

Työ- ja elinkeinoministeriö
Ylijohtaja Pekka Timonen
kirjaamo@tem.fi

Lausunto koskien kauppa- ja yhdistysrekisterin paikallisviranomaisverkoston uudistamista (TEM/253/03.01.01.2013)

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry kiittää mahdollisuudesta antaa Verohallinnolle lausunto koskien yllä olevaa työryhmän muistiota.

Isännöintiliitto edustaa laajasti isännöintialaa, sillä jäsenkuntaamme kuuluu yli 420 isännöintiyritystä ja 22 yhdistystä. Tämä on yli 2/3 Suomen isännöinnistä ja kattaa 40 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä 1,5 miljoona suomalaista.

Isännöintiliitto työskentelee isännöinnin tunnettuuden ja arvostuksen parantamiseksi. Kehitämme isännöintiä ja koko kiinteistöalaa yhdessä jäsenten, asiakkaiden ja palveluntarjoajien kanssa.

Yleistä

Patentti- ja rekisterihallituksen tavoite olla sähköisen asioinnin edelläkävijä, jonka palvelut ovat asiakaslähtöiset, keskitetyt ja yhteen toimivat yritysten sekä yhteisöjen kanssa, on Isännöintiliiton mielestä erinomainen tavoite. Yhtiöiden, myös asunto-osakeyhtiöiden, edustamiseen liittyvä sähköinen ilmoittaminen on tulossa vuoden 2014 aikana, joka varmasti helpottaa taloyhtiöiden edustajien eli isännöintiyritysten toimintaa. Samalla myös yleisten asioiden sähköistä vireillepanoa aletaan rakentaa keväällä 2014 ja tarkoitus on työryhmän esityksen mukaan saada se käyttöön vuoden 2015 aikana. Tähän osioon sisältyisi myös asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestysten muutokset.

Sähköinen asiointipalvelu rakennetaan yhdessä Verohallinnon kanssa. Kyseessä olisi interaktiivinen asiointijärjestelmä, johon haetaan pohjatietoa PRH:n ja Verohallinnon perusrekistereistä sekä väestötietojärjestelmästä. Ilmoitettavat asiat pyritään tarkistamaan mahdollisimman pitkälle jo siinä vaiheessa, kun asiakas syöttää tiedot sähköiselle ilmoituslomakkeelle, eli asiakkaalle tarjotaan enemmän kuin vain sähköisessä muodossa oleva lomake.

Isännöintiliitto suhtautuu sähköisen asiointipalvelun kehittämiseen positiivisesti, mutta haluaa samassa yhteydessä nostaa esille yhden haasteen, mikä liittyy maksujen suorittamiseen kaupparekisteri-ilmoitusten yhteydessä. Mikäli jatkossa sähköinen asiointipalvelu tulee edellyttämään, että jokaisen ilmoituksen osalta taloyhtiön edustaja suorittaa ilmoituksesta aiheutuvan maksun erikseen, pankkitunnusten kautta, tämä tulee käytännössä aiheuttamaan merkittäviä ongelmia, kun taloyhtiöiden osalta isännöitsijöillä ei ole taloyhtiökohtaisia

pankkitunnuksia. Ymmärtääksemme suoritekohtainen maksu perustuu kaupparekisterilain 21 §:n mainintaan siitä, että ilmoitusta tehtäessä on suoritettava säädetty maksu. Hallituksen esityksessä todetaan kyseisen määräyksen osalta kuitenkin seuraavaa:

Nykyisessä 2 momentissa on säännös ilmoituksen maksullisuudesta. Sen mukaisesti ilmoitus katsotaan tehdyksi vasta kun säädetty maksu on siitä suoritettu. Siirryttäessä yritys- ja yhteisötietolain mukaiseen ilmoitusmenettelyyn ei tällaista ilmoituksen vireille tuloon liittyvää ehtoa voida soveltaa. Kirjattaessa yhteinen ilmoitus yritys- ja yhteisötietojärjestelmään siitä lähtee automaattisesti toimeksianto kaupparekisterijärjestelmään siitä riippumatta, onko maksu suoritettu vai ei. Tämän seurauksena ilmoitus näkyy kaupparekisterin diaarissa ja on vireillä. Momentista ehdotetaan poistettavaksi mainittu vireille tuloon liittyvä ehto. Siihen tulisi tällöin jättämään vielä vaatimus säädetyn maksun suorittamisesta ilmoitusta tehtäessä. Käytännössä tämä merkitsisi sitä, että ilmoitusta ei käsiteltäisi ennen kuin vaadittava maksu on suoritettu.

Mielestämme hallituksen esityksessä oleva perusteluteksti täydentää ja selventää kaupparekisterilain määräystä ilmoituksista suoritettavista maksuista hyvin. Vaikka maksu ei siis olisi suoritettu ilmoituksen yhteydessä, tulisi ilmoitus edelleen vireille, mutta ilmoitusta ei voitaisi käsitellä. Jotta PRH:lle ei tulisi kohdistamattomia maksuja ja toisaalta taloyhtiöiden edustajat voisivat suorittaa ilmoituksia, myös ilman pankkitunnuksia, tulisi mielestämme PRH:n järjestelmää kehittää niin, että ilmoituksen jälkeen PRH lähettäisi ilmoituksen tehneelle asunto-osakeyhtiölle laskun. Ilmoitus otettaisiin kaupparekisterilain hallituksen esityksen perustelutekstin sanamuodon mukaisesti vasta käsittelyyn maksun, eli laskun suorittamisen jälkeen. Niiden taloyhtiöiden (tai muiden yritysten) osalta, joilla on pankkitunnuksia, maksu voisi tuki yksittäistapauksissa suorittaa ilmoituksen yhteydessä.

Haluamme lisäksi kiinnittää erityistä huomiota jäljempänä esitettäviin yksityiskohtiin kauppa- ja yhdistysrekisterin paikallisviranomaisverkoston uudistamista valmistelevassa työryhmämuistiossa.

Työryhmän ehdottamat ratkaisuvaihtoehdot

Työryhmä on ehdottanut kahta vaihtoehtoista ratkaisuvaihtoehtoa kauppa- ja yhdistysrekisterin paikallisviranomaisverkoston uudistamiselle. Nämä ovat:

- 1) Kauppa- ja yhdistysrekisteriasioiden vastaanotto, käsittely ja neuvonta keskitettäisiin kokonaisuudessaan PRH:lle tai
- 2) Kauppa- ja yhdistysrekisterin paikallisviranomaisen tehtävissä yksi tai muutama erikseen nimettävä maistraatti erikoistuisi tehtävään ja käsitelisi sekä ratkaisi kaikki asunto-osakeyhtiöitä koskevat asiat ja ottaisi vastaan muita kauppa- ja yhdistysrekisterin asioita. Asiakkaalla on edelleen mahdollisuus jättää asiakirjoja kaikkiin maistraatteihin. ELY-keskusten toiminta kauppa- ja yhdistysrekisterin paikallisviranomaisena lakkaisi.

Isännöintiliitto kannattaa ensisijaisesti kauppa- ja yhdistysrekisteriasioiden keskittäminen kokonaisuudessaan PRH:lle.

Asunto-osakeyhtiöasioiden keskittäminen PRH:lle voisi mielestämme parantaa osaamisen tasoa ja varmistaa, että kannanotot esimerkiksi yhtiöjärjestysten rekisteröintitilanteissa ovat valtakunnallisesti samanlaisia.

Erityisesti yhtiöjärjestysmuutosten yhteydessä olemme aiemmin törmänneet siihen, että kannanotot ovat vaihdelleet jonkin verran riippuen siitä missä päin Suomessa yhtiöjärjestysmuutos on jätetty käsiteltäväksi. Tällaisia eroavaisuuksia on liittynyt mm. seuraaviin tilanteisiin.:

- Äänileikkuri asiamiestä käyttäessä: saako yhtiöjärjestyksessä edelleen olla ns. vanhan lain sanamuoto kukaan älköön äänestäkö, jolloin myös asiamiehen äänet leikattaisiin 1/5 osaan. Maistraattien käytännöt ovat vaihdelleet tämän osalta.
- Pitääkö yhtiöjärjestyksessä mainita kaikkien taloyhtiön tilojen osalta pinta-alat. Esimerkiksi erillinen sähkömittarihuone, pannuhuone jne. Jotkut maistraatit ovat edellyttäneet jopa kaikkien taloyhtiön tilojen osalta pinta-alojen merkitsemistä yhtiöjärjestysmuutosten yhteydessä, vaikka pinta-alatietoja ei käytännössä ole tiedossa eikä tilojen pinta-alat edes ole merkityksellisiä.
- Tilojen sijainti tontilla. Normaali käytäntö on, että huoneistot merkitään huoneisto numeroinnilla (sekä sijainti kerroksessa ja mikä porrashuone jne.), rakennukset ehkä osoitteella tms. Jotkut maistraatit ovat kuitenkin lisäksi rivitalojen ja paritalo -yhtiöiden osalta edellyttäneet ilmansuuntien merkitsemistä yhtiöjärjestykseen, mikä taas ei ole lain vaatima asia.
- Osakeantien yhteydessä jotkut maistraatit edellyttävät kaikkien huoneistojen pinta-alojen tarkistusrajoittamista, kun esimerkiksi taloyhtiön talonmiehen asunnosta annetaan uusia osakkeita ja yhtiöjärjestys muutetaan. Tämä ei kuitenkaan ole lain mukaan tarpeen.
- Yhtiöjärjestykseen kun kirjataan kokouskutsujen toimittamistapoja, monet taloyhtiöt haluavat jättää lain sanamuodosta pois seuraavan maininnan: muun tietoliikenneyhteyden välityksellä. Tätä mainintaa ei ole kuitenkaan saatu jättää yhtiöjärjestyksistä pois kaikilla alueilla.
- Vanhoissa yhtiöjärjestyksissä on useimmiten ollut yhtiökokousten äänestysten osalta toimintaohje, että tasatilanteissa puheenjohtajan mielipide on ratkaiseva. Nykylain sanamuoto puheenjohtajan ääni on ratkaiseva koetaankin monessa taloyhtiössä hankalaksi (ääniä, kun ei aina ulkopuolisilla puheenjohtajilla ole) ja siitä syystä haluaisi välillä taloyhtiöt pitää vanhan lain ja vanhan yhtiöjärjestyksen sanamuodon. Tätä ei ole kuitenkaan maistraateissa aina hyväksytty.

Tässä joitain esimerkkejä. Keskittämällä palvelut yhteen viranomaiseen, joka tähän asti on huolehtinut muiden yritysten palveluista uskomme että myös näistä asioista voidaan huolehtia asianmukaisesti. PRH on kuitenkin satsattava henkilökunnan osaamisen kehittämiseen. Toivomme myös, että PRH on valmis toimimaan yhteistyössä Isännöintiliiton kanssa alan kehittämiseksi.

Palvelut toisella kotimaisella kielellä

PRH:n keskittämismallissa on myös otettu huomioon ruotsinkielisten asunto-osakeyhtiöasiakkaiden palvelutarve. PRH ratkaisuvaihtoehdossa paikallisviranomaistoiminta loppuisi myös sellaisissa kaupungeissa, joissa perinteisesti on ollut vahvat ruotsinkieliset

palvelut. Koska PRH jo nyt kuitenkin antaa ruotsinkielistä palvelua ja rekrytoinnissa otetaan huomioon ruotsinkielisten asunto-osakeyhtiöasiakkaiden palvelutarve, on työryhmän esityksessä katsottu että uudistuksessa turvataan ruotsinkielisten palvelut. Isännöintiliiton mielestä on hyvin tärkeätä, että myös ruotsinkielisten asunto-osakeyhtiöasiakkaiden palvelut huomioidaan uudistuksessa. Laajentamalla PRH:n olemassa olevat palvelut voidaan nämä palvelut mielestämme turvata.

Palvelut toimipisteissä

Asioiden keskittäminen PRH:lle vähentää selkeästi asiakkaiden mahdollisuutta saada henkilökohtaista palvelua, johtuen siitä, että PRH sijaitsee Helsingissä. Toisaalta muutoksen taustalla on sähköisten palveluiden kehittäminen, jonka takia voidaan ajatella, että tarve henkilökohtaiseen palveluun vähenee. Lausunnolla olevassa esityksessä on vaihtoehtona palveluiden keskittämiseksi PRH:lle esitetty, että palvelut voidaan keskittää yhteen tai muutamaan maistraattiin, joka erikoistuu asunto-osakeyhtiöasioihin. Mielestämme sillä ei ole henkilökohtaisen palvelun saatavuuden kannalta merkitystä keskitetäänkö palvelua yhteen tai muutamaan maistraattiin tai Helsingissä sijaitsevaan PRH:n, vaan valinta tulee ensisijaisesti tehdä sen perusteella, mistä voidaan saada asiakkaalle paras asiantuntemus asunto-osakeyhtiöasioissa ja yhteneväisin linja.

Kustannukset

Lopuksi haluamme vielä korostaa, että vaikka sähköisten palveluiden kehittäminen on tärkeää ja näemme kehityshankkeet valtionhallinnossa hyvinä, niistä ei saa aiheutua ylimääräisiä kustannuksia asiakkaille, kuten taloyhtiöille. On syytä varmistaa että palvelumaksut eivät muutosten johdosta nouse tai että valtionhallinnossa tehtävät muutokset eivät aiheuta taloyhtiölle ylimääräisiä työvaiheita, joista aiheutuu niille kustannuksia.

Suomen Isännöintiliitto ry

Helsingissä 12.5.2014



Marina Furuholm
lakiasiantuntija, OTM



Jaana Sallmén
lakiasiantuntija, OTM

Lisätietojen antaja:
Marina Furuholm
lakiasiantuntija, OTM
Isännöintiliitto
gsm 050 597 5976
PL 1370, 00101 HELSINKI
marina.furuholm@isannointiliitto.fi