

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

Lausunto

VN/1219/2019

13.1.2020

Maa- ja metsätalousministeriölle

Lausuntopyyntö 277050/6.11.2019

Lausunto huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevista ehdotuksista

Oikeusministeriö esittää lausuntonaan seuraavan.

1. Yleistä

Vuoden 2019 alusta käyttöön otettu huoneistotietojärjestelmä on omiaan luomaan puitteet asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevien tietojen digitalisoinnille ja tehokkaalle tietojenvaihdolle. Järjestelmän käyttöönotto ja kehittäminen on laajamittainen ja monitahoinen hanke, joka edellyttää sekä lainsäädäntötoimia, että viranomaisyhteistyön ja –järjestelmien jatkuvaa kehittämistä. On tärkeää, että huoneistotietojärjestelmän käytön kannalta keskeiset sidosryhmät osallistuvat aktiivisesti järjestelmän suunnitteluun ja kehittämiseen. Oikeusministeriö pitää huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä tärkeänä hankkeena. Oikeusministeriön mukaan hankkeessa on edettävä realistisesti, sopivan kokoisin askelin ja opittava järjestelmän käyttöönotosta jatkuvasti kertyvistä kokemuksista.

Postiosoite
Postadress

Oikeusministeriö
PL 25
FI-00023 Valtioneuvosto
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress

Eteläesplanadi 10
00130 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon

0295 16001
Internat.
+358 295 16001

Faksi
Fax

09 160 67730
Internat.
+358 9 160 67730

S-posti, internet
E-post, internet

oikeusministerio@om.fi
www.oikeusministerio.fi
www.justitieministeriet.fi

Huoneistotietojärjestelmään kuuluvassa osakehuoneistorekisterissä käsiteltävillä asunto-osakkeiden omistaja-, panttaus- ja muita rajoituksia koskevilla merkinnöillä on erittäin suuri merkitys niin asuntoyhtiöiden hallinnon hoitamisen kuin asuntokaupan kannalta. Samalla kun huoneistotietojärjestelmän kehittämistä arvioidaan nyt käsillä olevan selvityksen ja siitä saatavan palautteen perusteella, on syytä huolellisesti varmistua vuoden 2019 alusta tulleen osakehuoneistorekisteriä koskevan lainsäädännön toimivuudesta ja häiriöttömästä täytäntöönpanosta. Tarvittaessa resursseja on priorisoitava mainitun huoneistotietojärjestelmän ensi vaiheen toteutuksen toimivan täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

2. Huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluvan asuntokannan laajentaminen

Oikeusministeriö kannattaa selvityksen rajauksia koskien huoneistotietojärjestelmän laajentamista eri asumismuotoihin eli oikeusministeriökään ei kannata järjestelmän laajentamista seuraavassa vaiheessa asunto-osuuskuntien huoneistoihin, asumisoikeusasuntoihin eikä vuokra-asuntoihin. Oikeusministeriön mielestä myös rajauksen perustelut ovat oikeat ja perustuvat hyväksyttävään tarve- ja hyöty/kustannus-arviointiin.

3. Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön syventäminen ja laajentaminen

Oikeusministeriö lähtökohtaisesti kannattaa nykyisen huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamista ja syventämistä asunto-osakeyhtiön, kiinteistön, rakennuksen ja huoneistojen taloudellisilla ja teknisillä tiedoilla, jotka ovat digitaalisessa, avoimen rajapinnan kautta luettavassa standardoidussa muodossa. Näin toteutettava tietosisällön laajennus voi merkittävästi helpottaa asunto-osakkeiden hinnoittelua ja osakkaiden ja asunto-osakeyhtiöiden rahoitusta sekä kannustaa yhtiöitä ja osakkaita panostamaan kunnossapitoon ja yhtiöiden hyvään hallintoon erityisesti asunto-markkinoilla kysytyillä alueilla.

3.1. Tietotarpeiden määrittely

Yleistä. Tavoitteen toteutuksen onnistumiseksi huoneistotietojärjestelmän uuden tietosisällön tulee perustua ensi sijassa asunto-osakeyhtiöiden, keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja niiden osakkaiden - tiedon hankinnan, tallennuksen ja ylläpidon maksajien – tarpeisiin. Asunto-osakeyhtiöiden ja niiden osakaskuntien erilaisuuden ja asuntomarkkinoiden kehityksen ja muun alueellisen kehityksen vuoksi näiden tahojen tarpeet ja mahdollisuudet tällaiseen ajantasaisen tiedon saatavuuden parantamiseen vaihtelevat suuresti. Esimerkiksi asuntomarkkinoiden kysytyillä alueilla osakehuoneistot ovat myös jatkuvaan kunnossapitoon ja kehittämiseen kannustavia sijoituskohteita, kun taas taantuvalla alueilla huoneistolla saattaa olla lähinnä käyttöarvoa, jota pidennetään kohteen hallitulla alasajolla. Välillisesti asunto-osakeyhtiöiden ja osakkaiden tarpeisiin ja hyötyihin vaikuttavat tietenkin myös rahoittajien, viranomaisten ja muiden sidosryhmien vaateet, jotka voivat ilmetä esimerkiksi palveluiden tarjonnassa, hinnoittelussa ja tietovaatimuksissa.

Selvityksessä on tunnistettu alueelliset erot, joiden vuoksi ehdotetaan riittäviä siirtymäaikoja uusien menettelyiden käyttöönotolle (s. 55). Käytännössä tällaista siirtymäaikaa ei voida määritellä sellaisilla alueilla, joilla asuntokaupan pysähtyminen johtuu rakenteellisista syistä eikä suhdanteista.

Jos tarpeiden ja toteutuksen määrittelyssä mennään selvästi yhtiöiden ja niiden osakkaiden tarpeita pidemmälle ja siitä aiheutuu lisäkuluja yhtiöille ja sitä kautta osakkaille, on otettava huomioon myös eri asumismuotojen yhdenvertaisesta kohtelusta. Alla eritellään eri tahojen tarpeisiin liittyviä seikkoja, jotka tulee ottaa huomioon jatkovalmistelussa.

Osakkaiden tarpeet

- Osakehuoneistojen hinnoittelun ja kaupankäynnin (välityspalvelut mukaan lukien) parantaminen: osakehuoneiston hintaan vaikuttavan yhtiötä ja osakehuoneistoja koskevan teknisen, taloudellisen, juridisen ja kauppahintatietojen avoimuuden, kattavuuden ja koneluettavuuden parantaminen sekä kannustimet taloyhtiön kiinteistön ja osakkaan osakehuoneiston

suunnitelmalliselle pidolle, taloyhtiön hyvälle hallinnolle ja vaihdannan, rahoituksen ja vakuuskäytön helpottaminen, sekä kotivakuutusten hinnoittelun ym. ehtojen määrittelyn helpottaminen.

- Em. tietojen tallentamisen helpottaminen ja käytettävyyden parantaminen edellyttää tietosisältöjen standardointia osakkaiden ja asunto-osakeyhtiöiden tarpeita ja resursseja vastaavasti sekä ainakin pienille taloyhtiöille (ja kaikille taantuvien alueiden taloyhtiöille) maksutonta/edullista tallennus- ja tiedonjakoalustaa/palvelua. Miten tällainen ”julkinen vähimmäistarpeet täyttävä palvelu” vaikuttaa myös yksityisten palveluiden hinnoitteluun? (vrt. maksuttomat arvo-osuustilit arvo-osuusjärjestelmän alkuvaiheessa).

- Osakkaan tietosuoja: osakkaiden henkilötietoina pidettävien huoneisto koskevien tietojen tallentamiseen ja luovuttamiseen pitäisi olla osakkaan suostumus, jos tiedot eivät ole tarpeen asunto-osakeyhtiön lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvien oikeuksien ja velvollisuuksien täyttämisen/käyttämisen kannalta? (esim. kunnossapitovastuun ja osakkaan muutostyö-oikeuden rajat, huoneiston käyttötarkoitus ja huoneiston kielletty käyttö). Tällaisia tietoja ovat sellaiset kunnossapito- ja muutostyöt, joita ei lain mukaan tarvitse ilmoittaa yhtiölle (esim. irtokaapistojen korjaus/vaihtoajankohdat ja laatu). Jos tietoon oikeutettujen piiri on huomattavasti laajempi kuin nykyinen isännöitsijäntodistuksen saamiseen oikeutettujen piiri, on myös selvitettävä, olisiko edelleen osa tiedoista vain suppeamman piirin saatavana (esimerkiksi tiedot osakehuoneiston vastikevelasta ja yhtiölainaosuudesta).

Asunto-osakeyhtiöiden tarpeet

- Kiinteistön ja rakennuksen kunnon seurannan sekä kunnossa- ja kehitystarpeiden ja vaihtoehtojen kartoittamisen, suunnittelun ja dokumentoinnin helpottaminen, sekä yhtiön rahoitus-, vakuutus- ym. järjestelyiden helpottaminen (hinnoittelu ja muut ehdot). Raportista ei ilmene, mitä muuta voisivat olla yhtiön hallinnon tarpeet.

- Osakkaiden aktivoiminen osallistumaan yhtiön toimintaan, kun aktiivisella osallistumisella voi vaikuttaa myös huoneistonsa arvoon.

- Hallitus- ja isännöintityön laatuvaatimusten parantaminen ja hyvän hallinnon arvostus.

- isännöinnin ja huollon tehokkuuden ja tuloksellisuuden seurannan ja vertailun helpottaminen sekä isännöitsijän vaihtamisen esteiden vähentäminen (suurempi osa taloyhtiön tiedoista on koneellisesti siirrettävissä uudelle isännöitsijälle, isännöitsijän kilpailutuksessa taloyhtiö voi helpommin antaa tarjouksen tekemiseen tarvittavat riittävän luotettavat ja kattavat tiedot).
- Em. tietojen tallentamisen helpottaminen ja käytettävyyden parantaminen edellyttävät tietosisältöjen standardointia osakkaiden ja asunto-osakeyhtiöiden tarpeita ja resursseja vastaavasti.

Asuntopolitiikka, julkiset tuet ja muut viranomaistarpeet

- Lisää tietoa esimerkiksi erilaisia julkisia tukia koskevan Eduskunta/valtioneuvosto/ARA/kunta- jne. tasoisen päätöksenteon taakse (valtion budjettilinjauksista yksittäisiin tukipäätöksiin asti. Jos edellytetään yhtiön ja osakkaiden tarvitsemien tietojen lisäksi muuta asunto-osakeyhtiö-, kiinteistö-, osakehuoneistotasoista tietoa, kuka maksaa tallennus—ylläpitokulut ja jakelukulut? Miten eri asumismuotojen yhdenvertainen kohtelu tällöin toteutuisi?
- Lisää tietoa alueellisen ym. rakennemuutoksen etenemisestä ja mekanismeista, lisää tietoa ilmastonmuutoksen ja ympäristön kestävän kehityksen hallintaan. Jos edellytetään yhtiöiden ja osakkaiden tarvitsemien tietojen lisäksi muuta asunto-osakeyhtiö-, kiinteistö-, osakehuoneistotasoista tietoa, kuka maksaa tallennus—ylläpitokulut ja jakelukulut? Miten eri asumismuotojen yhdenvertainen kohtelu tällöin toteutuisi?

Liiketoiminnan tarpeet

- Nykyisten liiketoimintojen kehitysmahdollisuudet (esim. isännöinti, huolto, kirjanpito, muut taloyhtiö- ja asumispalvelut). Jos edellytetään osakkaiden ja yhtiöiden tarvitsemien tietojen lisäksi muuta asunto-osakeyhtiö-, kiinteistö-, osakehuoneistotasoista tietoa, kuka maksaa tallennus—ylläpitokulut ja jakelukulut? Miten eri asumismuotojen yhdenvertainen kohtelu toteutuu?
- Uusien liiketoimintojen kehittäminen. Jos edellytetään yhtiöiden ja osakkaiden tarvitsemien tietojen lisäksi muuta asunto-osakeyhtiö-, kiinteistö-, osakehuoneistotasoista tietoa, kuka maksaa tallennus—ylläpitokulut ja jakelukulut? Miten eri asumismuotojen yhdenvertaisuus toteutuu?

RS-järjestelmä

Selvityksessä (s. 54) ehdotetaan, että RS-menettelyssä olevista kohteista tulisi viedä kaikki rakentamisen aikaiset saannot huoneistotietojärjestelmään. Tätä perustellaan sillä, että ilman mainittua muutosta RS-prosessissa uusien asuntojen kaupoista ei saada kattavaa aineistoa. RS-kohteiden kaupat tulisi selvityksen mukaan kirjata huoneistotietojärjestelmään normaaleina kauppoina, joissa omistuksen siirtyminen tapahtuu vasta myöhemmin. Oikeusministeriön käsityksen mukaan ehdotetun kaltainen muutos voi edellyttää turva-asiakirjojen säilyttäjää koskevan asuntokauppalain sääntelyn (2 luku) kattavaa uudelleen arviointia, minkä johdosta ennen mahdollisiin lainsäädäntötoimiin ryhtymistä on syytä arvioida perusteellisesti se, mikä vaikutus RS-menettelyn aikaisilla saannoilla on koko asuntomarkkinan hinnanmuodostuksen kannalta.

Positiivinen luottotietorekisteri

Oikeusministeriön ja valtiovarainministeriön yhteistyönä selvitetään parhaillaan niin sanotun positiivisen luottotietorekisterin perustamista. Rekisterin tarkoituksena on nykyistä paremmin mahdollistaa luotonantajien luotonottajan maksukykyyn liittyvien riskien hallinta, hillitä kotitalouksien ylivelkaantumista sekä seurata entistä kattavammin luottomarkkinoiden kehitystä ja turvata rahoitusjärjestelmän vakautta. Asunto-osakeyhtiöiden ottamia taloyhtiölainoja ja niitä koskevan osakaskohtaisen vastuun kohdentumista koskevien tietojen saatavuudella on merkitystä positiivisen luottotietojärjestelmän tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Positiivisen luottotietorekisterin valmistelu on toistaiseksi siinä vaiheessa, ettei vielä voida tehdä tarkkoja johtopäätöksiä rekisterin yksityiskohtaisesta tietosisällöstä tai rekisterin kehittämisen aikataulusta esimerkiksi taloyhtiölainoja koskevien tietojen suhteen. Oikeusministeriö kuitenkin korostaa sen tärkeyttä, että positiivisen luottotietojärjestelmän perustamiseen liittyvät tarpeet otetaan tarvittavassa laajuudessa huomioon huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisessä.

3.2. Tietosisällön standardoinnin taso

Lähes kaikki selvityksessä mainitut tiedot ovat jo asunto-osakeyhtiöillä jossain muodossa, joten kiinteistötietojärjestelmän tietosisällön kehittämisessä on kysymys ensi sijassa siitä, mitä ja miten pitkälle – kenen tarpeita varten – tietosisältöjä standardoidaan, tietojen tallentamismuotoa ja päivittämistä koskevista vaatimuksista sekä tietojen tallentamiseen ja käyttämiseen tarjolla olevista palveluista. Raportin mukaan standardin käyttöönoton ja tiedonvälityksen toimintatapojen on oltava velvoittavia, jotta uudet toimintatavat tulevat käyttöön ja niiden varaan voi syntyä uusia sähköisiä palveluita (s. 5).

Myös tietosisällön standardoinnin tulisi perustua ensi sijassa asunto-osakeyhtiöiden ja niiden osakkaiden tarpeisiin, jotka liittyvät lähinnä kiinteistön, rakennuksen ja osakehuoneistojen hinnoitteluun sekä vastuunjakoon ja asunto-osakeyhtiölain yleisten periaatteiden noudattamiseen yhtiön toiminnassa (lähinnä yhdenvertaisuusperiaate). Näiden kriteerien kannalta on esimerkiksi huoneiston vesikalusteiden osalta olennaista, ovatko kalusteet 1 vai 20 vuotta vanhoja, ja vähemmän olennaista on se, ovatko kalusteet valtion tai kunnan asunto- tms. poliittisten tavoitteiden mukaisen standardin täyttäviä. Tämä tavoite voidaan toteuttaa esimerkiksi vanhojen rakennusten ja rakennusten ja huoneistojen vanhojen kunnossapito- ja muutostöiden tietoja koskevilla siirtymäsäännöksillä, joiden mukaan näiltä osin tiedon standardoinnin vähimmäisvaatimukset vastaavat nykyistä isännöitsijäntodistuskäytäntöä eikä mahdollisen tulevan yksityiskohtaisemmin standardoitavan tiedon taso olisi pakollinen näiltä osin.

Yhtiön taloudellisen tiedon osalta tavoitteena voisi olla ensivaiheessa esimerkiksi XBRL-muotoisen, kaupparekisteriin (tai YTJ:hin) toimitettavan tilinpäätöksen edellyttäminen niiltä asunto- ja keskinäisiltä kiinteistöosakeyhtiöiltä, joilla on tilintarkastaja. Samalla voitaisiin harkita yhtiön teknisten tietojen antamisen helpottamista siten, että asunto-osakeyhtiön toimintakertomukseen sisällytettäisiin voimassa olevan lain mukaan vuosittain yhtiökokoukselle annettavat selvitykset tehdyistä korjauksista ja parannuksista ja kunnossapitotarpeesta ja iXBRL-muotoinen tilinpäätösilmoitus sisältäisi soveltuvin osin myös toimintakertomuksen. Suurelle osalle yhtiöistä tällainen muutos olisi tarkoituksenmukainen vain, jos näiden tietojen

määrittelyt vastaavat osakkaiden ja yhtiöiden tarpeita (esim. linjasaneeraus-
 rauksen määrittelyssä tarpeen on asuntokaupassa ja vakuuskäytössä riit-
 tävä taso teknisen toteutuksen ja vastuunjaon osalta). Samalla tulisi huo-
 lehtia siitä, että näiden selvitysten siirtämisestä osaksi toimintakertomusta
 ei aiheutuisi yhtiöille lisää tilintarkastus- eikä toiminnantarkastuskuluja –
 tämä voi edellyttää esimerkiksi sitä, että selvitysten tiedot eivät kuulu tar-
 kastuksen piiriin. Tilinpäätöstietojen sisältöön, muotoon ja toimittamiseen
 sekä tilintarkastukseen ja toiminnantarkastukseen liittyviä kysymyksiä on
 jatkovalmistelussa selvitettävä yhteistyössä työ- ja elinkeinoministeriön ja
 oikeusministeriön kanssa.

3.3. Ilmoitusvelvollisuus ja sähköinen asiointi

Ilmoitusvelvollisuus. Ehdotettu rakenne, jossa viranomainen ylläpitää re-
 kisteriä, johon liittyy lakisääteinen ilmoitusvelvollisuus, mutta jossa olevat
 tiedot on kuitenkin tarkoitettu muuta tarkoitusta kuin viranomaistentahtä-
 vien hoitamista varten, on verraten harvinainen. Kun rekisterin tarkoituk-
 sena on lähinnä helpottaa taloyhtiön omien sekä yhtiön rakennusten osa-
 kehuoneistojen tietojen edelleen luovutusta, tulisi ilmoittamisen perustua
 lähtökohtaisesti vapaaehtoisuuteen. Ilmoitusvelvollisuudelle on oltava sitä
 puoltavat riittävän painavat syyt ja yhteiskunnalliset intressit. Selvityksestä
 ei ilmene, mitä tapahtuu, jos ilmoitusvelvollisuus laiminlyödään.

Sähköinen asiointi ja tietojen standardointi. Ehdotettua arvioidaan selvityk-
 sessä ilmoitusvelvollisuuden ja ilmoitusvelvollisten näkökulmasta melko
 ohuelti. Yksinomaan sähköinen ilmoitusvelvollisuus on merkityksellinen
 perustuslain 21 §:ssä tarkoitettujen hyvän hallinnon periaatteiden sekä pe-
 rustuslain 6 §:ssä säädetyn yhdenvertaisuuden kannalta. Perustuslain 21
 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa toimivaltaisen
 viranomaisen käsiteltäväksi. Perustuslain 21 §:ssä tarkoitettuun oikeustur-
 vaan kuuluu myös jokaisen oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukai-
 sesti. Nämä vaatimukset kytkeytyvät osaltaan muihin hyvän hallinnon vaa-
 timuksiin, kuten käsittelyn julkisuuteen sekä oikeuteen tulla kuulluksi,
 saada perusteltu päätös ja hakea muutosta. Perustuslain 21 §:n sään-
 nöstä tulee tältä osin lukea kokonaisuutena (ks. HE 309/1993 vp, s. 72).
 Perustuslakivaliokunta on aiemmin arvioinut mm. sähköisen asiointitilin

vapaaehtoista käyttöä ulosottomenettelyssä (PeVL 5/2016 vp) ja käsittelymaksun porrastusta paperimuotoisen ja sähköisen asioinnin välillä (PeVL 35/2010 vp, s. 2). Sähköisen asioinnin yksinomaisuudella on yhteys myös perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuussäännökseen, sillä sähköiset asiointivälineet eivät välttämättä ole tosiasiallisesti jokaisen saatavilla.

Huoneistotietojärjestelmän säätämisen yhteydessä perustuslakivaliokunta katsoi, että sähköisen asioinnin edellyttämisellä voitiin katsoa olevan hyväksyttävät perusteet, jotka liittyvät tietojärjestelmän sähköiseen luonteeseen ja järjestelmän tavoitteisiin. Perustuslakivaliokunta piti merkityksellisenä, että velvollisuus sähköiseen asiointiin ei koske välittömästi yksityisiä henkilöitä, vaan velvollisuuden kohteena ovat ensisijaisesti oikeushenkilöt. Välillisesti velvollisuuden kohteina olivat tuolloin perustuslakivaliokunnan mukaan lähinnä kiinteistöalan ammattihenkilöt ja toimijat, joilla voidaan edellyttää olevan tekniset valmiudet ja riittävä kyvykkyys sähköisen asioinnin käyttämiseen. Perustuslakivaliokunnan mielestä velvollisuutta sähköiseen asiointiin ei sääntelykonteksti sekä sääntelyn kohteen ja alan toimijoiden tiedolliset ja taidolliset erityispiirteet huomioon ottaen voitu pitää ongelmallisena yhdenvertaisuuden, oikeusturvan tai hyvän hallinnon perusteiden kannalta (PeVL 32/2018 vp).

Selvityksen mukaan pakollista ei kaikilta osin olisi tietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään vaan tietojen toimittamisen standardi. Tämä tarkoittaa, että taloyhtiöiden olisi pakollista toimittaa isännöitsijäntodistuksen sisältämät tiedot määriteltävän standardin mukaisena rakenteisena tietona niin pyydettyä joko omasta järjestelmästä tai huoneistotietojärjestelmän kautta. Käytännössä tämä vaikuttaisi kuitenkin tarkoittavan suurelle osalle taloyhtiöistä selvityksessä tarkoitetun laajan tietosisällön pakollista ilmoittamista huoneistotietojärjestelmään, sillä selvityksessä todetaan, että isolla osalla taloyhtiöistä ei ole valmiutta laittaa tietoa saataville omien järjestelmiensä kautta. Näiden osalta tulisi siis rakentaa välineet, joiden avulla tietoja voitaisiin saada kerättyä ja jaeltua standardissa muodossa eri toimijoille. Pienillä taloyhtiöillä, joilla ei ole käytössään isännöintijärjestelmää, ylläpidetään taloyhtiön tietoja todennäköisesti paperiarkistoissa. Tällaisen tiedon saataville laittaminen edellyttää selvityksen mukaan tietojen viemistä erikseen keskitettyyn tietovarastoon, josta tietoja

voidaan tarjota. Myös välineiden kehittämisessä tulee ottaa huomioon edellä 2.2 kohdassa standardoinnin tasosta lausuttu.

Osakkaan täydentävä ilmoitusmahdollisuus ja -velvollisuus. Selvityksen mukaan osa nyt tietosisältöön ehdotettavista tiedoista olisi sellaisia, että niitä voisi ylläpitää taloyhtiön lisäksi myös osakkaat itse. Osakas voisi selvityksen mukaan esimerkiksi kiinteistönvälitystä varten viedä omaa huoneistoaan koskevia tietoja huoneistotietojärjestelmään. Tällaisia osakkaan ylläpidettäviä tietoja voisivat selvityksen mukaan olla taloudelliset perustiedot, jotka ovat huoneistokohtaisia ja siten osakkaan tiedossa, sekä huoneistossa tehdyt korjaus- ja muutostyöt. Selvityksen mukaan siten teknisen perustietosisällön vieminen huoneistotietojärjestelmään ja standardin tiedonvälitystavan käyttö isännöitsijäntodistuksessa tulisi olla pakollista kaikille taloyhtiöille koosta riippumatta. Kappale jää ajatukseltaan jossakin määrin epäselväksi. Siitä ei tarkemmin ilmene, olisiko osakkaalla jossakin tilanteessa yksinomainen tai rinnakkainen ilmoitusvelvollisuus vai onko kysymys oikeudesta täydentää ilmoitettuja tietoja. Joka tapauksessa asetelma edellyttäisi tarkastelua edellä kuvattujen perustuslain 21 ja 6 §:ssä säädettyjen perusoikeuksien näkökulmasta.

Jos yhtiö ja osakas voivat ilmoittaa samaa asiaa tai asiakokonaisuutta koskevia tietoja, on huolehdittava siitä, että järjestelmän tietosisältö ei muodostu epä johdonmukaiseksi tai epäselväksi esimerkiksi sen vuoksi, että osakkaalla ja yhtiöllä on erilainen käsitys huoneistossa tehdystä kunnossapidosta tai muutoksesta. Lisäksi järjestelmän tietojen käyttäjille on oltava kaikilta osin selvää, kuka vastaa miltäkin osin järjestelmästä saatavissa olevista tiedoista.

3.4. Tietosuoja

Selvityksessä ehdotetaan, että tietyt perustiedot taloyhtiöiden pitäisi aina ylläpitää keskitettyyn tietovarastoon, josta ne olisivat kaikkien toimijoiden käytössä ilman viiveitä. Lisäksi taloyhtiöiden olisi pakollista toimittaa edellä kuvatulla tavalla kaikki isännöitsijäntodistuksen sisältämät tiedot määriteltävän standardin mukaisena rakenteisena tietona niin pyydettyä joko omasta järjestelmästä tai huoneistotietojärjestelmän kautta. Tällainen tieto olisi osakehuoneistokohtaista.

Selvityksen mukaan palveluiden syntyminen on sidoksissa myös niihin ratkaisuihin, kuinka ja millä ehdoilla taloyhtiöiden tietoa saadaan eri palveluissa käyttää. Tavoitteena selvityksessä on tiedon saatavuuden parantamisen edistäminen. Tietojen luovuttamista ei kuitenkaan selvityksessä käsitellä systemaattisesti, joka vaikeuttaa ehdotusten arviointia.

Voimassa olevan asunto-osayhtiölain mukaan isännöitsijätodistuksen saamiseen ovat oikeutettuja ainoastaan osakas itse, pantinhaltija tai sellainen kiinteistönvälittäjä jolla on huoneistoa koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. Osakkeenomistaja toki päättää hallussaan olevan osakehuoneistoaan koskevan isännöitsijätodistuksen edelleen luovuttamisesta. Varsin eri asia on, jos mainitut osakehuoneistokohtaiset tiedot saatetaan lähtökohtaisesti julkiseen viranomaisrekisteriin, joista tietoja luovutetaan lakiin perustuen ja jonka tarkoituksena on edistää tietojen hyödyntämistä erilaisiin käyttötarkoituksiin. Selvityksessä todetaan, että keskitettyyn tietovarastoon vietävien tietojen osalta tiedon jakeluun liittyvät tekniset ja sopimukselliset asiat hoidettaisiin keskitetysti, joten tietojen antamisen osalta taloyhtiö tai osakas ei käyttäisi määräysvaltaa.

Selvityksessä ei ole tarkasteltu valtakunnalliseen tietovarastoon tallettavan osakehuoneistokohtaisen tiedon luonnetta ja merkitystä henkilöä ja hänen elinolosuhteitaan kuvaavana tietona. Tietosuoja-asetuksen mukaan henkilötiedoilla tarkoitetaan kaikkia tunnistettuun tai tunnistettavissa olevaan luonnolliseen henkilöön liittyviä tietoja.

Isännöitsijätodistukseen on merkittävä esimerkiksi osakkeenomistajan erääntyneiden, maksamatta olevien yhtiövastikkeiden määrä ja sellaisten muiden maksujen määrä, joihin sovelletaan yhtiöjärjestyksen perusteella asunto-osakeyhtiölain säännöksiä huoneiston hallintaan ottamisesta ja osakkeen uuden omistajan vastuusta sekä maininta yhtiön tiedossa olevista yhtiön tai osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvista osakehuoneiston käytön tai käyttökustannusten kannalta olennaisista vi-oista ja puutteista.

Selvityksessä todetaan, että tyypillisesti päivittäin muuttuvan taloudellisen tiedon tarve syntyy osakkaan tarvitsemasta palvelusta, jonka tuottaa luottolaitos tai kiinteistönvälittäjä. Esimerkiksi tietoja osakehuoneistokohtaisista yhtiölainaosuuksista ei tarvita taloyhtiön jatkuvassa toiminnassa, mutta kaupantekohetkellä sellainen tieto pitää olla saatavilla. Nämä tiedot kuitenkin ehdotetaan saatettavaksi standardoidun tiedonluovutuksen piiriin, joten epäselväksi jää, millä tavalla tieto on tarkoitus tuottaa tai kerätä ottaen huomioon edellä todetun taloyhtiöiden rajallisen kyvyn tuottaa mainittuja standardin mukaisia tietoja omista tietojärjestelmistään. Maksulaiminlyöntien osalta on huomattava, että tällaisten tietojen systemaattinen kirjaaminen valtakunnalliseen rekisteriin vaikuttaisi sisällöltään muistuttavan luottotietorekisteriin kirjattavia maksuhäiriömerkintöjä, joiden kerääminen ja käyttö on yksityisyyden suojan vuoksi huolellisesti säänneltyä.

Huomattava osa ihmisistä asuu pysyvästi osakehuoneistossa, jonka hallintaan hänen omistusosuutensa asunto-osakeyhtiössä oikeuttaa. Selvityksessä esitetyn perusteella yhtiövastikkeen tai muun osakehuoneistoon kohdistuvan maksuvelvollisuuksien laiminlyöntien lisäksi yksityisestä henkilöstä voisi keskitetyn rekisterin perusteella selvittää ainakin, minkä kokoisessa huoneistossa hän asuu, kuinka paljon hän on osakehuoneistostaan maksanut, onko hän mahdollisesti ostanut osakehuoneiston sukulaiseltaan, kuinka paljon hänen vastattavanaan on yhtiölainaa, mitä puutteita hänen asuntonsa kunnossa on ja millaisia muutos- ja kunnostustöitä hänen asuntoonsa on tehty.

Osakehuoneistokohtaisen tiedon keräämistä, kerättävän tiedon sisältöä ja luovuttamisen edellytyksiä olisi aiheellista arvioida vielä tästä näkökulmasta huolellisesti.

Selvityksessä on arvioitu kauppahintatietoa ja sen luonnetta mahdollisesti julkisuuslain 24 §:n 23 kohdassa tarkoitettuna salassapidettävänä tietona. Selvityksessä katsotaan, että asunnon kauppahinnasta voinee käytännössä tehdä päätelmiä osapuolten varallisuudesta, mutta että vastaavien päätelmien tekemiseen riittänee paljon karkeampikin käsitys kohdealueen yleisestä hintatasosta. Oikeusministeriö kiinnittää huomioita siihen, että ehdottamaan salassapitoperusteeseen perustuva salassapito ei lakkaa

sillä perusteella, että tiedon sisältö voidaan summittaisella tasolla päätellä myös muista seikoista. Toisaalta asuinkiinteistöjenkin kauppahintatiedot ovat jo nykyisin julkisia ja selvityksessä sivutaan kattavan ja ajantasaisen kauppahintatiedon merkitystä osakehuoneistojen markkinatilanteen hahmottamisessa. Merkittävät yhteiskunnalliset tarpeet kauppahintatietojen julkistamiseen ehdotetulla tavalla on kuitenkin syytä koota ja arvioida kattavammin ja syvällisemmin jatkovalmistelussa.

4. Vaikutusarvio

Tiedonkulun parantamiseksi laadittavan standardin ja rakenteisen tiedon tallentamisen osalta selvitykseen ei sisälly kattavia, yksilöityjä arvioita kustannusvaikutuksista, jotka on yksilöitävä mahdollisessa jatkovalmistelussa.

Osastopäällikön sijainen,
hallitusneuvos



Anne Hallavainio

Yksikönpäällikkö



Pekka Pulkkinen

