

25.11.2019

MML 14118/00 08/2019

Maa- ja metsätalousministeriö

kirjaamo@mmm.fi

Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö 6.11.2019

## MAANMITTAUSLAITOKSEN LAUSUNTO HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN JATKOKEHITTÄMISTÄ KOSKEVISTA EHDOTUKSISTA

Maanmittauslaitos lausuu huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevista ehdotuksista seuraavaa maa- ja metsätalousministeriölle.

Maanmittauslaitoksen näkökulmasta 1.10.2019 laadittu Huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palveluiden jatkokehittäminen –niminen selvitys on kokonaisuudessaan onnistunut.

Maanmittauslaitos ottaa tarkemmin kantaa selvityksessä esitettyihin toimenpiteisiin selvityksen sivulta 6 ilmenevässä numerojärjestyksessä.

### *1. Osakkeiden kauppahintatietojen kerääminen*

Selvityksessä esitettiin ensimmäisenä toimenpiteenä kauppahintatietojen keräämistä omistuskirjaushakemusten yhteydessä myös RS-kohteilta.

Tämä voitaisiin lainsäädännössä ratkaista uuden asuntojen kauppahintarekisterin perustamisella tai saantotietojen lisätietojen keräämisellä. Maanmittauslaitos katsoo parhaimmaksi vaihtoehdoksi erillisen huoneistojen kauppahintarekisterin perustamista suppealla tietosisällöllä (selvityksen kohta 10.1.2).

Maanmittauslaitoksen näkökulmasta kauppahintarekisterin perustaminen olisi järkevää huoneistotietojärjestelmän yhteyteen, sikäli kuin kauppahintojen tietojen kerääminen edellyttää ns. manuaalista työtä Maanmittauslaitoksessa.

Tällöin kauppahintatietojen kerääminen huoneistotietojärjestelmään olisi toteutettavissa suhteellisen helposti omistuksen kirjaushakemusten käsitteilyn yhteydessä. Merkittävä osa kokonaiskauppahinnoista kerättäisiin luottolaitosten tai välittäjien kautta tehtävissä kaupoissa suoraan luottolaitosten hyödyntämisestä kaupankäyntijärjestelmistä tai kiinteistövälitysjärjestelmistä

25.11.2019

MML 14118/00 08/2019

samassa yhteydessä, kun haetaan omistuksen rekisteröintiä. Tämä edellyttää kaupankäynti- ja kiinteistönvälitysjärjestelmien sekä huoneistotietojärjestelmien välisten rajapintojen kehittämistä, mutta näitä rajapintoja kehitetään jo luottolaitoksille ja välittäjille tarjottavaa tietopalvelun järjestämiseksi. Samoja rajapintoja olisi tarkoituksenmukaista hyödyntää lisäksi kauppahintatietojen keräämiseen.

Jotta myös ilman luottolaitosta ja välittäjää tehtävät luovutukset tulisivat rekisteröinnin piiriin, tiedot tulisi kerätä omistusoikeuden rekisteröinnin hakemisen yhteydessä manuaalisesti. Tämä edellyttää hakemuksen osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröimiseksi muuttamista siten, että hakemuslomakkeessa tiedustellaan myös kauppahintaa. Lisäksi tulisi lainsäädännössä ratkaista, riittääkö hakijan oma ilmoitus kauppahinnasta vai tulee kirjaamisviranomaisen selvittää kauppahinta luovutuskirjasta. Vaihtoehtoja hakijan oma ilmoitus olisi vähemmän Maanmittauslaitosta työllistävä ja vähemmän muutoksia nykyiseen omistusoikeuden rekisteröinnin hakemisprosessiin aiheuttava, mutta toisaalta hakijan omaan ilmoitukseen perustuvat kauppahintatiedot eivät ole täysin luotettavia. Maanmittauslaitos katsoo, että luotettavuutta heikentävät lähinnä kirjoitusvirheet kauppahintatietojen ilmoittamisessa. Harvemmin hakijoilla lienee olevan intressiä erehdyttää viranomaista tarkoituksella kauppahinnan ilmoittamisessa. Esim. varainsiirtoveron määräämiseen liittyvänä sanottu erehdyttäminen on kriminalisoitu.

Kauppahintarekisteritietojen kerääminen edellyttää huoneistotietojärjestelmän käyttöliittymän tietosisällön laajentamista, mihin kehitystyöhön on varattava riittävä rahoitus.

Kauppahintatietojen yhteyteen kerättäisiin huoneistotietojärjestelmästä saatavia tietoja. Huoneistotietojärjestelmään olisi järkevää tuoda korjaus- ja muutostöiden tietoja yhtenäisen standardin mahdollistamalla yhtenäisellä tavalla rajapintojen kautta tai huoneistotietojärjestelmän käyttöliittymällä, jotta kauppahintatiedot olisivat yhdistettävissä näihin muihin tietoihin ja jota kautta tietoja voitaisiin hyödyntää laajemmin. Maanmittauslaitos pitää kannatettavana kauppahintatietojen tarjoamista yleistettynä alueellisena avoimena datana vapaasti tietoverkossa sekä yksikkötasoisena tietona teknisen käyttöyhteyden kautta kiinteistönvälityksen, luottolaitosten, vakuutusyhtiöiden ja viranomaisten käyttöön.

RS -kohteiden rakentamisaikaisten saantojen vieminen huoneistotietojärjestelmään toisi saannon kirjaamisia lisää, mutta menettely ei muutoin merkittävästi lisäisi Maanmittauslaitoksen töitä.

Mikäli kauppahintatietojen rekisteröinti toteutettaisiin muun tietovarannon kuin huoneistotietojärjestelmän yhteyteen ja rekisteröinti vaatisi edes osittain manuaalista työtä Maanmittauslaitoksessa, tietojen kerääminen ei olisi

25.11.2019

MML 14118/00 08/2019

yhtä helposti toteutettavissa kuin huoneistotietojärjestelmässä. Tämä vaihtoehto toisi lisätyötä, kun käsittelijöiden tulisi opetella uusi järjestelmä ja siirtyä aina järjestelmästä (rekisteristä) toiseen omistusoikeuden rekisteröintiä käsitellessään.

## *2. Teknisten tietojen perustietojen kerääminen huoneistotietojärjestelmään*

Talonyhtiön teknisten ja taloudellisten tietojen ylläpito tulee toteuttaa selvityksessä esitetyllä tavalla muutoin, mutta mitä tulee standardin käyttöönottoon liittyviin siirtymäaikoihin, siirtymäajoista päätettäessä olisi otettava huomioon selvityksessä esille tuodun talonyhtiöiden erilaisen tilanteen lisäksi se, että tietopalvelu toimii vasta kun kaikki talonyhtiöt noudattavat standardia. Siirtymäaikojen ei siten tule olla useita vuosia pitkiä.

Maanmittauslaitos on jo alustavasti suunnitellut, miten teknisten ja taloudellisten tietojen tietopalvelu voitaisiin toteuttaa. Toisaalta käyttöliittymänä tulitaisiin luultavasti alkuvaiheessa käyttämään jo luotua osakeluettelon siirtopalvelua sekä toisaalta nyt kehittämistyön kohteena olevia isännöintijärjestelmien ja huoneistotietojärjestelmän välisiä rajapintoja, joita ensi vaiheessa tullaan käyttämään osakeluetteloiden siirtämiseen.

Tietojen keräämiseen tulee luoda keskitetty tietovarasto. Maanmittauslaitos arvioi, että huoneistotietojärjestelmä sopii näihin tarkoituksiin hyvin. Suunnitelmien toteuttamiseen tulee varata riittävä rahoitus.

## *3. Standardin määrittely ja käyttöönotto talonyhtiöiden tiedonvaihdoissa kohdentuen sekä teknisiin että taloudellisiin tietoihin*

Taloyhtiön tiettyjä perustietoja koskevan yhtenevän standardin kehittäminen on välttämätöntä tietopalvelun toteuttamiseksi järkevällä tavalla. Kuten selvityksessä on todettu, standardin noudattaminen tulee olla taloyhtiöiden velvollisuus. Maanmittauslaitos pitää onnistuneena selvityksessä esitettyä ratkaisua, jossa taloyhtiöillä olisi mahdollisuus tuottaa tietopalvelu itse omasta järjestelmästäan huoneistotietojärjestelmän ja isännöintijärjestelmän välisen rajapinnan kautta tai vaihtoehtoisesti hyödyntää huoneistotietojärjestelmän käyttöliittymää.

Muita kommentteja

Muut kuin asunto-osakeyhtiömuotoiset asumismuodot eivät Maanmittauslaitoksen kannalta ole tarpeellisia tuoda huoneistotietojärjestelmään tässä vaiheessa. Selvityksessä on avattu onnistuneesti niihin liittyviä ongelmia. Lisäksi sanottujen muiden asumismuotojen osalta voidaan esittää seuraavia, jatkokehityksessä edelleen huomioon otettavia näkökohtia.

*Asumisoikeusasunnot (selvityksen sivut 36 – 38, 50 – 52 ja 56 – 57)*

25.11.2019

MML 14118/00 08/2019

Jos huoneistotietojärjestelmää myöhemmin laajennetaan myös muuhun kuin asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumiseen, kysymykseen voisivat parhaiten tulla asumisoikeusasunnot. Huoneistotietojärjestelmän keskeinen tarkoitus on palvella asumiseen kohdistuvan varallisuuden vaihdantaa ja vakuuskäyttöä. Asumisoikeus on tietyin rajoituksin vaihdantakelpoista omaisuutta. Se voidaan luovuttaa vastiketta vastaan ja sitä voidaan käyttää velan vakuutena. Erityisesti tämä koskee ns. vapaarahoitteisia asumisoikeusyhteisöjä. Sosiaalisin perusteinen myönnettävät asumisoikeusasunnot ovat sen sijaan varsin rajoitetusti luovutuskelpoisia.

Asumisoikeuden luovutuksessa aktualisoituvat periaatteessa samat sivullissuojaa koskevat kysymykset kuin asunto-osakkeenkin luovutuksessa. Luovutuksensaajan kannalta on olennaista varmistua luovutuksen tehokkuudesta luovuttajan edeltäjiin, velkoihin ja seuraajiin nähden. Esiin nousevia selvitettäviä kysymyksiä ovat siis: 1) onko asumisoikeuden luovuttaja se, jolle oikeus todella kuuluu; 2) miten luovuttaja on suojattu luovuttajan nykyisiä tai tulevia velkojia kohtaan; 3) miten luovutuksensaajan suoja määräytyy mahdollisessa kaksoisluovutustilanteessa.

Asumisoikeuden haltijan merkitseminen julkista luotettavuutta nauttivaan rekisteriin on omiaan lisäämään oikeusvarmuutta vaihdannassa, vähentämään vaihdannan ns. transaktiokustannuksia ja siten myös lisäämään oikeuden arvoa vaihdannassa. Sivullissuojakysymykset voitaisiin asumisoikeuksiin liittyen ilmeisesti ratkaista samalla tavalla kuin asunto-osakkeiden sivullissuoja, jos asumisoikeudet jossain vaiheessa otettaisiin huoneistotietojärjestelmän piiriin.

Edellä sanottu koskee myös asumisoikeuden vakuuskäyttöä. Asumisoikeuden ottaminen vakuudeksi on oikeudellisesti turvampaa ja helpompaa, jos se, joka on antamassa asumisoikeutta vakuudeksi, on merkitty oikeuden haltijaksi julkista luotettavuutta nauttivaan rekisteriin.

Vakuuden tehokkuus kolmansia kohtaan edellyttää yleensä, että vakuusoikeus on kolmansien todettavissa. Jos asumisoikeudet kuuluisivat huoneistotietojärjestelmän piiriin, tämä julkisuutta luova toimenpide voitaisiin, kuten selvityksessäkin todetaan, saada aikaan asumisoikeuteen kohdistuvalla panttauskirjauksella. Panttauskirjaus voisi toimia panttioikeuden julkistamiskeinona sekä suhteessa asumisoikeusyhteisöön että suhteessa asumisoikeuden haltijan muihin velkoihin samoin kuin asumisoikeuden mahdollisiin luovutuksensaajiin nähden.

Asumisoikeuksien vaihdannallinen merkitys on toistaiseksi hyvin vähäinen. Selvityksessä todetaan kuitenkin, että niiden vakuuskäyttö on hiljalleen yleistymässä (s. 52). Jos asumisoikeuden käyttö asumismuotona ja samalla niiden vaihdanta yleistyisivät, niihin kohdistuvien oikeuksien kirjaamisella

25.11.2019

MML 14118/00 08/2019

alkaisi olla laajempaa merkitystä. Kuten selvityksessä todetaan, tällöin niiden mukaan ottamista huoneistotietojärjestelmän piiriin on perusteltua arvioida uudestaan.

Vuokra-asuminen (selvityksen sivut 39 – 40, 53 ja 56)

Asuntoihin kohdistuvat vuokraoikeudet eivät ole vaihdannan piiriin kuuluvaa varallisuutta. Ne eivät ole luovutuksen kohteita eivätkä vakuuskohteita. Tämä koske sekä vuokratyöyhtiöihin kohdistuvia vuokraoikeuksia että asunto-osakeyhtiöihin kuuluviin huoneistoihin kohdistuvia vuokraoikeuksia. Tämä todetaan myös selvityksessä. Niinpä edes asunto-osakeyhtiöissä oleviin huoneistoihin kohdistuvien vuokraoikeuksien kirjaamiselle ei ole tarvetta vaihdannan ja vakuuskäytön kannalta.

Selvityksessä tuodaankin esiin, että käytännössä ainoa tarve vuokraustietojen tuomiselle rekisteriin perustuisi tarpeeseen saada vuokraustoiminnasta tarkempia tilastotietoja. Selvityksessä kuitenkin todetaan, että tällainen tarve ei ole riittävä peruste sille, että vuokranantajat veloitettaisiin tuomaan vuokrausta koskevia tietoja rekisteriin. Jotta tällainen velvoite voitaisiin asettaa, vuokranantajien tulisi myös hyötyä tiedon tuomisesta. Tällainen hyöty voisi selvityksen mukaan olla se, että verottaja pystyisi käyttämään tietoa hyväksi esitetyssä veroilmoituksessa. Vuokratulo olisi siis automaattisesti mukana jo veroehdotuksessa. Tämä ei kuitenkaan ole reaalin hyöty nyt tai lähitulevaisuudessa, eikä omistajille siten ehdoteta tässä vaiheessa veloitetta tuoda asuntojen vuokrausta koskevia tietoja huoneistotietojärjestelmään. Maanmittauslaitoksella ei ole enempää kommentoitavaa tähän.

Kun varsinaisessa selvityksessä vuokraustietojen tuomista huoneistotietojärjestelmään on kosketeltu nimenomaan omistajalle tai muulle vuokranantajalle annettavana tehtävänä, selvityksen Tiivistelmä-jaksossa näkökulma on käännetty toisinpäin. Siinä esitetyn mukaan vuokraustiedon toisi järjestelmään vuokraoikeuden haltija.

Tiivistelmässä todetaan (s. 5): "*Yksityisten vuokraamat asunnot ovat todennäköisesti huoneistotietojärjestelmän piirissä jo nykyisen lainsäädännön mukaan, ja sinänsä voitaisiin toteuttaa toiminnallisuus, jolla yksityinen vuokralainen kävisi täydentämässä vuokratietonsa huoneistotietojärjestelmään. On kuitenkin kyseenalaista, voitaisiinko tällaista veloitetta vuokratiedon viemisestä huoneistotietojärjestelmään säätää vain tilastoinnin tarpeiden vuoksi. Itse vuokranantaja ei hyötyisi tällaisen merkinnän tekemisestä.*"

Selvityksessä on siten käsitelty vuokraustiedon tuomista huoneistotietojärjestelmään lähinnä tilastoinnin näkökulmasta. Asiaa on pohdittu joko vuokranantajalle tai vuokraoikeuden haltijalle annettavana tehtävänä. Siltäkin osin kuin tehtävä annettaisiin vuokraoikeuden haltijalle, asiaa on pidetty juridisteknisesti varsin yksinkertaisena. Kysymystä on arvioitu kohtuus- ja tar-

25.11.2019

MML 14118/00 08/2019

koituksen mukaisuusnäkökulmasta ja todettu, että tilastoinnin tarpeita ajatellen kummallekaan taholle ei ole perusteltua säätää velvoitetta tuoda kysymyksessä olevia tietoja järjestelmään.

Maanmittauslaitos on tältä osin samaa mieltä selvityksen lopputuloksen kanssa. On kuitenkin huomattava, että vuokraoikeuksien, joiden kohteena olisi asunto-osakeyhtiömuotoisessa yhtiössä sijaitseva omistusasunto, kirjaaminen huoneistotietojärjestelmään voisi tulla arvioitavaksi kokonaan toisenlaisestakin näkökulmasta. Tätä huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämiseen liittyvää näkökulmaa ei ole selvityksessä pohdittu.

Osakehuoneistoon kohdistuvan vuokraoikeuden kirjaaminen voisi palvella vuokraoikeuden julkistamista myös esineoikeudellisessa mielessä. Kirjaaminen voisi lisätä vuokraoikeuden haltijan suojaa varsinaisessa osakkeiden vaihdannassa. Kirjaamisella vuokraoikeus tulisi muiden tietoon ja sitoisi näin aina kolmansia, kuten osakeryhmän eli asunnon uutta omistajaa.

Itse asiassa jo HTJ-lainsäädännön ensimmäisessä vaiheessa sanottu kirjaamismahdollisuus oli pitkään esillä. Tuolloin kirjaamisen edellytyksiä arviointiin, kuten on perusteltua, sekä vuokraoikeuden haltijan että asunnon omistajan oikeussuojan kannalta. Kirjaamista koskevan hakemuksen tekemistä pidettiin vuokralaisen oikeutena. Asunnon omistajan suojana oli kuitenkin se, että kirjaaminen edellytti hänen suostumustaan. Kirjaamisen ei siten ajateltu tapahtuvan pelkästään niin, että "yksityinen vuokralainen kävisi täydentämässä vuokratietonsa huoneistotietojärjestelmään".

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisessä saattaisi olla perusteltua arvioida asuntoon tai liikehuoneistoon kohdistuvan vuokraoikeuden kirjaamismahdollisuutta vielä tältä kannalta. Kiinteistöjä koskien huoneenvuokraoikeuksien kirjaamismahdollisuus on olemassa maakaaren 14 luvun 1 §:n nojalla. Tosin asunto-osakkeiden vaihdannassa huoneenvuokraoikeuden haltijan asema saattaa olla jossain määrin erilainen kuin kiinteistövaihdannassa. Vastaisuutta ajatellen voisi kuitenkin olla perusteltua tarkemmin analysoida, missä määrin asema poikkeaa sivullissuhteissa ja olisiko kirjauksen salliminen sittenkin perusteltua myös huoneistotietojärjestelmässä. Kysymys olisi tällöin nimenomaan oikeudesta hakea vuokraoikeuden kirjaamista eikä suinkaan pakollisuudesta. Kysymys ei liioin ole niinkään tilastoinnista vaan esineoikeudellisista vaikutuksista.

Maanmittauslaitos tuo lisäksi seuraavaa. Selvityksen sivulla 4 (Tiivistelmä) todetaan, että vanhat osakekirjat muutetaan sähköisiksi omistusmerkinnöiksi vuoden 2023 loppuun mennessä. Tässä pitäisi ilmeisesti olla "vuoden 2032 loppuun mennessä".

Edelleen sivulla 4, Tiivistelmä-jakson viimeisen kappaleen 2. virke alkaa sanalla "Kauppahintatiedoista", kun sen pitäisi ilmeisesti alkaa sanalla "Kauppahintatietoja".

25.11.2019

MML 14118/00 08/2019

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta saada lausua ehdotuksista.

Pääjohtajan sijaisena  
ylijohtaja

*Allekirjoitettu sähköisesti*  
Petri Korpinen

Maanmittausneuvos

*Allekirjoitettu sähköisesti*  
Markku Markkula