

Asia: VN/34717/2025

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne esitysluonnoksesta alla olevaan tekstikenttään

Lausunnonantajasta

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 360 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 35 000 jäsentä.

Lausunto

Suomen Vuokranantajat ry kannattaa ehdotettua lainsäädäntöä asunto-osakeyhtiöiden osakekirjojen massakonversion mahdollistamiseksi. Pidämme tärkeänä ja tavoittelemisen arvoisena, että huoneistotietojärjestelmällä saavutettavat hyödyt esimerkiksi asuntojen vaihdannassa toteutuvat nopeasti. Nykyinen tilanne, jossa menettelyt asuntokaupassa vaihtelevat sen mukaan, onko paperinen osakekirja jo sähköistetty vai ei, on omiaan tuottamaan turhia epäselvyyksiä ja viivytyksiä asuntokauppaan.

Otettaessa massakonversiomenettely käyttöön on huolehdittava riittävästä tiedottamisesta ja viestimisestä, jotta vältytään esityksen perusteluissakin mainitulta alkuvuoden 2024 tilanteelta, jossa kirjaamispalvelut ruuhkautuivat pahoin osakkeenomistajien hakiessa omistuksen rekisteröintiä myös muissa kuin omistajanvaihdostilanteissa. Suomen Vuokranantajat pitää siten tärkeänä, että osakkeenomistajille tulisi paitsi pankilta myös Maanmittauslaitokselta jonkinlainen heräteviesti tai ilmoitus, jossa kerrotaisiin mahdollisuudesta hakea omistuksen rekisteröintiä selkeine ohjeineen.

Ilmoituksessa tulisi myös kertoa, ettei rekisteröinnin hakematta jättäminen johda oikeudenmenetyksiin ennen siirtymäajan (viim. 31.12.2033) päättymistä.

Suomen Vuokranantajat katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi ensinnäkin selvittää, miten omistuksen rekisteröinnin hakeminen muodostuisi massakonversiotilanteessa osakkeenomistajille mahdollisimman yksinkertaiseksi. Jos menettely ei tuota osakkaalla riittävästi ajallista ja taloudellista etua suhteessa nykyiseen malliin, voi massakonversio jäädä vaikutuksiltaan liian ohueksi.

Yksi vaihtoehto rekisteröinnin helpottamiseen voisi olla se, että omistusta koskevat tiedot tulisivat Maanmittauslaitoksen sähköisessä asiointipalvelussa näkyvälle hakemuslomakkeelle esitetytynä luottolaitoksen ja osakeluettelon tietojen pohjalta. Nämä tiedot olisivat tässä vaiheessa kuitenkin esityksen mukaan jo keskenään vertailtuja. Hakemuksella osakkeenomistaja voisi allekirjoituksellaan vahvistaa tiedot oikeiksi ja tarvittaessa muokata niitä. Suomen Vuokranantajat pitäisi perusteltuna myös sitä, että Maanmittauslaitoksen omistuksen rekisteröinnistä perimä hakemusmaksu olisi pienempi tilanteissa, joissa rekisteröinti tapahtuu ehdotetussa menettelyssä.

Toisekseen jatkovalmistelussa tulisi tarkentaa, miten huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 §:ssä tarkoitetut viran puolesta huoneistotietojärjestelmään kirjattavat erityiset oikeudet huomioidaan massakonversiomenettelyssä. Näistä ei Suomen Vuokranantajien käsityksen mukaan saada vastaavaa kolmesta lähteestä vertailtavaa tietoa, kuin omistusoikeuden osalta. Asiaa ei ole huomioitu esitysluonnoksessa lainkaan. Tarkoituksenmukaisena ei voida pitää sitä, että tällaiset asunto-osakkeet jäisivät kokonaan menettelyn ulkopuolelle.

Edelleen jatkovalmistelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti osakkeenomistajille ja luottolaitoksille aiheutuvien taloudellisten vaikutusten arviointiin, mitä Suomen Vuokranantajat pitää lausuttavana olevan luonnoksen pohjalta puutteellisena. Luonnoksen arvioinnin mukaan luottolaitoksille arvioidaan aiheutuvan merkittäviä kustannuksia etenkin osakekirjojen skannaamisesta. Luottolaitokset eivät kuitenkaan enää perisi palvelumaksua omistusoikeuden rekisteröinnistä, koska asiakas hakisi tätä itse. On selvää, että luottolaitosten täytyisi kuitenkin jotenkin pystyä kattamaan niille aiheutuvat kustannukset, mikä tapahtunee ainakin osin asiakkailta perittävillä maksuilla. Massakonversion kustannusvaikutus luottolaitoksille siirtynee siten jossakin muodossa joka tapauksessa osakkeenomistajille ja muille pankin asiakkaille. Tätä ei kuitenkaan ole vaikutusten arvioinnissa huomioitu. Tarkkoja arvioita luottolaitoksille aiheutuvista kustannuksista tai edes haitaria sellaisista ei ole saatu.

Tarik Ahsanullah

lakiasiaainjohtaja, VT

Suomen Vuokranantajat ry

Saara Penttilä

juristi, OTM

Suomen Vuokranantajat ry

Ahsanullah Tarik

Suomen Vuokranantajat ry