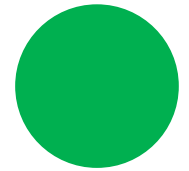




Huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttaminen HE 168/2022vp

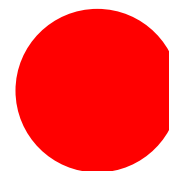
Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta
21.10.2022

Harri Hiltunen
harri.hiltunen@kiinteistoliitto.fi



Kannatettavat asiat

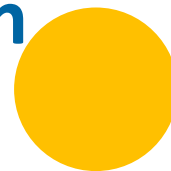
- Positiivisen luottotietorekisterin jatkokehittämisen toteuttamisessa tarvittavien yhtiölainatietojen välittäminen
 - Asunto-osakeyhtiöiden (ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden) ottamat lainat
- Huoneistotietojärjestelmää koskevien säädösten soveltamisesta saatujen kokemusten perusteella havaittujen muutostarpeiden huomioiminen
 - Asoy/Kkoy osakeryhmien ja niiden tuottamaan huoneiston hallintaoikeuteen vaikuttavien yhtiöjärjestysmuutosten käsittely kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä.
 - huoneistotietojärjestelmästä annetun lain kirjaamista koskeviin säännöksiin sekä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta annetun lain säännösten muutosesitykset.



Ei-kannatettavat asiat

- Asunto-osakeyhtiöiden pakollinen tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknistä ja taloudellisista tiedoista (Pl. Positiivinen luottotietorekisteri)
 - Esim. Kunnossapito- ja muutostyöt, kunnossapitotarveselvitykset, (peruskorjaukset)
 - Koskisi n. 70 % asunto-osayhtiöistä ja 1,2 miljoonaa asunto-osakehuoneistoa
 - Muissa Pohjoismaissa ei mitään vastaavaa
 - 1,2 miljoonalle omakotiasukkaalle ei kaavailla mitään vastaavaa velvoitetta
- Lainsäädännössä tulisi mahdollistaa (ei pakottaa) asunto-osakeyhtiöille teknisten ja taloudellisten tietojen siirto rajapinnan tms. kautta huoneistotietojärjestelmään ja/tai mahdollistaa näiden tietojen säilyttäminen/ylläpito järjestelmässä
 - Ns. Vapaaehtoismalli hallintakohteen teknisten tietojen osalta

Pakollisen tiedonantovelvollisuuden rajan nostaminen (vähintään 30 hallintakohdetta)



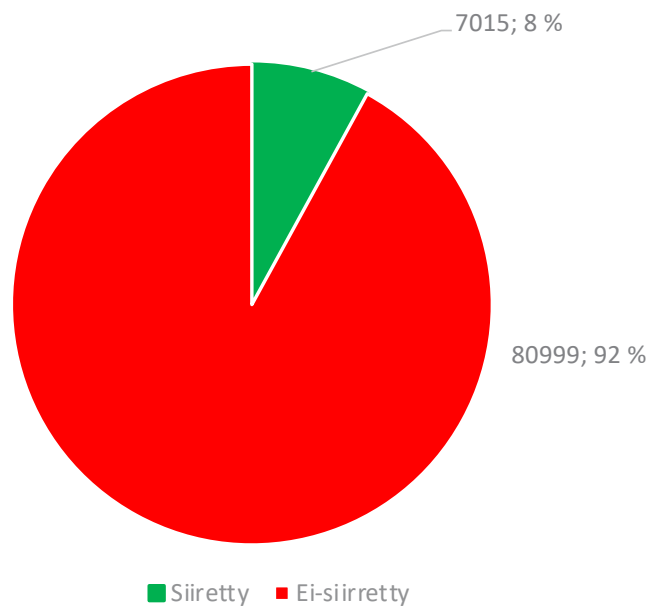
- Vähintään 30 hallintakohdetta tarkoittasi n. 20 asuinhuoneistoa tai enemmän eli arviolta kaikkia asunto-osakeyhtiöitä, joissa on n. 69 % asoy-asunnoista
 - Vajaa 900 000 asuntoa
- Järjestelmän piiriin tulisi valtaosa asunto-osakehuoneistokaupoista
 - Suuremmat yhtiöt kaupungeissa ja kuntataajamissa, joissa kauppaa käydään enemmän
 - Pienemmissä yhtiöissä ("rivitalot") kaupat harvinaisempia
- Tämän kokoluokan yhtiöillä ulkoa ostettu isännöintipalvelu ja isännöintiyrityksillä tietojärjestelmät (vaativat tosin paljon kehitystyötä)
- 30 osakehuoneiston raja "tuttu" asunto-osakeyhtiöille
- Loisi riittävän kriittisen massan MML:n tietojärjestelmän kehittämiseksi sekä (isännöinti)ohjelmistojen / sovelluksien kehittämiseksi myös pienemmille yhtiöille

Yli 30 hallintakohdetta toisi keskeiset tavoiteltavat hyödyt

Asunto.osakeyhtiöiden kokojakauma ja huoneistojen lukumäärä kokoluokittain 2019							
Ei vuokrataloyhtiöitä, joissa yhdellä omistajalla kaikki osakkeet							
					Huoneistoja		
Huoneistot	As.osake-yhtiöiden lkm	Osuus, %	Huoneistojen lkm	Osuus, %	>=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							

Osakeluetteloiden siirto alkutekijöissään (Laki 1.1.2019, määräaika 31.12.2023)

Asunto-osakeyhtiöt (perustettu ennen
1.1.2019)



- Laki voimaan 1.1.2019
- Osakeluettelosiirron määräaika jatkettu jo kerran
 - 31.12.2022 vs. 31.12.2023
- MML:n siirtorajapinnat kuntoon v. 2021 lopussa, kun piti olla käytössä 1.5.2019
- MMLn viivästyksen johdosta isännöintiohjelmistojen kehittäjät eivät ole voineet kehittää omia ohjelmistojaan
- Sama virhe vältettävä tämä järjestelmäuudistuksen yhteydessä



KIINTEISTÖ
LIITTO

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 3. krs
00100 Helsinki
(09) 1667 6761
info@kiinteistoliitto.fi

www.kiinteistoliitto.fi

www.taloyhtiosivut.fi



kiinteistoliitto



kiinteistoala