

13.8.2024

Maa- ja metsätalousministeriö  
kirjaamo.mmm@gov.fi

Asia: VN/18171/2024

## LAUSUNTO LUONNOKSESTA MAA- JA METSÄTALOUSHMINISTERIÖN ASETUKSEKSI MAANMITTAUSLAITOKSEN PALVELUPISTEISTÄ JA NIIDEN SIJAINNISTA ANNETUN MAA- JA METSÄTALOUSHMINISTERIÖN ASETUKSEN (1088/2018) MUUTTAMISESTA.

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 pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 000 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.

### Kiinteistöliiton lausunto

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta maa- ja metsätalousministeriön asetukseksi Maanmittauslaitoksen palvelupisteistä ja niiden sijainnista annetun maa- ja metsätalousministeriön asetuksen (1088/2018) muuttamisesta.

Esityksessä ehdotetaan yhdeksän nykyisen Maanmittauslaitoksen palvelupisteen lakkauttamisesta. Lakkautettavaksi ehdotetut palvelupisteet sijaitsevat seuraavissa kaupungeissa: Alajärvi, Huittinen, Ikaalinen, Kemijärvi, Nurmes, Närpiö, Saarijärvi, Salo ja Ylivieska.

Ehdotetut Maanmittauslaitoksen palvelupisteiden sijainnit ovat seuraavat: 1) Helsinki; 2) Hämeenlinna; 3) Iisalmi; 4) Ivalo; 5) Joensuu; 6) Jyväskylä; 7) Kajaani; 8) Kokkola; 9) Kouvola; 10) Kuusamo; 11) Kuopio; 12) Lahti; 13) Lappeenranta; 14) Lohja; 15) Mikkeli; 16) Oulu; 17) Pori; 18) Porvoo; 19) Rovaniemi; 20) Savonlinna; 21) Seinäjoki; 22) Tampere; 23) Tornio; 24) Turku; 25) Vaasa.

Ehdotettu muutos on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2025.

Esityksen perusteluissa todetaan, että ”Huoneistojen rekisteröintiin (Huoneistotietojärjestelmä) liittyvät palvelut tulevat arvion mukaan

13.8.2024

tulevaisuudessa keskittymään isoille paikkakunnille, joissa sijaitsevat pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöt.”

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota esityksen vaikutuksiin asunto-osakeyhtiöihin ja niiden osakkeenomistajiin. Asunto-osakeyhtiöitä on tilastollisesti eniten isoilla paikkakunnilla, mutta pienemmilläkin paikkakunnilla voi olla tuhansia asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajia, vaikka itse yhtiöitä ei lukumäärällisesti olisikaan niin paljon.

Vanhojen, ennen 1.1.2019 perustettujen, asunto-osakeyhtiöiden on tullut siirtää osakeluetteloidensa ylläpito Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. 30.6.2024 mennessä siirron on tehnyt 93,4 % taloyhtiöistä. Yksittäisen osakkeenomistajan näkökulmasta huoneistotietojärjestelmä merkitsee mm. paperisesta osakekirjasta luopumista. Osakkeenomistajilla on 10 vuotta aikaa hakea Maanmittauslaitokselta omistamansa kohteen, kuten esimerkiksi huoneiston rekisteröintiä, kun asunto-osakeyhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään. Tämän lisäksi kaupantekotilanteessa paperisista osakekirjoista luovutaan ja ostajan tulee hakea omistuksen rekisteröintiä kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta.

Omistuksen rekisteröinti tarkoittaa käytännössä sitä, että osakkeenomistajan on toimitettava paperinen osakekirjansa Maanmittauslaitokselle rekisteröintiä varten. Tämä koskee etenkin niitä osakkeenomistajia, joiden osakekirjat eivät ole esimerkiksi rahoituslaitoksen hallussa lainan vakuutena. Koska osakekirjassa on kysymys arvopaperista, turvallisinta on toimittaa osakekirja henkilökohtaisesti Maanmittauslaitoksen palvelupisteeseen tai lähettää se postivakuutettuna lähetyksenä. Palvelupisteiden lakkauttaminen esitetyllä tavalla pidentää tietyillä alueilla asiointimatkoja palvelupisteille ja sitä kautta hankaloittaa sekä aiheuttaa lisää kustannuksia asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajille. Myös vaihtoehdoisen toimitustavan, eli postivakuutettujen lähetysten käyttäminen, aiheuttaa lisäkuluja osakkeenomistajille omistuksen rekisteröinnin yhteydessä.

Asunto-osakeyhtiöt siirsivät osakeluetteloitaan Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään laajemmin vasta vuoden 2023 aikana ja vasta tämän jälkeen kyseisten asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajat ovat voineet hakea omistamansa huoneiston rekisteröintiä. Tämän kaltaista palvelua ei ole aiemmin Maanmittauslaitokselta tarvittu, mutta jatkossa rekisteröintejä tullaan hakemaan enenevässä määrin tulevien vuosien aikana.

Esityksen perusteluiden mukaan nyt lakkautettavaksi suunnitellut toimipisteet ovat toimineet käyntiasioinnin osalta ennakkoajanvarauksella vähäisen käyntiasioinnin vuoksi. Edellä selostetun omistuksen rekisteröinnin johdosta tarvetta käyntiasioinnille voi kuitenkin näkemyksemme mukaan olla lähivuosina enemmän myös näidenkin lakkautettavaksi suunniteltujen palvelupisteiden osalta. Esimerkiksi Salossa, jonka palvelupiste on suunniteltu lakkautettavaksi, on 30.6.2024 mennessä 1122 asunto-osakeyhtiötä siirtänyt osakeluettelonsa

13.8.2024

huoneistotietojärjestelmään. Näissä yhtiöissä on yli 12 000 osakeryhmää, joiden osalta osakkeenomistajat joutuvat rekisteröimään omistuksensa seuraavien vajaan 10 vuoden aikana.

Pitkällä aikavälillä palveluverkoston supistaminen esitetyllä tavalla on perusteltua taloudellisten vaikutusten näkökulmasta. Palveluverkoston supistaminen tapahtuu kuitenkin Kiinteistöliiton mielestä huonoon aikaan juuri, kun huoneistotietojärjestelmästä johtuen tarve asioinnille kasvaa.

Kunnioitavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jaakko Lindfors  
vanhempi lakimies