

Maa- ja metsätalousministeriö
kirjaamo@mmm.fi

Lausuntopyyntönnö MMM045:00/2016

Lausunto hallituksen esitysluonnoksesta huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt Suomen Vuokranantajat ry:n lausuntoa hallituksen esitysluonnoksesta huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi. Lainsäädäntöehdotus perustuu hallitusohjelmaan kirjattuun Digitalisoidaan julkiset palvelut -kärkihankkeeseen ja sen toimenpiteeseen Sähköinen asunto-osakerekisteri -hankkeesta (ASREK). ASREK-hankkeen tavoitteena on luoda osakehuoneistoja koskeville tiedoille ja omistajamerkinnoille sähköinen rekisteri, jonka avulla tietojen saatavuus, luotettavuus ja kattavuus paranevat. Tämä luo edellytykset sähköiseen asiointiin ja sähköisiin palveluihin, kuten esimerkiksi asunto-osakkeiden sähköiseen kaupankäyntiin, vakuuksien hallintaan ja asunto-osakeyhtiön elinkaaren hallintaan.

Hallituksen esitysluonnosta on valmisteltu Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen -lainsäädäntötyöryhmässä. Lainsäädäntötyöryhmä jatkaa esitysluonnoksen käsittelyä lausuntokierroksen jälkeen.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi ja lausuu asiassa seuraavaa:

Lausunnonantajasta

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 295.000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 430 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa.

Tarve uudistukselle ja hankkeen vaikutukset

Suomen Vuokranantajat pitää valmisteilla olevaa uudistusta erittäin tarpeellisena ja tervetulleena. Sähköiselle asunto-osakerekisterille ja siihen liittyvien prosessien digitalisoinnille on ollut tarve jo pitkään. Vaikka yksittäiset toimijat ovat digitalisoineet omia järjestelmiään ja prosessejaan, asunto-osakkeiden omistusoikeuden osoittaminen paperisen osakekirjan ja siihen tehtyjen siirtomerkintöjen avulla ei ole tähän mennessä mahdollistanut asunto-osakkeiden vaihdantaan liittyvien prosessien täydellistä ja eri toimijoita läpileikkaavaa digitalisointia.

ASREK-hanke vauhdittaa toteutuessaan kiinteistötoimialan yleistä digitalisointia ja luo edellytyksiä yrityksille digitalisoida omia prosessejaan ja palveluitaan. Valtioneuvoston kanslia on julkaissut 19.4.2018 Owl Groupin tekemän

selvityksen ASREK-hankkeen taloudellisista ja muista yhteiskunnallisista vaikutuksista. Yhteensä hankkeen mahdollistaman kokonaishyödyn arvioidaan vaikutusarvioinnin perusteella olevan 37,5-44,5 miljoonaa euroa.

Vaikka asunto-osakkeiden omistajien näkökulmasta hankkeen hyödyt kytkeytyvät pitkälti heitä palvelevien yritysten toimenpiteisiin, kohdistuu kiinteistötoimialan digitalisaatiokehitykseen suuria odotuksia sekä prosessien nopeutumisesta ja helppotumisesta että kustannusten alenemisesta. Erityisesti useita asuntoja omistavilla ja säännöllisesti asuntokauppaa käyvillä asuntosijoittajilla hankkeesta saavat hyödyt kertautuvat.

Asunto-osakerekisterin tuoman tiedonkäsittelyn yksinkertaistumisen odotetaan helpottavan ja nopeuttavan esimerkiksi asuntokauppaa, pankkivakuuksien käsittelyä ja perinnönjakotilanteita. Osakehuoneistoja koskevien tietojen ja omistajamerkkintöjen sähköinen rekisteri parantaa tietojen saatavuutta, kattavuutta ja luotettavuutta. Osto- ja myyntiprosessissa tarvittavien tietojen digitalisointi helpottaa myös osakkeenomistajan omatoimisuutta kaupanteossa ja siten alentaa asuntokaupan kustannuksia. Tietojen digitalisointi luo myös uusia mahdollisuuksia kehittää dataa hyödyntäviä palveluita ja parantaa esimerkiksi mahdollisuuksia asunto-osakeyhtiöiden ja eri asuinalueiden vertailuun.

Suurin hyöty ASREK-hankkeesta saadaan toteutettua vain, jos tietojärjestelmään viedään pelkkiä osakeluettelo- ja omistustietoja merkittävästi laajempi tietosisältö. On ymmärrettävää, että hankkeessa on päätetty edetä vaiheittain siten, että ensivaiheessa huoneistotietojärjestelmä sisältää ainoastaan osakkeiden omistukseen ja panttaukseen liittyviä tietoja. Tavoite tulee kuitenkin asettaa selvästi tätä korkeammalle ja jatkaa myös muiden asunto-osakeyhtiöihin liittyvien tietojen digitalisointia.

Rekisterin käyttökustannukset

Hallituksen esitysluonnoksessa on esitetty arvioita asunto-osakerekisterin perustamis- ja käyttökustannuksista. Huoneistotietojärjestelmän valmistelusta aiheutuvat kustannukset katetaan hallituksen kärkihankerahoituksella. Määrärahan käytön edellytyksenä on kuitenkin ollut, ettei sen avulla rakennetuista palveluista aiheudu valtiolle pysyviä menoja. Huoneistotietojärjestelmän ylläpitämisestä aiheutuvat kustannukset onkin tarkoitus kattaa siirtymäajan jälkeen järjestelmän käyttäjiltä perittävillä suoritemaksuilla. Siirtymäaikana järjestelmän ylläpitämisestä aiheutuvat menot rahoitettaisiin valtion talousarvioon otetusta määrärahasta.

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan on tärkeää, että siirtymäaikana kynnys tietojen siirtämiselle uuteen järjestelmään pidetään mahdollisimman alhaisena. Sen vuoksi onkin hyvä, että vanhojen asunto-osakeyhtiöiden osakeluteloitten siirtämisen Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin ehdotetaan olevan siirtymäaikana maksutonta.

Myös siirtymäajan jälkeen tietojärjestelmän käytöstä perittävät kustannukset on pidettävä kohtuullisena. Suomen Vuokranantajat ei näe estettä kustannuksiin perustuvien maksujen perimiselle, koska samaan aikaan Maanmittauslaitoksen ylläpitämän osakeluettelon ja osakehuoneistorekisterin käyttöön siirtymisestä odotetaan saatavan kustannussäästöjä pankkien ja isännöintiyritysten perimissä maksuissa. Osakkeenomistajilla ja asunto-osakeyhtiöillä on kuitenkin oltava esitetyn mukaisesti mahdollisuus tarkistaa omat omistus- ja panttaustietonsa rekisteristä maksutta.

Siirtymäaika

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan huoneistotietojärjestelmä olisi tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2019 alusta. Vanhan yhtiön olisi siirrettävä osakeluettelon ylläpitäminen Maanmittauslaitokselle 1.5.2019 -31.12.2022.

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan vajaan neljän vuoden siirtymäaika voidaan pitää kohtuullisena, eikä sitä pidä ainakaan pidentää esitetystä. Digitalisaatiokehityksen kannalta on tärkeää, että asunto-osakeyhtiöiden tiedot saataisiin siirrettyä sähköiseen rekisteriin mahdollisimman tehokkaasti ja lyhyen ajan kuluessa. Käytännössä moni asunto-osakeyhtiö jättää osakeluettelon siirron siirtymäajan loppupuolelle riippumatta säädetyn siirtymäajan pituudesta. Jotta asunto-osakeyhtiöt noudattaisivat säädettyä siirtymäaika, on tärkeää säätää samalla ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin seuraamuksista. Suomen Vuokranantajat pitääkin tärkeänä, että osakeluettelon siirto muuttuu ehdotetulla tavalla siirtymäajan jälkeen maksulliseksi ja että asunto-osakeyhtiön hallitus voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi ilmoituksen laiminlyönnistä.

Yksittäinen osakkeenomistaja voi ehdotuksen mukaan hakea oikeutensa kirjaamista sähköiseen osakehuoneistorekisteriin, kun vanha yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Osakkeenomistajien olisivat kuitenkin velvollisia hakemaan oikeuksiensa kirjaamista vasta, kun osake luovutetaan ensimmäisen kerran sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpitämisen Maanmittauslaitokselle. Suomen Vuokranantajat pitää jossain määrin ongelmallisena, ettei osakkeenomistajan oikeuden kirjaamiselle osakehuoneistorekisteriin ole ehdotettu mitään takarajaa. Tämä johtaa siihen, että paperisia osakekirjoja voi olla käytössä vielä vuosikymmenien päästä lain voimaantulosta. Jatkovalmistelussa tulisikin arvioida mahdollisuutta asettaa takaraja myös osakkeenomistajan oikeuden kirjaamiselle. Samalla voisi harkita, voisiko siirtymää sähköiseen osakehuoneistorekisteriin vauhdittaa sillä, että myös yksittäiset osakkeenomistajat voisivat siirtymäkauden aikana hakea omistusoikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin maksutta silloin, kun kyse ei ole omistusoikeuden luovutustilanteesta.

Tietojen siirtäminen sähköiseen rekisteriin

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle tapahtuisi asunto-osakeyhtiöissä hallituksen päätöksellä. Käytännössä ainakin isommissa taloyhtiöissä ilmoittaminen tapahtuisi isännöitsijän

toimesta. Suomen Vuokranantajat pitää hyvänä, että valmiiksi sähköisessä muodossa eri viranomaisten rekistereissä olevat tiedot siirtyisivät automaattisesti pohjatiedoiksi Maanmittauslaitoksen rekisteriin. Tästä huolimatta asunto-osakeyhtiöt joutuvat ilmoittamaan ainakin osan tiedoista itse. Onkin hyvä varautua siihen, että kaikissa asunto-osakeyhtiöissä osakeluettelon tiedot eivät ole kaikilta osin täydellisiä ja tietojen ilmoittamisen yhteydessä niitä saatetaan joutua selvittämään myös manuaalisesti.

Osakkeenomistajan omistusoikeuden kirjaamisen osalta hallituksen esitysluonnoksessa ehdotetaan, että omistusoikeuden kirjaamisen yhteydessä osakirja olisi toimitettava Maanmittauslaitokselle, joka mitätöisi osakekirjan ennen omistusoikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Suomen Vuokranantajien käsityksen mukaan on mahdollista, että osassa yhden tahon omistuksessa olevista asunto-osakeyhtiöistä ei ole koskaan painettu osakekirjoja, eikä niitä näin ollen ole olemassa. Tällaisissa tilanteissa ei liene tarkoituksenmukaista, että osakekirjoja painettaisi vain niiden mitätöintiä varten, vaan omistusoikeuden kirjaaminen tulisi olla mahdollista tehdä muun selvityksen perusteella.

Hallituksen esitysluonnoksessa ehdotetaan, että vanhasta yhtiöstä annettavasta isännöitsijäntodistuksesta tulisi käydä ilmi, onko yhtiö siirtänyt osakeluettelon ylläpitämisen Maanmittauslaitokselle ja onko osakkeenomistajan oikeus kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Esityksen jatkovalmistelussa olisi hyvä arvioida, onko ehdotettu muotoilu ymmärrettävä, vai tulisiko isännöitsijäntodistukseen kirjata tieto siitä, onko osakkeesta olemassa edelleen paperimuotoinen osakekirja. Lisäksi Suomen Vuokranantajat esittää, että selvyyden vuoksi myös uusien yhtiöiden osalta isännöitsijäntodistukseen merkittäisiin tieto siitä, että osakeluetteloa ylläpitää Maanmittauslaitos ja että osakkeenomistajien oikeudet on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

Saannon kirjaaminen ja osakeoikeuksien käyttäminen

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan osakkeen saanto kirjattaisiin osakehuoneistorekisteriin osakkeen saajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä olisi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta. Säännöksessä ei ehdoteta tarkemmin säädettäväksi, millainen suostumuksen tulisi olla. Hakijan saannon perusteena olevan oikeustoimen pätevyyttä ei kuitenkaan tutkittaisi enemmälti. Suomen Vuokranantajien näkemyksen saannon kirjaamisprosessin tulisi olla sujuva ja mahdollisimman pitkälle automatisoitu ja sen vuoksi kirjaamista yksinomaan suostumuksen perusteella voidaan pitää kannatettavana, kunhan suostumuksen olemassaolo pystytään osoittamaan luotettavasti. Riittävänä voidaan pitää ainakin vahvan sähköisen tunnistamisen avulla annettua suostumusta.

Omistusoikeuden siirto merkittäisiin hallituksen esitysluonnoksen mukaan osakeluetteloon, kun varainsiirtoveron maksamisesta on saatu selvitys. Jos osakkeeseen kohdistuu lunastusoikeus, merkintää ei kuitenkaan tehtäisi ennen kuin yhtiön hallitus on ilmoittanut Maanmittauslaitokselle, ettei lunastusoikeutta käytetä. Lunastustilanne käynnistyisi Maanmittauslaitoksen tiedoksiannolla yhtiölle

saannon kirjaamisesta. Lunastustilanteissa vaaditaan siis vuorovaikutteista asiointia asunto-osakeyhtiön ja Maanmittauslaitoksen välillä. Ehdotettua menettelyä voidaan pitää kannatettavana. Sujuvan asioinnin varmistamiseksi on kuitenkin tärkeää muistuttaa asunto-osakeyhtiöitä yhteystietojen ajan tasalla pitämisen tärkeydestä.

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan osakeoikeuksien käyttämisen edellytyksenä on siirtymäajan jälkeen se, että osakkeenomistaja on merkitty osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin. Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan ehdotus on hyvä ja selkiyttää osakeoikeuksien käyttämistä esimerkiksi yhtiökokouksessa myös asunto-osakeyhtiön kannalta. Siirtymäaikana vanhan yhtiön osakkeenomistajalla olisi kuitenkin edelleen mahdollisuus käyttää oikeuksiaan myös esittämällä yhtiölle muu selvitys omistusoikeudestaan. Tästä saattaa aiheuttaa epäselviä tilanteita erityisesti yhtiöissä, joissa osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle, mutta osa osakekirjoista on vielä paperisia.

Asunto-osakkeiden sisällyttäminen osaksi sijoitussäästötiliä

Valtiovarainministeri Petteri Orpo on asettanut työryhmän arvioimaan eri sijoitusmuotojen verokohtelua. Työryhmää on pyydetty arvioimaan myös sijoitussäästötilin käyttöönottoa Suomessa. Sijoitussäästötilin tavoitteena olisi tehdä eri sijoitusmuotojen verokohtelusta tasapuolisempaa. Sijoitussäästötilillä on pääomatuloveroa lykkäävä vaikutus, koska tilin sisäisiä tapahtumia ei verotettaisi, vaan tuottojen verotus tapahtuisi vasta tilin varoja nostettaessa. Tähän mennessä julkinen keskustelu sijoitussäästötilistä on kuitenkin keskittynyt lähinnä osakesäästämiseen ja siinä sijoitussäästötilistä saataviin hyötyihin.

Sijoitusmuotojen verotuksessa tulisi kokonaisuudessaan mennä kohti koherentimpaa, yksinkertaisempaa ja neutraalia järjestelmää, joka ei ohjaa sijoitusmuodon valinnassa. Neutraalius edellyttää, että sijoitussäästötilin kehittämisessä huomioidaan myös muut sijoittamisen muodot osakesäästämisen ohella. Neutraali verotus mahdollistaa pääomien vapaan sijoittumisen tehokkaimmalla mahdollisella tavalla. Kun sähköisen vaihdannan järjestelmään liittyvät esteet poistuisivat asunto-osakerekisterin myötä, ei ole mitään syytä olla huomioimatta myös asunto-osakkeita sijoitussäästötilin kohteena.

Suomen Vuokranantajat ry

Mia Koro-Kanerva
OTM, Toiminnanjohtaja