

Vastaanottaja

Työ- ja elinkeinoministeriö

kirjaamo@tem.fi

Kokkola	Karleby	11.5.2014
Asia	Ärende	Lausunto kauppa- ja yhdistysrekisterin paikallisviranomaisverkoston uudistamista valmistelevasta työryhmämuistiosta (7.4.2014 TEM raportteja 13/2014)
Viite	Hänvisning	Työ- ja elinkeinoministeriön lausuntopyyntö 4.4.2014, asianumero TEM/253/03.01.01/2013

Länsi-Suomen maistraatti lausuu kauppa- ja yritysrekisterin paikallisviranomaisverkoston uudistamista valmistelleen työryhmän muistiosta seuraavaa:

1. Sähköisen käsittelyn tuomat edut

Uudistustyön ytimenä voidaan pitää siirtymistä sähköiseen asiankäsittelyyn kauppa- ja yhdistysrekisteriasioissa. Sähköinen asiankäsittely tulee tehostamaan kauppa- ja yhdistysrekisteriasioden käsittelyä nykyisestä raportin mukaan huomattavasti. 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, jonka avulla toiminta tehostuisi edelleen. Tehtävien keskittämisellä PRH:een saavutettaisiin henkilötyövuosissa laskettuna suunnilleen sama tuottavuushyöty, kuin maistraateissa toteutettavalla organisaatiouudistuksella. Johtopäätöstä voi pitää osittain oikeana. Suurin hyöty maistraateille

ja PRH:lle tulisi raportin mukaan kuitenkin sähköisen järjestelmän kehittämisestä. Raportti on hyvin optimistinen sähköisen käsittelyn käyttöönoton myötä aikaansaatavista tuottavuushyödyistä laskien vastaisuudessa tarvittavien henkilötyövuosien olevan vain murto-osa tehtäviin nykyisin käytettävistä henkilötyövuosista. Mikäli sähköistä järjestelmää ei saada toimimaan tarkoitetulla tavalla ja myös 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 kuitenkin tällä hetkellä edelleen kesken eikä sen lopullisesta valmistumisajankohdasta ole varmuutta.

2. Asunto-osakeyhtiöiden erityisasema

Muistiossa on otettu kaksi kantaa asunto-osakeyhtiöiden rekisteröintitehtävien järjestämiseksi, joko niin, että tehtävä siirretään Patentti- ja rekisterihallitukselle (sivu 29) tai niin, että tehtävä säilyy maistraateissa (sivu 30). Tehtävien siirtoesityksessä Patentti- ja rekisterihallitukselle on korostettu toimintojen keskittämisestä saatavia etuja. On jätetty miettimättä miten asiat tulisi asiakkaan kannalta hoitaa. Kannanotossa todetaan mm. että toimintojen keskittämisellä yhteen keskusvirastoon pystyttäisiin turvaamaan käsittelyn ja neuvonnan tasalaatuisuus resurssien vähentyessä huomattavasti. Yhdenmukainen käsittely toteutuisi paitsi asunto-osakeyhtiöitä koskevissa 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 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 avoimella 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). Tarkoitus 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 taloyhtiöitä (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 sovittelu- 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.

3. Asunto-osakerekisteri

Ympäristöministeriön johtama työryhmä on juuri 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 ylläpitäjinä. On myös todettava, että mahdollisesti perustettavan asunto-osakeyhtiörekisterin tulee mm. vakuuskysymysten vuoksi nauttia julkista luotettavuutta samalla tavalla kuin lainhuutorekisterin kiinteistötietojen osalta. Tällöin on perusteltua, että rekisterinpitäjänä on julkinen taho. Maistraatin mielestä kaikkein luontevin taho rekisterinpidossa olisivat maistraatit edellä mainituista syistä johtuen.

Kauppa- ja yritysrekisterin paikallisviranomaisverkoston uudistamista valmistellut työryhmä ei ole käsitellyt lainkaan asunto-osakeyhtiöiden kaupparekisteriasioden ja asunto-osakerekisterin välisiä yhteyksiä. Koska asunto-osakerekisterin perustamisella tulisi olemaan suuri työllistävä vaikutus, asia olisi tullut ottaa esille harkittaessa työryhmän loppuraportin johtopäätöksiä ja kannanottoja. Tätä asiaa tuleekin vielä selvittää.

Maistraatti toteaa, että asunto-osakerekistereihin liittyvät tehtävät soveltuvat hyvin maistraateissa hoidettaviksi ja yhtyy Patentti- ja rekisterihallituksen asiasta vuonna 2004 lausumaan.

4. 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, eläköitymisten 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. On erityisesti huomioitava, että maistraateilla on kokenutta lakimiestyövoimaa ympäri Suomen, joilla on pitkä kokemus asunto-osakeoikeudellisista kysymyksistä. Tämä kokemus tulee käyttää hyväksi muutoksia tehtäessä.

5. Muut muutostkustannukset

Lausunnon kohteena olevassa työryhmämuistiossa ei ole lainkaan käsitelty muita kuin henkilöstöön liittyviä kustannuksia, joita kaupparekisterin organisaatiomuutoksesta aiheutuisi. On selvää, että yli 20 vuotta käytössä ollut organisaatiomallin muuttaminen ei tapahdu hetkessä ja ilman kustannuksia. Seuraavassa taulukossa on esitetty arvio mahdolliseen muutokseen liittyvistä arvioituista kustannuksista.

Kaupparekisteriasioiden paikallisviranomaistehtävistä luopumisen
muutuskustannukset 2015
(ilman virkasuhteisiin kohdistuvia kuluja)

Kustannusarvio	Euroa
Kaupparekisterijärjestelmän muutokset	350 000
Aktiiviarkiston siirto maistraattien yksiköistä PRH:een	240 000
Lainsäädännön muuttamisen kustannukset	140 000
Lomakkeiden ym. materiaalin muutokset	70 000
Sisäinen koulutus	110 000
Ulkoinen tiedotus, nettisivujen muutokset	50 000
Paikallisviranomaisten tilojen ja laitteiden vuokrat	
vuokra-ajan päättymiseen asti	250 000
Yhteensä	1 210 000

6. Yhteenveto

Edellä mainituista ja työryhmämuistiosta ilmenevistä syistä Länsi-Suomen maistraatti pitää maistraattiratkaisun puolesta lausuttua kannanottoa (sivu 30) parempana kuin Patentti- ja rekisterihallituksen puolesta lausuttua (sivu 29). Maistraatti tulisi säilyttää paikallisviranomaisena kauppa- ja yhdistysrekisteriasioissa ja ottaa erityisesti huomioon maistraattien nykyinen rooli asunto-osakeyhtiöasioiden rekisteröijänä. Asiassa tulee ottaa huomioon myös se, että tehtäviä hoidetaan jo tällä hetkellä maakunnissa ympäri Suomen ja maistraateilla on jo valmiiksi olemassa tehtävien asianmukaiseen suorittamiseen ammattitaitoinen henkilökunta. Olemassa olevien ratkaisujen ylläpito ja sen edelleen kehittäminen on kustannustehokasta ja toteuttaa yleistä pyrkimystä hoitaa valtionhallinnon tehtävät pääkaupunkiseudun ulkopuolella niissä tehtävissä, joissa se on mahdollista. Lisäksi asian käsittelyyn tarvitaan aikalisä ja jatkopohdinta myös siitä syystä, että suunnitteilla on valtakunnallisen asunto-osakerekisterin perustaminen.

Kokkolassa 11.5.2014


Jari Taipale
maistraatin päällikkö