

20.7.2022

MML 56965/00 08/2022

Maa- ja metsätalousministeriö
kirjaamo.mmm@gov.fi

Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta 8.6.2022, VN/467/2022

MAANMITTAULAITOKSEN LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI ERÄIDEN HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntöön luonnoksesta hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta. Maanmittauslaitos lausuu asiassa seuraavaa.

Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

Uusi 13 a § Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot, kohdat 4–6

Huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ehdotetussa uudessa 13 a §:n 4 kohdassa säänneltäisiin, että hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto ensiksi siitä, jakautuuko vastuu yhtiön nostamasta luotosta yhtiössä *hallintakohteille* vai vastaako luotosta kokonaisuudessaan yhtiö. Edelleen toiseksi ehdotetun 13 a §:n 5 kohdassa, määrättäisiin, että rekisteriin merkitään tieto kunkin *hallintakohteen* kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta. Lisäksi kolmanneksi ehdotetun 13 a §:n 6 kohdassa säädettäisiin, että rekisteriin merkitään tieto kunkin *hallintakohteen* vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltynä pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen.

Maanmittauslaitos ehdottaa, että edellä tarkoitetuissa lainkohdissa käytettäisiin termin ”hallintakohte” asemesta termiä ”osakeryhmä”. Esimerkiksi yhtiölainasta vastaa joko yhtiö tai sitten se on jaettu osakeryhmille. Osakeryhmällä voidaan hallita useaa hallintakohtetta (huoneisto, autopaikka, muu tila).

Uusi 17 a § Yhtiön tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tiedoista, kohta 2

Ehdotetun uuden 17 a §:n 1 momentin 2 kohdassa määrättäisiin, että yhtiön tulee päivittää ehdotetun 13 a §:n 4-7 kohdissa tarkoitettut, hallintakohderekisteriin merkityt tiedot aina, kun yhtiöön kuuluvaa osakeryhmää on muutettu. Maanmittauslaitos katsoo, että säännöksestä ei selviä, minkälaisia

20.7.2022

MML 56965/00 08/2022

osakeryhmän muutostilanteita päivittämisvaatimus koskee eikä asiaa liioin käsitellä säännöksen yksityiskohtaisissa perusteluissa. Maanmittauslaitoksen käsitys on, että säännöstä olisi selvennettävä siltä osin, minkälaisia osakeryhmän muutostilanteita päivittämisvaatimus koskee. Vähintäänkin asiaa olisi selvennettävä perustelutekstissä.

Uusi 17 b § Luotonantajan tiedonantovelvollisuus yhtiön sekä hallintakohteen taloudellisista tiedoista

Huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ehdotettavassa uudessa 17 b §:ssä säänneltäisiin, että luotonantajan on ilmoitettava niin ikään ehdotetun uuden 13 a §:n 1-3 kohdissa tarkoitetut tiedot Maanmittauslaitokselle kaikista yhtiön nostamista luotoista viikon kuluessa luoton nostamisesta. Tiedot on toimitettava sähköisesti joko rajapinnan tai verkkoasiointipalvelun kautta.

Maanmittauslaitos lausuu, että digitaalisessa ympäristössä toimittaessa viikon määräaika vaikuttaa varsin pitkältä. Tarkoitus on, että lain tullessa voimaan käytössä ovat jo säännöksessä tarkoitetut sähköiset ilmoituskanavat. Maanmittauslaitoksessa nähdään, että tiedonantovelvollisuuden yhteydessä voitaisiinkin käyttää määrettä ”välittömästi” luoton nostamisen jälkeen. Yhteiskunta muuttuu jatkuvasti tehokkaammaksi ja tietovirrat reaaliaikaisemmiksi. Hallinnollinen taakka ei lisäännä pankeissa, vaikka tiedonantovelvollisuus sidottaisiin välittömästi luotonoston yhteyteen.

Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Tällä hetkellä lainsäädäntöön ei sisälly perustetta merkitä huoneistolle rajoitetta siitä, että taloyhtiö on ottanut huoneiston haltuunsa esimerkiksi maksamattomien yhtiövastikkeiden takia. Jotta tämä olisi mahdollista, ehdotetaan, että 8 luvun 4 § lisätään taloyhtiölle velvoite ilmoittaa haltuunotosta Maanmittauslaitokselle rajoituksen merkitsemiseksi Huoneistotietojärjestelmään.

Muutokset perustelutekstiin

4.2.4.2 Vaikutukset tietosuojaan, s. 28

Kolmannessa edellä olevan alaotsikon jälkeisessä kappaleessa on teksti:

”Käytännössä osoitusvelvollisuus toteutettaisiin muun muassa dokumentoimalla henkilötietojen käsittelyä mahdollisimman laajasti. Tietojärjestelmää varten laaditaan tiedonhallintamalli.”

Maanmittauslaitos ehdottaa, että perustelutekstiä muutettaisiin seuraavasti (muutos kursivilla, poistettava teksti yliviivattuna):

”Käytännössä osoitusvelvollisuus toteutettaisiin muun muassa dokumentoimalla henkilötietojen käsittelyä *tiedonhallintalaissa edellytetyllä tavalla*.

20.7.2022

MML 56965/00 08/2022

Perusteluna ehdotetuille muutoksille Maanmittauslaitos esittää ensiksi, että henkilötietojen käsittelyn dokumentoinnin on tapahduttava tiedonhallintalokia noudattaen. Tähän nähden ilmaisu ”mahdollisimman laajasti” on liian epämääräinen. Toiseksi Maanmittauslaitos lausuu, että viittaus tietojärjestelmälle laadittavasta tiedonhallintamallista on virheellinen, sillä tiedonhallintamalli laaditaan organisaatiolle, ei tietojärjestelmälle.

Neljäs edellä mainitun alaotsikon jälkeinen kappale alkaa sanoilla ”Henkilötietoja käsitellään...”. Maanmittauslaitoksen käsitys on, että kappaleen voisi jättää kokonaan pois esityksestä, koska asiasta on jo säädetty EU:n yleisessä tietosuoja-asetuksessa. Sitä ei näin ollen tarvitse sisällyttää esityksen perusteluihin.

Viides edellä mainitun alaotsikon jälkeinen kappale alkaa sanoilla ”Hallinnon asiakkaille ja rekisteröidyille...”. Maanmittauslaitoksessa nähdään, että kappaleen voisi korvata sanoilla: ”Rekisteröityä informoidaan tietosuoja-asetuksessa edellytetyllä tavalla.”

Esityksen vaikutuksista tietosuojaan Maanmittauslaitos lausuu edelleen seuraavaa:

HTJ-lain vaikutukset tietosuojaan on jo arvioitu kertaalleen hallituksen esityksessä (HE 17/2018) laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Sanotussa arviossa on esitetty Maanmittauslaitoksessa henkilötietojen käsittelyn vuoksi tehtävät suojatoimenpiteet yleisellä tasolla sekä joitakin jo tehtyjä toimenpiteitä, esim. riskiarviointi. Nyt ehdotetut lainmuutokset kerättävistä ja luovutettavista uusista tiedoista eivät sinänsä muuta sanottua kokonaisuutta, vaan lähinnä täydentävät lakia ja sen alkuperäistä tarkoitusta. Perusteluissa olisikin hyvä tuoda esille, että jo tuolloin on todettu tarve vaikutustenarvioinnille, jota nyt on päivitettävä, mitä tulee uusiin tietoihin. Vaikutustenarviointi on tehtävä, kun henkilötietojen käsittely todennäköisesti aiheuttaa korkean riskin henkilöiden oikeuksille ja vapauksille.

Muita huomioita

Maanmittauslaitos huomauttaa, että eri yhteyksissä olevista viittauksista omistajatietoon ja positiiviseen luottotietorekisteriin saa sen kuvan, että rekisteriin kerättävät taloudelliset tiedot olisi sidottu nimenomaan sähköiseen omistajamerkintään. Osakkeenomistajien 10 vuoden määräaika hakea sähköistä omistajamerkintää osakeluettelon siirron jälkeen on ongelmallinen kokonaisuuden kannalta. Osakeluettelot tulisi olla siirrettynä 2023 loppuun mennessä, mutta oletettavaa on, että näin ei ole kaikkien taloyhtiöiden kohdalla, jolloin kaikki omistajat eivät liioin ole voineet edes hakea sähköistä omistajamerkintää ennen 2023 loppua. Pahimmassa tapauksessa sähköistä omistajamerkintää haetaan vasta määräajan loputtua eli 2033 tai

20.7.2022

MML 56965/00 08/2022

joissain tapauksissa vasta tämän jälkeen, jos osakeluettelo on siirretty myöhässä ja 10 vuoden määräaika osakkeenomistajalle on alkanut myöhemmin kuin 2023. 10 vuoden määräaika hidastaa tarpeettomasti huoneistotietojärjestelmän kattavuutta jo nyt ja myös heijastaa ongelmia muihin rekistereihin ja toimijoihin.

Laki positiivisesta luottotietorekisteristä on tulossa voimaan jo tänä vuonna, mutta sisältää tiettyjä porrastuksia esimerkiksi juuri ns. HTJ-2:n suhteen, jolloin loputkin tiedot olisi välitettävä rekisteriin 2025 ja 2026 alkaen. Ottaen huomioon yllä esiin tuotu ongelma 10 vuoden määräajasta, tilanne voi olla, että 2025-2033 välisenä aikana rekisteri on vielä hyvin puutteellinen, mitä tulee taloyhtiölainoihin, kun sähköisiä omistajamerkintöjä ei ole haettu ja näitä tietoja ei siten ole voitu jyvittää omistajille. 10 vuoden määräaika omistusten sähköistämiseksi tuskin tullaan muuttamaan, joten paineet masakonversion toteuttamiselle lainsäädännöllä korostuvat.

Pääjohtajan sijaisena ylijohdaja *Allekirjoitettu sähköisesti*
Petri Korpinen

Maanmittausneuvos *Allekirjoitettu sähköisesti*
Markku Markkula