

9.2.2024

Maa- ja metsätalousministeriö

Asia: VN/36713/2023

**LAUSUNTO LUONNOKSESTA VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI
HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä lähes 23 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Asetuksen tarkoituksesta

Asetuksella on tarkoitus tehdä huoneistotietojärjestelmään lain mukaan tallennettavien taloudellisten ja teknisten tietojen yksityiskohtaisempi sisällöllinen määrittely, sekä tietojen tietojärjestelmään toimittamista koskevan prosessin yksityiskohtien määrittely.

Yleistä

Kuten olemme aiemmassa teknisten- ja taloudellisten tietojen tallentamista koskevassa lausuntopalautteessamme todenneet, on ensiarvoisen tärkeää, että taloyhtiöt saavat riittävän tarkan ohjeistuksen, jotta tiedonantovelvoitteen mukaisesti pystyy ja osaa käytännössä toimia. Onkin hyvä, että luonnoksessa on nyt nimenomaisesti todettu, että käyttäjien tarkempi ohjeistus on rekisterinpitäjänä toimivan Maanmittauslaitoksen tehtävä.

Kokonaisuus on monimutkainen ja tämän asetusluonnoksen lukiessaankin jää kaipaamaan tiivistä yhteenvedoa tiedonantovelvollisuuden sisällöstä kokonaisuudessaan. Sikäli, kun asian olemme oikein ymmärtäneet, ensimmäisellä ilmoituskerralla eli tietovaraston perustamisvaiheessa ilmoitetaan vain 1) tietoja, jotka sisältyvät viimeisimmässä yhtiökokouksessa esitettyyn asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuun hallituksen kunnossapitotarveselvitykseen yhtiökokousta seuraavalle viidelle vuodelle ja 2) tietoja, jotka sisältyvät hallituksen viimeisimmässä yhtiökokouksessa esittämään selvitykseen yhtiössä jo

9.2.2024

suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Eli toisin sanoen AOYL 7 luvun 28 §:n mukaiseen niin kutsuttuun remonttirekisteriin tallennettuja osaksmuutostöitä tai -kunnossapitotöitä ei tässä yhteydessä ilmoiteta lainkaan. Epäselväksi sen sijaan jää, mikä päivän jälkeen tehdyt ilmoitukset myöhemmässä vaiheessa huoneistotietojärjestelmään kuuluu ilmoittaa.

Se, että kunnossapito- ja muutostöiden luokitteluissa on päädytty käyttämään koodistoja, jotka ovat yhteensopivia rakennuslalla yleisesti käytössä olevien koodistojen kanssa on perusteltua ja tältä osin kannattamme luonnoksessa esitettyä ratkaisua.

Rakentamisen lähtökohtien ja tavoitteiden osalta luonnoksessa todetaan (s.19) laadullisten tavoitteiden kohdalla, että tietojen pitää olla rakenteistettuja, koska niiden tulee olla vertailukelpoisia siksi, että esim. isännöinnin tulee voida vertailla vastuullaan olevia kohteita. Isännöitsijöillä on kuitenkin pääsääntöisesti käytössään isännöintijärjestelmä, jonne isännöitäviä kohteita koskevat tiedot on jo nykyisellään tallennettu. Näin ollen rakenteistamisen tarvetta ei mielestämme voi perustella isännöinnin väitetyllä tarpeella vastuullaan olevien kohteiden vertailukelpoisuuden mahdollistumiseen rakenteistamisen ansiosta.

On syytä muistaa, että käytännössä rakennuslalla yleisesti käytössä olleita tai olevia teknisiä koodistoja on voitu ja voidaan tulkita eri tavoin ja tietoja kirjata eri tarkkuustasolla. Tämän vuoksi tiedot eivät aina ole eivätkä tule olemaan keskenään täysin vertailukelpoisia.

Taloudelliset tiedot

Hyödyt, joita saavutetaan taloudellisten tietojen tallentamisessa huoneistotietojärjestelmään, ovat kiistattomia luotonannon ja positiivisen luottotietorekisterin näkökulmasta. Huoneistotietojärjestelmään kuuluville yhtiöille taloudellisten tietojen tallentamista syntyy lisätyötä ja kustannuksia. Hyödyt yhtiöille jäävät vähäisiksi ja konkretisoituvat ainoastaan niissä isännöitsijän vaihdostilanteissa, joissa taloudellisia tietoja ei asianmukaisesti siirretä edelliseltä isännöintiyritykseltä uudelle isännöintiyritykselle.

Edellä mainitusta syystä katsomme, että tallennettavien tietojen määrä ja tallentamiselle asetettavat määrääjat tulee säätää siten, että yhtiöille aiheutuva ylimääräinen työ ja kustannukset pidetään minimissään, eikä mitään turhaa taloudellista (tai teknistäkään) tietoa edellytetä tallennettavaksi. Sinänsä on hyvä, että asetusluonnoksessa on otettu aiempi lausuntopalaute huomioon siltä osin, että esimerkiksi vesivastikkeita ei edellytetä tallennettavaksi huoneistotietojärjestelmään.

Kunnossapitotarveselvityksistä

Teknisten tietojen ilmoittamiseen kunnossapitotarveselvityksen osalta luonnoksessa on mielestämme aivan oikein todettu (s.7), että *“Tulevaisuuden*

9.2.2024

kunnossapitotarpeisiin, varsinkin jos ne tulevat ajankohtaisiksi vasta usean vuoden jälkeen, liittyy sellaisia epävarmuuksia, että niihin liittyviä tietoja ei voida edellyttää tallennettavaksi kovin tarkalla tasolla.”

Sen sijaan arvioitaessa sitä, voiko hallituksen yhtiökokoukselle esittämien kunnossapitotarveselvitysten tallentamisvelvollisuutta pitää ensinkään perusteltuna toteamme, että näkemyksemme mukaan ei voi.

Luonnoksessa kunnossapitotarveselvitysten tallennusvelvollisuuden osalta on todettu (s.7) *”Riittävää on tulevaisuuden kunnossapidon tarpeen esittäminen siten, että tiedosta ilmenee tulevien korjaustarpeiden merkitys mm. taloudellisesta näkökulmasta, ja että se tukee yhtiöiden suunnitelmallista kunnossapitoa.”* Kiinteistöliitto huomauttaa, että asunto-osakeyhtiölaki ei edellytä hallituksen esittävän kunnossapitotarveselvityksissä luetelluille korjaustarpeille mitään kustannusarviota, (niitä olisi tässä vaiheessa myös hyvin vaikea esittää, kun yleensä ensimmäistäkään tarjousta ei vielä ole pyydetty), eikä kustannusarvioita pääsääntöisesti liioin esitetä. Näin ollen tallennusvelvollisuutta ei mielestämme voi perustella sillä, että näistä tiedoista ilmeisesti *korjaustarpeiden merkitys taloudellisesta näkökulmasta.*

Voidaan myös kysyä, miten yhtiökokouksessa jo osakkaille esitetyn kunnossapitotarveselvityksen tallentaminen huoneistotietojärjestelmään *tukee yhtiön suunnitelmallista kunnossapitoa?* Tarve tiettyjen kunnossapitotöiden tekemiseen tulevien viiden vuoden aikana on todettu jo ennen kuin asia esitetään osakkaille yhtiökokouksessa, eikä tiedon tallentaminen järjestelmään itsessään nähdäksemme mitenkään suunnitelmallista kunnossapitoa asiassa tue.

Ymmärrämme toki, ettei asetuksella voida muuttaa lain säätämisen yhteydessä tehtyä ratkaisua, mutta toteamme edelleen, että emme pidä tehtyä ratkaisua kunnossapitotarveselvitykseen sisältyvien tietojen tallentamisvelvollisuudesta perusteltuna emmekä hyvänä.

Pykäläkohtaiset kommenttimme

2 luvun 5 §

Pykälässä on todettu *”Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu tieto kunnossapito- ja muutostyöhankkeen työkohteesta on työkohteen kohdistuminen yhtiön alueeseen, rakennukseen tai hallintakohteeseen taikka yhtiön ulkopuoliseen alueeseen.”*

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että teknisten tietojen yksityiskohtaisemmalla sisällön määrittelyllä ei velvoiteta yhtiöitä tallentamaan huoneistotietojärjestelmään mitään turhia tietoja. Kysymmekin, mitä ylimääräistä lisäarvoa huoneistotietojärjestelmän tietojen hyödyntäjille on sillä, että hallintakohderekisterissä kerrotaan kattooremontin kohdistuvan rakennukseen, sen jokainen ymmärtää toki ilman työkohteen erillistä määrittelyäkin! Vastaavasti voidaan kysyä, kenelle on epäselvää, että piharemontissa työkohteena ei ole rakennus, vaan yhtiön alue? **Esitämme 2 luvun 5 pykälää ja velvoitetta työkohteen ilmoittamisesta kokonaan poistettavaksi asetuksesta.**

9.2.2024

4 luvun 14 § 4. momentti

Pykälässä on todettu *“Yhtiön ilmoitusvelvollisuus kunnossapito- ja muutostöistä ei huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä tarkoitettua tiedonantovelvollisuutta ensimmäistä kertaa täytettäessä koske ilmoituksia asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:ssä sekä 5 luvun 4 §:ssä tarkoitetuista osakkaan ilmoittamista kunnossapito- ja muutostöistä.”* Pidämme tätä sinänsä hyvänä ratkaisuna, jota kannatamme.

Katsomme kuitenkin, että pykälän säännöskohtaisia perusteluja (s. 35) tulisi muuttaa siltä osin, kun esitöissä nyt todetaan *“Malli on yhdenmukainen hallituksen esityksessä 168/2022 esitetyn ratkaisun kanssa, jonka mukaan po. kunnossapito- ja muutostöitä koskevien ilmoitusten tiedot kerättäisiin vain lainmuutoksen voimaantulon, eli 1.6.2023 jälkeiseltä ajalta.”* Pykälän säännöskohtaisista perusteluista syntyy ristiriitainen kuva sen suhteen, mistä lukien tehtyjen ilmoitusten tiedot tulee ilmoittaa. **Esitämmekin edellä mainitun lauseen poistamista pykälän säännöskohtaisista perusteluista.** Lauseen poistamisen jälkeen myös esitöistä käy selkeästi ilmi se, ettei yhtiöillä tietovaraston perustamisvaiheessa ole velvollisuutta tallentaa huoneistotietojärjestelmään mitään tietoja osakkaiden yhtiölle ennen tätä ensimmäistä tallennuskertaa ilmoittamista kunnossapito- ja muutostöistä.

Epäselväksi sen sijaan jää se, onko riittävää, että osakasmuutostyöt ilmoitetaan siinä vaiheessa, kun seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen (kuukauden sisällä yhtiökokouksesta) ilmoitetaan taloudellisia tietoja kuten pääoma- ja hoitovastikkeita, vai missä vaiheessa ensimmäisen ilmoituskerran jälkeen tehdyt osakasmuutostöitä tai -kunnossapitotöitä koskevat ilmoitukset tulee tallentaa huoneistotietojärjestelmään. Samoin epäselväksi jää sekin, ilmoitetaanko tässä vaiheessa kaikki ensimmäisen tallennuskerran jälkeen yhtiön remonttirekisteriin tallentamat osakasmuutostyöt ja -kunnossapitotyöt vai jonkun tietyn päivämäärän jälkeiset osakasmuutostyöt ja -kunnossapitotyöt. Ilmeisesti on niin, että jos isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu pyytää tietojen päivittämistä huoneistotietojärjestelmään tietovaraston perustamisvaiheen jälkeen, päivitettäväksi tulee viivytyksettä vain kyseistä osakeryhmää koskevat perustamisvaiheen jälkeiset osaksmuutos- ja korjaustiedot, joita koskevat ilmoitukset on yhtiössä vastaanotettu ja remonttirekisteriin AOYL 7 luvun 28 §:n mukaisesti tallennettu. **Tältä osin katsomme, että esitys vaatii täsmentämistä.**

Lisäksi toteamme, että yhtiöllä on ollut velvollisuus remonttirekisterin perustamiseen ja yhtiölle toimitettujen kunnossapitoa ja muutostöitä koskevien osakkaiden ilmoittamien tietojen ylläpitämiseen kyseisessä rekisterissä jo 1.7.2010 lukien. Näin ollen tarvetta näiden tietojen tallentamiseen huoneistotietojärjestelmään ei voi perustella (kuten sivulla 13 on tehty) toteamalla *“Osakastöitä koskevien tietojen osalta tietojen säilyttämisen yksi tärkeä näkökulma on työn suorittamisesta johtuvien vastuiden selkeyttäminen ja*

9.2.2024

myöhemmin tapahtuva todentaminen.” Kyse ei ole uudesta velvollisuudesta, jonka perusteella vastuut selkeytyisivät ja myöhemmin tapahtuva todentaminen uutena asiana muuttuisi mahdolliseksi. Kyse on asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 28 §:n jo vuodesta 2010 lukien edellyttämästä velvoitteesta, joten tallentamisvelvollisuus huoneistotietojärjestelmään voi enintään helpottaa tietojen saatavuutta niissä isännöinnin vaihdostilanteissa, joissa tietoja ei muutoin asianmukaisesti siirretä yhtiön uudelle isännöitsijälle.

Lopuksi

Kiinnitämme lopuksi huomiota siihen, että

- asetuksessa on epähuomiossa kahteen kertaan luku 2.
- ilmeisen epähuomiossa sivulla 33 on todettu *”Luoton jakautumista osakeryhmille koskien järjestelmään tarkennettaisiin tieto siitä, onko luotto jo **jaettu yhtiössä osakeryhmille.**”* Huomiomme: Yhtiön nostamaa lainaa / luottoa ei jaeta osakeryhmille, vaan luotto jyvitetään osakeryhmien maksettavaksi.
- sivulla 29 on todettu *”Päivämäärällä, jona hankkeesta on ilmoitettu yhtiölle, tarkoitetaan sitä päivämäärää, jona osakas on tehnyt **suorittamastaan** kunnossapito- ja muutostöistä asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetun ilmoituksen yhtiölle.”* Huomiomme: Ilmoitus ei koske osakkaan suorittamaa, vaan osakkaan kaavailemaa / suunnittelemaa kunnossapito- tai muutostyötä, eli ilmoitus tehdään etukäteen.
- sivulla 17 on kerrottu muita vastikkeita käsiteltäessä **tonttivastikkeesta** ja todettu, että sitä peritään, kun kohde sijaitsee ns. valinnaisella vuokratontilla. Edelleen on todettu *”Tällöin yhtiön **rakennuspaikan omistaa osin yhtiö ja osin ulkopuolinen sijoittajataho.**”* Huomiomme: Kokemuksemme mukaan yhtiöjärjestyksissä käytetään yleensä termiä tontinvuokravastike, ei niinkään tonttivastike. Toisena huomiona toteamme vielä, että eteenkään rakennusvaiheessa tonttia ei vielä omista osin yhtiö. Aluksi (eli kun on kyse rakennuspaikasta) tontin omistaa yleensä yksinään ulkopuolinen sijoittajataho kuten tonttirahasto. Myöhemmin, eli vasta kun kohde on valmistunut ja sen osakkeet tai osa osakkeista on myyty, muodostuu valinnaiselle vuokratontille usein yhteisomistussuhde yhtiön ja ulkopuolisen sijoittajatahon kuten tonttirahaston välille.

Huoneistotietojärjestelmän tietoteknisten ratkaisujen suunnittelu, toteutus, testaus ja käyttöönotto ovat viivästyneet useilla vuosilla alkuperäisestä aikataulusta, mikä on aiheuttanut hankaluuksia, isännöintiohjelmistojen toimittajille, isännöintipalveluyrityksille ja asunto-osakeyhtiöille. Tästä on aiheutunut ylimääräistä työtä ja kuluja mm. asunto-osakeyhtiöille, kun niiden isännöinti on ollut pakotettu ylläpitämään rinnakkaisia tietojärjestelmiä mm. osakkeiden omistajatietojen ylläpitämiseksi. Myös huomattavat viiveet kirjata uudet omistajatiedot Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin haittaavat yhtiökokouksien järjestämistä ja pahimmillaan estävät osakkaiden mahdollisuuden käyttää osakeoikeuksiaan yhtiökokouksissa.

9.2.2024

Huoneistotietojärjestelmän seuraavan vaiheen toteuttamisessa viranomaisten tulee huolehtia ja varmistaa järjestelmien toimivuus ennen uusien säädösten voimaantuloa.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen

Virpi Hienonen

toimitusjohtaja

johtava lakiasiantuntija