



Maa- ja metsätalousministeriö  
Lainsäädäntöneuvos Timo-Ville Nieminen

Viite: Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö 8.6.2022

## Valtiovarainministeriön lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt valtiovarainministeriöltä lausuntoa otsikossa mainitusta luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sekä asunto-osakeyhtiölain muuttamista. Valtiovarainministeriö kiittää mahdollisuudesta lausunnon antamiseen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Valtiovarainministeriö on osallistunut kyseisen hallituksen esitysluonnoksen laadintaan ja pitää siinä ehdotettuja säännöksiä välttämättöminä taloyhtiölainoja koskevien tietojen saamiseksi huoneistojärjestelmän kautta positiiviseen luottotietorekisteriin siten kuin tavoitteeksi on asetettu. Valtiovarainministeriö kannattaa ehdotettuja muutoksia, mutta katsoo, että esityksen jatkovalmistelussa olisi vielä kiinnitettävä huomioita seuraaviin näkökohtiin sekä esityksen yksityiskohtiin liittyviin huomioihin.

### 1. Yleiset huomiot

#### 1.1 Tiedonhallinnan muutosvaikutusten arviointi

Julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain (906/2019, tiedonhallintalaki) 8 § 2 momentin mukaan toimialasta vastaavan ministeriön on laadittava tiedonhallintalain 5 § 3 momentin mukainen arviointi, kun valmisteltavat säännökset vaikuttavat tietoaineistoihin ja tietojärjestelmiin, minkä lisäksi ministeriön on arvioitava suunniteltujen säännösten vaikutukset asiakirjojen julkisuuteen ja salassapitoon.

Hallituksen esityksen luonnoksessa tällaista arviota ei ole tehty, vaikka kyse on uudesta tiedon keräämiseen, jakamiseen ja hallinnointiin liittyvästä tehtävästä, joka säädettäisiin lailla Maanmittauslaitoksen tehtäväksi. Luonnoksessa on vain hyvin tiiviisti jaksossa 4.2.3 (s. 26-27) todettu, että kyse olisi Maanmittauslaitoksen kannalta uudentyyppisestä tehtävästä, ns. tietovirrasta, jota MML ei varsinaisesti itse ylläpidä, mutta johon liittyviä erilaisia palveluita MML tulisi tarjoamaan. Vaikka MML ei tulisi käyttämään tietovirtaa varsinaisesti omassa viranomaistehtävässään, olisi

sillä mahdollisesti vaikutuksia vähintäänkin MML:n tietojärjestelmiin, tietoturvasuustoimenpiteisiin, palvelujen tiedonhallinnan vaatimuksiin sekä tiedonhallinnan vastuisiin. Lisäksi Tilastokeskus pääsisi käsiksi uuteen tietolähteeseen, eli vaikutuksia voisi olla Tilastokeskuksen tiedonhallintaan ja tietojärjestelmiin, ja ehdotettu tietojen siirto positiiviseen luottorekisteriin loisi myös osaltaan uusia tietovirtoja viranomaisille. Valtiovarainministeriö katsoo, että esitystä olisikin jatkovalmistelussa täydennettävä tiedonhallinnan muutosvaikutusten arvioinnin osalta.

Valtiovarainministeriö pyytää myös huomioimaan, että ICT-muutosten valmistelun yhteydessä tulee tarvittaessa pyytää tiedonhallintalain 9 §:n mukaista lausuntoa. Hankkeesta on annettu aiemmin tiedonhallintalain 9 §:n mukainen lausunto (VN/3891/2020), mutta valtioneuvoston antaman asetuksen lausunnotmenettelystä tiedonhallinnan muutosta koskevissa asioissa (1301/2019) 4 §:n 3 momentin mukaan lausuntoa on pyydettävä uudelleen, jos valtiovarainministeriön antaman lausunnon jälkeen lausunnon kohde on olennaisesti muuttunut.

## 1.2 Taloudellisten vaikutusten arviointi

Valtiovarainministeriö katsoo myös, että esitysluonnoksessa tehty vaikutusten arviointi on paikoin vajavainen ja puutteellinen ja, että sitä olisi aihetta tarkentaa.

Tietojen syöttämisestä ja ylläpitämisestä rakenteisessa muodossa aiheutuvat kustannukset on arvioitu korkeintaan suuntaa-antavasti olettamalla tietojen syöttämiseen keskimäärin kuluva aika ja soveltamalla työ- ja elinkeinoministeriön taakkalaskuria (s. 19-22). Esityksen jatkovalmistelussa olisi suotavaa vielä pyrkiä selvittämään esimerkiksi alan asiantuntijoiden avulla tarkemmin, kuinka paljon tietojen syöttämisessä ja ylläpitämisessä aikaa tulee kulumaan yhtiötä kohden.

Luonnoksessa on arvioitu tietojärjestelmävaikutuksia sivuilla 20-21, mutta niiden osalta on todettu, että tietojärjestelmien kehitystyöstä ei voida esittää kustannusarvioita. Valtiovarainministeriö katsoo, että ainakin mittakaavaa antava kustannusarvio tulisi voida esittää. Tietojärjestelmäkustannukset voivat olla merkittäviä eikä niitä voi esityksen perusteella verrata syntyviin hyötyihin. Lisäksi olisi hyödyllistä kuvata tarkemmin, miten laajasti tietojärjestelmiä isännöinnissä jo käytetään ja paljonko on sellaisia soveltamisalassa olevia yhtiöitä, joilla ei ole vielä tietojärjestelmää lainkaan käytössä. Luonnoksessa ei ole kerrottu kovin tarkasti myöskään sitä, kuinka paljon sellaisia isännöintijärjestelmiä vielä on, joista ei ole rajapintaa huoneistotietojärjestelmään ("Suurimmissa isännöintijärjestelmissä on jo tällä hetkellä toteutettuna rajapintatoiminnallisuus asiointissa huoneistotietojärjestelmän kanssa", s. 21) ja kuinka paljon tällaisia järjestelmiä tosiasiallisesti käytetään.

Ehdotuksesta koituvia hyötyjä on kuvattu sivuilla 23-24. Kuten edellä, hyötylaskelmien takana olevien oletusten taustoja ja perusteluita ei ole tarkemmin esitetty. Oletusten tulisi perustua esimerkiksi alan asiantuntijoiden arvioihin.

Hyötyjä ja kustannuksia on taulukoitu sivulla 25. Vaikka tämä ilmeneekin tekstistä aiemmin, olisi taulukossa hyvä vielä selittää, että jatkuvat kustannukset ja hyödyt

ovat vuosittaisia. Vastaava taulukko olisi tärkeää tehdä myös nimenomaan eri toimijoiden näkökulmasta, jotta eri osapuolille syntyvien kustannusten ja hyötyjen suhde voidaan hahmottaa paremmin. Nyt esitysluonnoksessa jää epäselväksi se, kertyvätkö kustannukset vain tietyille osapuolille ja syntyvätkö hyödyt vain toisille osapuolille, vai onko kyse kaikkia osapuolia pitkällä aikavälillä hyödyttävästä uudistuksesta.

Toisaalta asunto-osakeyhtiöiden taloudellisten ja hallinnollisten tietojen saatavuuden parantumisella on yleisesti ottaen positiivinen vaikutus myös rahoitusmarkkinoihin. Tietojen sähköisen saatavuuden parantuminen saattaa vaikuttaa myönteisesti esimerkiksi luotonantajien keskinäiseen kilpailuun ja madaltaa kynnystä uusien luotonantajien markkinoille tuloon. Ehdotus voi edistää myös luotto- ja vakuusriskien hallintaa ja seurantaa. Valtiovarainministeriö ehdottaa pohdittavaksi jatkovalmistelussa, tulisiko vaikutusarviota täydentää myös rahoitusmarkkinoihin yleisemmin liittyvien vaikutusten näkökulmasta.

### **1.3 Esitysluonnoksessa käytetty terminologia**

Hallituksen esityksen luonnoksessa on käytetty paikoin termiä ”tietovarasto”. ”Tietovarasto” tarkoittaa ainakin tietyissä yhteyksissä ns. data warehousea, johon dataa siirretään, jotta sitä voidaan käyttää tilastollisiin ja analyttisiin tarkoituksiin. Esityksessä termiä kuitenkin ilmeisesti käytetään ennemminkin tarkoittamaan tiedonhallintalain 2 §:ssä tarkoitettua ”tietoaineistoa”. Selkeys olisi tässä yhteydessä tärkeää erityisesti sen takia, että yksi uudistuksen tavoitteista on nimenomaan tilastotoiminnan kehittäminen tuomalla uusi tietolähde Tilastokeskuksen käyttöön.

Valtiovarainministeriö toteaa yleisellä tasolla, että tietojärjestelmiä ja tiedonhallintaa koskevassa sääntelyssä, myös sen esitöissä, olisi toivottavaa käyttää mahdollisimman pitkälle erilaisia käsitteitä kuten ”tietojärjestelmä”, ”tietoaineisto” ja ”tietovarasto” niin kuin ne on tiedonhallintalaissa määritetty.

### **1.4 Kauppahintatietojen sisällyttäminen huoneistotietojärjestelmään**

Esitysluonnoksen mukaan kauppahintatietoja ei sisällytettäisi huoneistotietojärjestelmään. Valtiovarainministeriö ehdottaa joko tämän esityksen jatkovalmistelussa tai muulla tarkoituksenmukaisella aikataululla selvitettäväksi, millä edellytyksillä ja kustannuksilla huoneistotietojärjestelmään voitaisiin sisällyttää myös kauppahintatiedot jonkin tyyppisessä laajuudessa, ja olisiko tämä ehkä mahdollista toteuttaa jo ensi vaiheessa nykyisten määrärahojen puitteissa. Tiedot parantaisivat asuntojen markkina-arvojen määrittämisen luotettavuutta sekä luottolaitosten edellytyksiä luotto- ja vakuusriskien hallintaan liittyen. Kuten esitysluonnoksen sivulla 8 todetaan, asunto-osakeyhtiöiden hallinnollisten tietojen käyttötilanteet painottuvat asuntokauppaan (85 000 vuosittaista myyntitoimeksiantoa), arvonmäärittämiseen (noin 320 000 kpl vuosittain) ja vakuusarvojen määrittämiseen (noin 120 000 kpl vuo-

sittain). Kauppahintatiedot olisivat niin ikään tärkeitä asuntomarkkinoihin ja asuntovakuuksiin liittyvän tietopohjan vahvistamiseksi, jotta kotimaisesta asunto- ja luottomarkkinasta saadaan kokonaisvaltainen ja kattava kuva.

### 1.5 Julkisen hallinnon tiedonhallintakartta

Ehdotetun uudistuksen toimeenpanovaiheen osalta valtiovarainministeriö pyytää maa- ja metsätalousministeriötä huomioimaan myös tiedonhallintalain 6 §:n 2 momentista seuraavat vaatimukset, joiden mukaan kunkin ministeriön on omalla toimialallaan huolehdittava julkisen hallinnon tiedonhallintakartan sisällön ajantasaisuudesta.

### 1.6 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Esitysluonnoksen jaksossa 11.1 (sivu 44) on todettu esityksen liittyvän oikeusministeriön valmistelemaan hallituksen esitykseen (HE 22/2022 vp) eduskunnalle positiivisesta luottotietorekisteristä ja siihen liittyviksi laeiksi. Kyseinen hallituksen esitys on kuitenkin jo käsitelty eduskunnassa ja laki positiivisesta luottotietorekisteristä on vahvistettu 8.7.2022 (739/2022).

## 2. Säännöskohtaiset huomiot

### 2.1 Laki huoneistotietojärjestelmästä 13 a §

Pykälän säännöskohtaisissa perusteluissa (sivu 37, viimeinen kappale) on todettu huoneistotietojärjestelmään talletettävien taloudellisten tietojen määrittelyn taustalla olevan positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämisestä vastaavan Verohallinnon Tulorekisteriyksikön näkemys siitä, mitkä tiedot yhtiöistä ja niiden hallintakohteista on tarpeellista tallentaa huoneistotietojärjestelmään positiiviseen luottotietorekisteriin toimittamista varten sen tarkoituksen toteuttamiseksi. Valtiovarainministeriön näkemyksen mukaan kyseistä kohtaa olisi täsmennettävä siten, että näkemys on muodostettu maa- ja metsätalousministeriön, valtiovarainministeriön sekä Verohallinnon Tulorekisteriyksikön yhteistyönä.

Valtiovarainministeriö pitää tärkeänä, että asunto-osakeyhtiöiden ottamissa luotoissa erotellaan uudisrakentamista ja peruskorjausta koskeva rahoitus siten kuin pykälän 3 kohdassa on ehdotettukin. Ehdotetuissa kotitalouksien velkaantumisen rajoittamiseen tähtäävissä lainsäädäntötoimissa (HE 101/2022 vp) erotetaan niin ikään uudisrakentamiseen ja peruskorjaukseen liittyvät asunto-osakeyhtiöluotot: ehdotetut rajoitukset asunto-osakeyhtiöluotonantoon koskisivat ainoastaan uudisrakentamista varten myönnettyjä luottoja, eivätkä peruskorjaukseen otettuja luottoja. Asunto-osakeyhtiöluottojen erottelu näihin kahteen eri kategoriaan on sen vuoksi tärkeää myös tilastointinäkökulmasta.

Pykälän 4 kohdassa on käytetty käsitettä *osakaslaina* kuvaamaan asunto-osakeyhtiön hallintakohteille jyvitettyjä yhtiölainaosuuksia. Valtiovarainministeriö ehdot-

taa kuitenkin harkittavaksi, voitaisiinko osakaslaina-käsitteen sijasta tässä yhteydessä käyttää esimerkiksi käsitettä *yhtiölainaosuus* mm. sen vuoksi, että *osakaslaina*-käsitteellä on vero-oikeudellisesta näkökulmasta tietty vakiintunut ja tästä poikkeava merkityssisältönsä (mm. tuloverolaki 53 a §).

Valtiovarainministeriön käsityksen mukaan kaikki asunto-osakeyhtiön velat tulevat aina viime kädessä yhtiön osakkaiden vastattavaksi yhtiövastikkeiden maksuvelvollisuuden vuoksi riippumatta siitä, onko velkaa jyvitetty huoneistokohtaisiksi yhtiölainaosuuksiksi. Tämän vuoksi valtiovarainministeriö ehdottaa pykälän 4 kohtaa tältä osin selvennettäväksi jatkovalmistelussa.

Pykälän 6 kohdan osalta valtiovarainministeriö pitää tärkeänä, että huoneistotietojärjestelmästä olisi varsinaisten yhtiölainatietojen lisäksi saatavissa positiiviseen luottotietorekisteriin myös tieto lainojen hoitoon liittyvien rahoitusvastikkeiden määrästä huoneistokohtaisesti siten kuin kohdassa on ehdotettukin ja kannattaa säännöksen sisällyttämistä lakiehdotukseen.

## 2.2 Laki huoneistotietojärjestelmästä 17 a §

Pykälän 1 momentin 1 lause viittaa 13 a §:n 5-8 kohtiin, mutta viittauksen pitäisi nähtävästi olla 13 a §:n 4-7 kohtiin? Ehdotetussa 13 a §:ssä ei nyt edes ole 8 kohtaa.

## 2.3 Laki huoneistotietojärjestelmästä 17 b §

Ehdotetun pykälämuotoilun perusteella vaikuttaisi jäävän epäselväksi, olisiko luotonantajan jatkuvasti ylläpidettävä pykälän nojalla ilmoittamansa luoton ajantasaista määrää huoneistotietojärjestelmässä. Pykälässä käytetty terminologia ”*kaikki yhtiön nostamat luotot*” ei vaikuta tässä suhteessa riittävän yksiselitteiseltä muotoilulta. Valtiovarainministeriön käsityksen mukaan tarkoituksena on ollut, että luotonantajan olisi annettava pykälässä tarkoitettu ilmoitus aina, kun yhtiö nostaa lainaa eikä luotonantajalla olisi tämän jälkeen erillistä velvollisuutta ylläpitää luoton ajantasaista määrää huoneistotietojärjestelmässä. Valtiovarainministeriön näkemyksen mukaan pykälän sanamuotoa olisi vielä syytä täsmentää paremmin tätä lähtökohtaa vastaavaksi.

Pykälässä tai sen yksityiskohtaisissa perusteluissa ei ole myöskään tarkemmin avattu 17 a ja 17 b §:ien välistä keskinäistä suhdetta tilanteessa, jossa luotonantaja syystä tai toisesta ei ole täyttänyt 17 b §:n mukaista ilmoitusvelvollisuuttaan. Valtiovarainministeriön näkemyksen mukaan vähintäänkin näiden §:ien säännöskohteisissa perusteluissa olisi tarpeen selventää sitä, olisiko luotonantajan 17 b §:n mukaisen ilmoitusvelvollisuuden osittaisella tai täydellisellä laiminlyömisellä vaikutusta myös yhtiön 17 a §:n mukaiseen ilmoitusvelvollisuuteen. Tämä olisi tarpeen erityisesti sen vuoksi, että luotonantajan 17 b §:n mukaisen ilmoituksen on valtiovarainministeriön käsityksen mukaan tarkoitus toimia pohjana taloyhtiön tekemälle 17 a §:n mukaiselle yksityiskohtaisemmalle ilmoitukselle.

## 2.4 Laki huoneistotietojärjestelmästä 19 §

Lakiin positiivisesta luottotietorekisteristä (739/2022) ei toistaiseksi sisälly säännöksiä taloyhtiölainoja koskevien tietojen tallettamisesta positiiviseen luottotietorekisteriin tai niiden luovuttamisesta rekisteristä edelleen luotonantajille ja viranomaisille. Taloyhtiölainojen tietoja koskevat säännökset on tarkoitus lisätä positiivisesta luottotietorekisteristä annettuun lakiin erillisellä hallituksen esityksellä, jonka valmistelu ei ole vielä alkanut. Kyseisen esityksen valmistelusta tulee vastaamaan oikeusministeriö. Valtiovarainministeriö ei pidä tarkoituksenmukaisena lisätä huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin säännöksiä tietojen luovuttamisesta positiiviseen luottotietorekisteriin ennen kuin vastaavat säännökset on lisätty lakiin positiivisesta luottotietorekisteristä. Tämän vuoksi valtiovarainministeriö katsoo, että ehdotettu 19 § 3 momentti tulisi poistaa tästä esityksestä ja kyseiset säännökset lisätä huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin vasta samassa yhteydessä kuin taloyhtiölainojen tietoja koskevat säännökset lisätään lakiin positiivisesta luottotietorekisteristä, jotta varmistetaan asiaa koskeva symmetrinen sääntely molemmissa po. laeissa. Ei liene myöskään lainsäädäntötekniisesti asianmukaista, että huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa jo tässä vaiheessa säädettäisiin sellaisten tietojen luovuttamisesta positiiviseen luottotietorekisteriin, joita positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain nojalla ei toistaiseksi voida kyseiseen rekisteriin edes tallettaa.

## 2.5 Voimaantulosäännös

Voimaantulosäännöksen 2 momentti vaikuttaisi muotoilultaan epäselvältä. Säännös näyttäisi jättävän auki sen, tuleeko luotonantajan ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään myös lain voimaantullessa tai sen soveltamisen alkaessa voimassaolevat luottosopimukset vaiko vain sen jälkeen nostettavat uudet luotot. Epäselväksi jää myös se, miten momenttia tulisi tulkita 1.9.-30.11.2025 välillä nostettujen uusien luottojen osalta. Vastaavaa epäselvyyttä näyttäisi jossain määrin sisältyvän myös voimaantulosäännöksen 3 momenttiin.

Epäselväksi jää myös se, miksi voimaantulosäännöksen 3 momentissa on viitattu vain 13 a §:n 3 ja 4 kohtiin, mutta ei 5-7 kohtiin? Lisäksi epäselvyyttä näyttäisi liittyvän siihen, että 13 a §:n 3 kohdassa tarkoitettu tieto on 17 b §:n perusteella luottolaitoksen eikä yhtiön ilmoitettava tieto ja kuitenkin voimaantulosäännöksen 3 kohta koskee vain yhtiötä itseään. Valtiovarainministeriö katsoo, että voimaantulosäännöstä olisi esityksen jatkovalmistelussa täsmennettävä edellä selostettujen seikkojen osalta.

Valtiosihteeri kansliapäällikkönä

Juha Majanen

Tietojohtaja

Vesa Lipponen

**VN/467/2022-VM-34**

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: