

18.12.2019

Maa- ja metsätalousministeriö
PL 30
00023 VALTIONEUVOSTO
kirjaamo@mmm.fi

Lausunto huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevista ehdotuksista

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi otsikossa mainitussa asiassa.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 29 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä n. 15 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin kaksi miljoonaa suomalaista.

Lausunto

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt lausuntoa huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palveluiden jatkokehittämistä koskevasta selvityksestä sekä erityisesti selvitykseen sisältyvistä huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevista ehdotuksista.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen tavoitteena on poistaa asuntokaupan, luotonannon ja asunto-osakeyhtiöiden hallinnon prosesseissa syntyviä, tietojen manuaaliseen käsittelyyn liittyviä kustannuksia ja hidasteita sekä edistää palveluiden digitalisaatiota asiakkaiden, kuten asunto-osakeyhtiön osakkaiden, tarpeita palvelevalla tavalla.

Jatkokehittämisen yhteydessä on selvitetty myös huoneistotietojärjestelmän laajentamista muihin kuin asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumiseen. Tarkastelussa olivat asunto-osuuskunnat, asumisoikeusasuminen sekä vuokra-asuminen. Selvityksessä on päädytty siihen, että mitään näistä asumismuodoista ei kannata tuoda huoneistotietojärjestelmän piiriin tässä vaiheessa. Tämä vastaa myös Kiinteistöliiton näkemystä asiasta. Yhdymme selvityksessä tältä osin esitettyihin perusteluihin ja pidämme niitä oikeina.

18.12.2019

Osakehuoneistojen kauppahintatietojen ajantasaisuuden parantamista Kiinteistöliitto pitää tärkeänä. Suurin haaste kauppahintatiedon ajantasaisuuden osalta koskee uudiskohteita ja Kiinteistöliitto kannattaakin selvitykseen sisältyvää ehdotusta kauppahintatiedon keräämisestä omistajakirjaushakemusten mukana myös RS-kohteilta. Esitämme, että asunto-osakkeiden kauppahintatiedot olisivat vastaavalla tavalla julkisia kuin kiinteistöjä koskevat kauppahintatiedot.

Yksityisten vuokranantajien vuokratasojen kirjaaminen huoneistotietojärjestelmään voidaan mahdollistaa, mutta sen tulee olla vapaaehtoista. Jotta yksityiset vuokranantajat vuokraamiensa asuntojen vuokratasoja huoneistotietojärjestelmään tallentaisivat, tulee tallentamisen olla helppoa ja siitä tulee olla hyötyä myös vuokranantajalle itselleen. Pelkästään vuokratasojen tilastoinnin kehittämiseksi vuokranantajat eivät tule vuokratasojen kirjaamista laajamittaisesti tekemään.

Yksityiset vuokranantajat omistavat noin puolet kaikista vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista, joista suurin osa on asunto-osakeyhtiöissä olevia asuntoja. Jotta asunto-osakeyhtiöissä olevien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasosta ja vuokrien kehityksestä voitaisiin saada luotettava ja kattava tieto, tulisi myös ns. instituutiosijoittajien vuokratietojen tallentamisen huoneistotietojärjestelmään olla mahdollista.

Kiinteistöliitto pitää selvitykseen sisältyvää esitystä asunto-osakeyhtiöiden tiedonsiirtostandardien määrittelystä hyvänä. Myös standardien määrittely siirrettäville tiedoille (esim. asunto-osakeyhtiön taloutta kuvaavat tiedot ja rakennustekniset tiedot) ovat tarpeen, jotta samojen tietojen toistuvaa manuaalista siirtoa ja tallentamista voidaan vähentää.

Tietojen standardisointi ja rakenteistaminen siten, että tietoja voidaan lukea konekielisesti, on tärkeää. Standardisointityön tulee tapahtua valtion toimesta ja pidämme luontevana, että vastuutahona olisi joko Maanmittauslaitos, ympäristöministeriö tai Väestörekisterikeskus. Merkittävä osa asunto-osakeyhtiöiden rakennusteknisistä tiedoista käsitellään ja tallennetaan jo nykyäänkin erilaisiin valtion ja kuntien viranomaisrekistereihin, joten olisi luonnollista, että näiden rekisteritahojen ylläpitäjät toteuttaisivat standardisoinnit. Osana tätä standardisointia tulee ottaa käyttöön yhteinen pysyvä rakennus- ja huoneistotunnus.

Asunto-osakeyhtiöissä standardoitu ja rakenteinen tieto yhdessä tiedonsiirtostandardin kanssa helpottaisi mm. isännöintipalvelun tuottajan vaihdostilanteita, kun asiakastaloyhtiön tiedot saataisiin

18.12.2019

luotettavasti ja nopeasti siirrettyä uudelle isännöintipalvelun tuottajalle.

Huoneistotietojärjestelmän laajemman tietosisällön ensisijaisena lähtökohtana pitää olla asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja niiden osakkaiden tarpeet. Tämä on ensiarvoisen tärkeää, koska osakkaat myös viime kädessä maksavat uuden laajemman tietosisällön hankinnasta, rakenteistamisesta, tallentamisesta ja ylläpidosta syntyvät kustannukset. Tämän lähtökohta tulee huomioida erityisesti myös silloin, kun mietitään tietojen päivitysvelvollisuutta. Tietojen ajantasaisuutta voidaan edellyttää lähinnä isännöitsijäntodistuksen tilaamisen yhteydessä välitettäviltä tiedoilta. Muutoin riittävää tulee olla sen, että tiedosta käy ilmi päivä, jona se on annettu.

Selvityksestä syntyy kuva, että taloyhtiöt ja isännöitsijät suhtautuisivat lähes yksimielisen positiivisesti siihen, että tiedonvälitystä saadaan parannettua luomalla yksi yhteinen standardi, jonka käyttö olisi pakollista. Selvityksestä poiketen näkemyksemme mukaan taloyhtiöiden suhtautuminen standardin käyttöönoton pakollisuuteen ei ole yksimielisen positiivista, vaan osin hyvinkin varauksellista, eikä suhtautumista ole tietämyksemme mukaan muutoinkaan riittävässä laajuudessa tutkittu.

Tästä huolimatta asunto-osakeyhtiöiden teknisten ja taloudellisten perustietojen tallentaminen huoneistotietojärjestelmään tulee mahdollistaa asunto-osakeyhtiöille. Tallentamisen ei kuitenkaan tule olla pakollista, kuten selvityksessä teknisen perustiedon osalta on esitetty. Sen sijaan eri viranomaisprosesseissa syntyvien ja niissä olevien teknisten (standardisoitujen) tietojen tallentaminen viranomaisten toimesta huoneistotietojärjestelmään tai näiden tietojen hakumahdollisuus eri viranomaisrekistereistä tulee olla viranomaisille pakollista.

Ennen kuin taloyhtiöiden on muutoinkaan edes mahdollista tallentaa teknisiä- ja/tai taloudellisia tietoja, tulee kerättäväksi säädettävien tietojen standardoinnin olla valmiina. Standardoinnissa tulee hyödyntää maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä ympäristöministeriössä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen määrittelyn yhteydessä tehtävä tietomallia koskeva työ. Lisäksi on huomioitava, että jotta yhtiö voisi ilmoittaa kohteen ”korjausvelkaa”, on ensin myös ”korjausvelan” laskentatapa ja määrittely saatava valmiiksi. Samalla tulee huomioida sekä tietojen tallentamiseen että luovuttamiseen liittyvät tietosuojaja- ja tekijänoikeuskysymykset.

Korjausvelka voi tarkoittaa teoreettisesti esimerkiksi sitä, kuinka paljon tiettyyn rakennukseen tulisi tehdä korjausinvestointeja, jotta

18.12.2019

saavutettaisiin omistajan (esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien) haluama ja päättämä keskimääräinen rakennuksen tai sen osien optimikuntotaso. Korjausvelka kuvaa siis nykyisen kuntotason ja omistajien päättämän optimikuntotason välistä investointitarvetta euromääräisenä. Se ei kuvaa esimerkiksi vanhan rakennuksen ja uuden vastaavan rakennuksen välistä teknistä kuntoeroa euromääräisesti. Optimikuntotaso- ja sen haluttu kehitys on aina omistajan päätös.

Kiinteistöliitto suhtautuu erittäin varauksellisesti korjausvelka -tiedon tallentamiseen huoneistotietojärjestelmään johtuen sen hyvin epäluotettavista määrittely- ja laskentavoista. Parempi vaihtoehto voisi olla pyrkiä määrittelemään rakennuksen korjausvaje. Toinen mahdollisuus olisi edellyttää asunto-osakeyhtiöiltä tilinpäätöksissään suunnitelmallisten poistojen tekemistä (rakennuksien / rakennusosien kulumista vastaavasti), jolloin tuloslaskelmasta ja taseesta selviäisi toisaalta kunnan heikkeneminen ja toisaalta tehdyt korjausinvestoinnit.

Niiden asunto-osakeyhtiöiden kannalta, joiden käytössä ei ole isännöintijärjestelmää, on huolehdittava, että teknisiä ja taloudellisia tietoja voi ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä. Pienille taloyhtiöille on tarjottava tietojen viemistä varten ylläpitosovellus. Selvityksessä esitettyä mallia, jossa osa asunto-osakeyhtiöistä päivittäisi tiedot yhtiön käytössä olevaan isännöintijärjestelmään, johon rakennetun rajapinnan kautta tiedot olisivat välitettävissä rakenteisessa ja standardoidussa muodossa, Kiinteistöliitto pitää hyvänä. On tärkeää, että asunto-osakeyhtiöiden erilaisuus sijainnin, taloudellisten resurssien ja erilaisten tietoteknisten valmiuksien osalta tulee jatkokehittämisen yhteydessä riittävällä tavalla huomioiduksi.

Jotta kerätty tekninen ja taloudellinen tieto olisi hyödyllistä esimerkiksi huoneiston arvon määrittelyssä asuntokaupan ja luotonannon näkökulmasta, on ensiarvoisen tärkeää, että kerättävä tieto on vertailukelpoista ja tasalaatuista. Tällä hetkellä yhtiöiden hallussa oleva tieto ei sitä ole. Näin ollen pelkästään sillä, että yhtiöt veloitettaisiin rakenteistamaan olemassa olevat tiedot ei nähdäksemme saavuteta tiedon keräämiselle asetettuja tavoitteita.

Teknisistä ja taloudellisista tiedoista, joita tavoitellaan kerättäväksi, tulee ensin standardoinnin kautta saada vertailukelpoista eri yhtiöiden välille. Teknisen tiedon vertailukelpoisuuden saavuttamiseksi standardin käyttöönottoon tulisi saada mukaan myös tekniset toimijat kuten kuntoarvioiden ja kuntotutkimusten ja PTS:n laatijat. Vasta sitten kun tutkimukset ovat standardoidussa muodossa, voidaan ajatella, että yhtiön korjaustarpeita kuvaava tekninen tieto voi olla tasalaatuista ja vertailukelpoista. Tiedon oikeellisuuden ja luotettavuuden näkökulmasta on jopa vaarallista ajatella, että muut kuin rakennusalan

18.12.2019

asiantuntijat tulkitsisivat ei- standardoituja paperimuodossa olevia teknisiä asiakirjoja ja muuttaisivat niissä olevaa tietoa standardin mukaiseen formaattiin oma-aloitteisesti.

Vertailukelpoisuustavoitteesta johtuen emme pidä hyvänä selvityksessä esitettyä ajatusta siitä, että osan kerättävästä tiedosta voisivat päivittää myös osakkaat itse. Näkemyksemme mukaan tämä ratkaisu vaarantaisi tiedon vertailukelpoisuus ja tasalaatuisuus tavoitteet. Olisi mahdollista, että osakas esimerkiksi myyntitilanteessa tai erityisesti osakkeita vakuutena käyttääkseen päivittäisi huoneistossa tehtyjä muutostöitä koskevat tiedot toteutettua edullisemmassa valossa vaikuttaakseen kohteen arvon määrittelyyn itselleen suotuisalla tavalla.

Keskeisin syy, miksi Kiinteistöliitto katsoo, että standardin käyttöönotosta ja teknisen ja taloudellisen tiedon rakenteistamisesta ja tallentamisesta ei tule säätää pakollista, on se, että kun standardit ovat olemassa ja kun tieto on taloyhtiöiden hallussa rakenteisessa muodossa, erillistä säädösperusteista velvoitetta standardien käyttöönottoon ja taloyhtiöiden tiedonvälitykseen ei tarvita. Standardit tullaan näkemyksemme mukaan ottamaan tässä vaiheessa vapaaehtoisesti käyttöön, koska tietojen toimittaminen palvelee asunto-osakeyhtiöiden ja niiden osakkaiden omaa etua. Isännöintijärjestelmätoimittajien välillä standardien käyttöönotto tulee tässä vaiheessa toimimaan kilpailuetuna.

Jos kuitenkin ilmenee, että standardeja ei ennako-odotusten mukaisesti oteta käyttöön riittävässä määrin, eikä tietoja tässä vaiheessa toimiteta vapaaehtoisesti, on tarvittaessa mahdollista erilaisin kannustimin nopeuttaa standardien käyttöönottoa ja tiedonvälittämistä. Ellei standardin käyttöönotto ja tiedonvälitys kannustimien käyttöönotosta huolimattakaan ole riittävää, voidaan tässä vaiheessa uudelleen harkita säädösperusteista velvoittavuutta standardien käyttöönotolle ja tiedonvälittämiselle.

Emme pidä perusteltuna emmekä kannata teknisen perustietosisällön ylläpitämisen säätämistä pakolliseksi taloyhtiöille, vaan katsomme, että tietojen pakolliseksi säätämistä tulee harkita vasta viimesijaisena keinona.

Kunnioittavasti,

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Virpi Hienonen
vanhempi lakiasiantuntija