

Maa- ja metsätalousministeriölle

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta / VN/467/2022

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL) kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja lausuu seuraavaa:

SKVL pitää ehdotettuja muutoksia pääosin hyvinä ja kannatettavina. Huoneistotietojärjestelmän nykyinen tietosisältö omistus-, panttaus- ja rajoitusmerkintöineen tuo kiinteistönvälitysalalle hyötyjä järjestelmään siirtyneiden yhtiöiden ja niiden osakkeiden osalta mahdollistamalla näitä kohteita koskevien luotettavien tietojen saamisen keskitetysti yhdestä rekisteristä. Välitysalan kannalta huoneistotietojärjestelmän huomattavimmat hyödyt saadaan kuitenkin vasta rekisterin tietosisällön karttuessa ja laajentuessa koskemaan kaikkia niitä tietoja, jotka nykyisin annetaan isännöitsijäntodistuksella. Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön nyt esitetty laajennus koskee vain osaa näistä tiedoista, mutta on toki askel oikeaan suuntaan. SKVL pitääkin tärkeänä, että tietosisällön kehittämis- ja laajentamistyötä edelleen määrätietoisesti jatketaan.

SKVL haluaa kuitenkin nostaa esiin, ettei rekisterin tietosisällön laajentamisesta tulisi aiheutua alan toimijoille kohtuuttomia kustannuksia. Kustannus-hyöty -punninnassa tulee huomioida, että järjestelmän käyttämisestä saatavat hyödyt ja säästöt toteutuvat vasta useiden vuosien kuluttua, kun rekisterin tietosisältö laajenee koskemaan yhä suurempaa osaa isännöitsijäntodistuksella annettavista tiedoista. Siihen saakka taloyhtiöiden tietoja kattavasti tarvitsevat toimijat, kuten esimerkiksi välitysliikkeet, joutuvat edelleen hankkimaan rekisteritietojen ohella isännöitsijäntodistuksen kuten nykyisinkin. Mikäli nyt esitettävät muutokset aiheuttavat tiedon ylläpitäjille merkittäviä kustannuksia, johtaa tämä hyvin todennäköisesti myös isännöitsijöiden tarjoamien palveluiden (ja isännöitsijäntodistuksen) hintojen nousuun. Välitysalalla ei myöskään pelkästään nyt esitettävien muutosten johdosta tulla vielä näkemään merkittäviä säästöjä työajassa, sillä suurin osa kohteen tiedoista tullaan edelleen saamaan vain isännöitsijäntodistukselta, jolta ne siirretään manuaalisesti välitysjärjestelmiin.

Seuraavassa huomioita hallituksen esitysluonnoksen yksityiskohdista:

Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

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

Pykälän ensimmäisessä momentissa on esitetty säädettäväksi, että yhtiön tulisi päivittää siinä mainitut tiedot " - - vähintään kerran vuodessa, kuukauden kuluessa 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. - - ". Tällainen taho on asunto-osakeyhtiölain mainitun säännöksen mukaan mm. "3) välitysliike, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto".

a) Viittaus asunto-osakeyhtiönlain 7:27 §:ään

SKVL kiinnittää huomiota siihen, ettei oikeutta pyytää tietojen päivittämistä tulisi kytkeä asunto-osakeyhtiönlain 7:27 §:n nykyiseen, eikä myöskään tässä hallituksen esityksen luonnoksessa ehdotettuun uuteen muotoiluun. Viittaus AsOYL 7:27 §:ään johtaisi siihen, että välitysliikkeellä olisi oikeus pyytää tietojen päivittämistä vasta, kun sillä on kohteesta voimassa oleva toimeksiantosopimus. Tosiasiassa välitysliikkeellä on kuitenkin tarve saada rekisteristä kohteen ajantasaisia tietoja jo ennen varsinaisen toimeksiantosopimuksen solmimista. Mikäli yhtiöllä ei olisi tuossa vaiheessa vielä velvollisuutta päivittää tietoja välitysliikkeen pyynnöstä, tarkoittaisi tämä sitä, että välitysliike voisi ennen toimeksiannon vastaanottamista saada rekisteristä vain ne tiedot, jotka rekisterissä ko. hetkellä on, eli mahdollisesti jopa lähes vuoden vanhat tiedot.

Välitysalan kannalta on tärkeää, että rekisterin tiedot olisivat käytettävissä mahdollisimman ajantasaisina jo ennen varsinaisen toimeksiantosopimuksen allekirjoittamista. Kuten hallituksen esityksen luonnoksessakin on todettu, tarvitsee välittäjä kohteen teknisiä ja taloudellisia tietoja jo kohteen arvioimiseksi toimeksiantoa varten.

Edellä mainituista syistä SKVL katsoo, että välitysliikkeellä tulisi olla oikeus pyytää tietojen päivittämistä jo ennen toimeksiannon vastaanottamista.

b) Tietojen päivittämisen aikataulu

Yksi huoneistotietojärjestelmän tavoitteista on ollut se, että sen rekistereistä saataisiin ajantasaista tietoa, mikä nopeuttaa ja tehostaa työskentelyä. Kuten hallituksen esityksen luonnoksessakin on mainittu, on jatkokehityshankkeen aikana välittäjien osalta tuotu esiin nykyiset haasteet isännöitsijäntodistusten toimittamisen viiveissä. Tämä on yksi välitystoiminnan "pullonkaloista", sillä tiedon saamisen viivästyminen johtaa välittömästi viiveeseen myös toimeksiannon aloittamisen osalta. Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön kartuttamisen tavoitteena tulisi olla nimenomaan tällaisten pullonkalojen poistaminen. Jotta ajantasainen tieto olisi mahdollista saada silloin, kun sitä tarvitaan, edellyttäisi ehdotettu säännös 4:17 a § SKVL:n näkemyksen mukaan jonkinlaista aikamäärettä, jonka kuluessa tiedot tulisi pyynnöstä päivittää. SKVL katsoo, että säännöksessä tulisi vähintäänkin edellyttää, että tiedot päivitetään *viivytyksettä*.

c) Pienet yhtiöt

Pykälän 2 momentissa esitetään säädettäväksi siitä, että 1 momentissa säädetty tiedonantovelvollisuus koskisi myös yhtiötä, jossa on enintään viisi hallintakohdetta mm. silloin, kun asunto-osakeyhtiönlain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitettun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho tietojen päivittämistä pyytää. SKVL pitää ehdotusta erittäin kannatettavana (huomioiden kuitenkin edellä a-kohdassa sanottu koskien päivittämisspyyntöoikeuden kytkemistä pelkästään voimassa olevaan toimeksiantosopimukseen). Yhtiön tietojen laadussa ja kattavuudessa on puutteita tyypillisesti juuri pienemmissä yhtiöissä, joissa ei välttämättä ole ammattimaista isännöintiä. On siis tarpeen, että myös pienissä yhtiöissä on mahdollista saada huoneistotietojärjestelmästä ajantasaisia tietoja kohteesta silloin, kun niitä tarvitaan kohteen vaihdantaa varten.

Voimaantulo ja siirtymäajat

SKVL esittää huolensa koskien nyt ehdotettujen lainmuutosten aikataulua. Jo huoneistotietojärjestelmän ns. ensimmäisen vaiheen aikana aikataulua on jouduttu rukkaamaan pidentämällä sitä takarajaa, johon mennessä taloyhtiöiden tulee siirtää osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. Suuri osa ns. vanhoista taloyhtiöistä on toistaiseksi jättänyt osakeluettelonsa siirtämättä. Tämä on johtunut ainakin osin teknisten järjestelmien keskeneräisyydestä ja yhteentoimimattomuudesta. Uuden järjestelmän käyttöönoton haasteet ovat osaltaan myös aiheuttaneet huomattavia viiveitä omistusoikeuksien kirjaamisessa, mikä on entisestään saattanut alentaa huoneistotietojärjestelmään siirtymisen houkuttelevuutta. SKVL pitääkin tärkeänä, ettei nyt esitetylle rekisterin tietosisällön laajentamista koskevalle hankkeelle aseteta liian tiukkaa aikataulua. Rekisteriin vietävien tietojen vakioinnille tulee varata riittävästi aikaa, samoin kuin teknisten järjestelmien kehittämiselle ja testaamiselle. Aikataulun määrittämisessä tulee myös ottaa huomioon kaikenkokoiset ja erilaisissa tilanteissa olevat taloyhtiöt. Esitettyjen muutosten voimaantullessa tulee kaikkien taloyhtiöiden tosiasiallisesti voida täyttää veloitteensa viedä esityksessä mainitut tiedot huoneistotietojärjestelmään sekä päivittää niitä sujuvasti ja viiveettä. Huoneistotietojärjestelmän käyttäjien kannalta olisi erittäin epätoivottavaa, että tuossa vaiheessa osa taloyhtiöistä ei esimerkiksi teknisten haasteiden vuoksi edelleenkään voisi viedä tietojaan huoneistotietojärjestelmään vaaditulla tavalla, eikä näiden taloyhtiöiden tietoja näin ollen myöskään rekisteristä siis joko saataisi lainkaan, tai ne saataisiin mahdollisesti puutteellisina tai epävarmoina.

Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

7:27 § Isännöitsijäntodistus

a) Tarve isännöitsijäntodistukselle

Hallituksen esityksen luonnoksessa on ko. säännöksen perusteluissa todettu seuraavaa:

Jatkossa tietyissä tapauksissa isännöitsijäntodistuksen sijasta tarpeen on ainoastaan pyyntö tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään, josta pyynnön tekijä voi tapauskohtaisesti käyttöoikeuteensa perustuen saada riittävät tiedot käyttöönsä ilman erillisen isännöitsijäntodistuksen laatimiseen liittyvää prosessia.

SKVL toteaa, että sanottu ei kuitenkaan päde välitysliikkeisiin. Välitysliikkeiden tulee – sekä toimeksiannon kestäessä että myös välittömästi ennen kaupantekoa – päivittää lukuisia muitakin tietoja, kuin pelkät tiedot tehdyistä tai tulossa olevista kunnossapito- ja muutostöistä sekä lainaosuuksista. Välitysalalla isännöitsijäntodistuksen pyytämisestä voidaankin tulevaisuudessa luopua vain, mikäli huoneistotietojärjestelmästä on saatavissa kaikki ne tiedot, jotka nykyisin annetaan isännöitsijäntodistuksella. Tämä koskee sekä sitä hetkeä, jolloin toimeksiannon suorittaminen aloitetaan, että tietojen päivittämistä toimeksiannon aikana. Edellytyksenä on myös, että huoneistotietojärjestelmästä saatavat tiedot ovat yhtä kattavia ja luotettavia kuin mitä ne isännöitsijäntodistuksella annettuina ovat.

b) Osakeluetteloon merkityn omistajan nimi isännöitsijäntodistuksella

Isännöitsijäntodistuksen sisältöä koskevan säännöksen 6 kohtaa on ehdotettu muutettavaksi siten, että osakeluetteloon merkityn omistajan nimeä ei enää tarvitsisi mainita isännöitsijäntodistuksella silloin, jos yhtiö kuuluu huoneistotietojärjestelmään ja järjestelmään on tehty osakeryhmää koskeva sähköinen omistajamerkintä. SKVL pitää tätä ehdotusta kannatettavana, koska omistajamerkintä on näissä tapauksissa joka tapauksessa saatavissa luotettavasti suoraan huoneistotietojärjestelmästä. SKVL pitää kuitenkin tarkoituksenmukaisena, että isännöitsijäntodistuksesta kävisi tällöin ilmi, että tieto osakkeiden omistajasta on saatavilla osakehuoneistorekisteristä. Omistajatieto on vakiintuneesti totuttu saamaan isännöitsijäntodistukselta, joten tiedon puuttuminen ilman mainintaa siitä, mistä tiedon löytää, saattaa aiheuttaa epäselvyyksiä.

c) Päivittämispyyntöön oikeutetut tahot

SKVL kiinnittää huomiota 7:27 §:ään ehdotettuun lisäykseen, että pyynnön huoneistotietojärjestelmän tietojen päivittämiseksi voi tehdä mm. välityslieke, jolla on *voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto*. Tältä osin SKVL viittaa edellä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4:17 a §:n osalta sanottuun ja toteaa, että välitysliekeen oikeutta pyytää tietojen päivittämistä ei tulisi kytkeä siihen, että välitysliekkeellä on voimassa oleva toimeksianto. Ajantasaisen tiedon tarve syntyy jo tätä ennen, kun toimeksiantoa ollaan ottamassa vastaan ja kohdetta tätä varten arvioidaan.

Helsingissä 13. päivänä heinäkuuta 2022

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry



Jussi Mannerberg
Toimitusjohtaja



Tiina Aho
Päälakimies