

6.2.2024

MML 250555/00 08/2023

Maa- ja metsätalousministeriö
kirjaamo.mmm@gov.fi

Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö 22.12.2023, VN/36713/2023

MAANMITTAUSLAITOKSEN LAUSUNTO LUONNOKSESTA VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntöön luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi huoneistotietojärjestelmästä. Maanmittauslaitos esittää asiassa seuraavaa.

Lakiteknisenä kommenttina Maanmittauslaitos lausuu ensinnäkin, että säädösehdotuksessa luvun 3 järjestysnumerona on virheellisesti numero 2 eli luku 2 esiintyy ehdotuksessa kahteen kertaan. Ehdotuksen 3 luvun numerointi olisi siten korjattava, mikä tarkoittaa, että myös sitä seuraavien lukujen numerointia olisi vastaavasti oikaistava.

Ehdotetun asetuksen 1 luvusta Maanmittauslaitos lausuu yleisenä kommenttina, että luvun alussa olisi perusteltua avata asetuksessa käytettävien käsitteiden sisältöä. Tällaisia käsitteitä ovat mm. hanke, toimenpide, työkohde ja toteutusosa. 1 luvun alkuun olisikin lisättävä määritelmiä koskeva pykälä.

Edelleen Maanmittauslaitos ehdottaa, että edellä tarkoitetut termit voisi avata asetuksen määritelmäpykälässä seuraavasti:

Hanke

Hanke on kunnossapito- ja muutostöiden kokonaisuus, joka voi koostua yhdestä tai useammasta toimenpiteestä.

Toimenpide

Toimenpide on yhteen tai useampaan työkohteeseen ja niiden yhteen tai useampaan rakennusosaan, LVI- tai sähkötalotekniseen järjestelmään tai tilaan kohdistuva kunnossapito- tai muutostyö.

Työkohde

Työkohde on yhtiön alue, rakennus, huoneisto, muu tila, autopaikka tai yhtiön ulkopuolinen alue, johon kunnossapito- tai muutostyö tehdään.

Toteutusosa

Toteutusosa on kunnossapidettävän työkohteen itsenäinen, aineellinen rakennusosa tai LVI- tai sähkötaloteknisen järjestelmän osa tai erillinen tila.

6.2.2024

MML 250555/00 08/2023

Maanmittauslaitos huomauttaa, että käsitteitä on tosin avattu asetuksen perustelumuiotiossa, mutta perustelumuiotiot eivät ole asetusta tulkitseville sillä tavalla yleisesti saatavilla kuin esimerkiksi hallituksen esitykset lakitasoisessa sääntelyssä.

Yksityiskohtaisena ehdotuksena asetusehdotuksen 2 lukuun Maanmittauslaitos havainnoi, että luvun 4 §:n 1 kohta kuuluu nyt näin:

”Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja tietoja kunnossapito- ja muutostyöhankeeseen toteutusosasta ovat:

1) tieto siitä, onko toteutusosa yhtiön vai osakkaan vastuulla;”

Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, voisiko säännöksen muotoilla seuraavasti:

”1) tieto siitä, onko toteutusosa yhtiön vastuulla vai onko vastuu määriteltä vastuunjakotaulukossa;”

Yksityiskohtaisena ehdotuksena asetusehdotuksen 3 lukuun Maanmittauslaitos toteaa, että luvun 13 §: kuuluu nyt seuraavasti:

”Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 b §:ssä tarkoitetun tiedonantovelvollisuuden täyttäjän on toimiessaan Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelun kautta ennen tietojen antamista todennettava henkilöllisyytensä. Maanmittauslaitoksen on ennen verkkoasiointipalvelussa annettavien tietojen vastaanottamista varmistuttava siitä, että tietojen antajalla on niiden antamista edellyttävä luottosuhde yhtiöön, jota tiedot koskevat.”

Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, voisiko säännöksen kuitenkin muotoilla seuraavasti:

”Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 b §:ssä tarkoitetun tiedonantovelvollisuuden täyttäjän on toimiessaan Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelun kautta ennen tietojen antamista todennettava henkilöllisyytensä. Maanmittauslaitoksen on ennen verkkoasiointipalvelussa annettavien tietojen tallentamista yhtiön tietoihin huoneistotietojärjestelmässä varmistuttava viranomaisen riittäväksi katsomalla tavalla siitä, että tietojen antajalla on niiden antamista edellyttävä luottosuhde yhtiöön, jota tiedot koskevat.”

Edelleen Maanmittauslaitos ehdottaa, että yhtiön taloudellisia tietoja huoneistotietojärjestelmään merkittäessä ei lainkaan tapahtuisi nimellisarvovaluuttojen käsittelyä. Sen sijaan kaikki tiedot olisi lähetettävä huoneistotietojärjestelmään euroissa. Sekä taloyhtiölainat että osakeryhmäkohdattaiset lainavastuu- ja vastiketiedot ilmoitettaisiin siten euroina.

6.2.2024

MML 250555/00 08/2023

Perusteena edellä olevalle Maanmittauslaitos ilmaisee seuraavaa. Ensiksi tilanne, jossa ulkomainen luotottaja on luotottanut suomalaista taloyhtiötä, tai että vastikkeita perittäisiin jossain muussa valuutassa kuin euroissa, on hyvin epätodennäköinen. Tuotantokannassa on tällä hetkellä vain kolme taloyhtiötä, joilla on alueita ulkomailla (nämä kaikki Espanjassa). Suomen Pankin tekemän selvityksestä käy ilmi, että suomalaisilla asunto-osakeyhtiöillä ei ole muita kuin euromääräisiä lainoja. Toiseksi valuuttamääräisten tietojen ilmoittamisen mahdollistaminen tekee kokonaisvastuiden laskemisen ja käsittelyn monimutkaiseksi ja virhealttiiksi, jos luottoja ja vastikkeita on mahdollista ilmoittaa useissa eri valuutoissa. Kolmanneksi on todettava, että positiiviseen luottotietorekisteriin voidaan ilmoittaa osakeryhmien lainavastuita vain kokonaissummatietona. Jos asunto-osakeyhtiö ilmoittaisi lainoja monessa eri valuutassa, olisi positiiviseen luottotietorekisteriin ilmoittamista varten huoneistotietojärjestelmässä tehtävä valuuttamuunnoksia, mistä näkemys Maanmittauslaitoksessa on, että se ei ole järkevää eikä realistista.

Tämä huomioon ottaen ehdotetaan, että asetuksen 9 §:n 2 kohtaa muutetaan seuraavasti: sanojen "määrä" ja "ilmoituksessa" väliin lisätään sana "euroissa". Lisäksi 9 §:n 3 kohta poistettaisiin kokonaan.

Edelleen ehdotetaan, että asetuksen 10 §:n 2 kohdan loppuun lisätään sana "euroissa" ja pykälän 4 kohta poistetaan kokonaan. Nykyiseen 5 kohtaan, sanojen "kokonaismäärä" ja "ja" väliin lisätään sana "euroissa".

Asetusehdotuksen 14 §:n 3 momentti kuuluu nyt seuraavasti:

"Edellä 2 momentissa tarkoitettua tiedonantovelvollisuutta ensimmäistä kertaa täytettäessä pakollisia tallennettavia tietoja ovat: 1) hankkeen nimi; 2) hankkeen toteutuksen päättymisvuosi; 3) hankkeen toimenpidelaji; Yhtiö voi tiedonantovelvollisuutta ensimmäistä kertaa täyttäessään tallentaa hankkeesta myös muita edellä 2–5 §:ssä tarkoitettuja tietoja."

Maanmittauslaitos esittää, että momenttiin lisättäisiin uusina kohtina ensinnäkin 4) kohta, jonka sisältönä olisi: "elinkaaren vaihe" ja 5) kohta, joka kuuluisi "hankkeen laji".

Perusteluna muutosehdotukselle Maanmittauslaitos lausuu seuraavaa. Sanotussa asetuksen pykälässä käsitellään vanhoja hankkeita, jotka ovat yhtiön vastuulla ja jo toteutettuja. Asetuksessa on listattu sanottujen hankkeiden ilmoittamisen minimitiedoiksi vain hankkeen nimi, toimenpiteen toimenpidelaji ja toteutuksen päättymisvuosi. Näiden lisäksi tarvitaan hankkeen laji sekä elinkaaren vaiheen laji. Näiden kahden lisätiedon toimittaminen on välttämätöntä myös vanhoissa hankkeissa, jotta tietopalvelu voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti, ja käyttäjälle voidaan tuottaa kaikki yhtiön vastuulla olevat toteutuneet hankkeet. Jos tietoja ei toimiteta vanhojen hankkeiden ilmoittamisen yhteydessä, joudutaan tietopalvelun toteuttamiseksi luomaan monimutkaisia käsittelysääntöjä, ja asiasta joudutaan myös ohjeistamaan ja tiedottamaan,

6.2.2024

MML 250555/00 08/2023

miksi nämä tiedot puuttuvat vanhoilta hankkeilta. Maanmittauslaitos toteaa edelleen, että sanotut tiedot eivät liioin ole muuttuvaisia vaan niillä on molemmilla kaksi vaihtoehtoa: yhtiö ja osakas tai päätetty toteuttaa ja toteutettu. Näiden toimittaminen ei lisää merkittävästi hallinnollista taakkaa ja lisäksi tiedot turvaavat osaltaan toimivien tietopalvelujen luomista.

Edellä olevien muutosehdotusten takia myös perustelumuistiot olisi vastaavasti muutettava. Ensiksi sivulla 8 on kuvattu termin toteutusosan sisältöä, jolloin asianomaisessa kohdassa olisi syytä korvata lause "tieto siitä, onko toteutusosa yhtiön vai osakkaan vastuulla" lauseella "tieto siitä, onko toteutusosa yhtiön vastuulla vai onko vastuu määritelty vastuunjakotaulukossa." Toiseksi vastaava täsmennys olisi tarpeen tehdä sivuille 14, 30 ja 32.

Maanmittauslaitos toteaa edelleen, että perustelumuistion sivulla 9 on virke: "Toteutusosa voi tyypiltään olla tilatyyppi, rakennuksen tai huoneiston varuste, talotekninen järjestelmä tai rakennusosa." Maanmittauslaitos ehdottaa, että virkkeestä poistettaisiin sanat "rakennuksen tai huoneiston varuste". Sama koskee sivulla 31 olevaa vastaavaa virkettä ja sivulla 10 olevaa kuvaa.

Edelleen perustelumuistiosta olisi poistettava maininnat nimellisvaluutoista (s. 16 ja 17).

Perustelumuistion sivulla 18 on seuraava teksti:

"Vastikkeiden voimaantulopäivämäärät päätetään yhtiökokouksessa, ja ne kirjataan myös huoneistotietojärjestelmään. Yhtiövastikkeet yleisesti ovat euromääräisiä, mutta on mahdollista, että yhtiötä toimii lisäksi muussa valuutassa. Tästä johtuen tarvitaan lisänä yhtiövastikkeille tieto nimellisvaluutasta."

Maanmittauslaitos esittää, että kaksi viimeistä virkettä, joissa mainitaan nimellisvaluutoista, poistettaisiin perustelumuistiosta.

Edelleen ehdotetaan, että sivulta 33 poistetaan sekä 9 §:n että 10 §:n tarkemmista tietojen kuvauksista maininnat nimellisvaluutasta (ks. muutosehdotus asetuksen vastaaviin pykäliin ylempänä).

Lisäksi ehdotetaan, että sivulta poistetaan kokonaan seuraava virke: "Koska on mahdollista, että luottojen nimellisvaluuttana ei kaikissa tapauksissa ole euro, on käytetystä nimellisvaluutasta tallennettava tieto huoneistotietojärjestelmään."

6.2.2024

MML 250555/00 08/2023

Pääjohtajan sijaisena ylijohtaja	<i>Allekirjoitettu sähköisesti</i> Petri Korpinen
Maanmittausneuvos	<i>Allekirjoitettu sähköisesti</i> Markku Markkula