



## LAUSUNTO

10.12.2019

VN/12129/2019  
VN/12129/2019-TEM-2

Maa- ja metsätalousministeriö  
kirjaamo@mmm.fi

### Työ- ja elinkeinoministeriön lausunto huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palveluiden jatkokehittämistä koskevasta selvityksestä

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt lausuntoa huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palveluiden jatkokehittämistä koskevasta selvityksestä (myöh. ”selvitys”).

Työ- ja elinkeinoministeriö pitää huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä tärkeänä hankkeena asuntokaupan toimivuuden ja siihen liittyvän sääntelyn sujuvuuden näkökulmasta. Huoneistotietojärjestelmä on tärkeä väline asuntokauppaan liittyvän hallinnollisen taakan vähentämiseksi.

Palveluja digitoimalla ja tietoja keskittämällä on mahdollista keventää yhteiskunnan eri toimijoiden kokemaa hallinnollista taakkaa vaarantamatta sääntelyn perimmäistä tarkoitusta. Huoneistotietojärjestelmä tarjoaa paljon mahdollisuuksia vähentää asuntokaupasta koituvaa hallinnollista työtä, mikä vapauttaa yritysten resursseja tuottavaan liiketoimintaan ja näin ollen parantaa koko kansantalouden kilpailukykyä. Tämän lisäksi jatkokehitys on tärkeää myös kansalaisiin, eli tässä tapauksessa asunnon omistajiin, kohdistuvan hallinnollisen taakan vähentämiseksi.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että jo valmistelun alkuvaiheessa otetaan mahdollisimman hyvin huomioon jatkotoimenpiteiden vaikutukset sääntelytaakkaan ja eri toimijoiden hallinnollisiin kustannuksiin, pyrkien luomaan sellainen järjestelmä jolla kustannuksia saadaan vähennettyä. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, ettei kerätä sellaisia tietoja, joiden keskitetystä koonnista ei koidu vastaavia säästöjä kuin mitä ilmoittamisesta aiheutuu kuluja. Työ- ja elinkeinoministeriö tarjoaa apuaan sääntelytaakan arviointiin, kuten tehtiin myös alkuperäisen ASREK-hankkeen valmistelun yhteydessä. Arviointiin voidaan soveltaa työ- ja elinkeinoministeriössä kehitettyä [Sääntelytaakkalaskuria](#).

Postiosoite  
Postadress  
Postal Address  
Työ- ja elinkeinoministeriö

Käyntiosoite  
Besöksadress  
Office

Puhelin  
Telefon  
Telephone

Faksi  
Fax  
Fax

s-posti, internet  
e-post, internet  
e-mail, internet

PL 32  
00023 Valtioneuvosto

Aleksanterinkatu 4

0295 16001  
+358 295 16001

09 1606 2160  
+358 9 1606 2160

www.tem.fi

Huoneistotietojärjestelmä on otettu käyttöön vuoden 2019 alusta. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (myöh. myös ”taloyhtiö”) on saman ajankohdan jälkeen voinut perustaa Patentti- ja rekisterihallituksen asiointipalvelussa vain sähköisesti, eikä myöskään paperisia osakekirjoja enää paineta. Uudet asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt kuuluvat automaattisesti huoneistotietojärjestelmään. Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden osakeluettelot siirretään huoneistotietojärjestelmään vuoden 2022 loppuun mennessä ja paperiset osakekirjat muutetaan sähköisiksi viimeistään 2032.

Osakeluetteloiden ylläpito ei kuulu taloyhtiölle sen jälkeen, kun osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään. Omistuksen lisäksi huoneistotietojärjestelmään tehdään merkintöjä panttauksesta sekä erilaisista rajoituksista.

Selvityksessä ehdotetaan muutoksia huoneistotietojärjestelmän tietosisältöön sekä velvoittavan standardin käyttöönottoa taloyhtiön tietojen osalta. Taloyhtiöt tulisi selvityksen mukaan velvoittaa ylläpitämään tietyt perustiedot keskitetyssä tietovarastossa, minkä lisäksi taloyhtiöiden tulisi pyydetäessä antaa isännöitsijätodistuksen sisältämät tiedot rakenteisessa muodossa.

Selvityksessä ehdotetaan myös kauppahintatietojen keräämistä huoneistotietojärjestelmään. Lisäksi on selvitetty muista asumismuodoista asumisoikeusasuntojen, asunto-osuuskuntien ja vuokra-asuntojen tuomista huoneistotietojärjestelmään, mutta tältä osin ei ole päädytty esittämään huoneistotietojärjestelmän laajentamista.

#### *Taloyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot*

Teknisen perustietosisällön ylläpitäminen huoneistotietojärjestelmässä tulisi selvityksen mukaan olla pakollista ja taloudellisen tiedon osalta vapaaehtoista kaikille taloyhtiöille. Taloyhtiöitä koskevan tiedon tulisi lisäksi olla standardimuotoista.

Tällä hetkellä taloyhtiöitä koskevat niin tekniset kuin taloudelliset tiedot ovat pääosin isännöitsijöiden järjestelmissä tai taloyhtiöiden itse säilyttäminä. Isännöitsijöiden käyttämät järjestelmät eivät kommunikoi keskenään ja taloyhtiöiden säilyttämät tiedot saattavat olla vain paperimuodossa.

Jos taloyhtiöiden tieto olisi standardimuotoista, ja tieto olisi välitettävissä rakenteisessa muodossa isännöitsijöiden kesken, tai noudettavissa huoneistotietojärjestelmästä, vähentäisi tämä selvityksen mukaan manuaalista työtä esimerkiksi isännöitsijätodistuksen osalta ja helpottaisi myös isännöitsijöiden kilpailuttamista. Standardi muodossa oleva tieto myös parantaisi eri taloyhtiöiden vertailtavuutta.

Työ- ja elinkeinoministeriö katsoo, että erityisesti tavoite taloyhtiöitä koskevan tiedon standardoimisesta on merkittävä. Tällä tarkoitetaan niin käsitteiden standardoimista kuin tietoteknistä standardointia niin, että tieto olisi välitettävissä eri järjestelmien kesken ja vertailukelpoista. Sillä

velvoitetaanko taloyhtiöt viemään tekniset perustiedot huoneistotietojärjestelmään, vai voisiko tiedot säilyttää myös tältä osin esimerkiksi yksityisten palveluntuottajien järjestelmissä, tulee huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamista valmisteltaessa vielä selvittää. On kuitenkin ilmeistä, että taloyhtiöitä koskevan teknisen tiedon säilymisen kannalta huoneistotietojärjestelmään merkittävät perustiedot parantaisivat nykyistä tilannetta ja muodostaisivat taloyhtiölle yhdestä paikasta saatavilla olevan historianäkymän.

### *Tilinpäätöksen rekisteröimisvelvollisuuden laajentaminen*

Selvityksessä on esitetty tilinpäätöstietojen rekisteröimisvelvollisuuden laajentamista taloyhtiöihin.

Jo vuoden 1973 sittemmin kumottua kirjanpitolakia (655/1973) koskeneessa hallituksen esityksessä 120/1972 todetaan tilinpäätöksen julkistamisen osalta, että *"ehdotuksen 33 §:n 2 momenttiin on otettu nykyisen kirjanpitolain 18 §:ää vastaava säännös. Sen mukaan ei 1 momentissa säädetty julkistamisvelvollisuus koske asunto-osuuskuntaa eikä asunto-osakeyhtiötä."*

Kirjanpitolautakunnan lausunnon 1538/31.8.1998 mukaan *"tilinpäätöksen rekisteröinti- ja julkistamisvelvollisuus ei koske kaikkia kirjanpitovelvollisia. Kirjanpitolain 3:11.1 §:n esitöistä (HE 173/1997 vp., s. 18) ilmenee välillisesti, että rekisteröintivelvollisuudesta ovat vapautettuja asumisoikeusyhdistykset, asunto-osuuskunnat, asunto-osakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiölain (17.5.1991/809) 2 §:ssä tarkoitetut osakeyhtiöt eli keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt. Lainuudistuksen tarkoituksena ei ollut muuttaa oikeustilaa tältä osin; vapautus rekisteröintivelvollisuudesta todetaan nimenomaisesti vuoden 1973 kirjanpitolain 33.3 §:ssä (28.11.1994/1074). Vapautuksen perusta on ensisijaisesti käytännöllinen, sillä näiden yhteisöjen - lukuisuudestaan huolimatta - taloudellinen merkitys on vähäinen liiketoimintaa harjoittaviin yhteisöihin verrattuna. Asuntoyhteisöt ovat kuitenkin velvollisia pyynnöstä antamaan tilinpäätöksestään jäljennöksen; vastaava velvoite on myös aikaisemmassa vuoden 1973 laissa (33.3 §)."*

Edellä olevasta ilmenee, että taloyhtiöiden osalta on johdonmukaisesti katsottu, ettei tarvetta niiden tilinpäätösten rekisteröimiselle ole.

Selvityksen mukaan noin puolet Suomen 90000 taloyhtiöstä on ammattisäännöinnin piirissä. Näiden yhtiöiden osalta tilinpäätöstiedot olisi luultavasti toimitettavissa kaupparekisteriin varsin vähällä lisätyöllä. Toisen puolikkaan muodostavat oletettavasti pääosin pienet muutaman huoneiston yhtiöt, joissa yhtiön ylläpitoon liittyviä tehtäviä ei ole ulkoistettu mukaan luettuna taloushallinto.

Tilinpäätöksen rekisteröiminen ja julkistaminen kaupparekisterissä liittyy erityisesti liiketoiminnan harjoittamiseen ja sen läpinäkyvyyteen. Vaikka asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt omistavat ja hallinnoivat merkittävää omaisuusmassaa, on toiminnan luonne kuitenkin poikkeava suhteessa liiketoimintaan.

Työ- ja elinkeinoministeriön näkemyksen mukaan taloyhtiöiden tilinpäätöstietoihin ei liity samanlaista tarvetta rekisteröinnille ja julkistamiselle kuin liiketoimintaan harjoittavissa yhtiöissä. On lisäksi huomattava, että kirjanpitolain (30.12.1997/1336) nojalla taloyhtiöt ovat pyynnöstä velvollisia antamaan jäljennöksen tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Erityisesti pienille taloyhtiöille tilinpäätöksen rekisteröimisvelvollisuus merkitsisi huomattavaa hallinnollisen taakan lisäystä. Lisäksi rekisteröimisvelvollisuuden laajentaminen tarkoittasi Patentti- ja rekisterihallituksen näkökulmasta merkittävää lisätyötä, joista vähäisimpänä ei olisi tilinpäätösten rekisteröimisvelvollisuuden täyttämisen valvonta.

Mikäli rekisteröimisvelvollisuuden laajentamista kuitenkin päädyttäisiin valmistelemaan, tulisi tuossa yhteydessä joka tapauksessa harkita, että tilinpäätöksen rekisteröimisvelvollisuus ulotettaisiin vain suuriin taloyhtiöihin. Tällainen raja olisi johdettavissa esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 5.1 §:n 1 kohdasta, jossa säädetään tilintarkastusvelvollisuudesta sellaisten taloyhtiöiden osalta, joissa on vähintään 30 (osakkeenomistajan hallinnassa olevaa) huoneistoa.

#### *Kauppahintatiedot*

Kauppahintatietojen osalta selvityksessä todetaan, että verohallinto saa tällä hetkellä tietoja kauppahinnoista asuinhuoneistoista varainsiirtoveroilmoitusten yhteydessä, mutta tieto on lähtökohtaisesti salassapidettävää. Toisaalta varainsiirtoverotuksen yhteydessä saatava tieto ole reaaliaikaista. KVKL:n tiedot käsittävät noin 70-80% tehdyistä kaupoista, mutta tieto ei ole huoneistokohtaista. Kiinteistöjen osalta selvityksessä viitataan Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kauppahintarekisteriin.

Kauppahintatietojen osalta huoneistotietojärjestelmään selvityksessä esitetään kerättäväksi ”suppea” tietosisältö, joka ilmoitettaisiin osana omistuskirjaushakemusta. Velvollisuus koskisi myös RS-kohteita. Kauppahintatietojen tulisi selvityksen mukaan olla julkisia asuntomarkkinoiden läpinäkyvyyden ja hinnanmuodostuksen tehostamiseksi.

Selvityksessä on esitetty teknisten ja taloudellisten (standardoitujen) perustietojen viemisen mahdollistamista huoneistotietojärjestelmään, joka omalta osaltaan parantaisi käytettävissä olevan tiedon laatua aikaa myöden. Huoneiston kauppahintatieto ei ole rinnastettavissa edellä mainittuihin tietoihin, jotka liittyvät kohteen laadullisiin ominaisuuksiin.

Selvityksen mukaan tietojen keräämisestä ja eri tahojen tiedonsaantioikeuksista tulisi säätää huoneistotietojärjestelmälaissa. Mikäli omistuskirjaushakemuksen yhteydessä päädyttäisiin keräämään tieto kauppahinnasta, tulisi työ- ja elinkeinoministeriön näkemyksen mukaan selvittää sitä mahdollisuutta, että kauppahintaa ei kiinnitettäisi tiettyyn huoneistoon huoneistotietojärjestelmässä eli kauppahinnasta ei tehtäisi julkista rekisterimerkintää. Huoneistotietojärjestelmään kerättäviin standardin mukaisiin tietoihin yhdistettynä kauppahintatietojen avulla olisi lienee muodostettavissa tarkka lähes

reaaliaikainen kuva laajemman kokonaisuuden tai alueen hintatasosta, jossa olisi huomioitu myös kohteiden ominaisuudet.

*Muiden asumismuotojen vieminen huoneistotietojärjestelmään*

Selvityksessä on esitetty, ettei huoneistotietojärjestelmää tässä vaiheessa ulotettaisi muihin asumismuotoihin, kuten asunto-osuuskuntiin, asumisoikeusasuntoihin tai vuokra-asuntoihin. Työ- ja elinkeinoministeriö katsoo selvityksessä esitetyin tavoin, ettei huoneistotietojärjestelmää tulisi laajentaa käsittämään muita asumismuotoja ilman, että laajentamisella olisi saavutettavissa merkittäviä hyötyjä.

Osastopäällikkö,  
Työllisyys ja toimivat markkinat

Antti Neimala

Erityisasiantuntija

Jyri Oksanen

Jakelu

MMM Maa- ja metsätalousministeriö

Tiedoksi



VALTIONEUVOSTO  
STATSRÅDET  
FINNISH GOVERNMENT

**Asiakirjan sähköinen allekirjoitus  
Elektronisk underskrift av dokument  
Electronic signature of a document**

**Asia / Sak / Case:**

VN/12129/2019

VN; MMM; Lausuntopyyntö huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevista ehdotuksista

**Asiakirja / Dokument / Document:**

VN/12129/2019-TEM-2

TEMin lausunto huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevista ehdotuksista

**Allekirjoitukset / Underskrifter / Signatures:**

Allekirjoittaja Undertecknare Signed by	Allekirjoituspäivämäärä Datum för underskrift Date of signature	Varmenteen myöntäjä Certifikatutfärdare Certificate issued by
Oksanen Jyri 91211777C	2019-12-12T10:37:27	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Organisational Certificates - G3\ OK
Neimala Antti 91189721W	2019-12-12T13:40:20	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Qualified Certificates - G2\ OK

**Sähköinen varmennetieto / Elektronisk certifikatuppgift / Electronic certificate information:**

f4e8bd767794a7ac70163ea14eacae8a