

8.7.2022

Maa- ja metsätalousministeriö

VN/467/2022

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 pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä yli 21 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista

Kiinteistöliiton lausunto

Lausunnolla olevassa esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta sekä laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Esityksen mukaan lakimuutoksilla mahdollistetaan huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen, jonka keskeinen tarkoitus on saada käyttöön toimintaympäristö, jossa taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot virtaavat tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Esitykseen sisältyy taloyhtiöiden hallinnollisista tiedoista kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemat tiedot sekä niihin liittyvät menettelyt.

Ehdotettavilla lakimuutoksilla toteutetaan Suomen kestävän kasvun ohjelmaa, ja tuetaan pääministeri Marinin hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävää kasvua. Ohjelman toimenpiteitä rahoitetaan Euroopan unionin elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF). Ohjelman toteutusta varten Suomi on laatinut kansallisen elpymis- ja palautumissuunnitelman (RRP), jonka valtioneuvosto hyväksyi toukokuussa 2021.

Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen ja positiivisen luottotietorekisterin toteuttaminen sisältyivät myös pääministeri Marinin hallitusohjelman tavoitteisiin.

Kansallisessa elpymis- ja palautumissuunnitelmassa (RRP) <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163176> yhtenä osa-alueena tavoitteena on datatalouden ja digitalisaation vauhdittaminen.

Tavoitteena on luoda kansallisella tasolla EU:n digitaalipaketin ja datastrategian

8.7.2022

mukaiset tiedon saatavuutta, laatua ja uudelleen hyödyntämistä edistävät yhteen toimivat tietokokonaisuudet eräillä keskeisillä koko yhteiskunnan digitalisoitumista tukevilla alueilla: Yritysten talousdata (reaaliaikatalous – RTE -ohjelma) sekä huoneistotietojärjestelmä.

RRP-suunnitelmassa huoneistotietojärjestelmän kehittämiseen on tarkoitus käyttää 14 miljoonaa euroa perustamalla kansallinen järjestelmä taloyhtiöiden teknisille ja taloudellisille tiedoille mahdollistamaan alan digitalisaatio ja positiivinen luottotietorekisteri.

Huoneistotietojärjestelmä ratkoo erityisesti isännöinti- ja kiinteistöalan matalaan digitalisaatioasteeseen ja asunto-osakeyhtiöiden lainatietojen kokoamiseen liittyviä haasteita.

Asunto-osakeyhtiölainoja koskevat tiedot on tarkoitus kerätä huoneistotietojärjestelmään ja välittää edelleen positiiviseen luottotietorekisteriin.

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 lakiesitysluonnoksessa asunto-osakeyhtiöille esitettyä veloitetta luovuttaa ja ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä teknisiä ja taloudellisia tietoja muilta osin kuin mikä on välttämätöntä positiivisen luottotietorekisterin toteuttamiseksi.

Kiinteistöliitto kannattaa huoneistotietojärjestelmän tietosisällön ja toiminnallisuuden kehittämistä siten, että asunto-osakeyhtiöt voisivat niin päättäessään luovuttaa ja ylläpitää teknisiä ja taloudellisia tietoja järjestelmässä laajemminkin kuin mitä positiivinen luottotietorekisteri edellyttää.

Koska asunto-osakeyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot ovat yksityisten yhtiöiden ja niiden osakkeenomistajien tietoja, tulee asunto-osakeyhtiöillä olla oikeus määrätä luovuttamansa rekisteritiedon käyttämisestä. Tietojen luovuttaminen julkisen vallan ylläpitämään tietojärjestelmään ei saa muuttaa niiden luonnetta julkisiksi tiedoiksi, joita koskisi esimerkiksi julkisuuslainsäädäntö.

8.7.2022

Kiinnitämme lisäksi huomiota seuraaviin yksityiskohtiin esityksessä:

Terminologian täsmentäminen

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että esityksessä käytetyllä termillä **osakaslaina** tarkoitetaan tuloverolain 53 a §:n mukaisesti osakkeenomistajan tai hänen perheenjäsenensä osakeyhtiöstä nostamaa rahalainaa. Emme pidä termin osakaslaina käyttämistä esityksessä vastoin sen yleistä vakiintunutta merkitystään onnistuneena. Termi on harhaanjohtava, kun sillä esityksessä sen vakiintuneesta merkityksestään poiketen viitataan yhtiön ottamaan lainaan, jonka maksamisesta lainan jyvittämisestä huolimatta vastaa viime kädessä luotonantajalle yhtiö ja kaikki sen osakkaat. Esitämme termin uudelleen nimeämistä.

Luotonantajien ilmoitusvelvollisuuteen liittyen kysymme, onko yhtiölle myönnetyn lainan käyttötarkoituksen osalta perusteltua tehdä jako huoneistotietolain 13 a §:n mukaisesti, eli sen suhteen, onko laina tarkoitettu **uudisrakentamista vai perusparannusta** varten?

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 2 §:ssä on määritelty uudistukseksi kiinteistön ja rakennuksen perusparannus, lisärakentaminen ja lisäalueen hankkiminen. Kun AOYL:ssa määritellyn mukaisesti myös perusparannuksessa on kyse uudistuksesta, kysymme, onko lainan käyttötarkoituksen kohdalla paremminkin tarkoitus tehdä jako uudisrakentamisen ja muiden korjausten peittämiseksi otettujen lainojen välille?

Esitämme lainojen käyttötarkoitusta koskevaa jakoa uudelleen harkittavaksi. Jos päädytään asunto-osakeyhtiölain vastaiseen termien määrittelyyn, esitämme termejä tältä osin vähintäänkin täsmennettäväksi.

Isännöitsijäntodistus

Voimassa olevan AOYL 7:27.2 §:n 6-kohdan mukaan isännöitsijäntodistukseen on merkittävä osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi. Tähän kohtaan tehdyn muutosesityksen mukaan osakeluetteloon merkitty osakkeenomistaja merkittäisiin isännöitsijäntodistukseen enää ainoastaan siinä siirtymävaiheen tilanteessa, jossa osakeryhmästä ei vielä ole sähköistä omistajamerkintää.

Esitystä on perusteltu sillä, että sähköiseen omistajamerkintään siirtymisen jälkeen omistajatieto on Maanmittauslaitoksessa kirjaamistoiminnassa syntyvää tietoa ja siten aina ajantasaisena saatavissa kirjaamisviranomaisen tietopalvelusta vastaavalla tavalla kuin kiinteistön omistajatiedot lainhuutorekisteristä.

Lausuttavana oleva esitys ei poista isännöitsijäntodistusten tarvetta, eikä esityksellä tuoda huoneistotietojärjestelmään kaikkea sitä tietoa, mitä isännöitsijäntodistuksen tietosisältöön kuuluu. Isännöitsijäntodistukset säilyvät siis edelleen itsenäisinä asiakirjoinaan.

8.7.2022

Kiinteistöliitto ei kannata esitystä, että omistajatietoa ei merkittäisi isännöitsijäntodistukseen, jos osakeryhmän omistajasta on sähköinen omistajamerkintä. Katsomme, että silloin kun isännöitsijäntodistus tilataan, myös omistajatieto on pystyttävä helposti laaditusta isännöitsijäntodistuksesta toteamaan, emmekä pidä perusteltuna sitä, että omistajatiedon joutuisi erikseen tarkistamaan huoneistotietojärjestelmästä. Isännöitsijäntodistuksesta tulee jatkossakin käydä ilmi kuka osakkeet osakeluettelotiedon mukaisesti yhtiössä omistaa.

Taloudellinen tieto

Varmistamme, että tarkoittaahan esitys isompienkin (yli 5 osakehuoneistoa) osalta sitä, että jos yhtiöllä ei ole lainaa, eivätkä luotonantajat ole siis huoneistotietojärjestelmään lainaa koskevia ilmoituksia tehneet, yhtiön ei tarvitse vuosittain käydä huoneistotietojärjestelmään taloudellisia tietoja (esimerkiksi tietoa siitä, että yhtiöllä ei ole lainaa) tallentamassa? Eli aktualisoituuko yhtiön oma ilmoitusvelvollisuus vain sen jälkeen, kun yhtiö on nostanut lainaa ja luotonantaja tekee huoneistotietojärjestelmään ilmoituksen yhtiön lainasta?

Kiinteistöliitto katsoo ja pitää perusteltuna sitä, että velvollisuuden taloudellisten tietojen ilmoittamiseen tulisi isompienkin yhtiöiden osalta olla sidottu siihen, onko yhtiöllä lainaa. Tämä olisi hyvä täsmentää vähintään lain esitöissä.

Ilmeisesti huoneistotietolain 13 a §:n kohta 6:n tarkoituksena on joka tapauksessa säätää yhtiöiden velvollisuudesta ilmoittaa lain voimaantulosäännökset huomioiden aina yhtiövastikkeiden määrä riippumatta siitä, onko yhtiöllä lainaa.

Ilmoitusvelvollisuuden helpottamiseksi Kiinteistöliitto esittää, että ilmoitettavia vastikkeita olisivat kuitenkin vain hoito- ja pääomavastikkeet. Niissä yhtiöissä, joissa jaottelua hoito- ja pääomavastikkeisiin ei ole yhtiöjärjestyksessä tehty, määritellään yhtiöjärjestyksessä velvollisuudesta maksaa vastiketta ja silloin tämä "vastikkeen" määrä tulisi ilmoittaa. Toisin sanoen emme pidä perusteltuna missään tilanteessa (oli yhtiöllä lainaa tai ei), sen edellyttämistä, että vesivastikkeita, latausvastikkeita, tietoliikennevastikkeita, mahdollisia sähkövastikkeita jne., saati käyttömaksuja tarvitsisi huoneistotietojärjestelmään ilmoittaa.

Kunnossapito- ja muutostöitä koskevat tiedot

Luonnoksessa on esitetty yhtiöille velvollisuus toimittaa kunnossapito- ja muutostöitä koskevat tiedot huoneistotietojärjestelmään ja tämän tiedon on ajateltu tässä yhteydessä muuttuvan tasalaatuiseksi ja luotettavaksi.

Asunto-osakeyhtiölain edellyttämille kirjallisille selvityksille tulevista ja jo tehdyistä korjauksista ei ole laissa määritelty minimitasoa tai vakioitua ilmaisutapaa. Näin ollen yhtiökokouksessa esitettävien kirjallisten selvitysten sisältämä tekninen tieto on hyvinkin erilaatuista ja tehtyjen ja tulevien korjausten

8.7.2022

ilmaisutavat poikkeavat merkittävästi toisistaan. Osalta yhtiöitä puuttuu kokonaan AOYL:n 7:28.1 kohdan edellyttämä osakkaiden tekemiä kunnossapito- ja muutostöitä koskeva kunnossapito- ja muutostyöluettelo.

Yhtiöillä oleva tekninen tieto ei siis ole valmiiksi yhteismitallista ja laadullisesti tasalaatuista. Katsomme, että kun olemassa oleva tieto ei ole tasalaatuista, ei se esityksessä kuvatuin tavoin sellaiseksi voi pelkällä huoneistotietojärjestelmään ilmoittamisella ja tallentamisella muuttua. Teknisen tiedon vakioinnin tulisi edetä siten, että ensin hallintakohderekisteriin ilmoitettavista teknisistä tiedoista ja niitä koskevista teknisistä määrittelyistä säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Tässä vaiheessa asian arviointiakin vaikeuttaa se, kun mitään luonnosta valtioneuvoston asetukseksi ja teknisten tietojen tarkemmaksi määrittelyksi ei vielä ole olemassa.

Sen jälkeen, kun tekninen määrittely on tehty, yhtiöt vasta voivat ryhtyä käsittelemään teknistä tietoa yhtiöissä tällä vakioidulla tavalla. Käsitteily tapahtuu kirjallisissa jo tehtyjä ja tulevia korjauksia koskevissa selvityksissä, kuten myös kunnossapito- ja muutostyöluettelossa. Vasta tämän jälkeen teknisten tietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään vakioidussa muodossa osataan (ainakin nyt esitettyä huomattavasti paremmin) tehdä. Ilmoittamisen tulee tapahtua silloin, kun teknisten tietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään yhtiössä tarpeelliseksi koetaan. Asia tulisi näkemyksemme mukaan huomioida lain voimaantulosäännöksissä siten, että valtioneuvoston asetuksen tulee olla riittävä aika voimassa ennen kuin teknisen tiedon ilmoittaminen asetuksessa määritellyllä tavalla on mahdollista.

Kiinteistöliitto katsookin, että kunnossapito- ja muutostöiden vakiointia ei tulisi, eikä näkemyksemme mukaan edes voida, aloittaa siitä, että yhtiöt veloitetaan muuttamaan niillä oleva tekninen tieto vakioituun muotoon juuri ilmoitusta huoneistotietojärjestelmään tehtäessä. On huomattava, että teknisiä tietoja yhtiöstä huoneistotietojärjestelmään ilmoittavat henkilöt eivät useinkaan tule olemaan teknisen puolen asiantuntijoita. Jos ilmoitusta tehtäessä yritetään samalla muuttaa olemassa oleva ei vakioitu tieto vakioituun, pakotettuun muotoon, on olemassa ilmeinen riski siitä, että ainakaan kaikki ilmoittajat eivät ymmärrä kaikkea teknisiä tietoa ja määrittelyjä oikein. Tiedon luotettavuus kärsii merkittävästi, eikä muutokselle asetetut tavoitteet näin ollen toteudu.

Kiinteistöliitto katsoo edellä todetun lisäksi, että teknisten tietojen toimittaminen ja ylläpitäminen huoneistotietojärjestelmässä ei ole välttämätöntä positiivisen luottotietorekisterin toteuttamiseksi, vaan tiedon ilmoittamisen tulisi perustua vapaaehtoisuuteen.

Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden erilainen kohtelu esityksessä

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

8.7.2022

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 pidetty tärkeänä jopa AOYL:n 3 luvun 4 §:ssä tarkoitettujen käyttömaksujen ilmoittamista.

Miten voi olla niin, että positiivisen luottotietorekisterin näkökulmasta on välttämätöntä, että asunto-osakeyhtiölakia noudattavien yhtiöiden osalta huoneistotietojärjestelmän kautta tarvitaan ja on ilmoitettava tiedot jopa osakkaan maksettavista käyttömaksuista, kun osakeyhtiölakia noudattavien yhtiöiden osalta ei ole tarpeen ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään sen paremmin tietoa jo tehdyistä kuin tulevistakaan korjaus- ja muutostöistä, ei edes merkittävimmistä sellaisista?

Onko siis tarkoitus jättää osakeyhtiölakia soveltavat huoneistotietojärjestelmään kuuluvat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt kokonaan nyt esitettävän ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle (sekä taloudellisten että teknisten tietojen osalta, vai vain teknisten tietojen osalta)? Mitä tapahtuu, jos huoneistotietojärjestelmään kuuluva asunto-osakeyhtiölakia soveltava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö päättää muuttaa yhtiöjärjestystään ja ottaa sovellettavaksi laiksi osakeyhtiölain? Poistuuko siltä siis silloin yhtiöllä aiemmin ollut ilmoitusvelvollisuus ja tietojen päivitysvelvollisuus?

Isännöitsijän vaihtuminen

Esitöissä on perusteltu taloudellisten ja teknisten tietojen ilmoitusvelvollisuuden hyötyjä muun muassa sillä, että mainittujen tietojen tallentaminen huoneistotietojärjestelmään helpottaa isännöitsijän vaihdostilanteita. Yhdymme näkemykseen sikäli, että jossain määrin näiden tietojen saaminen huoneistotietojärjestelmästä voi helpottaa isännöitsijänvaihdosta. Esityksessä asian merkitystä on korostettu liikaa, sillä todellisuudessa isännöitsijän vaihtumiseen liittyy lukuisia muitakin haasteita kuin se, että huoneistotietojärjestelmään tallennettavaksi esitetyt korjaus- ja muutostyötiedot tai sinne tallennettavaksi esitettävät taloustiedot puuttuisivat.

Näitä muita isännöitsijän vaihdokseen välillä liittyviä haasteita (joita ovat esimerkiksi se, että välitilipäätöstä tai tilinpäätöstä ei laadita, entiseltä isännöitsijältä ei saada yhtiön kirjanpitoa, yhtiökokousten ja hallituksen kokousten pöytäkirjoja tai urakka-asiakirjoja tai ei saada tietoa yhtiön sopimuskumppaneista jne.) nyt lausuttavana oleva esitys ei ratkaise.

Esityöt antavat mielestämme siltä osin väärän kuvan, kun niissä nyt todetaan, että nyt esitetyt tiedonantovelvollisuudet ja taloudellisten ja teknisten tietojen tallentaminen huoneistotietojärjestelmään tekevät isännöinnin kilpailuttamisesta helppoa ja tiedonkulun ongelmat esityksen myötä poistuisivat.

8.7.2022

Huoneistotietolain 17 a §:n virheellinen viittaus

Pykälässä viitataan epähuomiossa 13 a §:n 5-8 kohtiin, vaikka 13 a §:ssä on vain 7 kohtaa.

Tietojärjestelmien toimivuus varmistettava ajoissa

Lait huoneistotietojärjestelmästä tulivat voimaan 1.1.2019. Ns. vanhojen asunto-osakeyhtiöiden tulisi siirtää osakeluettelonsa ylläpito Maanmittauslaitokselle 31.12.2023 mennessä, alun perin määräaika oli 31.12.2022.

Sähköiseen osakeluetteloiden siirtoon tarvittavien tietojärjestelmien rakentaminen on edelleen kesken sekä asiakkaiden (ns. isännöintijärjestelmien) että viranomaisten (Maanmittauslaitos) osalta vaikka lait ovat olleet voimassa kolme ja puoli vuotta. Järjestelmien piti olla toimintakunnossa jo vuonna 2019.

Viivästys on aiheuttanut haittaa ja lisätyötä mm. asuntokaupalle ja asunto-osakeyhtiöiden isännöinnille. Valtiolle on aiheutunut merkittäviä lisäkustannuksia, kun Maanmittauslaitos on joutunut palkkaamaan lisähenkilöstöä tekemään sellaista manuaalista rekisterityötä, joka oli tarkoitus automatisoida jo vuosia sitten.

Lausunnolla olevan lainsäädännön osalta on varmistettava, että lainsäädännön vaatimat tietojärjestelmät ovat toimintakunnossa, kun lainsäädäntö tulee voimaan. Samalla lainsäädännön ensimmäisen vaiheen tietojärjestelmät on saatava pikaisesti toimintakuntoon.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija