



Maa- ja metsätalousministeriö

HE 168/2022 vp

MmV kuuleminen 9.11.2022

Paavo Häikiö





HE 168/2022 – keskeinen sisältö

- Keskeinen sisältö
 - osakeryhmien muutostilanteiden hallintaa parannetaan
 - taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja vakioidaan ja luodaan menettelyt tietojen rakenteisen ja koneluettavan tiedon käyttöön saamiseksi toimialalla
 - tuotetaan positiiviseen luottotietorekisteriin osakkaiden ensisijaiset vastuut yhtiölainoista huoneistotietojärjestelmästä luottolaitosten ja yhtiöiden tietojen perusteella
 - toteutetaan EU:n elpymisvälinesuunnitelmaa huoneistotietojärjestelmän kehittämisen osalta





MMM vastine

- yhtiöiden hallinnolliset tiedot
 - kustannukset ja hyödyt
 - tietosisältö
 - toimintamallit tietojen ylläpidossa
 - tietojen ylläpidon pakollisuus
 - rakennetun ympäristön tietojärjestelmä



Euroopan unionin rahoittama –
NextGenerationEU



MMM vastine

- kustannukset ja hyödyt
 - kustannuksista ja hyödyistä euromääräistetty ne tapahtumat, joille voidaan osoittaa järkevä perustelu työajan käytölle
 - työn hintana käytetty työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin tietoja
 - muita vaikutuksia
 - välilliset vaikutukset: yhtiöiden kunnossapito, kilpailun edistäminen, parempi tietopohja analyyseille...
 - tietojärjestelmämuutokset
 - toimintamallimuutokset





MMM vastine

- tietosisältö
 - valmistelu tietosisällön osalta aloitettu jo 2019 (MMM:n selvitys)
 - tietosisältö määritelty valmistelutyöryhmässä
 - edustajat kiinteistönvälityksestä, luottolaitoksista, isännöinnistä, taloyhtiöistä, tilitoimistoista, vakuutusyhtiöistä
 - viranomaistahot
 - näkökulmina tiedon ylläpito ja sen taso vs. tietojen käyttökelpoisuus sidosryhmien prosesseissa
 - sidosryhmien toiminnoista laadittu yksityiskohtaiset palvelupolut
 - tämän työn perusteella syntynyt tietosisältö, johon liittyy suurimmat tietotarpeet ja jonka ylläpito voidaan hoitaa





MMM vastine

- toimintamallit tietojen ylläpidossa
 - PLTR-tiedot
 - positiiviseen luottotietorekisteriin vain luotonantajien ilmoittamia tietoja
 - tämä toteutuu ehdotetussa mallissa siten, että
 - luottolaitos ilmoittaa yhtiöiden nostamat luotot
 - yhtiö ilmoittaa osakeryhmät, joille ensisijaiset vastuut kohdentuvat, "yhtiön velalliset"
 - HTJ-tiedot
 - taloyhtiöiden tietojen ylläpito yhtiöiden / isännöinnin / tilitoimiston vastuulla
- rajapintatoiminnallisuus ja verkkoasiointipalvelu





MMM vastine

- toimintamallit tietojen ylläpidossa
 - ehdotettu normaali menettely vuosiylläpito yhtiökokouksen yhteydessä
 - ylläpidettävät tiedot ovat käsittelyssä tai päätettävänä yhtiökokouksessa
 - esim. yhtiövastike muuttuu vain yhtiökokouksen päätöksellä
 - tietojen päivittämistä voi pyytää myös erikseen
 - poikkeus pienet yhtiöt, yhtiöt jotka eivät tavanomaisen vaihdannan piirissä, ei lainaa
 - tietojen ylläpitovelvoite pyydetässä
 - viiden ja alle hallintakohteen yhtiöissä ammattimaista palveluntarjoajaa ei ole enää yleisesti käytössä





MMM vastine

- tietojen ylläpidon pakollisuus
 - ylläpidon pakollisuus käytännössä velvoittaa ottamaan vakioinnin käyttöön tietojen ylläpidossa
 - vapaaehtoisuudessa syntyisi tilanne, jossa osa yhtiöistä ylläpitäisi tietoja ja osa ei, tietoja voisi myös puuttua joltakin ajanjaksolta
 - julkiseen rekisteriin ei voisi kerätä 'reikäistä' tietoa
 - puutteet tiedon kattavuudessa vaikuttaisivat negatiivisesti palveluiden ja toimintamallien uudistamiseen





MMM vastine

- rakennetun ympäristön tietojärjestelmä
 - rakennus- ja huoneistorekisteritiedot
 - huoneistotietojärjestelmän kautta on tarkoitus tarjota mm. yhtiöille tietoja valtakunnallisesta rakennus- ja huoneistorekisteristä
 - esim. uuden kohteen vastaanotto ja perustaminen isännöintijärjestelmään
 - nyt tiedot DVV:llä, kun tiedot ovat kattavasti ja luotettavasti RYTJ:ssä tietoja voidaan alkaa käyttämään sieltä
 - rakennusten käyttö- ja huolto-ohje
 - yhtymäkohta HTJ kunnossapito- ja muutostyötietojen määrittelyyn
 - RYTJ-velvoitteet koskevat uusia rakennuksia ja muutosalueita, joissa rakennuslupa
 - HTJ-tietotarpeet koko rakennuskanta
 - tietojen esittämisen taso käyttötarkoituksen mukaan





MMM vastine

- osakeryhmien muutokset
 - pantinhaltijoiden asema
 - rakentamisvaiheessa olevien kohteiden päätöksenteko ja hallinto
- keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt
osakehuoneistorekisterissä
- osakehuoneistorekisteriin kirjaamista koskevan sääntelyn
täsmäntäminen





MMM vastine

- osakeryhmien muutokset
 - pantinhaltijoiden asema
 - kahden kuultavan mukaan ehdotetun osakeryhmämuutosten käsittelymallin sijaan tulisi ottaa käyttöön vaihtoehtoinen malli, jossa yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä varmistettaisiin, että muutoksille on osakehuoneistorekisteriin kirjattujen oikeudenhaltijoiden suostumus
 - vaihtoehtoisen mallin toteuttaminen edellyttäisi käytännössä sellaisia (sekä kustannuksiltaan että toteutusaikataulultaan) merkittäviä kauppaja- ja osakehuoneistorekisterin tietojärjestelmien muutoksia, joita ei tapausten lukumäärä huomioon ottaen ole tarkoituksenmukaista toteuttaa
 - ehdotettavan mallin arvioidaan vastineesta tarkemmin ilmenevin perusteluin turvaavan pantinhaltijan ja muiden oikeudenhaltijoiden oikeudet riittävällä tavalla





MMM vastine

- osakeryhmien muutokset
 - rakentamisvaiheessa olevien kohteiden päätöksenteko ja hallinto
 - yhden kuultavan mukaan yhtiöjärjestyksen rekisteröintiä koskeva sääntely on liian byrokraattista
 - lakiehdotuksen sanamuotoa täsmentämällä voidaan vastineessa tarkemmin esitetyllä tavalla selventää, että rakentamisvaiheessa kaikkien osakkeiden ollessa perustajaomistajalla, voidaan osakeryhmien muuttamista koskeva päätöksenteko toteuttaa kevyessä menettelyssä, kun osakkeisiin ei kohdistu kolmannen oikeuksia tai muita rajoituksia
 - tällaisella lain sanamuodon muuttamisella voitaisiin selventää tätä myös lain perusteluista ilmenevää tarkoitusta





MMM vastine

- keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä
 - kaksi kuultavaa on esittänyt, että keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle esitetty valinnanmahdollisuus osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta johtaa siihen, etteivät rekisterin tiedot ole tarpeeksi kattavia yhdenmukaisten toimintatapojen varmistamiseksi
 - em. kommenttien ohella on otettava huomioon, että rekisterin kattavuudella voi jatkossa olla nykyistä pidemmälle menevää merkitystä myös näiden yhtiöiden toiminnan muun kontrolloinnin, kuten mahdollisen ulkomaalaisomistusten valvonnan, kannalta
 - MMM käsityksen mukaan lakiehdotusta on perusteltua muuttaa vastineessa tarkemmin esitetyllä siten, että lainsäädännön nykytila säilytetään; ts. esitetystä valinnanmahdollisuudesta luovutaan ja kaikki uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt liitetään niiden perustamisen yhteydessä osakehuoneistorekisteriin





MMM vastine

- osakehuoneistorekisteriin kirjaamista koskevan sääntelyn täsmentäminen
 - muutamat kuultavat ovat kiinnittäneet huomiota kirjaamissääntelyn yksityiskohtiin
 - palaute voidaan ottaa huomioon vastineessa tarkemmin esitetyllä tavalla toisiinsa vaikuttavien osakeryhmien muutosten kirjaamista sekä osakehuoneistorekisteriin kuuluvaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovellettavaa sääntelyä selventämällä
 - esitetyt teknisluontoiset muutokset helpottaisivat lain lukemista käytännössä muuttamatta sen sisältöä

