

Maa- ja metsätalousministeriö

[kirjaamo@mmm.fi](mailto:kirjaamo@mmm.fi)

Lausuntopyyntö 8.6.2022, VN/467/2022

Aihe: Luonnos hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m<sup>2</sup>.

Lausunto

Rakli kiinnittää huomiota lakiesityksessä seuraaviin seikkoihin:

Huoneistotietojärjestelmän tietosisältö

Rakli pitää välttämättömänä, että huoneistotietojärjestelmään lailla sisällytettävillä tiedoilla tulee olla kiistaton tarve ja hyöty. Nyt esitetyssä muodossa tietoihin sisältyy paljon niin sanottua "Nice to know -tietoa". Kaikki kustannukset tietojen keräämisestä tulevat lopulta taloyhtiöiden maksettaviksi ja lisäävät entisestään asumisen kustannuksia. Vaikka huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaan taloyhtiöillä on oikeus saada tietoja tavanomaiseen toimintaan, eivät taloyhtiöiden hyödyt huoneistotietojärjestelmästä kuitenkaan ole itsestään selvät.

## Lakiesityksen 17 a § 2 momentin soveltamisalan rajaus

Rakli pitää erittäin hyvänä, että ehdotuksen mukaan 17 a §:n 1 momentissa esitetty tiedonantovelvollisuus koskee yhtiöitä, jonka kaikki osakkeet ovat saman omistajan omistuksessa, ja jonka hallintakohteet eivät ole tavanomaisen vaihdannan piirissä vain, jos sillä on 13 a §:ssä tarkoitettua osakaslainaa, taikka asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho tietojen päivittämistä pyytää.

Tämä on erittäin tarkoituksenmukaista ammattimaisten sijoittajien omistamien yhtiöiden osalta.

Rakli kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että edellä mainittu soveltamisalan rajaus olisi hyvä koskea kaikkia sellaisia yhtiöitä, joiden kaikki osakkeet ovat ammattimaisten sijoittajien omistuksessa, vuokra-asuntokäytössä, eivätkä ole tavanomaisen vaihdannan piirissä.

Lisäksi Rakli pitää välttämättömänä, että soveltamisalan rajaus koskee myös sellaisia yhtiöitä, joissa ammattimainen sijoittaja omistaa yhtiön asuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ja esimerkiksi julkinen taho omistaa yhtiöstä loput osakkeet, jotka oikeuttavat esimerkiksi päiväkotikäytössä olevan tilan hallintaan. Ammattimaisen sijoittajan omistamat asunnot ovat kaikki vuokra-asuntokäytössä, eivätkä ole tavanomaisen vaihdannan piirissä.

Rakli esittääkin, että lakiesitykseen lisätään selkeä maininta siitä, että kun osakkeet eivät ole tavanomaisen vaihdannan piirissä, koskee tiedonantovelvollisuus osakkaiden lukumäärästä riippumatta vasta silloin, jos yhtiössä on 13 a §:ssä tarkoitettua osakaslainaa, taikka asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho tietojen päivittämistä pyytää.

## Toteutustapa

Tiedon harmonisointi ja virtaaminen eri järjestelmien kesken ovat hyvin kannatettavia asioita. Raklin näkemyksen mukaan julkinen rekisteri ei ole välttämättä kustannustehokkain ja toimivin tapa ratkaista yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten saamista niitä tarvitsevien tahojen käyttöön. Lakiesityksen tavoitteena on eri isännöintijärjestelmien tietosisällön muuttaminen rakenteiseen muotoon ja rajapinnan rakentaminen näiden sekä Maanmittauslaitoksen ylläpitämän huoneistotietojärjestelmän välille. Rakli pitäisi huomattavasti parempana vaihtoehtona isännöintijärjestelmien tietosisällön vakiointia ja muuttamista rakenteiseksi siten, että se olisi yhteisen rajapinnan kautta siirrettävissä tarpeellisiin järjestelmiin kuten viranomaisrekistereihin (huoneistotietojärjestelmä, positiivinen luottotietojärjestelmä) sekä muihin tarvittaviin järjestelmiin kuten esimerkiksi pankkien järjestelmiin.

## Kustannusarviot lakiesityksestä

Kustannusarviot tietojen siirrosta ja vuotuisesta päivityksestä ovat Raklin näkemyksen mukaan alimitoitettut. Kustannukset pitäisi kohdentaa selkeämmin tiedoista hyötyvälle taholle. Nyt taloyhtiöt joutuvat maksamaan tietojen siirrosta, jota tietoa taloyhtiöiden ei ole juurikaan mahdollista hyödyntää. On myös epäselvää, kuinka esimerkiksi osakkeiden vaihdantatilanteessa voidaan hyödyntää jopa vuoden vanhoja tietoja huoneistotietojärjestelmästä. Tietojen yhteismitallisuus, ajantasaisuus ja luotettavuus ovat nyt esitetyssä toteutustavassa auki.

## Positiivinen luottotietorekisteri

Rakli pitää tarkoituksenmukaisena positiivisen luottotietorekisterin käyttöönoton edellyttämien tietojen sisällyttämistä huoneistotietojärjestelmään. Tämän osalta tietosisällössä tulee kuitenkin pitäytyä vain niissä tiedoissa, jotka ovat välttämättömiä positiivisen luottotietorekisterin kannalta.

Kiinteistönomistaja ja rakennuttajat Rakli ry

Jyrki Laurikainen  
toimitusjohtaja

Aija Tasa  
johtaja, asuminen