

12.10.2022

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto  
Yksityisoikeus ja maksukyvyttömyys  
Lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen

*Maa- ja metsätalousvaliokunnalle*

## **Oikeusministeriön lausunto maa- ja metsätalousvaliokunnalle hallituksen esityksestä eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta (HE 168/2022 vp)**

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta on pyytänyt oikeusministeriöltä kirjallista asiantuntijalausuntoa hallituksen esityksestä eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta (HE 186/2022 vp). Esityksen tarkoituksena on mahdollistaa huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen ja toimintaympäristö, jossa laissa tarkoitetut taloyhtiöitä koskevat tiedot virtaavat tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Esityksessä on lisäksi säännökset huoneistotietojärjestelmään kuuluvien yhtiöiden osakeryhmiä koskevien yhtiöjärjestysmuutoksen käsittelystä kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä. Esityksessä ehdotetaan myös yksittäisiä lainsäädännön soveltamisesta saatujen kokemusten perusteella tarpeellisenä pidettyjä muutoksia asunto-osakeyhtiölakiin, huoneistotietojärjestelmä annettuun lakiin ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annettuun lakiin.

Oikeusministeriö toteaa lausuntonaan kunnioittavasti seuraavan.

### *Yleistä*

Oikeusministeriö on osallistunut lakiehdotusten valmisteluun mm. maa- ja metsätalousministeriön lainsäädäntötyöryhmässä ja antamalla esitysluonnosta koskevan lausunnon. Oikeusministeriön esittämiä huomioita on otettu jatkovalmistelussa huomioon, ja esitys on monelta osin täsmentynyt. Erityisesti

#### **Postiosoite Postadress**

Oikeusministeriö  
PL 25  
FI-00023 Valtioneuvosto  
Finland

#### **Käyntiosoite Besöksadress**

Eteläesplanadi 10  
00130 Helsinki  
Finland

#### **Puhelin Telefon**

0295 16001  
Internat.  
+358 295 16001

#### **Faksi Fax**

09 160 67730  
Internat.  
+358 9 160 67730

#### **S-posti, internet E-post, internet**

kirjaamo.om@gov.fi  
www.oikeusministerio.fi  
www.justitieministeriet.fi

esityksen oikeusministeriön toimialaa koskevat lakiehdotukset on muutenkin valmisteltu läheisessä yhteistyössä oikeusministeriön kanssa.

*Taloyhtiön taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely huoneistotietojärjestelmässä*

Oikeusministeriö kannattaa ehdotuksen lähtökohtaa, jonka perusteella taloyhtiön velvollisuuksia seurata ja dokumentoida taloudellista tilannettaan ja yhtiössä suunniteltuja ja toteutettuja kunnossapito- ja muutostöitä ei ole tarkoitus laajentaa, vaan tarkoituksena on mahdollistaa tietojen rakenteinen tallentaminen ja jakelu tavalla, joka mahdollistaa niiden hyödyntämisen aiempaa tehokkaammin. Tiedonsiirron parantamiseen liittyvien välittömien vaikutusten ohella ehdotus on omiaan myös laajemmin tehostamaan asuntomarkkinoiden avointa hinnanmuodostusta ja siten kiinnittämään huomiota suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon. On tärkeää, että esityksessä on selvitetty ja sovitettu yhteen laajasti eri toimijoiden tiedontarpeet.

Ehdotetun sääntelyn alaan kuuluvat asunto-osakeyhtiöt poikkeavat toisistaan olennaisesti mm. niiden koon, hallinnon hoitamiseen käytettävissä olevien resurssien ja sijainnin perusteella. Käytännössä erityisesti pienimpien asunto-osakeyhtiöiden hallintoa hoidetaan yleensä osakkeenomistajien toimesta ilman isännöitsijää tai muuta ulkopuolista palvelun tarjoajaa. Asunto- ja toimitilamarkkinoiden alueellisesta eriytymisestä puolestaan seuraa, että eri alueilla sijaitsevilla taloyhtiöllä voi käytännössä olla toisistaan poikkeavat kannustimet taloyhtiön rakennusten suunnitelmalliseen ylläpitoon tai tason kohottamiseen. Mainituista seikoista johtuu, että taloyhtiöiden tarpeet ja mahdollisuudet tuottaa ja jakaa lakiehdotuksessa tarkoitettua taloudellista ja teknistä tietoa poikkeavat toisistaan huomattavasti. Oikeusministeriön arvion mukaan tämä on onnistuttu kokonaisuutena arvioiden ottamaan asianmukaisesti huomioon ehdotuksen vaikutusarvioissa, tiedon toimittamisen tarkkuutta ja tiheyttä koskevissa säännöksissä sekä sulkemalla pienimmät yhtiöt lähtökohtaisesti tietojen toimittamisvelvollisuuden ulkopuolelle.

*Osakeryhmien muuttaminen ja muut ehdotukset*

Vuoden 2019 alussa voimaan tullut huoneistotietojärjestelmää koskeva lainsäädäntö valmisteltiin aikanaan verrattain nopealla aikataululla, minkä johdosta valmistelussa ei onnistuttu kiinnittämään riittävästi huomiota yhtiökäytännössä mahdollisiin tilanteisiin, joissa osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön osakeryhmiä ja/tai niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskeva yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröidään kaupparekisteriin. Mainittujen tilanteiden käsittelyn selventämiseksi esityksessä ehdotetaan uusia

nimenomaisia säännöksiä asunto-osakeyhtiölakiin ja huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin. Oikeusministeriö pitää ehdotettuja muutoksia perusteltuina. Ministeriön mukaan on tarkoituksenmukaista selventää myös eräitä keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, saannon kirjaamista osakehuoneistorekisteriin sekä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaattamista koskevia säännöksiä esityksessä ehdotettavalla tavalla.

#### *Lakiehdotusten täytäntöönpano*

Oikeusministeriö pitää tärkeänä, että ehdotuksessa otetaan huomioon tarve tulevaisuudessa siirtää taloyhtiölainojen osakaskohtaisia velkaosuuksia koskevia tietoja positiiviseen luottotietorekisteriin. Kuten esityksestä ilmenee, nämä muodostavat merkittävän osan kotitalouksien veloista ja niitä koskevat tiedot ovat oleellisia arvioitaessa luonnollisen henkilön luottokelpoisuutta. Positiivisesta luottotietorekisteristä annettu laki tuli voimaan 1.8.2022. Ehdotuksessa tarkoitetut taloyhtiölainojen osakaskohtaisia velkaosuuksia koskevat tiedot eivät kuitenkaan yksin esityksen perusteella ole siirrettävissä positiiviseen luottotietorekisteriin. Tämä edellyttää erillistä positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain muuttamista koskevaa lainvalmistelua ja sen yhteydessä tiedonsiirtojen edellyttämän rahoituksen varmistamista.

Yhtiöiden taloudellisia ja teknisiä tietoja koskevien ehdotusten täytäntöönpanossa ja siihen liittyvässä asetustason sääntelyssä on edelleen tarpeen ottaa huomioon erilaisten taloyhtiöiden ja muut käytännön tarpeet mm. edellytettävän rakenteisen tiedon tarkkuuden ja tiedon käsittelyyn liittyvien viranomaisen rajapintojen ja järjestelmien käytettävyyden osalta. Tämä edellyttää, että järjestelmän tulevat käyttäjät osallistetaan aktiivisesti ja riittävän hyvissä ajoin myös lain täytäntöönpanon valmisteluun. Lisäksi on tärkeää varmistua siitä, että säännösten soveltamisen edellyttämät tietojärjestelmien muutokset ehditään valmistella kaikkien osapuolten kannalta riittävän hyvissä ajoin. Koska ehdotusten toteuttamiseen on tarkoitus käyttää EU:n elpymisvälineestä saatavaa rahoitusta, vaikuttavat elpymisvälineohjelmalle vahvistetut määräajat ehdotuksen toteuttamiseen. Siirtymäsäännökset, joiden perusteella uusia tietojenantovelvollisuuksia sovellettaisiin ensimmäisen kerran vuosina 2025-2026 näyttäisivät lähtökohtaisesti täyttävän tarpeet riittävästä aikataulusta täytäntöönpanotyölle.

Yhtiöiden osakeryhmiä koskevien yhtiöjärjestysmuutoksen käsittelyä koskevien lakiehdotusten täytäntöönpanoon ei sovelleta edellä mainittua EU:n elpymisvälineestä johtuvia määräaikoja. Muutosten voimaantulosta ehdotetaan säädettäväksi erikseen valtioneuvoston asetuksella. On tarpeen varmistaa, että myös näiden muutosten täytäntöön panemiseksi tarvittavat tietojärjestelmämuutokset voidaan toteuttaa mahdollisimman nopeasti siten, että kyseistä menettelyä koskevat säännökset saadaan käyttöön hyvissä ajoin huoneistotietojärjestelmään kuuluvien yhtiöiden ja osakkeiden lukumäärän kasvaessa todennäköisesti huomattavasti lähivuosina.