

30.11.2023

Maa- ja metsätalousministeriö
PL 30
00023 VALTIONEUVOSTO

kirjaamo.mmm@gov.fi

Asia: VN/25403/2023

**LAUSUNTO LUONNOKSISTA MAA- JA METSÄTALOUSHMINISTERIÖN ASETUKSIKSI
MAANMITTAUSLAITOKSEN MAKSUIKSI JA KAUPANVAHVISTUKSESTA PERITTÄVISTÄ
MAKSUISTA JA KORVAUKSISTA JA -KIINTEISTÖTOIMITUSMAKSUSTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 23 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Tausta

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksista maa- ja metsätalousministeriön asetuksiksi Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista (VN/25403/2023) ja – kiinteistötoimitusmaksusta (VN/25404/2023).

Laki huoneistotietojärjestelmästä ja laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta tulivat voimaan 1.1.2019.

Lakiin perustuvista Maanmittauslaitoksen suoritteista peritään valtion maksuperustelaisissa (150/1992) tarkoitettu maksu. Tarkempia säännöksiä suoritteista perittävistä maksuista voidaan antaa maa- ja metsätalousministeriön asetuksella.

Osakeluettelosiirron maksuttomuutta tulee jatkaa 1.7.2024 saakka

Asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirto huoneistosiirtojärjestelmään on ollut toistaiseksi maksutonta. Vuoden 2024 alusta on tarkoitus ryhtyä perimään osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä Maanmittauslaitoksen sähköisen palvelun kautta taloyhtiötä kohden 101 euron maksua.

Lakia huoneistotietojärjestelmästä valmisteltaessa tavoitteena oli, että osakeluettelon ylläpidon siirtäminen huoneistotietojärjestelmään mahdollistettaisiin vuoden 2019 kuluessa sähköisiä rajapintoja hyödyntäen.

30.11.2023

Tämän toiminnallisuuden mahdollistavien tiedonsiirtojärjestelmien rajapintojen valmistuminen viivästyi kolmella vuodella kesään 2022 johtuen Maanmittauslaitoksen hitaasti edenneestä sovelluskehityksestä. Tämän merkittävän viiveen seurauksena isännöintiohjelmistojen siirtotoiminnallisuuksien kehittäminen voitiin käynnistää vasta kesällä 2022.

Edellä kuvatuiden viivästysten takia asunto-osakeyhtiöiden osakeluetteloiden siirto huoneistotietojärjestelmään käynnistyi laajamittaisesti vasta alkuvuodesta 2023.

Maanmittauslaitoksen julkaisemien raporttien perusteella osakeluetteloiden siirto on vauhdittunut merkittävästi syksyn 2023 kuluessa. On kuitenkin ilmeistä, että merkittävä määrä pienempiä asunto-osakeyhtiöitä ei pysty tekemään siirtoa 31.12.2023 mennessä. Huomattava osa näistä yhtiöistä hoitaa osakeluettelon siirron itsenäisesti ilman mahdollisuutta hyödyntää isännöintiyhtyrityksien isännöintijärjestelmiä. Pienille yhtiöille 101 euron siirtomaksu olisi merkittävä lisäkustannus.

Kiinteistöliitto esittää, että asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirron maksuttomuutta huoneistosiirtojärjestelmään jatketaan 1.7.2024 saakka.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakeluettelon siirto jatkossakin maksuttomaksi

Lisäksi Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota voimaantulolain 16 §:n 2 momenttiin, jossa todetaan: "Jos vanha asunto-osakeyhtiö siirtää osakeluettelon ylläpidon 5 §:n 1 momentissa säädetyn määräajan jälkeen, asian käsittelemisestä peritään 15 §:n 1 momentissa tarkoitettu maksu." Keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille ei ole säädetty määräaikaa osakeluettelon ylläpidon siirron osalta. Näin ollen kyse ei ole myöhästyneestä osakeluettelon siirrosta, vaikka keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö siirtäisi osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle vuonna 2024 tai sen jälkeen. Esitämme, että osakeluettelon siirtoa ei tehdä keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta maksulliseksi.

Yhtiön edustajien ja osakkeenomistajien maksuton tietojenkatselu turvattava

HE 127/2018: "Esityksen mukaan omien omistus- ja panttaustietojen tarkistaminen olisi osakkeenomistajalle maksutonta. Myös yhtiöille tarjottaisiin mahdollisuus tarkastella tavanomaisessa toiminnassaan tarvittavia tietoja maksutta." Tällä hetkellä osakas pystyy tarkastelemaan omia tietoja maksuttomasti vain, jos osakeryhmän osalta on haettu sähköistä omistajamerkintää. Ennen sitä tarkastelu on maksullista ja voi tapahtua vain tilaamalla osakehuoneistotuloste Maanmittauslaitokselta. Kun tällä osakehuoneistotulosteella ei ennen sähköisen omistajamerkinnän hakemista edes näy omistajatietoa, on 18 euron maksu osakehuoneistotulosteesta mielestämme kohtuuton, eikä vastaa HE:ssä kuvattua omien tietojen tarkastelun maksuttomuutta.

Hallituksen esityksessä ei ole eroa sen suhteen, koskisiko maksuttomuus vasta vaihetta, jossa paperisesta osakekirjasta on luovuttu ja sähköinen omistajakirjaus rekisteriin merkitty vai myös jo vaihetta, jossa osakeluettelon

30.11.2023

ylläpito on siirretty ja osakas haluaa tarkastella, mitä tietoja hänen osakeryhmästään rekisteriin on tässä vaiheessa merkitty.

HE 127/2018: "Alustavasti on ajateltu, että omistuksen kirjaamisesta perittävä maksu voisi olla omakustannushintaan perustuvana noin 50 euroa ja panttauksen kirjaamisesta perittävä maksu noin 25 euroa."

Hallituksen esityksessä kaavailtu huomioiden katsomme, että jo vuonna 2023 kirjaamisesta peritty 63 euron maksu on ylittänyt arvioidun maksun merkittävästi. Emme pidä kohtuullisena sitä, että maksua esitetään vuodelle 2024 korotettavaksi edelleen nyt jo 69 euroon. Kiinteistöliitto esittää, että maksuun ei tehdä korotusta, vaan kirjaamisesta perittäisiin vuonna 2024 sama vuoden 2023 aikana peritty 63 euron maksu.

HE 2018: "Tarkoituksena on tarjota yhtiölle katseluyhteys tavanomaisessa toiminnassaan tarvittaviin tietoihin maksutta. Käytännössä pääsy tietoihin olisi sillä, jolla on oikeus kaupparekisteri-ilmoituksen perusteella edustaa yhtiötä. Näin ollen maksuton pääsy taloyhtiön tietoihin on myös isännöitsijällä."

Maksuasetuksen 6 §:n mukaisesti "Huoneistotietojärjestelmästä annettavista tulosteista sekä teknisen käyttöyhteyden kautta luovutetuista huoneistotietojärjestelmän tiedoista peritään tämän asetuksen liitteessä 1 määrätyt maksut. Oikeudesta saada tietoja maksutta säädetään huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 23 §:n 2 momentissa." Liite 1 huomioiden maksuasetuksen perusteella syntyy kuitenkin se käsitys, että yhtiön oikeus tavanomaisessa toiminnassa tarvittaviin tietoihin maksutta ja osakkaan oikeus omien tietojen tarkasteluun maksuttomasti eivät toteudu kuten lakia säädettäessä on tarkoitettu.

Joka tapauksessa yhtiön ja osakkaan oikeus saada edellä mainitut tiedot maksutta on vähintään erittäin epäselvästi maksuasetuksessa kuvattu, jos siis tiedot asetuksen mukaan maksuttomia yhtiölle ja osakkaalle myös maksuasetuksen mukaan ovat, kuten näiden tietojen kuuluisi huoneistotietolain ja lain esitöiden perusteella olla.

Termien täsmentäminen

Lisäksi Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota asetusluonnoksessa käytettyyn termiin "taloyhtiö", joka on epätarkka ja sillä voidaan ymmärtää hyvin erilaisia yhteisöjä, jotka omistavat asuinhuoneistoja. Asetuksessa tulisi käyttää virallisia yhtiömuotonimikkeitä, eli asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö -termejä.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija