



**Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta**

**VN/467/2022-MMM-16**

1. Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiiliitto ry (jäljempänä Isännöintiiliitto) edustaa laajasti isännöintialaa, sillä jäsenkuntaamme kuuluu n. 520 isännöintiyritystä ja 23 paikallisyhdistystä. Tämä on yli 2/3 Suomen isännöinnistä ja kattaa noin 50 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä 1,5 miljoonaa suomalaista.

Kehitämme isännöintiä, asunto-osakeyhtiöiden hallintoa ja koko kiinteistöalaa yhdessä jäsenten, asiakkaiden ja palveluntarjoajien kanssa.

2. Lausunto

Isännöintiiliitto kiittää mahdollisuudesta lausua maa- ja metsätalousministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

2.1 Esityksen taloudelliset vaikutukset

Yritysten ja kansalaisten taloudellisten vaikutusten osalta esityksessä oli otettu kantaa välittömien taloudellisten vaikutusten osalta tietojen muuttamisesta vakioituun muotoon, tietovaraston perustamiseen, ylläpitojärjestelmien kehityskustannuksiin, toiminnallisiin muutoksiin sekä tiedon välittämiseen liittyviin kustannuksiin. Esityksen mukaan ammattimaiselle isännöinnille koituvat kustannukset perustuivat lähinnä tietovaraston perustamisvaiheen työaikoihin ja järjestelmien rakennuskuluihin. Muut euromääräiset arviot koskevat Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelun kautta asioivia yhtiöitä eli ei ammattimaisia, isännöintijärjestelmiä käyttäviä, isännöintiyrityksiä. Tietojen ylläpidon osalta todetaan, että ylimääräisiä työaikakustannuksia ei synny tilanteissa, joissa tietojen ylläpito huoneistotietojärjestelmään tapahtuu suoraan rajapinnan kautta.

Pidämme todennäköisenä, että sekä perustamis- että ylläpitovaiheesta aiheutuu työaikakustannusten lisäksi transaktiokuluja, joita tietojärjestelmien toimittajat perivät tiedon välittämisestä huoneistotietojärjestelmään. Nämä kulut eivät saa jäädä vain isännöinnin kustannettaviksi. Hallituksen esityksen valmistelussa esitettiin näkemyksiä siitä,



## Isännöinti-liitto

ettei tämän suuruusluokan ja merkittävyyden hankkeessa ole syytä pohtia sen aiheuttamia kustannuksia osapuolille. On kuitenkin selvää, että myös ylläpitovaiheessa rajapintojen käyttämisestä aiheutuu kustannuksia, joiden vastuut pitää huomioida paremmin jo tässä vaiheessa. On myös syytä huomioida, että erityisesti pienemmillä isännöintiyrityksillä ei ole todellista mahdollisuutta neuvotella palveluista veloittavista hinnoista järjestelmätomittajan kanssa. Isännöintialalla toimii runsaasti pieniä yrityksiä. Mediaaniliikevaihto on noin 200 000 euroa ja keskiarvo noin 300 000 euroa. Isännöintiyrityksessä työskentelee tyypillisesti 3–4 henkilöä, mikä on hyvä huomioida tässä yhteydessä.

Esityksessä tietojen ylläpitotapahtumien sanotaan olevan käytännössä osakkaan yhtiön hallinnolta tilaamia palveluita, joista osakas maksaa yhtiön hallinnolle. Tietojen päivittäminen ei näissä tilanteissa ole yhtiöiden hallinnolle uusi velvoite. Sen sijaan tiedon ylläpito huoneistotietojärjestelmään yhtiökokouksen yhteydessä on uusi toimenpide, joka on useassa tapauksessa yhtiön isännöinniltä tilattava palvelu.

Tiedon hyödyntämisestä todetaan, että tietojen käyttäjät saavat tietoja jatkossa suoraan huoneistotietojärjestelmästä ilman, että erikseen pitäisi asioida yhtiön hallinnon kanssa niissä tehtävissä, joissa huoneistotietojärjestelmän tietosisältö on muutoksen jälkeen riittävä. Esityksen mukaan huoneistotietojärjestelmässä oleva tieto saadaan viiveettä tiedon käyttäjien käyttöön samanlaisena kaikista yhtiöistä. Näkemyksemme mukaan tässä on tärkeää huomioida isännöinnin rooli tiedon ylläpitäjänä (vrt. nykyinen malli isännöitsijäntodistuksen pyytämisen osalta). Jotta tieto on oikeaa ja ajanmukaista huoneistotietojärjestelmässä, isännöinti joutuu käytännössä tekemään jatkuvasti tietovarannon ylläpitotehtäviä isännöintijärjestelmässä.

Isännöinnin vaihdostilanteiden osalta todetaan, että hyödyn realisoituminen edellyttää isännöintijärjestelmien kehittämistä siten, että ne voivat hyödyntää huoneistotietojärjestelmän tietoja joko suoraan huoneistotietojärjestelmästä tai siirtämällä tietoja isännöintijärjestelmään. Mielestämme tämän kehityksen varmistaminen tulee huomioida nykyistä paremmin, jotta ei synny tilannetta, jossa isännöinnille koituu turhaa manuaalista työtä, tai suhteettoman suuria kuluja, tiedon päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään. Lisäksi on keskeistä varmistaa, että yhtiöllä on laissa säädetty oikeus saada huoneistotietojärjestelmästä kaikki, myös salassa pidettävät tiedot tai henkilötiedoksi katsottavat tiedot, yhtiön hallinnon edellyttämien toimien hoitamista varten.

### 2.2 Esityksen kilpailuvaikutukset

Esityksellä ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia kilpailuun kiinteistönvälitysalalla, isännöintiyrityksissä tai luotonannossa. Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisen katsotaan tuovan tietoa kaikkien toimijoiden saataville yhtäläisin edellytyksin ja ehdoin. Näkemyksemme mukaan huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen vaatimat tietojen vakioinnit, tietojärjestelmien kustannukset ja tietovaraston perustaminen saattavat olla joillekin isännöintiyrityksille melkein mahdoton tehtävä. Tämä todennäköisesti johtaa alan konsolidoitumiseen.



## Isännöintiiliitto

Esityksessä ei myöskään mainita välittömiä vaikutuksia kilpailuun isännöintijärjestelmätoimittajien osalta. Visma osti Hausvise -isännöintijärjestelmää kehittäneen Festum Software Oy:n osakkeet 4.4.2022. Samalla Visma Tampuuri Oy ja Festum Software Oy sulautuivat yhtiöksi nimeltään Visma Real Estate Oy. Lisäksi Vismalla on Visma Fivaldi -ohjelmisto, jota hyödyntää moni isännöintiyritys. Etenkin huhtikuun yrityskaupan jälkeen Vismalla on huomattava markkina-asema, jonka vuoksi konserni hyötyy huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisesta. Määräävän markkina-asemansa vuoksi Vismalla on myös merkittävä hinnoitteluvoima niin järjestelmäkehityskustannuksien kuin rajapintakustannustenkin osalta.

Lisäksi on huomioitava, että tietojen oikeellisuudesta vastaa edelleen isännöinti.

### 2.3 Laki huoneistotietojärjestelmästä

#### *1 luku 2§: Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus*

Säännöksessä on selkeästi mainittu tarkoitus palvella muiden tarkoitusten lisäksi myös yhtiön hallinnollisia tiedonsaannin tarpeita. Tämän tarkoituksen toteutuminen on Isännöintiiliiton näkemyksen mukaan olennaista, jotta yhtiöt ja isännöinti pystyvät hyödyntämään huoneistotietojärjestelmän tietoja ja myös hyötymään järjestelmästä esityksessä kuvatulla tavalla. Mikäli yhtiö ja isännöinti eivät saa tietoja huoneistotietojärjestelmästä kattavasti, palvelee huoneistotietojärjestelmä kaikkien muiden tahojen tiedonsaantia, mutta ei tietojen ylläpitäjänä olevan yhtiön tai isännöinnin tiedonsaannin tarpeita.

#### *3 luku 13§: Hallintakohderekisteri*

Esitetyn 13 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan tallennettava tieto koskisi jatkossa myös tietoa asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettujen selvitysten sekä 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten mukaisista toimenpiteistä.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohta koskee hallituksen kirjallista selvitystä tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Tämän tiedon ilmoittamisen osalta esityksessä olisi hyvä vielä pohtia sitä, onko edellä mainitun asunto-osakeyhtiölain mukaisen niin kutsutun hallituksen kunnossapitotarveselvityksen toimenpiteistä tarkoituksenmukaisempaa ilmoittaa vasta kun niiden toteuttamisesta tai toteuttamiseen tähtäävän suunnittelun aloittamisesta on päätetty yhtiökokouksessa, vai jo siinä vaiheessa, kun selvitys esitellään yhtiökokoukselle.



## Isännöinti-liitto

Esitetyn asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n uuden 6 momentin mukaan selvitykseen sisältyvät tiedot on toimitettava, joten ilmeisesti lainsäädännössä on tarkoitettu, että jo selvitykseen kirjatusta toimenpiteistä ilmoitetaan tieto järjestelmään. Ottaen huomioon se, ettei selvitys sido yhtiökokousta päättämään tulevaisuudessa selvityksen mukaisesti ja se, ettei selvitykselle ole laissa määritelty laadullisia standardeja, jolloin se useissa yhtiöissä saattaa olla vain maallikoista koostuvan hallituksen jäsenten oma arvio yhtiön tilanteesta, voisi olla tarkoituksenmukaisempaa, että näistä toimista ilmoitettaisiin vasta, kun yhtiökokous on myös päättänyt hallituksen kunnossapitotarveselvityksen mukaisen toimenpiteen toteuttamisesta tai toimenpidettä koskevan suunnittelun aloittamisesta.

Mikäli huoneistotietojärjestelmään tallennettava tieto koskee jatkossa jo yhtiökokoukselle esitettyyn niin sanottuun kunnossapitotarveselvitykseen (AOYL 6:3.2) sisältyviä tietoja, olisi mielestämme tietojen antamisen yhteydessä tarpeen korostaa sitä, että kyseessä on vain arvio tulevasta kunnossapitotarpeesta, eikä tieto sellaisenaan sido yhtiötä toteuttamaan hankkeita kyseisellä ajanjaksolla. Tiedon vastaanottajan kannalta olisi hyödyllistä selkeästi ilmoittaa, että kunnossapitotarpeita arvioidaan yhtiössä vuosittain kulloinkin käytössä olevan tiedon perusteella, ja että tulevista olennaisista korjaushankkeista on aina tehtävä päätökset erikseen yhtiökokouksessa. Jos tällaista mainintaa ei tietojen yhteydessä ole, on olemassa riski siitä, että tiedon vastaanottaja tulkitsee selvityksessä mainittujen kunnossapitotoimenpiteiden olevan varmuudella tulossa. Tällainen väärinkäsitys kunnossapitotarveselvityksen luonteesta johtaa kokeistemme perusteella herkästi riitatilanteisiin ja jopa vahingonkorvausvaatimuksiin. Jo nykyisellään väärinkäsityksiä ja epäselvyyttä asiasta syntyy, mutta tilanne voi korostua entisestään, kun tieto on jatkossa saatavilla viranomaisen ylläpitämästä rekisteristä.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohta koskee tietoa hallituksen kirjallisesta selvityksestä yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja näiden tekoajankohtia. Näkemyksemme mukaan esityksessä olisi tärkeää selkeyden vuoksi mainita se, onko velvollisuutta ilmoittaa nämä tiedot sovellettava koko yhtiön korjaushistoriaa koskevaan tietoon. Usein yhtiökokoukselle esitettävässä selvityksessä on lueteltu kaikki yhtiössä sen historian aikana tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt. Mikäli tiedonantovelvollisuus on tarkoitus ulottaa koko yhtiön korjaushistoriaan, olisi myöhemmin mahdollisesti tarkemmin määriteltävien tietojen sisällöllisten vaatimusten osalta otettava huomioon se, että yhtiöt ovat eri ikäisiä ja korjauksia on toteutettu ja korjaustietoja on taltioitu yhtiön asiakirjoihin eri aikakausina hyvinkin vaihtelevin tavoin. Yksityiskohtaisia tietoja esimerkiksi 50 vuotta vanhasta putkiremontista voi olla vaikeaa tai jopa mahdotonta enää selvittää ja tiettyjen rakennusten osien korjauksia on saatettu tehdä jo useampaan kertaan. Moneen kertaan korjattujen rakennuksen osien osalta olisi järkevää ilmoittaa vain tiedot viimeisimmän korjauksen tietojen mukaisena.

Edelleen asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 28 §:n perusteella ilmoitettavat tiedot koskevat tietoa osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöistä, jotka voivat vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen. Yhtiön on säilytettävä ilmoitukset osakehuoneistokohtaisesti. Tältäkin osin olisi hyvä



## Isännöinti-liitto

selvyyden vuoksi määritellä nyt käsillä olevassa esityksessä se, ilmoitetaanko säännöksen perusteella vain osakkeenomistajan esitetyn lain voimaantulon jälkeen ilmoittamat kunnossapito- ja muutostyöt, vai koskeeko velvoite jo aikaisemmin ilmoitettuja toimenpiteitä. Toissijaisesti tämä tulisi määritellä esitettävän lainsäädännön nojalla annettavassa valtioneuvoston asetuksessa. Isännöinti-liiton näkemyksen mukaan on tarkoituksenmukaista, että velvoite koskee ainoastaan lain voimaantulon jälkeen ilmoitettuja toimenpiteitä, jotta ilmoituksilta edellytettäviä sisällöllisiä vaatimuksia ja ilmoittamisen tapoja voidaan kehittää siten, että ilmoitettu tieto vastaa myös nyt esitettävän lainsäädännön edellyttämää tietotarpeen tasoa. Joka tapauksessa olisi syytä ottaa huomioon, että yhtiöllä on ollut AOYL 7:28§:ssä säädetty velvollisuus ylläpitää luetteloa osakkeiden kunnossapito- ja muutostöistä ja säilyttää kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset vasta 1.7.2010 eli nykyisen asunto-osakeyhtiölain voimaantulosta alkaen. Näin ollen olisi perusteltua edellyttää tietojen tallentamista huoneistotietojärjestelmään vain em. säännöksen voimassaoloajalta. Lisäksi käsityksemme mukaan lain luettavuuden ja selkeyden palvelemiseksi olisi tarpeellista mainita hallintakohderekisteriin tallennettavana tietona esitetyn 3-kohdan lisäksi kohta 4, jossa mainittaisiin myös hallintakohderekisteriin tallennettavista taloudellisista tiedoista ja viitattaisiin saman luvun 13 a §:ään, jossa näistä tiedoista säädettäisiin tarkemmin.

Joka tapauksessa Isännöinti-liitto kannattaa ensisijaisesti vasta lain voimaantulon ilmoitettavien muutostöiden kirjaamista huoneistotietojärjestelmään.

### *13 a §: Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot*

Esitetyn lain 13 a §:n mukaan yhtiön ilmoitusvastuulla pykälässä mainituista seikoista olisi se, jakaantuuko vastuu nostetusta luotosta yhtiössä hallintakohteille vai vastaako luotosta kokonaan yhtiö, kunkin hallintakohteen kokonaisvastuu määrästä yhtiön lainapääomasta ja kunkin hallintakohteen vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen, sekä tieto kaikkien esitetyn lain 13 a §:n tietojen päivitysajankohdasta ja päivittäjästä.

Lainkohdan selkeyttämiseksi 13 a §:n 1 momentin 5-kohta olisi hyvä muuttaa muotoon: 5) kunkin hallintakohteen kokonaisvastuun määrä yhtiön lainapääomasta.

Esityksen mukaan hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto kunkin hallintakohteen vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3§:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen (13 a§:n 1 momentin 6- kohta). Kyseisen säännöksen yksityiskohtaisissa perusteluissa mainitaan, että yhtiövastike eritellään 3 luvun 3§:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja mahdolliseen muun tyyppiseen vastikkeeseen, johon sisältyisivät muun muassa asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4§:ssä tarkoitetut käyttömaksut. 3 luvun 4§:ssä säädetään yhtiövastikkeen maksuperusteesta, joka voi olla esimerkiksi pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus (esim. veden).



## Isännöinti.fi

Lainkohdan perustelutekstiä on näkemyksemme mukaan syytä tarkentaa tulkinta-epäselvyyksien välttämiseksi.

Käyttömaksuilla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiöissä vakiintuneesti käyttöön perustuvia maksuja, kuten sauna-, pesutupa- tai autopaikkamaksuja. Kun ilmeisesti lainkohdan mukaan on tarkoitus tallentaa hallintakohderekisteriin vain varsinaista yhtiövastiketta koskevia tietoja, samassa yhteydessä ei pitäisi käyttää termiä ”käyttömaksut”. Nähdäksemme ei ole tarkoituksenmukaista, että euromääräisesti pieniä käyttömaksuja koskevia tietoja tallennettaisiin hallintakohderekisteriin. Niiden maksuvelvollisuus perustuu osapuolten väliseen sopimukseen eikä asunto-osakeyhtiölain säännökseen tai yhtiöjärjestyksen määräykseen. Lisäksi maksuja ei veloiteta lainkaan, mikäli palveluita ei käytetä ja maksuvelvollinen taho voi olla joko osakas tai osakkaan vuokralainen.

Edelleen mainitun kohdan osalta on selkeytettävä sitä, mitä tietoja kulutusperusteisista vastikkeista on velvollisuus hallintakohderekisteriin tallentaa ja kuinka usein. Yleisin kulutukseen perustuva vastike on vesivastike, josta saatetaan käyttää myös nimitystä vesimaksu. Vesivastike voi olla kiinteä kuukausittain perittävä maksu, jota peritään huoneistojen asukkaiden lukumäärän perusteella. Toisaalta vesimaksun perusteena voi olla todellinen huoneistokohtainen vedenkulutus, jos huoneistoihin on asennettu vesimittarit. Jos perusteena on todellinen kulutus, voidaan osakkailta veloittaa kuukausittain kiinteää ennakkomaksua asukkaiden lukumäärän perusteella, jolloin laskutus tasataan useimmiten 1–2 kertaa vuodessa. Vaihtoehtoisesti vedenkulutuksen laskutus voi tapahtua jälkikäteen mittarilukemien perusteella kuukausittain tai vaikkapa puoli-vuosittain. Esityksessä ei oteta kantaa siihen, millä tavoin kulutukseen perustuvaan vastikkeeseen liittyvät tiedot on tallennettava huoneistotietojärjestelmään. Koska kulutusperusteisten vastikkeiden merkitys muihin vastikkeisiin verrattuna on kohtalaisen vähäinen, olisi Isännöinti.fi:n näkemyksen mukaan yksinkertaisinta, että tällaisia vastikkeita koskevia tietoja ei tallenneta lainkaan, tai että niiden osalta olisi vain velvollisuus ilmoittaa, onko osakkeenomistajilla yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus maksaa kulutukseen perustuvaa vesi- tai muuta vastiketta. Jos tilannetta ei selkiytetä edes lainkohdan perusteluissa, voi tästä olla seurauksena velvollisuus tallentaa kuukausittain vaihtuvia kulutukseen perustuvia tietoja hallintakohderekisteriin.

Isännöinti.fi:n näkemyksen mukaan siltä osin, kun tiedot 13 a §:n 1 momentin 1–3 kohtien osalta antaa luottolaitos olisi luottolaitoksen myös tarkoituksenmukaista ilmoittaa 7-kohdan mukainen tieto antamiensa tietojen päivitysajankohdasta ja päivittäjästä.

### *4 luku 17 a §: Yhtiön tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tiedoista*

Esitetyn huoneistotietolain muuttamista koskevan lain mukaan yhtiön olisi asetettava 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:n 5–8 kohdissa tarkoitettut tiedot saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle sähköiselle rajapinnalle, tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman käyttöliittymän kautta, koneluettavassa vakiotietomuodossa. Tiedot on päivitettävä vähintään kerran vuodessa, kuukauden kuluessa



## Isännöintiiliitto

yhtiön asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:ssä tarkoitetun varsinaisen yhtiökokouksen päättymisestä, sekä aina asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutetun tahon tätä pyytäessä. Lisäksi tiedot on esityksen mukaan päivitettävä vastikkeiden määrään vaikuttavan yhtiökokouksen päätöksen jälkeen, osakeryhmän muutosten jälkeen ja osakeryhmän omistajan tehdessä maksuohjelmasta poikkeavan suorituksen.

Esitetyn huoneistotietolain muuttamista koskevan lain 17 a §:n mukaan yhtiön on asetettava 13 a §:n 5–8 kohdissa tarkoitetut tiedot saataville. Esitetyn lain 3 luvun 13 a §:ssä on mainittu ainoastaan kohdat 1–7. Näistä kohdista luotonantajan ilmoitusvastuulle on esitetty kohdat 1–3, joten 17 a §:ssä yhtiön tiedonantovelvollisuuden piiriin lienee tarkoitettu kohdat 4–7.

Isännöintiiliiton mukaan lain 4 luvun 17 a §:n perusteluissa olisi selkeyden vuoksi hyvä mainita erikseen se, että vaikka esitetyn lain 3 luvun 13 a §:ssä tarkoitettu luotto nostettaisiin vasta varsinaisen yhtiökokouksen ja kuukauden määräajan päättymisen jälkeen yhtiö voi lähtökohtaisesti ilmoittaa esitetyn lain 3 luvun 13 a §:n 1 momentin 4–6 kohtien tiedot vasta nyt esitetyn lain 4 luvun 17 a §:n mukaisen tilanteen aktualisoiduttua. Mikäli yhtiön tiedonantovelvollisuus tosiasiallisesti laukeaa nostetun luoton johdosta positiivisen luottotietorekisterin tarpeista johtuen nopeammin tai muussa tilanteessa kuin mistä esitetyn lain 4 luvun 17 a §:ssä on säädetty tulisi tästä selkeästi mainita kyseisessä pykälässä.

Edelleen selkeyden vuoksi lainkohdan perusteluissa tulisi mainita, ettei yhtiöllä ole velvollisuutta esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen pyyntötilannetta vastaavassa tilanteessa ilmoittaa esitetyn lain 13 a §:n 1 momentin 5 ja 6 kohtien mukaisia tietoja hallintakohdekohtaisesta lainaosuudesta ja sen johdosta mahdollisesti muodostuvasta pääomavastikeosuudesta, ennen kuin yhtiö on tehnyt lainapääoman jakautumisesta päätöksen. Korjaushankkeiden rahoittamisessa on erilaisia tapoja, mutta varsin usein laina tai osia siitä nostetaan rahoituslaitoksesta jo paljon ennen hankkeen valmistumista, lopullisten kustannusten varmistumista ja ko. summan jakamista osakeryhmäkohtaiseksi lainaosuudeksi.

### *17 b §: Luotonantajan tiedonantovelvollisuus yhtiön sekä hallintakohteen taloudellisista tiedoista*

Esityksen mukaan positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 3 luvun 16 §:ssä tarkoitetun luotonantajan on asetettava 13 a §:n 1–3 kohdissa tarkoitetut tiedot kaikista yhtiön nostamista luotoista saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle sähköiselle rajapinnalle, tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman verkkoasiointipalvelun kautta, koneluettavassa vakiotietomuodossa viikon kuluessa luoton nostamisesta.

Esitetyn lainkohdan mukaan yhtiön tiedonantovelvollisuuden piiriin jäävät 13 a §:n 4–7 kohdat, eli tieto siitä jakaantuuko vastuu luotosta yhtiössä hallintakohteille (osakas-



## Isännöintiliitto

laina), vai vastaako luotosta kokonaisuudessaan yhtiö (hoitolaina), tieto kunkin hallintakohteen kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta, kunkin hallintakohteen vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen sekä 13 a §:n 1–6 tarkoitettujen tietojen päivitysajankohdasta ja päivittäjästä.

Käsityksemme mukaan esitettyä säännöstä olisi syytä harkita muutettavaksi siten, että luottolaitos ilmoittaisi myös 13 a §:n 7 kohdan mukaisesti tietojen päivitysajankohdan ja tiedon päivittäjästä niiden kohtien (kohdat 1–3) osalta, joita se luottolaitos päivittää lain velvoitteiden mukaisesti.

### *17 c §: Tarkemmat säännökset*

Isännöintiliitto pitää tärkeänä sitä, että valtioneuvoston asetuksella määritellään tarkemmin se, millaisessa muodossa tieto yhtiöiden ja osakkaiden kunnossapito- ja muutostöitä koskien tietojärjestelmään tallennetaan. On selvää, että erityisesti teknisten seikkojen osalta tietojen toimittamiseen velvollisten tahojen velvollisuuksien yksityiskohtia on syytä täsmentää asetuksella. Käsityksemme mukaan näiden seikkojen tarkoituksenmukainen määrittely ja rakenteistaminen tulee olemaan suuri haaste ja siihen tulisi varata myös riittävästi aikaa.

### *19 §: Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin*

Kyseisessä lainkohdassa säädetään tällä hetkellä, että huoneistotietojärjestelmän julkisia tietoja saa luovuttaa 2§:ssä tarkoitettuihin tarkoituksiin, mutta salassa pidettäviä tietoja saa luovuttaa vain, jos niitä koskevasta tiedonsaantioikeudesta on laissa erikseen säädetty. Lisäksi säännöksessä on maininta henkilötietojen luovuttamisesta vain sille, jolla on oikeus käsitellä niitä.

Lain 2§:ssä mainitaan, että huoneistotietojärjestelmä palvelee muiden tarkoitusten lisäksi yhtiön hallinnon tiedonsaannin tarpeita. Tietojen saaminen järjestelmästä on tarpeen yhtiön asunto-osakeyhtiölaissa säädettyjen velvoitteiden täyttämisen ja yhtiön hallinnon asianmukaisen hoitamisen lisäksi esimerkiksi isännöinnin kilpailutus- tai vaihdostilanteissa tai järjestelmävaihdoksen yhteydessä. Esityksen mukaan isännöitsijät saavat huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen seurauksena muiden huoneistotietojärjestelmän tietojen lisäksi huoneistotietojärjestelmän kautta tiedot yhtiön rakennuksista ja huoneistoista, yhtiössä tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä, suunniteluista kunnossapito- ja muutostöistä, päätetyistä kunnossapito- ja muutostöistä, osakkaiden ilmoittamista kunnossapito- ja muutostöistä, yhtiövastikkeista eriteltynä osakeryhmittäin pääomavastikkeeseen sekä muuhun vastikkeeseen, yhtiön lainoista sekä osakeryhmäkohtaisista lainavastuista. Isännöintiliiton tulkinnan mukaan voimassa olevassa laissa tai lakiesityksessä ei kuitenkaan ole säännöstä siitä, että yhtiöllä olisi





## Isännöinti- ja kiinteistöpalveluyritykset ry

oikeus saada kaikki edellä mainitut tiedot huoneistotietojärjestelmästä julkista tietoa luokun ottamatta.

Isännöinti- ja kiinteistöpalveluyritysten näkemyksen mukaan on huoneistotietojärjestelmän tarkoituksen ja esityksen tavoitteiden toteutumisen sekä asunto-osakeyhtiöiden hallinnon sujuvan hoitamisen turvaamisen kannalta välttämätöntä, että yhtiön oikeudesta kaikkien huoneistotietojärjestelmään tallennettujen tietojen saamiseen säädetään laissa. Tiedonsaantioikeuden olisi koskettava myös kaikkien osakkeenomistajien henkilötietoja. Yhtiö, joka on velvollinen ylläpitämään ja luovuttamaan tietoja huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin, ei voi olla myöhemmin siinä asemassa, että tietoja ei luovuteta yhtiölle itselleen sen hallinnon hoitamisen edellyttämässä laajuudessa.

Lakiesityksen perusteluissa (17a §) mainitaan, että Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeudet on huoneistotietojärjestelmästä annetun lain järjestelmässä toteutettu säätämällä lain 17 §:ssä tiedonsaantioikeuksista, jotka koskevat laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarpeellisia tietoja. Samassa kohdassa (s. 38) mainitaan, että ”Oikeus tietojen saamiseen koskee lain olemassa olevassa muotoilussa sekä yhtiöitä että luotonantajia, jotka olisivat myös nyt esitettävien uusien tietojen osalta tietojen luovuttamiseen velvoittavat tahot”. Isännöinti- ja kiinteistöpalveluyritysten käsityksen mukaan yhtiön tiedonsaantioikeudesta ei ole tällä hetkellä säädetty laissa ainakaan riittävän selkeästi.

Isännöinti- ja kiinteistöpalveluyritykset kantaa huolta siitä, että lain säännöksen puuttuessa muiden kuin julkisten tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmästä yhtiölle estyy. Maanmittauslaitos tulkitsee lain säännöksiä tietojen julkisuudesta ja luovuttamisesta päättäessään, eikä 19§:n nykyinen sanamuoto tulkintamme mukaan salli kaiken, myös salassa pidettävän tiedon luovuttamista yhtiölle. Näin ollen yhtiön tiedonsaantioikeudesta on säädettävä laissa esimerkiksi 17 §:ssä säädettyä Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeutta vastaavalla tavalla.

Henkilötietojen käsittelyn ja luovuttamisen osalta olisi vähintään lain perusteluissa selkeästi mainittava, että yhtiön osakkeenomistajan, myös turvakiellossa olevan osakkeenomistajan tietojen luovuttaminen on perusteltua muun muassa yhtiön hallinnon hoitamista varten, ja että yhtiöllä on oikeus käsitellä osakkeenomistajien henkilötietoja. Kokonaisuudessa on syytä huomioida, että henkilötietoja ovat kaikki tiedot, jotka liittyvät tunnistettuun tai tunnistettavissa olevaan henkilöön. Nykytulkinnan mukaan esimerkiksi huoneiston muutostöitä koskevat tiedot ovat henkilötietoa, koska ne ovat yleensä vähintään huoneiston numeron ja esimerkiksi osakeluettelon julkiset tiedot yhdistämällä linkitettävissä yksittäiseen luonnolliseen henkilöön.

Näkemyksemme mukaan myös esitetty lisäys positiivisen luottotietorekisterin rekisterinpitäjän tiedonsaantioikeudesta rekisterin kannalta välttämättömien tietojen osalta on nyt käsillä olevan esityksen tarkoituksen ja tavoitteiden johdosta tarpeellinen.



## Isännöintiliitto

### *5 luku 26 §: Yhteistyöryhmä*

Isännöintiliitto kannattaa esitetyn yhteistyöryhmän perustamista. Huoneistotietojärjestelmän tavoitteiden toteuttamisen ja tallennettavien tietoryhmien toimivuuden ja tarkoituksenmukaisuuden turvaamiseksi on erityisen hyvä, että tietojen vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä tarkastellaan ja pohditaan työryhmässä, joka koostuu järjestelmätoimittajista ja järjestelmien käyttäjistä. Näillä toimijoilla on todennäköisesti relevanttein ja paras osaaminen siihen, että tietoryhmiä kehitetään järjestelmän suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaisiksi tarkoituksenmukaisimmalla tavalla.

Työryhmän perustaminen jo tässä vaiheessa on myös hyvä tietosisältöjen mahdollisten tulevaisuuden kehittämis- ja laajentamistavoitteiden kannalta. Näkemyksemme mukaan on myös järkevää, että tarvittaessa työryhmän työskentelyssä syntyvät suositukset voitaisiin viedä lakiin esitettävän uuden 17 c §:n nojalla annettavaan asetukseen.

Käsityksemme mukaan ennen kuin esitetyn mukaisia tietoja veloitetaan ilmoittamaan, tulisi myös alan toimijoille antaa riittävästi aikaa muuttaa omia järjestelmiään, käytäntöjään ja vaatimuksiaan esimerkiksi sille, miten ja millaisessa muodossa osakkaiden muutostyöilmoitukset tehdään ja otetaan vastaan. Tämä olisi hyvin tärkeää, sen varmistamiseksi, että tieto todellisuudessa voisi liikkua rajapintojen kautta ilman manuaalista työtä.

### **2.4 Asunto-osakeyhtiölaki**

#### *6 luku 3 §: Varsinainen yhtiökokous*

Esitetyn uuden 6 momentin mukaan Maanmittauslaitokselle olisi toimitettava tieto hallituksen kirjallisesta selvityksestä tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin sekä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat. Eli tieto niin sanotun hallituksen kunnossapitotarveselvityksen ja yhtiössä tehtyjä korjauksia koskevan selvityksen sisällöstä.

Kuten tässä antamassamme lausunnossa on edellä jo mainittu hallituksen kunnossapitotarveselvityksen sisällön ilmoittamisen osalta, olisi syytä vielä pohtia sitä, olisiko toimenpiteistä tarkoituksenmukaisempaa ilmoittaa vasta kun niiden toteuttamisesta tai toteutukseen tähtäävän suunnittelun aloittamisesta on päätetty yhtiökokouksessa.

Selvitykselle ei ole varsinaisia laatustandardeja, jolloin se saattaa usein olla muista kuin asiantuntijoista koostuvan hallituksen oma arvio tilanteesta. Se ei myöskään sido yhtiökokousta päättämään tulevaisuudessa selvityksessä esitetyn mukaisesti, ja vasta myöhemmässä vaiheessa onkin luotettavammin selvillä, minkä tyyppisestä ja laajuudesta hankkeesta on kysymys. Ottaen huomioon edellä mainittu voisi olla järkevämpää,



## Isännöintiliitto

että näistä toimista ilmoitettaisiin esitetyn 17 a §:n mukaisesti vasta, kun yhtiökokous on päättänyt hallituksen kunnossapitotarveselvityksen mukaisen toimenpiteen toteuttamisesta tai toimenpiteeseen tähtäävän suunnittelun aloittamisesta.

Edelleen yhtiössä suoritettujen huomattavien kunnossapito- ja muutostöiden ja näiden tekoajankohtien osalta esityksessä olisi selkeyden vuoksi hyvä mainita se, onko yhtiöllä velvollisuutta ilmoittaa nämä tiedot koko korjaushistorian osalta. Mikäli tiedonantovelvollisuus on tarkoitus ulottaa koko yhtiön korjaushistoriaan, olisi myöhemmin mahdollisesti tarkemmin määriteltävien tietojen sisällöllisten vaatimusten osalta otettava huomioon se, että yhtiöt ovat eri ikäisiä. Yksityiskohtaisia tietoja vanhoista remonteista voi olla vaikeaa enää selvittää ja tiettyjen rakennusten osien korjauksia on saatettu tehdä jo useampaan kertaan. Moneen kertaan korjattujen rakennuksen osien osalta olisi järkevää ilmoittaa vai tiedot viimeisemmän korjauksen tietojen mukaisena.

### *7 luku 27§: Isännöitsijäntodistus*

Esityksessä ehdotetaan isännöitsijäntodistuksen sisältöä koskevan säännöksen 6 kohtaa muutettavaksi siten, että osakeluetteloon merkityn omistajan nimen vaatimuksesta isännöitsijäntodistuksella luovuttaisiin niissä tapauksissa, joissa yhtiö kuuluu huoneistotietojärjestelmään ja järjestelmään on tehty osakeryhmää koskeva sähköinen omistajamerkintä. Isännöintiliitto kannattaa ehdotettua muutosta ja katsoo, että myös säännöksen kohdassa 7 mainituista osakeluetteloon merkityistä osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuvien käyttö- tai luovutusrajoitusten ilmoittamisesta isännöitsijäntodistuksella voisi vastaavasti luopua. On tarpeetonta, että Maanmittauslaitoksen rekisterissä ylläpidettävää tietoa olisi edelleen velvollisuus välittää isännöitsijäntodistuksella, erityisesti siitä näkökulmasta, että huoneistotietojärjestelmään tallennettavien tietojen osalta on tavoitteena muun muassa vähentää yhteydenottoja yhtiölle tai isännöinnille. Jotta yhtiön hallintoa pystytään hoitamaan asianmukaisesti, edellyttää myös tämän muutoksen tekeminen sitä, että yhtiön tiedonsaanti kaikkien, myös turvakiellossa olevien osakkeenomistajien tiedoista turvataan. Mikäli lakia muutetaan edellä mainitulla tavalla, on muutettava vastaavasti myös osakehuoneistojen pinta-alan mitaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen (12.5.2010/365) 4 §:n 5 ja 6 kohdat.

Osakkaita koskevien tietojen on yhtiön lakisääteisten veloitteiden täyttämisen mahdollistamiseksi oltava yhtiön saatavilla jatkuvasti ja ajantasaisena, ja tietojen luovutustavan on oltava yhdenmukainen laissa yhtiölle säädettyjen velvollisuuksien kanssa. Maanmittauslaitos luovuttaa tällä hetkellä siirtopalvelusta osakehuoneistorekisteriin kirjatuista omistajista tiedon ainoastaan yhteystietoluettelon muodossa. Yhteystietoluettelosta ei käy selkeästi ilmi, että luettelossa olevat henkilöt on kirjattu osakehuoneistorekisteriin tai milloin kirjaaminen on tapahtunut. Esimerkiksi yhtiökokouksen täsmäytyspäivän tilanteen selvittäminen edellyttäisi tietoa kirjaamisajankohdasta, ja käytännössä tieto olisi tarpeen saada täsmäytyspäivän tilanteen mukaisena myös jälkikäteen. Siirtopalvelun kautta saa ainoastaan kyseisen tulostuspäivän tilanteen mukaisen yhteystietoluettelon, mikä aiheuttaa sen, että yhtiökokouspäivänä ei pysty selvittämään



## Isännöinti-liitto

edellisen päivän eli täsmäytyspäivän tilannetta riittävän tarkasti rekisteriin kirjattujen omistajien osallistumisoikeuden selvittämiseksi. Epäselvyyttä aiheuttaa myös se, voiko kirjauksia Maanmittauslaitoksessa tapahtua arkipäivien lisäksi viikonloppuina. Jos yhtiökokous on maanantaina, on täsmäytyspäivä sunnuntai. Lainmukaisen toiminnan turvaamiseksi olisi siis välttämätöntä, että myös jälkikäteen pystytään rekisteristä saamaan tieto täsmäytyspäivänä osakehuoneistorekisteriin tai osakeluetteloon kirjatusta omistajista. Tilanne toivottavasti korjaantuu isännöintijärjestelmien tietopalveluiden käyttöönoton myötä, mutta ongelma tulee koskemaan jatkossa edelleen kaikkia niitä yhtiöitä, joissa ei ole ammattimaista isännöitsijää, ellei tilannetta paranneta. Isännöinti-liitto näkemyksen olisi tarpeen harkita, pitäisikö Maanmittauslaitoksen antamien tulosteiden vähimmäissisällöstä määrätä esimerkiksi lainsäädännön nojalla annettavalla asetuksella.

Voimassa olevan lain mukaan isännöitsijäntodistukseen on merkittävät tiedot yhtiön osakkeiden ja osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin, joten Isännöinti-liiton näkemyksen mukaan omistajaa koskevien tietojen puuttuminen todistukselta ei ainakaan merkittävästi lisää epäselvyyksien tai väärinkäytösten riskiä. Tiedon ilmoittaminen osakkeiden ja osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin ja omistajatietojen puuttuminen todistukselta ovat yhdessä riittävä informointitapa todistuksen saajalle siitä, että omistajaa koskevat tiedot on selvitettävä Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä osakehuoneistorekisteristä.

Lainkohdan 3 momenttiin esitetyn muutoksen mukaan myös hallintakohdekohtaisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu. Käsityksemme mukaan on tärkeää, että laissa mainitaan erikseen se, että hallintakohdekohtaisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voidaan periä isännöitsijäntodistuksen antamista vastaava korvaus. Isännöitsijäntodistuksella annettavien tai rekisteriin pyynnöstä vietävien tietojen oikeellisuus ja ajantasaisuus edellyttää tietojen jatkuvaa ylläpitoa ja tarkkaa hallinnointia, joka on yksi isännöinnin tärkeimmistä ja vaativimmista tehtävistä taloyhtiön hallinnossa. Kyse ei siis ole yksittäisen hetken työtehtävästä tai toimenpiteestä vaan taloyhtiön toimivan hallinnon kannalta elintärkeästä jatkuvasta työstä.

Lainkohdan 3 momenttiin liittyviä esityksen yksityiskohtaisia perusteluja olisi näkemyksemme mukaan tarpeen täsmentää. Vaikka säännöksen teksti on nähdäksemme selkeä, säännöskohtaisissa perusteluissa on epä johdonmukaisuus, joka kannattaisi poistaa. Perustelujen mukaan yksittäisen osakkaan tekemästä tietojen päivittämispyynnöstä voidaan periä pyytäjältä isännöitsijäntodistuksesta perittävää maksua vastaava kohtuullinen maksu. Tarkoitus lienee kuitenkin se, että kohtuullinen maksu voidaan periä keneltä tahansa päivittämisestä pyytävältä ja siihen oikeutetulta taholta, eikä vain osakkaalta.

Edellä esitetysti esitetyn lainkohdan muutoksen mukaan hallintakohdekohtaisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu. Esitetyn lakimuutoksen perusteluiden mukaan tilanteissa, jossa päivittämispyynnön johdosta tehtävä päivitys palvelee käytännössä vain pyytäjän omaa etua, voidaan päivittämisestä periä pyytäjältä vastaava kohtuullinen maksu, kuin mikä



## Isännöintiiliitto

on mahdollista periä isännöitsijäntodistuksesta. Lakiehdotuksen 17 a §:n 1 momentin mukaan yhtiön tietojen päivitysvelvollisuus aktualisoituu, ilman osakeryhmän omistajan varsinaista päivityspyyntöä, esitetyn 13 a §:n 4–7 kohtien osalta muun muassa myös silloin kun osakeryhmää muutetaan ja tilanteessa, jossa osakeryhmän omistaja tekee maksuohjelmasta poikkeavan maksusuorituksen. Käsityksemme mukaan, erityisesti osakkaan tehdessä maksuohjelmasta poikkeavan maksusuorituksen, mutta myös silloin kun osakeryhmää muutetaan osakkaan tarpeista johtuen, päivitys on edellä mainitulla tavalla hallintakohdekohtainen sekä sellainen, joka lähtökohtaisesti johtuu yksittäisen osakkaan toimista ja palvelee erityisesti tämän tahon etua. Esitämme pohdittavaksi, että tällaisissa tilanteissa voisi olla kohtuullista, että korvaus tietojenpäivityksistä voitaisiin periä osakkaalta, vaikka kyse ei ole varsinaisesta päivityspyynnöstä, eikä yhtiölle näistä päivitystilanteista johtuva maksu jäisi siten kaikkien osakkaiden maksettavaksi.

Selvyyden vuoksi lainkohdan perusteluissa tulisi mainita, ettei yhtiöllä ole eikä voikaan olla velvollisuutta isännöitsijäntodistuksen pyyntötilannetta vastaavassa tilanteessa päivittää esitetyn lain 13 a §:n 1 momentin 5 ja 6 kohtien mukaisia tietoja hallintakohdekohtaisesta lainaosuudesta ja sen johdosta mahdollisesti muodostuvasta pääomavastikeosuudesta, ennen kuin yhtiö on tehnyt lainapääoman jakautumisesta päätöksen. Korjaushankkeiden rahoittamisessa on erilaisia tapoja, mutta varsin usein laina tai osia siitä nostetaan rahoituslaitoksesta jo paljon ennen hankkeen valmistumista, lopullisten kustannusten varmistumista ja ko. summan jakamista osakeryhmäkohtaiseksi lainaosuudeksi.

### *28§: Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen ja toimittaminen huoneistotietojärjestelmään*

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi kolmas virke, jossa säänneltäisiin taloyhtiön velvollisuudesta toimittaa hallitukselle toimitettuja osakkaiden omia kunnossapito- ja muutostöitä koskeviin ilmoituksiin sisältyviä tietoja huoneistotietojärjestelmään sen mukaisesti, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa asiasta säädetään.

Esitetyn huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muutoksen johdosta ilmoitusvelvollisuus koskisi asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettuja ilmoituksia osakkaiden kunnossapito- ja muutostöistä. Kyseisen lainkohdan mukaan yhtiön on ylläpidettävä luettelo yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista, joista säädetään 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Ilmoitusten sisällöstä säädetään tarkemmin asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:ssä. Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:n 4 momentissa säädetään, että ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa. Ilmoitusten tietosisältövaatimus on edellä mainitun lainkohdan mukaan laaja. Asunto-osakeyhtiölain hallituksen esityksissä (HE 24/2009 vp s. 95 ja 1990 vp. - HE



## Isännöintiiliitto

n:o 2016 s. 55) koskien osakkaan ilmoituksia kunnossapito- ja muutostöistään ilmenee edelleen lähinnä yhtiölle turvattu etukäteinen oikeus varmistua siitä, että työ tehdään riittävän huolellisella tavalla ja tarkoitus etukäteisellä ilmoituksella turvata yhtiölle mahdollisuus valvoa työn toteutusta. Varsinaisia tarkkoja sisällöllisiä vaatimuksia ei määritellä myöskään hallituksen esityksissä, vaan puhutaan ainoastaan työtä koskevista suunnitelmista. Käytännössä tehtyjen ilmoitusten sisältö onkin moninainen ja ilmoituksissa on myös yhtiön oikeuksien toteutumisen ja säännöksen tarkoituksen näkökulmasta tarpeetonta tietoa.

Isännöintiiliton näkemyksen mukaan epäselvyyksien ja huoneistojärjestelmän toimivuuden kannalta olisi tärkeää määritellä edellä esitettyä lainkohtaa ja huoneistotietojärjestelmää koskevaan lakiin esitettyä 3 luvun 13 § 1 momentin 3-kohtaa ja sen perusteluista tarkemmin se mitä ja millaisia tietoja osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista järjestelmään tarvitaan.

Edelleen kuten olemme tässä lausunnossa esittäneet, esitetyn lain perusteluissa olisi selvyuden vuoksi määriteltävä se, ilmoitetaanko säännöksen perusteella vain osakkeenomistajan nyt esitetyn lain voimaantulon jälkeen ilmoittamat kunnossapito- ja muutostyöt, vai koskeeko velvoite jo aikaisemmin ilmoitettuja toimenpiteitä. Toissijaisesti tämä tulisi määritellä esitettävän lainsäädännön nojalla annettavassa valtioneuvoston asetuksessa. Isännöintiiliton näkemyksen mukaan on tarkoituksenmukaista, että velvoite koskee ainoastaan lain voimaantulon jälkeen ilmoitettuja toimenpiteitä, jotta ilmoituksilta edellytettäviä sisällöllisiä vaatimuksia ja ilmoittamisen tapoja voidaan kehittää siten, että ilmoitettu tieto vastaa myös nyt esitettävän lainsäädännön edellyttämää tietotarpeen tasoa, eikä velvoite aiheuta ennakoimatonta määrää manuaalista työtä. Ennen nyt esitetyn lain voimaantuloa tehdyt ilmoitukset ovat suurelta osin muodossa, jonka tieto ei liiku rajapinnan välityksellä ilman valtavaa määrää manuaalista työtä (esimerkiksi pdf- tiedostoina).

### 2.5 Voimaantulo ja siirtymäajat

Esitys perustuu tietojen siirtämisen työmäärän ja kustannusten muodostumisen osalta olennaisilta osin siihen, että isännöinti pystyy toteuttamaan tietojen siirrot huoneistotietojärjestelmään isännöintijärjestelmien ja HTJ:n välisten rajapintojen avulla. Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen kokemukset osoittavat, että Maanmittauslaitoksen rajapinnat tai isännöintijärjestelmät eivät välttämättä ole valmiit siinä vaiheessa, kun lain velvoitteet tietojen siirtämiseen liittyen tulevat voimaan. Tätä taustaa vasten Isännöintiiliitto vaatii, että voimaantulosäännöksessä otetaan huomioon myös se mahdollisuus, että Maanmittauslaitoksen tarjoama rajapintapalvelu ei ole valmis riittävän aikaisin, tai että isännöintijärjestelmien tietojen siirtämisen edellyttämät toiminnot eivät ole valmiit lainsäädännön edellyttämässä aikataulussa. Voimaantulon pitää siis säätää olevan ehdollinen sille, että järjestelmät ovat valmiit ja käyttönotettavissa.



## Isännöintiiliitto

Isännöintiyritykset eivät halua ottaa liiketoiminnassaan sellaisia riskejä, joita kesken-eräisiin järjestelmiin siirtyminen vaatii. Siirtymäajan tulee olla ainakin viiden vuoden mittainen.

### 2.6 Muut havaitut sääntelytarpeet

Isännöintiiliitto haluaa nostaa esille huoneistotietojärjestelmää, asunto-osakeyhtiölain osakeluettelon ylläpitämistä ja yhtiökokouksen järjestämistä koskevan ongelman ja siitä johtuvan mahdollisen sääntelytarpeen.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:n 2 momentin mukaan yhtiökokoukseen osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä) merkittynä osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Saamiemme tietojen mukaan osakehuoneistorekisteriin merkityistä tahoista on saatavissa tieto ainoastaan Maanmittauslaitoksen niin kutsulla yhteystietotulosteelta. Yhteystietotulosteella ovat osakeluetteloon merkittyjen omistajien lisäksi ne, joita ei ole esimerkiksi puuttuvan varainsiirtoveromaksun vuoksi voitu merkitä vielä osakeluetteloon, mutta jotka omistusoikeuden siirtymisen johdosta merkittynä osakehuoneistorekisteriin. Yhteystietotulosteelta ei tietojemme mukaan kuitenkaan ilmene päivämäärää, jona omistaja on merkitty osakehuoneistorekisteriin.

Edellä mainitun säännöksen mukaan täsmäytyspäivä voi olla myös sunnuntai, mikäli yhtiökokous pidetään maanantaina. Tämä on aiheuttanut ongelmia, jos yhteystietotulostetta ei pystytä tulostamaan sunnuntaina, pääasiallisen työajan ulkopuolella, sillä mikäli tuloste otetaan maanantaina ei voida varmistua siitä, että merkintä on tehty osakehuoneistorekisteriin ennen maanantaita. Olisi käsityksemme mukaan tärkeää muuttaa yhtiökokouksen täsmäytyspäiväsäännöstä, siten, että täsmäytyspäivä olisi yhtiökokousta edeltävä arkipäivä. Vaihtoehtoisesti, myös osakehuoneistorekisteriin merkityistä tahoista olisi saatava tuloste, josta merkintäpäivä osakehuoneistorekisteriin ilmenee.

### 2.6 Lopuksi

Huoneistotietojärjestelmää koskevassa lainsäädännössä ja erityisesti käynnissä olevassa jatkokehityksessä on Isännöintiiliton näkemyksen mukaan syytä kiinnittää enemmän huomiota siihen, että isännöintialan näkemykset otetaan riittävän vakavasti kokonaisuudessa huomioon ja että isännöitsijöiden kannettavaksi jäävä työtaakka pysyy kohtuullisena. Vaikka velvoitteet esimerkiksi huolehtia tietojen siirtämisestä huoneistotietojärjestelmään säädetään esityksen mukaan asunto-osakeyhtiöille, jää työ käytännössä isännöinnin hoidettavaksi kaikissa niissä yhtiöissä, joissa isännöitsijä on valittu.



## Isännöintiiliitto

Isännöintialalla on jo nyt osaavan ja motivoituneen työvoiman saatavuuteen, alalla pyymiseen ja työhyvinvointiin liittyviä merkittäviä ongelmia. Ylikuormittuminen ja alan vaihtaminen ovat huomattavia riskejä alalla työskenteleville. Isännöintiiliitto toivoo, että huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisessä otetaan työmäärän lisääntymisen ja hallinnon hoitamisen hankaloitumisen riski huomioon, eikä lisätä tarpeettomasti asunto-osakeyhtiöiden hallinnon taakkaa.

Isännöintiiliitto haluaa kiinnittää myös huomiota siihen, että tiedon merkitystä ja tiedonhallinnan tarve vain korostuu jatkossa entisestään. Erityisesti uudet energiatehokkuusvaatimukset ja EU-lainsäädännön lisääntyvä sääntely, mikä johtuu luonnollisesti kansainvälisistä ja kansallisista hiilineutraaliustavoitteista vaatii taloyhtiöiltä entistä parempaa tietoa ja tiedonhallintaa. Korjausrakentamisen yhteydessä pitää käytännössä aina suunnitella myös energiatehokkuuden parantamista, mikä lisää isännöinnin työmäärää, vaatii lisää osaamista ja korostaa tiedon sekä tiedonhallinnan merkitystä.

Tiedon määrä myös lisääntyy koko ajan, mikä vaatii oikean tiedon ylläpitämiseen entistä enemmän resursseja. Isännöintiiliitto kannattaa taloyhtiömaailman digitalisointia ja järjestelmien hyödyntämistä asunto-osakeyhtiöiden hallinnassa. Huoneistotietojärjestelmää luotaessa on kuitenkin tunnistettava, että ajantasaisen tiedon ylläpitäminen ja luominen vaatii edelleen runsaasti manuaalista asiantuntijatyötä. Kansallisen vihreän siirtymän mahdollistamiseksi isännöinti on avainasemassa, jotta kunnianhimoisissa tavoitteissa voidaan ylipäättään onnistua. Isännöintiiliiton näkemyksen mukaan lausuntopyyntöissä ja esitettyssä lainsäädännössä on nämä asiat tunnistettu aika hyvin, mutta näitä asioita ei voi liikaa korostaa, kun luomme uutta tietojärjestelmää asunto-osakeyhtiöille.

Helsingissä 20.7.2022

### Suomen Isännöintiiliitto ry

**Mia Koro-Kanerva**

**Tuomas Viljamaa**

**Ira Tenhunen**

**Liina Länsiluoto**

**Jenni Valkama**

**Jenni Lauhia**

Lakiasiantuntija, OTM

Lakiasiantuntija, OTM, VT

### Lisätietoja antaa:

Mia Koro-Kanerva

toimitusjohtaja, OTM [mia.koro-kanerva@isannointiliitto.fi](mailto:mia.koro-kanerva@isannointiliitto.fi), +3580503031615