

ITÄ-SUOMEN MAISTRAATTI

LAUSUNTO

Dnro795-2014-11/Ha-1

12.5.2014

Työ- ja elinkeinoministeriölle

kirjaamo@tem.fi

Viite: Kauppa- ja yhdistysrekisteri, TEM/253/03.01.01./2013

ITÄ-SUOMEN MAISTRAATIN LAUSUNTO KAUPPA- JA YHDISTYSREKISTERIN PAIKALLISVIRANOMAISVERKOSTON UUDISTAMISESTA

Itä-Suomen maistraatti lausuu kauppa- ja yritysrekisterin paikallisviranomaisverkoston uudistamista valmistelleen työryhmän muistiosta (7.4.2014 TEM raportteja 13/2014) seuraavaa:

Sähköisen käsittelyn tuomat edut

Muistiossa on todettu (7. luku Johtopäätökset), että sähköisten palvelujen käyttöönotolla on jo itsessään merkittäviä toimintaa tehostavia vaikutuksia sekä PRH:ssa että maistraateissa. Maistraateissa toteutettaisiin lisäksi tehtävien keskittäminen muutamaan maistraattiin, millä toiminta tehostuisi edelleen. Tehtävien keskittämisellä PRH:een saavutettaisiin henkilötyövuosissa laskettuna suunnilleen sama tuottavuushyöty, kuin maistraateissa toteutettavalla organisatiouudistuksella. Johtopäätöstä voi pitää osittain oikeana. Suurin hyöty maistraateille ja PRH:lle tulisi kuitenkin sähköisen järjestelmän kehittämisestä. Mikäli sähköistä järjestelmää ei saada toimimaan asiakaslähtöisesti, jäävät tuottavuushyödyt saavuttamatta. Uutta järjestelmää on PRH:n toimesta tehty yli kymmenen vuoden ajan ja se on tullut maksamaan kymmeniä miljoonia euroja. Uuden kaupparekisterijärjestelmän kehittäminen on edelleen kesken eikä sen lopullisesta valmistumisajankohdasta ole varmuutta.

Asunto-osakeyhtiöiden erityisasema

Muistiossa on kannanotto PRH-ratkaisun puolesta (sivu 29). Tässä kannanotossa on korostettu toimintojen keskittämisen etuja. On jätetty miettimättä, miten asiat tulisi asiakkaan kannalta hoitaa. Kannanotossa todetaan mm. että toimintojen keskittämisellä yhteen keskusviirastoon pystyttäisiin turvaamaan käsittelyn ja neuvonnan tasalaatuisuus resurssien vähentyessä huomattavasti. Yhdenmukainen käsittely toteutuisi paitsi asunto-osakeyhtiöitä koskevis-
sa ilmoituksissa, myös eri yritysmuotojen välillä.

Maistraatit ovat koko työryhmän työn ajan korostaneet asunto-osakeyhtiöiden erityisasemaa kaupparekisterimerkintöjä tehtäessä. Asunto-osakeyhtiöitä koskevat kaupparekisteri-ilmoitukset ovat ns. maallikoiden tai isännöitsijöiden tekemiä. Ilmoitusten käsittely on puutteellisuuksien takia aikaa vievää ja viranomaisneuvonta on laaja-alaista. Työläimpiä ovat yhtiöjärjestyksen muutoksiin liittyvät asiat, jotka koskevat asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajia ja heidän välillään tapahtuvaa etuuksien ja velvollisuuksien jakamista. Asunto-osakeyhtiöitä koskevia rekisteröintiasioita ei voi rinnastaa kaupallisia yhtiöitä koskeviin kaupparekisteriasioihin.

Edellä mainittuun liittyen maistraatti toteaa lisäksi, että Oikeusministeriö selvitti 1.11–18.12.2013 avoimilla internet-kyselyllä kansalaisten kokemuksia ja käsityksiä asunto-osakeyhtiölain toimivuudesta sekä siitä, miten lain täytäntöönpano ja tavoitellut vaikutukset ovat toteutuneet (3.4.2014 OM:n mietintöjä ja lausuntoja 20/2014). Tarkoituksena oli selvittää, onko tarpeen kehittää lainsäädäntö- ja/tai hallinnollisin toimin asunto-osakeyhtiöiden toimintaan ja yhtiöiden piiriin kuuluvien välisiin suhteisiin vaikuttavia seikkoja (mm. viestintä, hyvä käytäntö -suositukset ja riidanratkaisu).

Selvityksessä kävi ilmi, että huomattavassa osassa taloyhtiöistä (33 % osakkaiden ja 22 % hallituksen jäsenten taloyhtiöistä) on toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken. Suurin osa vastaajista ilmoitti, että asunto-osakeyhtiölakiin ja/tai yhtiöjärjestykseen perustuvien erimielisyyksien määrä ei ole muuttunut. Puolet osakkaista ja neljännes hallituksen jäsenistä piti tarpeellisenä viranomaisen ylläpitämää sovittelun tai riidanratkaisuelintä (mm. osakkaiden yhdenvertaisuuteen ja kunnossapitovastuun jakoon liittyvät erimielisyydet ja riidat).

Edellä mainitun selvityksen julkaisemisen jälkeen Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA Ry on 8.4.2014 tiedottanut asunto-osakeyhtiöiden johtamisessa esiintyvistä ongelmista. Yhdistyksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden ammattimaisen johtamisen puute ja harrastuksenomaisuus ovat kytevä aikapommi suomalaisen asuntokannan kunnossapidossa: "Talkoonomaisesti toimiva yhtiön hallitus ei aina ole tarpeeksi vahva ja osaava johtamaan yhtiötä, pitämään rakennus kunnossa ja talous vakaana. Isännöitsijän aseman heikkous yhdistettynä lainsäädännön suosimaan hallituksen tehottomuuteen estävät pitkäjänteisen hallitustyöskentelyn. Sen seurauksena joudutaan teettämään miljoonakorjauksia nopeutetulla aikataululla ja tällä aiheutetaan osakkaille kohtuuttomia taloudellisia paineita."

Edellä mainituista syistä asunto-osakeyhtiöiden rekisteröintiin tulisi kiinnittää erityistä huomiota ja jättää se tähän tehtävään erikoistuneelle organisaatiolle. Asunto-osakeyhtiöiden luonteesta johtuen tämä tehtävä sopii parhaiten paikallishallinnossa (maistraateissa) hoidettavaksi.

Asunto-osakerekisteri

Ympäristöministeriön johtama työryhmä on tehnyt selvityksen sähköisen asunto-osakerekisterin toimintamallista (4.4.2014). Selvityksen mukaan uudella asunto-osakerekisterillä voitaisiin saavuttaa samankaltaisia hyötyjä kuin esimerkiksi kiinteistötietojen

ja väestötietojen sähköisillä rekistereillä on saavutettu. Sähköisestä rekisteristä hyötyisivät useat tahot, muun muassa asunto-osakeyhtiöt, asuntojen omistajat, asuntokaupan osapuolet, rahoituslaitokset ja viranomaiset. Uusi rekisteri mahdollistaisi myös sähköisen asuntokaupan. Työryhmä esittää rekisterin toteuttamista kahtena osarekisterinä, asunto-osakkeiden tietorekisterinä ja omistajarekisterinä. Tulevaa rekisterinpitäjää selvityksessä ei ole esitetty.

Sähköisen asunto-osakerekisterin tarve on tuotu esiin aiemminkin. Patentti- ja rekisterihallitus julkaisi asiasta vuonna 2004 selvityksen (Esiselvitys asunto-osakkeiden omistuksen sähköisestä rekisteröinnistä, Patentti- ja rekisterihallituksen julkaisuja 1/2004). Esityksessä todetaan, että on luontevaa perustaa näiden asioiden alueellinen käsittely maistraatteihin, koska ne toimivat jo paikallisviranomaisina kaupparekisteriasioissa. Perusteluina maistraattien valinnalle saantojen tutkijoina ja rekisteriin merkitsijöinä nähtiin saantojen selvittämiseen liittyvän työn läheinen yhteys maistraattien nykytehtäviin niiden toimiessa muun muassa perukirjan osakastietojen vahvistajana sekä toimiminen holhousviranomaisena ja väestötietojärjestelmän ylläpitäjänä.

Kauppa- ja yritysrekisterin paikallisviranomaisverkoston uudistamista valmistellut työryhmä ei ole käsitellyt lainkaan asunto-osakeyhtiöiden kaupparekisteriasioiden ja asunto-osakerekisterin välisiä yhteyksiä. Koska asunto-osakerekisterin perustamisella tulisi olemaan suuri työllistävä vaikutus, asia olisi tullut ottaa esille harkittaessa työryhmän loppuraportin johdopäätöksiä ja kannanottoja. Maistraatti toteaa, että asunto-osakerekistereihin liittyvät tehtävät soveltuvat hyvin maistraateissa hoidettaviksi ja yhtyy Patentti- ja rekisterihallituksen asiasta vuonna 2004 lausumaan.

Henkilöstön asema

Muistion kannanotossa maistraattiratkaisun puolesta (sivu 30) on todettu, että jos tehtävät säilyvät maistraateissa, kauppa- ja yhdistysrekisterin paikallisviranomaistehtävät voidaan suorittaa 13,5 henkilötyövuodella. Sähköisten palvelujen käyttöönotolla ja toimintaa uudelleen organisoimalla tulisi toteutumaan 33,2 henkilötyövuoden säästö. Jos ratkaisu olisi palveluiden keskittäminen PRH:lle Helsinkiin, maakunnista häviäisi noin 42,6 henkilötyövuotta.

Maistraattiratkaisussa henkilökunnan vähennystarpeeseen pystyttäisiin vastaamaan tehtäväsiirtojen, eläköitymisen ja muun vaihtuvuuden kautta. Maistraattiratkaisun toteutus antaisi mahdollisuuden toteuttaa hyvää henkilöstöpolitiikkaa myös tämän muutoksen toteutuksessa. Lopputuloksena olisi selkeä tulevaisuuden toiminnan suunnittelu yhdessä henkilöstön kanssa siinä organisaatiossa, joka tehtävää jo on hoitanut.

Muut muutostkustannukset

Lausunnon kohteena olevassa työryhmämuistiossa ei ole lainkaan käsitelty muita kuin henkilöstöön liittyviä kustannuksia, mitä kauppa- ja yhdistysrekisterin organisaation muutoksesta

aiheutuisi. On selvää, että yli 20 vuotta käytössä ollut organisaatiomallin muuttaminen ei tapahdu hetkessä ja ilman kustannuksia.

Kauppa- ja yhdistysrekisterin paikallisviranomaisverkoston lakkauttaminen ja asunto-osakeyhtiötehtävien keskittäminen PRH:een aiheuttaa kustannuksia, joita muodostuu muun muassa kaupparekisterijärjestelmän ja -lomakkeiden muutoksista, sisäisestä koulutuksesta, ulkoisesta tiedotuksesta, aktiiviarkiston siirrosta maistraattien yksiköistä PRH:een ja kauppa- ja yhdistysrekisterin paikallisviranomaistehtäviä varten hankittujen tilojen ja laitteiden vuokrista vuokra-ajan päättymiseen asti.

Yhteenveto

Edellä mainituista ja työryhmämuistiosta ilmenevistä syistä Itä-Suomen maistraatti pitää maistraattiratkaisun puolesta lausuttua kannanottoa (sivu 30) parempana kuin PRH:n puolesta lausuttua (sivu 29). Maistraatti tulisi säilyttää paikallisviranomaisena kauppa- ja yhdistysrekisteriasioissa.

Maistraatin päällikkö

Pirkko Anttila