

20.10.2022

Eduskunta
Maa- ja metsätalousvaliokunta

Asia: HE 168/2022 vp

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVIEN LAKIEN MUUTTAMINEN

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yhtiöjärjestysmuutosten käsittely kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä

Kiinteistöliitto kannattaa ja pitää tärkeänä esitystä siltä osin, kun esitys koskee asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakeryhmien ja niiden tuottamaan huoneiston hallintaoikeuteen vaikuttavien yhtiöjärjestysmuutosten käsittelyä kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä.

Pidämme myös tärkeinä ja kannatettavina huoneistotietojärjestelmästä annetun lain kirjaamista koskeviin säännöksiin sekä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain säännöksiin tehtyjä muutosesityksiä.

Teknisten- ja taloudellisten tietojen ilmoittamisvelvollisuus

Kiinteistöliitto ei sen sijaan kannata esitystä siltä osin, kun se koskee huoneistotietojärjestelmästä annetun lain pykälien 13, 13 a, 17a, 17 b, 17c, 19, ja 25a muuttamista nyt esitetyssä muodossa. Emme liioin kannata asunto-osakeyhtiölain muuttamista 6 luvun 3 §:ään esitetyn lisäyksen osalta, emmekä 7 luvun 27 §:ään tehtyä lisäystä siltä osin kuin se koskee huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä tarkoitettujen tietojen päivytystä. Emme myöskään kannata esitystä AOYL 7 luvun 28 §:n muuttamiseksi hallituksen esityksessä esitetyllä tavalla.

Kiinteistöliitto ei siis kannata esitystä siltä osin, kun se koskee asunto-osakeyhtiölakia soveltavien yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamista huoneistotietojärjestelmään, emmekä siltä osin, kun esitys koskee yhtiölainatietojen ilmoittamista ja näihin liittyviä menettelyjä nyt esitetyin tavoin

20.10.2022

(eli teknisten tietojen ilmoitus- ja päivitysvelvollisuutta huoneistotietojärjestelmään). Yhtiölainatietojen osalta esitys on kannatettava.

Valtionneuvoston Euroopan Unionille esittämässä RRP-ohjelmassa Suomi on sitoutunut täydentämään huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä annettavan isännöitsijäntodistuksen tietosisällöllä. Tätä varten laaditaan standardi, rajapinnat tiedonsiirtoon ja perusmuotoinen tiedon ylläpitomahdollisuus niille yhtiöille, joilla ei ole isännöintijärjestelmää. Uudistuksessa luodaan mahdollisuus ylläpitää ja välittää tietoa koneluettavassa muodossa huoneistotietojärjestelmän avulla. Uudistus toteutetaan teknologianeutraalisti ja taloyhtiöt voivat valita tietojensa ylläpitotavan ja teknologian.

Kiinteistöliiton käsityksen mukaan Suomen RRP-ohjelma ei velvoita toteuttamaan sellaista huoneistotietojärjestelmän kehittämishanketta, jolla n. 90 000 asunto-osakeyhtiötä velvoitettaisiin luovuttamaan ja päivittämään tietoja huoneistotietojärjestelmässä asuntokaupan yhteydessä annettavan isännöitsijäntodistuksen tietosisällöllä. Ohjelmassa on luvattu luoda mahdollisuus tähän niillekin yhtiöille, joilla ei ole isännöintijärjestelmää.

Kiinteistöliitto ei kannata hallituksen esityksessä asunto-osakeyhtiöille esitettyä velvoitetta luovuttaa ja ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä teknisiä ja taloudellisia tietoja muilta osin kuin mikä on välttämätöntä positiivisen luottotietorekisterin toteuttamiseksi. Teknisten tietojen tallentamisen huoneistotietojärjestelmään tulee näkemyksemme mukaan olla täysin vapaaehtoista – ei pakollista.

Esitämme näkemyksenämme ensisijaisesti, että esitystä ei tulisi hyväksyä siltä osin, kun se koskee taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamista huoneistotietojärjestelmään, eikä siltä osin, kun se koskee yhtiölainatietojen ilmoittamista huoneistotietojärjestelmään sekä niihin liittyviä menettelyjä. Tältä osin esitys tulisi näkemyksemme mukaan valmistella uudelleen ja tietojen välittämisen tulisi ainakin teknisten tietojen osalta, mutta myös niiden taloudellisten tietojen osalta, jotka eivät ole välttämättömiä positiivisen luottotietorekisterin kannalta, perustua vapaaehtoisuuteen.

Sikäli kun esitys valmisteltaisiin uudelleen, olisi samalla mahdollista ja mielestämme myös tärkeää arvioida tarkemmin mm. esitykseen nyt sisältyvä asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkaiden erilainen kohtelu.

Emme pidä perusteltuna sitä, että asunto-osakeyhtiöitä ja asunto-osakeyhtiölakia soveltavia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä käsitellään esityksessä eri tavoin kuin huoneistotietojärjestelmään kuuluvia osakeyhtiölakia soveltavia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä.

Asunto-osakeyhtiölakia soveltavien yhtiöiden osalta huoneistotietolain 13 a pykälän esitöistä syntyy se kuva, että näiden yhtiöiden osalta on esitystä tehtäessä pidetty tärkeänä jopa AOYL:n 3 luvun 4 §:ssä tarkoitettujen käyttömaksujen ilmoittamista. Miten voi olla niin, että positiivisen luottotietorekisterin näkökulmasta olisi välttämätöntä, että asunto-

20.10.2022

osakeyhtiölakia noudattavien yhtiöiden osalta huoneistotietojärjestelmän kautta tarvitaan ja on ilmoitettava tiedot jopa osakkaan maksettavista käyttömaksuista, kun samanaikaisesti osakeyhtiölakia noudattavien yhtiöiden osalta ei ole tarpeen ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään lainkaan sen paremmin tietoa jo tehdyistä kuin tulevistakaan korjaus- ja muutostöistä, ei edes merkittävimmistä sellaisista?

Muutoinkin voidaan kysyä, miksi osakkaiden osuus yhtiölainoista olisi tarpeen saada positiiviseen luottotietorekisteriin hyvin yksityiskohtaisesti aina silloin, kun on kyse asunto-osakeyhtiön tai asunto-osakeyhtiölakia soveltavan huoneistotietojärjestelmään kuuluvan keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiön osakkaasta, mutta ei olisi tarpeen silloin, kun on kyse huoneistotieto-järjestelmään kuuluvan osakeyhtiölakia soveltavan keskinäisen kiinteistö-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, joka ei kuulu huoneistotietojärjestelmään osakkaasta.

Nyt esityksessä osakeyhtiölakia soveltavat huoneistotietojärjestelmään kuuluvat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt on nähdäksemme jätetty kokonaan ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle (sekä taloudellisten että teknisten tietojen osalta). Onkin mielestämme perusteltua kysyä, mihin tämä asunto-osakeyhtiöiden ja osakeyhtiölakia soveltavien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkaiden erilainen kohtelu perustuu.

Positiiviseen luottotietorekisteriin on myöhemmin tarkoitus erillisellä lainmuutoksella sisällyttää taloyhtiölainojen osakaskohtaiset velkaosuudet, joiden on arvioitu muodostavat noin 14 % kotitalouksien velan kokonaismäärästä. Taloyhtiölainojen osakaskohtaisten velkaosuuksien sisällyttäminen rekisteriin on sinänsä oleellista sen varmistamiseksi, että luotonantajilla on käytettävissään kattavat tiedot luonnollisten henkilöiden luottokelpoisuuteen vaikuttavista veloista. Tämä on tärkeää myös luotonantajien riskien hallinnan kannalta.

Huoneistotietojärjestelmää kehitettäessä tulee kuitenkin muistaa ja ottaa huomioon se, ettei Suomen yli 90 000 asunto-osakeyhtiössä osakkaana olevien tule joutua eriarvoiseen asemaan Suomen reilun 15 000 keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajien kanssa. On tarkoitus, että vuoden 2023 loppuun mennessä kaikki asunto-osakeyhtiöt kuuluisivat huoneistotietojärjestelmään. Keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä järjestelmään tulee tähän määräaikaan mennessä (ja lopultakin) liittymään vain pieni osa. Edelleen huoneistotietojärjestelmään liittyneistäkin yhtiöistä osaa koskee edellä kuvattu ongelma sovellettavaan lakiin liittyen. Vain osaan keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, eikä osakeyhtiölain säännöksiä ole nyt esitetty muutettavaksi.

Molemmissa yhtiöissä (sekä asunto-osakeyhtiöissä että keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä) on osakkaina paljon luonnollisia henkilöitä, eikä heidän kohtelunsa positiivisessa luottotietorekisterissä ja luotonhakijoina saa olla siihen sidoksissa, kummasta yhtiömuodossa toimivassa yhtiössä heidän osakeomistuksensa sattuu olemaan. Se missä laajuudessa tietoa on tarpeen ja perusteltua huoneistotietojärjestelmään kerätä, tulee harkita perusteellisesti ja nyt tehtyä tarkemmin.

20.10.2022

Kiinteistöliiton käsityksen mukaan huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämiselle asetetut tavoitteet, mm. hallinnollisten tietojen virtaaminen tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona, voidaan saavuttaa myös ns. vapaaehtoisuudella. Tähän päästään laatimalla Maanmittauslaitoksen, rakennus- ja kiinteistöalan ohjelmistotoimittajien sekä muiden alan toimijoiden yhteiset tietosisältö ja tietomäärittelyt sekä vakioimalla tiedonvälityksessä käytettävät tietorakenteet. Huoneistotietojärjestelmään on myös toteutettava taloyhtiöille tietojen tallennus- ja ylläpitomahdollisuus.

Mikäli eduskunta ei pidä vapaaehtoisuuteen perustuvaa teknisten ja taloudellisten tietojen ilmoittamista mahdollisena, Kiinteistöliitto esittää, että ainakin ensivaiheessa rajaa ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvista yhtiöistä korotetaan merkittävästi. Esitämme, että huoneistotietolain 17a pykälään otettu viiden hallintakohteen raja tulee muuttaa siten, että rajana pidetään 30 hallintakohdetta.

Edelleen vaikka rajaa muutettaisiin, tulee lisäksi ratkaista keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkaiden taloyhtiölainatietojen saaminen positiivisen luottotietorekisterin käyttöön erikseen. Mikäli rajan alittavalla yhtiöllä olisi lakiesityksessä tarkoitettua lainaa, josta vastuu jakautuisi osakeomistajille, olisi sillä velvollisuus toimittaa lainaan liittyvät tiedot, jotka ovat välttämättömiä positiivisen luottotietorekisterin toteuttamiseksi, lakiesityksessä esitetyllä tavalla mutta ei esityksessä tarkoitettuja teknisiä tietoja eikä muita taloudellisia tietoja.

Rajan nostamista enintään viidestä enintään 30 hallintakohteeseen voidaan pitää perusteltuna siksi, että tämän kokoiset yhtiöt ovat yleensä ammattimaisen isännöinnin piirissä ja 30 hallintakohteen isännöintiä hoitavien isännöitsijöiden käytössä hyvin suurella todennäköisyydellä on myös isännöintijärjestelmä. 30 huoneiston rajaa sovelletaan asunto-osakeyhtiöissä velvollisuuteen valita tilintarkastuslain mukainen tilintarkastaja sekä velvollisuuteen tarjota osakasvähemmistön vaatimuksesta mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen tietoliikenneyhteyden avulla.

Koska hallintokohde tarkoittaa asunto-osakeyhtiössä osakeryhmän perusteella hallinnoitavaa kohdetta (asuinhuoneisto, liiketilahuoneisto, pysäköintihallipaikka, pysäköintipaikka ulkona), tarkoittaisi esittämämme raja käytännössä asunto-osakeyhtiöitä, joissa on 20 asuinhuoneistoa tai enemmän. Tällöin yli 2/3 huoneistoista tulisi lakiesityksessä tarkoitettujen tietojen siirtovelvoitteen piiriin. Näiden huoneistojen osuus vuosittaisesta asunto-osakekaupasta olisi tätäkin suurempi, koska kaupoista pääosa tapahtuu kaupunkien ja kuntakeskusten isojen asunto-osakeyhtiöiden osakkeilla.

20.10.2022

Huoneistot	As.osake-yhtiöiden lkm	Osuus, %	Huoneistojen lkm	Osuus, %	Huoneistoja		
					>=5	>=20	>=30
1 - 4	21011	28	55090	4	Ei	Ei	Ei
5 - 9	17719	23	119470	9	119470	Ei	Ei
10 - 19	16076	21	222996	18	222996	Ei	Ei
20 - 29	8551	11	204565	16	204565	204565	Ei
30 - 39	5061	7	170527	13	170527	170527	170527
40 - 49	2785	4	122695	10	122695	122695	122695
Yli 50	4752	6	368681	29	368681	368681	368681
Yhteensä	75955	100	1 264 024	100	1 208 934	866 468	661 903
% Huoneistoista					96 %	69 %	52 %

Lähde: Tilastokeskus 12/2020

Lopuksi

Lakiesityksen perusteluiden kohdasta ”5.2. Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot” käy selkeästi ilmi, että vertailumaissa ei ole käytössä lakiesityksessä esitettävää asunto-osakeyhtiöiden (tai lähinnä niitä vastaavien hallintamuotojen) taloudellisten ja teknisten tietojen rekisteröintivelvoitetta.

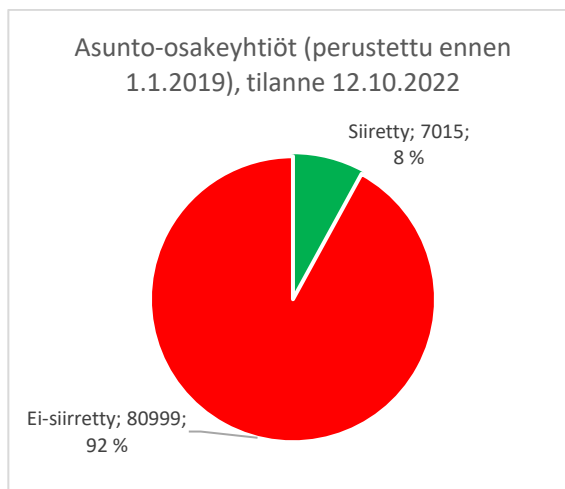
Verrokkimaissa on käytössä kehittyneitä sähköisiä järjestelmiä, jotka helpottavat merkittävästi omaisuuden siirtoihin ja panttaukseseen liittyviä kirjauksia. Näin on jo nyt myös Suomessa mm. nykyisen huoneistotietojärjestelmän muodossa.

Edelleen kiinnitämme huomiota siihen, että huoneistotietojärjestelmän ensimmäisestä vaiheesta tulee ottaa siinä mielessä opiksi, että järjestelmäkehitystyön tulee olla valmis vaiheessa, jossa pykälät oikeuttavat (tai velvoittavat) taloyhtiöt toimimaan jollakin tietyllä tavalla.

Huoneistotietolainsäädäntö tuli voimaan jo vuoden 2019 alusta, mutta tähän mennessä (12.10.2022) huoneistotietojärjestelmässä on vasta 12 236 yhtiötä (yhtiöitä 3.1.2022: 90 521). Yhtiöistä ennen vuotta 2019 perustettuja ”vanhoja asunto-osakeyhtiöitä”, jotka ovat siirtäneet osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, on 7015. Kun määräaika osakeluetteloiden siirrolle asunto-osakeyhtiöiden osalta päättyy jo ensi vuoden lopussa, tulee kiire, jotta kaikki loput (n. 92 %) vanhoista yhtiöistä ehtii siirron ajoissa tehdä. Alun perin määräaika oli 31.12.2022 mutta sitä piti jatkaa vuodella, kun kävi selväksi, että Maanmittauslaitos viivästyy huomattavasti tarvittavien tietojärjestelmien toteuttamisessa.

Vastaavanlaista velvoitetta tallentaa ja ylläpitää viranomaisrekisterissä omakotitalojen teknisiä tietoja ei olla säätämässä Suomen n. 1,2 miljoonalle omakotiasukkaalle. Omakotitalot ovat kuitenkin merkittävä osa kansallisvarallisuuttamme ja asuntokauppaa.

20.10.2022



Kun rekisterisäädökset valmisteltiin tulemaan voimaan 1.1.2019, oli tarkoitus, että ennen 1.1. 2019 perustetut yhtiöt voisivat aloittaa osakeluetteloiden siirron 1.5.2019. Tämän Maanmittauslaitos onnistui toteuttamaan vain manuaalisesti, kun tavoite oli osakeluetteloiden siirto automaattisesti sähköistä tiedonsiirtoa hyödyntäen. Isännöintiohjelmistoista huoneistotietojärjestelmään tarvittavat Maanmittauslaitoksen tietojärjestelmän rajapinnat valmistuivat vasta vuoden 2021 lopussa, joten isännöintiohjelmistojen toteuttaminen on mahdollistunut vasta tänä vuonna, eli yli 2 – 2,5 vuotta myöhässä.

Vastaava tilanne ei saa toistua tämän hankkeen yhteydessä. Sekä Maanmittauslaitoksen järjestelmän että isännöintiohjelmistojen tulee olla käyttövalmiita ja testattuja ennen kuin uudet velvoitteet astuvat voimaan.

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.

Kiinteistöliiton käsityksen mukaan huoneistotietojärjestelmän kehittäminen esittämällämme tavalla teknisten tietojen osalta vapaaehtoisena järjestelmänä tai rajattuna koskemaan teknisten tietojen osalta yli 30 hallintakohteen asunto-osakeyhtiöitä täyttäisi EU-rahoituksen saannin ehdot.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija