioidaan automaattisesti neljännesvuosittain. Huomataan, että taloyhtiön lainojen määrä on muuttunut, samoin linjasaneerauksen tiedot.
 - Automaatio päättelee vaikutukset ja siirtää kohteen vielä asiantuntijan tarkastettavaksi.
- Keskeiset havainnot
 - Vakuuksia tarkastellaan myös muutostilanteissa (esim. lyhennysvapaa)
 - Panttauksilla ei suurta merkitystä (yleensä ovat jo tiedossa)
 - Muutakin säännöllistä seuranta, esim. lainamuutosten yhteydessä

7. Jatkuva vakuudenhallinta

Vaiheet	Kontaktipisteet (sähköiset)
<ul style="list-style-type: none">• Vakuushallinta luotonannon yhteydessä• Säännöllinen vuosisyklin mukainen vakuusarviointi• Asiantuntijan tekemä arviointi tarvittaessa	<ul style="list-style-type: none">• Vakuushallinnan järjestelmä
Keneltä saadaan tietoa	Kuka saa tietoa
<ul style="list-style-type: none">• HTJ, isännöitsijä• Alueelliset hintatiedot -tuottaja• Pankin asiakkuudenhallinta	<ul style="list-style-type: none">• (Vakuushallinta)
Muutokset tavoitetilassa	Keskeiset HTJ:n tiedot
<ul style="list-style-type: none">• HTJ:stä saa taloyhtiön lainojen ja lainaosuuksien tiedot• HTJ:stä saa remonttien tiedot (suunnitellut ja toteutuneet)• HTJ:stä saa hallintakohteen tiedot (mm. panttaukset)	<ul style="list-style-type: none">• Yhtiölainat, lainaosuudet• Osakeryhmään liittyvät tiedot (hallintakohte, omistajat, panttaukset)• Kunnossapito- ja muutostyötiedot

Yhteiseen suuntaan

