

Maa- ja metsätalousministeriölle

Lausunto huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevista ehdotuksista / 277050

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL) kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja lausuu seuraavaa:

Selvitys on ansiokas ja kuvaa hyvin eri toimijoiden tiedontarpeita ja tietojen saamiseen nykyisin liittyviä ongelmia ja haasteita. Tiedon keräämisen ja siirtämisen nykytilaa on selvitetty perusteellisesti. SKVL katsoo, että kiinteistönvälitysalan näkemykset ovat tulleet selvityksessä hyvin huomioiduiksi ja ehdotukset valittavista toimintamalleista vastaavat myös SKVL:n näkemystä siitä, miten huoneistotietojärjestelmää tulisi kehittää. Seuraavassa esitämme muutaman huomion yksityiskohdista:

Kauppahintatiedot

SKVL kannattaa selvityksessä esitettyä toimintamalliehdotusta. SKVL:n näkemyksen mukaan suppea tietosisältö on kauppahintatietojen osalta riittävä. SKVL suhtautuu myönteisesti myös siihen, että välittäjäkauppojen osalta kauppahinta siirtyisi huoneistotietojärjestelmään suoraan välitysjärjestelmästä.

Siltä osin, kuin kauppahintatieto ei tulisi huoneistotietojärjestelmään välitysjärjestelmän kautta (muut kuin välittäjäkaupat), kerättäisiin kauppahintatieto ehdotuksen mukaan omistuskirjaushakemuksessa. SKVL kiinnittää tältä osin huomiota siihen, että nykyisen huoneistotietojärjestelmälain mukaan omistuskirjauksen hakemiselle ei ole asetettu mitään määräaikaa. Mikäli tavoitteena siis on saada kauppahintatiedot huoneistotietojärjestelmään aina mahdollisimman pian kaupantekohetken jälkeen ilman viivettä, on mahdollisesti pohdittava tarvetta säätää velvollisuudesta hakea omistuskirjausta tietyssä määräajassa.

Ehdotuksen mukaan kauppahintatietoja tulisi tarjota mm. välitysliikkeiden käyttöön teknisen käyttöyhteyden avulla yksikkötasoisena tietona. Pidämme tätä erittäin tärkeänä, jotta huoneistotietojärjestelmästä saatava kauppahinta-aineisto olisi välitysalalle tarkoituksenmukainen. Mitä enemmän kauppahintatietoon liitettäisiin myös muita kaupan kohteen tietoja, sitä enemmän hyötyä kauppahintatiedoista on. SKVL kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että välittäjien tulisi voida hakea huoneistotietojärjestelmästä kerralla laajempia kauppahintatietomääriä esim. alueittain. Mikäli kauppahintoja voisi hakea vain huoneistokohtaisesti yksi kerrallaan, ei tämä mahdollistaisi näkemyksen muodostamista esim. tietyn alueen hintatasosta. SKVL pitää tärkeänä myös sitä, että huoneistotietojärjestelmään jäisi näkyviin saman kohteen aiemmat kauppahinnat (historiatieto), jotta kauppahintojen kehitystä olisi mahdollista seurata mahdollisimman tarkasti.

Selvityksessä on ehdotettu, että kauppahintatietoa tulisi tarjota yleistettynä alueellisena avoimena datana vapaasti tietoverkossa. Katsomme, kauppahintatietoja tulisi tarjota vapaasti korkeintaan sillä tarkkuudella, kuin mitä on saatavilla nykyisessä ympäristöministeriön ylläpitämässä Asuntojen.hintatiedot.fi- palvelussa. Tätä tarkempien kauppahintatietojen saaminen tulisi näkemyksemme mukaan olla mahdollista vain suppean piirin ammattimaisille toimijoille kuten välitysliikkeille ja luottolaitoksille.

Taloyhtiöiden tiedot

Selvityksessä ehdotetaan, että teknisen perustietosisällön ylläpitäminen huoneistotietojärjestelmässä sekä isännöitsijäntodistuksen tietojen antaminen standardin mukaisessa rakenteisessa muodossa tulisi olla pakollista kaikille taloyhtiöille. SKVL kannattaa tätä ehdotusta. Välitysalan kannalta tällainen muutos sujuvoittaisi huomattavasti välitystoimeksiannon hoitamista sekä asuntokauppaa.

SKVL pitää tärkeänä, että mahdollisimman suuri osa nykyisin isännöitsijäntodistuksella annettavista tiedoista saataisiin huoneistotietojärjestelmästä ajantasaisina. Siltä osin, kuin jokin yksittäinen tieto tulisi aina erikseen tiedustella isännöitsijältä (kuten huoneistokohtaisen yhtiölainaosuuden määrä kaupantekohetkellä), tulisi tämänkin tiedon hankinta tehdä mahdollisimman sujuvaksi esimerkiksi siten, että tiedustelun voisi tehdä suoraan järjestelmän kautta.

Ehdotuksen mukaan osaa tiedoista voisivat ylläpitää taloyhtiön lisäksi myös osakkaat itse. Tällaisina osakkaan ylläpidettävänä tietoina on mainittu huoneistokohtaiset taloudelliset perustiedot sekä huoneistossa tehdyt korjaus- ja muutostyöt. Pidämme tätä ehdotusta tietojen luotettavuuden kannalta haastavana. Katsomme, että kaikkien teknisten ja taloudellisten tietojen – myös huoneistokohtaisten tietojen – tulisi olla taloyhtiön antamia tai ainakin sen vahvistamia. Mikäli olisi tiedossa, että osa huoneistoa koskevista tiedoista perustuisi ainoastaan osakkaan omaan ilmoitukseen, tulisi välittäjän aina kussakin tapauksessa varmistaa erikseen taloyhtiöltä tiedon oikeellisuus. Tämä vähentäisi merkittävästi muutoksesta muutoin saatavaa hyötyä.

Ehdotuksen mukaan taloyhtiön teknisten perustietojen saaminen ei enää edellyttäisi voimassa olevaa toimeksiantosopimusta kuten nykyisin, vaan tiedot olisi mahdollista saada jo ennen sopimuksen solmimista. Pidämme tätä erittäin positiivisena kehitysaskeleena välitysalan kannalta. Tietojen saaminen rajanpintojen kautta suoraan välitysjärjestelmiin nopeuttaisi myös huomattavasti myynnin aloittamista nykyisestä.

Helsingissä 17. päivänä joulukuuta 2019

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry


Jussi Mannerberg
Toimitusjohtaja


Tiina Aho
Lakimies