

Maa- ja metsätalousministeriö

kirjaamo@mmm.fi

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI ERÄIDEN HUONEIS- TOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA

Talonrakennusteollisuus ry (Rakennusteollisuus RT ry) kiittää mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa ja antaa asiasta seuraavan lausunnon.

Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

13 a § Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot

Pykälässä olisi tarkoitus säätää niistä taloudellisista tiedoista, jotka positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi olisi tarpeellista sisällyttää huoneistotietojärjestelmään.

Esityksen perusteluissa näistä tallennettavista taloudellisista tiedoista todetaan mm. seuraavaa:

”Näitä tietoja olisivat yhtiön nostaman luoton kokonaispääoma, luoton nostopäivämäärä sekä tieto siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten, tieto siitä, onko nostetusta luotoista vastuussa yhtiö (hoitolaina), vai jakautuuko vastuu luotosta osaksi tai kokonaan hallintakohteiden omistajille (osakaslaina).”

Huomautamme ensinnäkin, että esityksessä käytetyt termit *hoitolaina* ja *osakaslaina* eivät sisällöllisesti vastaa vakiintuneita/lainsäädännöllisiä hoitolainan ja osakaslainan määritelmiä.

Hoitolaina on taloyhtiön ottama pitkäaikainen laina, jolla toteutetaan asunto-osakeyhtiön jatkuvaan ylläpitoon liittyviä hankkeita, kuten esimerkiksi vuosikorjauksia. Esityksessä kuitenkin käytetään termiä hoitolaina uudisrakentamista ja/tai perusparannusta varten otetun luoton kuvaajana.

Taloyhtiö voi nostaa hoitolainaa hoitotaloutensa tasapainottamista varten ja useimmiten sitä nostetaan sellaisissa tilanteissa, kun hoitovastikkeita on peritty liian vähän. Hoitolaina myös katetaan yhtiöjärjestyksen mukaisella hoitovastikeperusteella, ei pääomavastikeperusteella, kuten rakentamis- ja/tai perusparannuslainat.

Osakaslainalla taas tarkoitetaan tuloverolain 53 a §:n mukaan osakkeenomistajan tai hänen perheenjäsenensä osakeyhtiöstä nostamaa rahalainaa.

Huomautamme myös, että asunto-osakeyhtiön nimiin otetusta lainasta vastaavat aina osakkeenomistajat yhtiöjärjestyksen mukaisella vastikkeenmaksuperusteella. Sellaista tilannetta ei käytännössä ole, että vain asunto-osakeyhtiö vastaisi lainasta (vrt. esityksessä määritelty hoitolaina). Asunto-osakeyhtiössä ei voi tässä mielessä tehdä eroa yhtiön ja osakkeenomistajien välillä. Lisäksi on huomattava, että asunto-osakeyhtiössä voi yhtiökokous aina päättää antaa osakkeenomistajille oikeuden maksaa osuutensa pois yhtiön lainoista, vaikka yhtiöjärjestyksessä ei olisi tätä koskevaa määräystä.

Esitysluonnoksessa (s. 16) korostetaan tallennettavien tietojen yhdenmukaisuutta, vakiointia ja vertailukelpoisuutta: *”Tietosisältö sekä tiedonvälityksessä käytettävät tietorakenteet määritellään ja*

vakioidaan, jolloin kaikilta yhtiöiltä tuleva tieto on keskenään vertailukelpoista, rakenteista ja kone-luettavaa ilman että tietoa tulisi tulkita erikseen.”

Edellä kuvatut esityksessä käytetyt määritelmät ja niihin liittyvät epäselvyydet tulevat kuitenkin varmuudella aiheuttamaan ongelmia lainsäädännön soveltamisessa ja annettavien tietojen ns. tasalaa-tuisuudessa, ellei asiaa korjata/selvennetä.

Lainsäädännön tulee olla selkeätä ja sen perustelutekstin havainnollistavaa (esim. käytännön esimer- kit tukemaan lyhyitä lakipykäläilmaisuja), jotta turhia epäselvyyksiä lain soveltamisessa ei pääse syn- tymään.

Esityksen mukaan hallintakohderekisteriin tallennettaisiin myös tieto *”kunkin hallintakohteen vastat- tavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitet- tuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen.”*

Onko positiivisen luottotietorekisterinkään ylläpidon kannalta todella tarpeellista ja tarkoituksen- mukaista tallentaa tiedot/määrät myös muiden kuin yhtiön lainojen kattamiseksi osakkeenomista- jilta perittävistä vastikkeista, kuten esimerkiksi vesivastikkeista, tietoliikennevastikkeista, sähköajo- neuvon latausvastikkeista, autopaikkavastikkeista tai mahdollisista rakennuskohtaisista kunnossapi- tovastikkeista ja hissivastikkeista tms. tai erilaisista käyttökorkvauksista (vuokra-autopaikkamaksut, talopesula- ja saunamaksut jne.), jos ne on yhtiöjärjestysmääräyksellä rinnastettu vastikkeisiin?

17 a § Yhtiön tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tie- doista

Esityksessä ei lainkaan käsitellä sitä, koskeeko huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ehdo- tettu muutos yhtiön tiedonantovelvollisuudesta (17 a §) myös uuden asunto-osakeyhtiön rakenta- misvaiheaikaa, jolloin osakeomistus ja taloyhtiön hallinnointi on yksinomaan perustajaosakkaalla. Tähän tulisi esityksessä ottaa selkeä kanta.

Näkemyksemme mukaan on perusteltua ja tarkoituksenmukaista jättää uudiskohteiden rakentamis- vaiheaikea kokonaan uuden esitetyn 17 a §:n soveltamisalan ulkopuolelle mm. seuraavin perustein:

Omistusoikeus osakkeisiin siirtyy näissä tilanteissa perustajaosakkaalta ostajille vasta sitten, kun myyntikohde on rakennettu valmiiksi ja ostajat ovat maksaneet kauppahinnan sekä mahdolliset ti- laamansa ostettuun huoneistoon kytkeytyvät lisä- ja muutostyöt.

Käytännössä uusien asunto-osakeyhtiöiden perustamissopimuksissa myös määrätään, että yhtiöjär- jestyksen mukaisen yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus alkaa vasta perustajaosakkaan ilmoittamana ensimmäisenä mahdollisena osakehuoneistojen ns. sisäänmuuttopäivänä rakennusvalvontaviran- omaisen käyttöönottohyväksynnän jälkeen. Tästä ajankohdasta menee käytännössä vain 2-3 kuu- kautta siihen, kun uuden rakennetun taloyhtiön hallinto luovutetaan perustajaosakkaalta ostajista muodostetulle uudelle hallitukselle (ns. hallinnonluovutusyhtiökokous).

Erityisesti hallintakohteiden teknisiä tietoja (asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitetut selvitykset sekä 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten mukaiset toimenpi- teet) koskevan tiedonantovelvollisuuden osalta on syytä uudiskohteiden osalta muistuttaa myös siitä, että asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 4 momentin mukaan *”säännöksiä osakkeenomistajan suorittamasta muutostyöstä ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty ennen asuntokaup- palaissa (843/1994) tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä.”* Eli rakentamisvaiheen aikaiset asunto-osakeyhtiössä toteutettavat lisä- ja muutostyöt on jo nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa ra- jattu mm. muutostyöilmoitusten osalta asunto-osakeyhtiölain soveltamisalan ulkopuolelle.

Selvää myös on, ettei rakentamisvaiheessa olevan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen edellyttämissä, mutta käytännössä puhtaasti muodollisissa yhtiökokouksissa, ole missään määrin tarkoituksenmukaista edes käsitellä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuja kunnossapito-/korjaus-/muutostyöselvityksiä, koska uudiskohteen varsinainen rakentaminenkin on vielä kesken.

Helsingissä 30.6.2022

Juha Terho
asiamies, VT
Talonrakennusteollisuus ry