

Tekninen ja ympäristötoimi

03.00.00

1483/2018

26.4.2018

Maa- ja metsätalousministeriö
PL 30
00023 Valtioneuvosto

Lausuntopyyntö MMM045:00/2016

Lausunto huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön luonnoksesta

Maa- ja metsätalousministeriö on valmistellut lainsäädäntöä huoneistotietojärjestelmästä ja pyytänyt Espoon kaupungilta lausuntoa esitysluonnoksesta 4.5.2018 mennessä. Lain tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden paperisista osakekirjoista luopuminen ja luoda niiden vaihdantaa, omistusta ja vakuuskäyttöä palveleva, luotettava kirjaamisjärjestelmä.

Espoon kaupunki pitää esitysluonnosta huoneistotietojärjestelmää koskevaksi laiksi pääasiasiassa hyvänä. Oikeuksien kirjaaminen rekisteriin selkeyttää nykyistä irtaimen panttauksen perustuvaa järjestelmää. Se tuo myös asunto- ja kiinteistöosakkeisiin liittyvää lainsäädäntöä lähemmäksi kiinteistöjä koskevaa lainsäädäntöä, mikä vähentää näihin kahteen omaisuuslajiin sovellettavista erilaisista säännöistä johtuvaa sekaannusta.

Espoon kaupungin toimintaan lakiesitys tuo käytännössä helpotusta siten, että eri sidosryhmien tiedot ovat helpommin saatavilla. Esimerkiksi eri kohteiden valvonnassa saadaan nykyistä helpommin selville huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajatiedot. Lakiesityksen hyötyvaikutuksista siis hyvin merkittävässä osassa on keskitetty tiedonsaanti eri asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden huoneistoista.

Laki tuo helpotusta myös vaihdantaan. Yleisesti ottaen hyvää esityksessä on se, että mahdollisuus huoneistojen vakuuskäyttöön paranee. Irtaimen panttauksen perustuva järjestelmä tekee nykyisestä oikeustilasta melko kankean, sillä fyysisten panttikirjojen on siirryttävä taholta toiselle, jotta velkojia sitova oikeusvaikutus syntyisi. Sähköisessä järjestelmässä päästään eroon tästä panttikirjojen luovutuksesta, minkä johdosta esimerkiksi erillistä osakekirjan luovutustilaisuutta ei tarvita.

Järjestelmä on velkojen kannalta parempi siinäkin mielessä, että siinä osakehuoneistojen olemassa olevat panttitiedot on mahdollista tarkastaa nopeasti ja vaivattomasti. Velkoja pystyy tekemään luotonantopäätöksen varmojen ja reaaliaikaisten tietojen perusteella. Tämä parantaa esimerkiksi yritysten mahdollisuuksia rahoituksen saamiseen ja edesauttaa elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia.

Tekninen ja ympäristötoimi

03.00.00

1483/2018

26.4.2018

Järjestelmässä on toisaalta myös haasteita. Haasteet liittyvät erityisesti siirtymävaiheeseen, jossa maanmittauslaitos kokoaa huoneistoista tietokannan. Tietokannan kokoamisessa on käytettävä erilaisia lähteitä, kuten yhtiöiden osakas- ja osakeluetteloita tai eri tahojen rakennus- ja huoneistorekistereitä. Lähteistä saatavat tiedot voivat olla epäsymmetrisiä ja huonosti toisiinsa verrattavissa olevia, ja niiden yhdenmukaistaminen tulee aiheuttamaan lisätyötä. Esimerkiksi kunnan huoneistorekisterin käyttäminen pohjana Maanmittauslaitokselle luotavan rekisterin tiedoille vaatii jonkin verran korjauksia, tarkennuksia ja päivityksiä. Lainsäädännön luonnoksessa jää epäselväksi, kenen vastuulle tarkennusten ja päivitysten tekeminen kuuluu.

Esitys huoneistotietojärjestelmän käyttöönottamisesta on pääajatukseltaan kannatettava tuoden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden vaihdannan käytännöt nykyaikaan.

Olli Isotalo
Teknisen toimen johtaja
050 593 3359
olli.isotalo@espoo.fi