



Lausunto

16.4.2025

VN/4271/2025
VN/4271/2025-MMM-7

MMM lausunto tilinpäätöstietojen digitaalista rekisteröimistä koskevan lainsäädännön valmistelussa huomioonotettavista seikoista

Maa- ja metsätalousministeriö pitää kannatettavana ehdotusta tilinpäätöstietojen toimittamisesta rakenteisena ja koneluettavana tietona kaupparekisteriin. Samalla ehdotamme, että hankkeessa otettaisiin tarkasteluun myös asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tilinpäätösten raportointi kaupparekisteriin.

Tausta

Huoneistotietojärjestelmä tuli käyttöön vuoden 2019 alussa. Tuosta lähtien huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluvat yhtiöt on rekisteröity vain sähköisesti, ja vanhojen yhtiöiden osalta alkoi siirtymäaika, jonka kuluessa tuli siirtää osakeluettelot ylläpidettäväksi huoneistotietojärjestelmässä. Osakeomistusten sähköistämisen siirtymäaika on käynnissä ja se päättyy vuoden 2033 lopussa.

Huoneistotietojärjestelmän ensimmäinen vaihe kattaa sähköiset omistus-, panttaus- ja rajoitusmerkinnät. Parhaillaan on käynnissä huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishanke, jossa huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä laajennetaan kattamaan yhtiöiden hallinnollisia tietoja. Tässä vaiheessa huoneistotietojärjestelmään tulee kunnossapito- ja muutostyöt sekä tietyt taloudelliset tiedot. Laajempuna tavoitteena on se, että aikaisemmin isännöitsijäntodistuksella annettavat tiedot voisi tulevaisuudessa saada rakenteisena, koneluettavana tietona tietojärjestelmistä.

Huoneistotietojärjestelmän kehittämishanke

Huoneistotietojärjestelmän kehittämishanke on RRF:stä rahoitettava toimenpide, jossa rakennetaan valmiudet ylläpitää taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja huoneistotietojärjestelmässä. Määrittelyvaiheessa tunnistettiin tietotarpeet, ja yksi olennaisimmista tarpeista kohdistui yhtiöiden tilinpäätöksiin ja niissä olevien tietojen käyttöön saamiseen. Taloyhtiöiden tilinpäätöstietoja käsitellään jokaisen luovutuksen, lainapäätöksen ja vakuushallinnan tapahtuman yhteydessä eli tarve tiedolle on olemassa vuosittain sadoissatuhansissa tapahtumissa. Nyt taloyhtiöiden tilinpäätökset luovutetaan yksittäin ja tulosteena, joka on joko pdf- tai paperituloste. Tietoja ei voi käyttää tietojärjestelmissä ilman käsin tapahtuvaa ylläpitoa.

Määrittelyssä tunnistettiin, että ilman tilinpäätöksen rakenteistamista ja muuttamista koneluettavaksi tiedoksi tavoitetta luopua isännöitsijäntodistuksesta tietojen luovutuksissa ei voida saavuttaa. Toisaalta määrittelyssä todettiin, että tilinpäätöksiä varten on jo olemassa oma rekisterinsä, kaupparekisteri, eikä ole syytä kehittää huoneistotietojärjestelmää siten, että sinne rakennettaisiin sama toiminnallisuus kuin on jo olemassa kaupparekisterissä. Taloyhtiöiden tilinpäätösten julkaisua rakenteisena ja koneluettavana tietona ei käytännössä voida ratkaista muutoin kuin ottamalla ne osaksi kaupparekisteriin tapahtuvaa tilinpäätösten raportointia.

Taloyhtiöiden tilinpäätöstietojen merkitys

Vuosittain tilinpäätöstietoja tarvitaan lukuisissa eri tapahtumissa. Vuonna 2017 tehdyn selvityksen (De-loitte) mukaan eri tapahtumien määrä vuosittain olisi seuraava:

- 124 000 panttaustapahtumaa

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Maa- ja metsätalousministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

- 120 000 vakuusarvon määrittystä
- 68 000 asuntokauppaa
- 30 000 perintösaantoa
- 85 000 myyntitoimeksiantoa
- 320 000 markkina-arvion määrittystä

Näissä kaikissa tapahtumissa tarvitaan tilinpäätöstietoja. Tapahtumien vuosittainen määrä vaihtelee taloudellisen aktiivisuuden mukaan, mutta edellä olevat luvut antavat käsityksen tapahtumamäärien suuruusluokasta.

Vaikka taloyhtiöiden toiminnan ei voi luonnehtia olevan liiketoimintaa samassa merkityksessä, kuin normaalin osakeyhtiön, taloyhtiö tai sen osakas on kuitenkin hyvin usein osapuolena liiketoimintaa harjoittavan tahon prosesseissa. Näin on esimerkiksi silloin, kuin taloyhtiö itse tai osakas hakee pankilta lainaa, jolloin luottolaitos käsittelee hakemuksen ja samalla tarvitsee siihen taloyhtiön tilinpäätöstietoja. Vastavalla tavalla taloyhtiö on osa kiinteistönvälityksen liiketoiminnallista prosessia, kun yhtiöstä myydään osakehuoneistoja. Näiden prosessien tiedonsaannin parantaminen edellyttäisi tilinpäätöstietojen rakenteisuutta ja koneluetavuutta sekä helppoa pääsyä tietoon.

Taloyhtiöiden merkitys osakkeenomistajille ja kotitalouksien varallisuudelle on huomattavasti suurempi kuin muiden varallisuuserien. Tilastokeskuksen tuottamasta aineistosta vuodelta 2023 ilmenee, että kotitalouksien asuntovarallisuuden arvo on noin nelinkertainen verrattuna kotitalouksien osake- ja sijoitusrahastovarallisuuden arvoon verrattuna ([linkki](#) poimintaan, asuntovarallisuus käsittää taloyhtiöiden osakehuoneistojen lisäksi asuinkiinteistöt). Taloyhtiöiden osakkeenomistajien, ostajien ja myyjien sekä lainoittajien kannalta helppo pääsy tilinpäätöstietoon parantaisi edellytyksiä arvioida asunto-osakeyhtiöiden taloudellista tilannetta ja se lisäisi näiden yhtiöiden taloustilanteen läpinäkyvyyttä yhteiskunnassa. Tällä hetkellä näitä tietoja pitää erikseen kerätä yhtiöittäin, ja ne saadaan käyttöön tekstipohjaisina tulosteina, ei rakenteisena tietona.

Kaupparekisteriin ja taloushallinnon järjestelmiin on tehty tai tehdään tarvittavat välineet rakenteisen tilinpäätöstiedon toimittamiseksi kaupparekisteriin joka tapauksessa, jos yleisesti yhtiöt toimittavat tietoja rakenteisessa muodossa. Samalla syntyy tarvittava toimintaympäristö toimittaa taloyhtiöiden tilinpäätöstietoja rakenteisena kaupparekisteriin ainakin niiden yhtiöiden osalta, joissa taloushallintoa hoitaa ammattimainen kirjanpitäjä, koska tekniset perusratkaisut toteutetaan ja toimintamallit muutetaan joka tapauksessa muiden yhtiöiden osalta siten, että tilinpäätökset ilmoitetaan kaupparekisteriin rakenteisena tietona.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, että taloyhtiöiden tilinpäätösten toimittaminen rakenteisena kaupparekisteriin tuottaisi hyvin suuret hyödyt ja muutoksessa mitä ilmeisimmin pystyttäisiin hyödyntämään jo muutoinkin syntyvää toimintaympäristöä, jossa tilinpäätökset tehdään ja raportoidaan kaupparekisteriin rakenteisena tietona.

Maa- ja metsätalousministeriön ehdotus

Maa- ja metsätalousministeriö ehdottaa, että taloyhtiöiden sähköisen tilinpäätöstiedon ilmoittamista kaupparekisteriin selvitettäisiin lainvalmistelun yhteydessä.

Ylijohtaja

Pentti Lähteenoja

Hankepääällikkö

Paavo Häikiö

VN/4271/2025-MMM-7

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: