Lakivaliokunnalle

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp)

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

Yleisesti

Pidämme ehdotusta sähköisen huoneistotietojärjestelmän luomisesta hyvänä. Paperisten osakekirjojen korvaaminen julkista luotettavuutta nauttivalla sähköisellä omistajamerkinnällä helpottaa joissain tapauksissa jopa merkittävästi osakkeen omistajuuteen liittyvää selvitystyötä. Ennen kaikkea pidämme ehdotettua huoneistotietojärjestelmää tärkeänä askeleena kohti asunto-osakkeiden sähköistä kaupankäyntiä.

Kiinnitämme kuitenkin huomiota seuraaviin, jäljempänä tarkemmin selostettuihin keskeisiin seikkoihin:

- huoneistotietojärjestelmän ja kiinteistöjen kirjaamismenettelyn yhdenmukaisuus tärkeää
- kirjaamismenettelyssä hyväksyttävät menettelytavat myyjän suostumuksen antamiseksi oltava tarkkaan tiedossa lain tullessa voimaan
    - menettelytapojen tulee myös olla käytännöllisiä vaihdannan sujuvuuden varmistamiseksi
- maksuehtoisissa kaupoissa pätevien vakuusjärjestelyiden jättäminen kaupan osapuolten omalle vastuulle vaarantaa osapuolten aseman
- lunastusaika tulisi saada alkamaan mahdollisimman pian ja tieto lunastusajan päättymisestä tulisi saada yksiselitteisesti ja viipymättä
- koko asunto-osakekanta tulisi saada mahdollisimman pian huoneistotietojärjestelmän piiriin
- huoneistotietojärjestelmän käyttämisen kustannukset eivät saa muodostua liian raskaiksi ja niiden tulee olla neutraalit kaiken kokoisille toimijoille

Huoneistotietojärjestelmän systematiikasta

Esitetyssä asunto-osakkeiden kirjaamismenettelyssä ja huoneistotietojärjestelmässä olisi monia yhtäläisyyksiä kiinteistöjen kirjaamismenettelyn ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kanssa. Esitetyssä muodossaan kirjaamismenettelyssä tulisi kuitenkin olemaan myös joitain merkittäviä poikkeamia verrattuna kiinteistösaantojen kirjaamiseen. Esimerkkeinä mainittakoon avioliittolain 39 §:ssä tarkoitetun puolison suostumuksen huomiotta jättäminen saantoa kirjattaessa sekä se, ettei saannon kirjaamisen hakemiselle olisi ensimmäisen luovutuksen jälkeen määräaikaa eikä hakemisen laiminlyönnille sanktiota. Näkemyksemme mukaan olisi kiinteistönvälitysalan ja laajemminkin kaikkien asuntokauppaa tekevien kannalta hyvä asia, että kirjaamismenettely noudattaisi mahdollisimman pitkälle samaa kaavaa riippumatta siitä, onko kaupan kohteena kiinteistö, vuokraoikeus rakennuksineen vai asunto-osakkeet.

Laki huoneistotietojärjestelmästä 2 luvun 5 § 2 momentti

Hallituksen esityksen mukaan osakkeen saannon kirjaamisen edellytyksenä olisi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan saannosta. Hallituksen esityksessä ei ole esitetty säädettäväksi tarkemmin siitä, millainen suostumuksen on oltava. Perustelujen mukaan tämä on tarkoitus jättää ratkaistavaksi kirjaamiskäytännössä. Esimerkkinä luotettavasta tavasta osoittaa suostumuksen olemassaolo on esityksessä mainittu se, että suostumus annetaan rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen. Perusteluiden mukaan esimerkiksi pelkän kauppakirjaksi esitetyn, perinteisellä tavalla allekirjoitetun asiakirjan esittämistä kirjaamisviranomaiselle ei voitaisi yksin pitää riittävänä osoituksena myyjän suostumuksesta.

Kirjaamisviranomainen on esittänyt lain valmisteluvaiheessa, että käytännössä myyjä antaisi laissa vaaditun suostumuksensa hankkimalla Maanmittauslaitoksen sähköisestä asiointipalvelusta niin kutsutut suostumuskoodit, jotka annettaisiin edelleen ostajalle tai tämän pankille. Mikäli suostumuskoodeja ei hankittaisi sähköisestä asiointipalvelusta, olisi ne haettava asioimalla henkilökohtaisesti Maanmittauslaitoksen toimipisteessä.

SUOMEN KIINTEISTÖN-VÄLITTÄJÄT SKVL

Kiinnitämme huomiota siihen, että läheskään kaikissa tilanteissa myyjä ei voi antaa suostumustaan sähköisessä asiointipalvelussa. Myyjällä ei välttämättä ole asiointipalvelun käyttämiseksi vaadittavia verkkopankkitunnuksia, tai osaamista asiointipalvelun käyttämiseen. Yksi suurimmista erityisryhmistä asuntoja myytäessä ovat kuolinpesät, joissa voi olla jopa kymmeniä osakkaita ja heistäkin osa eri puolilla maailmaa. Myös näissä tilanteissa on myyjän suostumus saatava kaupantekoon kätevästi ja yksinkertaisesti. Sujuvaa vaihdantaa ajatellen ei ole riittävää, että ainoa muu tapa antaa suostumus pätevästi olisi asioida henkilökohtaisesti Maanmittauslaitoksen toimipisteessä. Näin ollen vähintäänkin tulisi olla mahdollista se, että esimerkiksi kiinteistönvälittäjä myyjän valtuuttamana hankkii suostumuskoodit joko sähköisestä asiointipalvelusta tai Maanmittauslaitoksen toimipisteestä.

Pidämme sinänsä hyvänä sitä, ettei lain tasolla rajattaisi suostumuksen antamisen tapoja tai muotoja, vaan että suostumus voidaan antaa usein erilaisin tavoin. Asunto-osakkeiden kaupan sujuvuuden vuoksi pidämme kuitenkin ensiarvoisen tärkeänä, että myyjän suostumukselle ja sille, miten suostumuksen olemassaolo osoitetaan riittävällä tavalla, on heti lain voimaantullessa selvä linjaus. Kiinteistönvälittäjien ja myös yksin asunto-osakettaan myyvien henkilöiden on jo hyvissä ajoin ennen kaupantekoa saatava varmuus siitä, millainen suostumuksen on oltava, jotta se hyväksytään kirjaamismenettelyssä.

<u>Laki huoneistotietojärjestelmästä 2 luvun 6 §, Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 10 § 7 momentti</u>

Esityksen mukaan kaikkien panttauksien osalta esineoikeudellisesti ratkaiseva julkivarmistustoimi olisi panttauksen kirjaaminen rekisteriin. Hallituksen esityksessä ehdotetaan nimenomaisesti säädettäväksi, että kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2 momenttia ei sovelleta, jolloin jälkipanttausta ei voitaisi enää toteuttaa panttausilmoituksella ensipantin saajalle.

Pidämme lähtökohtaisesti hyvänä sitä, että kaikki osakkeeseen kohdistuvat panttaukset näkyisivät julkista luotettavuutta nauttivasta rekisteristä. Kiinnitämme kuitenkin huomiota siihen, että etenkin jälkipanttauksen osalta panttausilmoituksen käyttämisestä luopuminen voi olla ongelmallista kaupan osapuolten kannalta. Asunto-osakkeiden maksuehtoisissa kaupoissa (eli kun kauppa tehdään kahdessa osassa) syntyy usein tilanne, jossa jälkipanttia tarvitaan kaupan toisen osapuolen kauppahintasaatavan tai maksetun kauppahinnan osan palauttamisen turvaamiseksi. Mikäli esimerkiksi osakekirja on myyjän pankissa myyjän velan vakuutena, antaa myyjä toissijaisen panttioikeuden (jälkipantin) ostajalle tämän maksaman kauppahinnan osan palauttamisen vakuudeksi. Päinvastaisessa tilanteessa omistusoikeuden kaupanteossa saanut ostaja antaisi oman pankkinsa ensisijaisen saatavan jälkeen toissijaisen panttioikeuden myyjälle maksamattoman kauppahinnan osan maksamisen vakuudeksi. Nykyisin kiinteistönvälittäjä huolehtii siitä, että panttaussitoumuksessa tarkoitettu jälkipanttaus tulee päteväksi ilmoittamalla asiasta ensisijaiselle pantinhaltijalle ja hankkimalla tältä asiaa koskevan sitoumuksen jo ennen kaupantekoa. Kiinteistönvälittäjä pystyy tällä tavoin varmistumaan jo ennen kaupantekoa siitä, että osapuolten sopimat vakuusjärjestelyt ovat päteviä ja asianmukaisia.

Esityksen mukaan tällainen jälkipanttausmenettely ei olisi enää mahdollinen, vaan kaupan osapuolta turvaava panttioikeus pitäisi perustaa siten, että tämä henkilö itse hakee panttauksen kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Näin ollen vakuusjärjestelyiden pätevyys jäisi riippumaan kaupan osapuolten omasta aktiivisuudesta ja osaamisesta. Katsomme, että tämä vaarantaa merkittävästi kaupan osapuolten aseman.

<u>Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta 2 luvun 5 § 2 momentti 5-kohta</u>

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölain lunastuslauseketta koskevaa säännöstä muun muassa siten, että lunastusoikeuden käyttäjän määräaika lunastusvaatimuksen esittämiselle laskettaisiin siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneistorekisteristä tiedon osakkeen siirtymisestä sekä riittävät tiedot lunastusilmoituksen tekemiseksi. Määräajan alkaminen edellyttäisi siis molempien vaatimusten täyttymistä.

Tällä hetkellä tilanteessa, jossa yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke, ilmoittaa kiinteistönvälittäjä viipymättä kaupanteon jälkeen osakkeiden siirrosta yhtiön isännöitsijälle. Samalla isännöitsijälle toimitetaan kauppakirja sekä kaupantekoon liittyvät mahdolliset muut asiakirjat. Lunastusaika saadaan näin käyntiin tarvittaessa jopa välittömästi kaupanteon jälkeen. Vallitsevan käytännön mukaan isännöitsijä ilmoittaa asiakirjat saatuaan välittäjälle, milloin lunastusaika päättyy, jotta tämä voi ilmoittaa asiasta eteenpäin kaupan osapuolille.

SUOMEN KIINTEISTÖN-VÄLITTÄJÄT SKVL

Esityksen mukaisessa tilanteessa isännöitsijä ei voisi välittäjältä asiakirjat ja tiedon saatuaan kuitenkaan vielä antaa tietoa lunastusajan päättymisestä, mikäli yhtiölle ei olisi vielä osakehuoneistorekisteristä saapunut tietoa osakkeiden siirtymisestä. Tämä johtaa ensinnäkin siihen, että lunastusaika pääsisi alkamaan myöhemmin, kuin mitä nykyisin on mahdollista. Lunastusajat koetaan usein jo nyt kovin pitkiksi, eikä niiden pidentyminen entisestään – edes muutamalla päivällä – ole näkemyksemme mukaan positiivinen kehitysaskel. Toiseksi esitetty muutos aiheuttaa sen, että kiinteistönvälittäjä joutuu tiedustelemaan asiaa isännöitsijältä jälkikäteen saadakseen tiedon lunastusajan päättymisajankohdasta. Pidämme tätä epätarkoituksenmukaisena sekä välittäjän että myös kaupan osapuolten kannalta.

Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 5 §, 8 §, 15 §, 16 §

Esityksen mukaan niin sanotun vanhan asunto-osakeyhtiön (eli ennen 1.1.2019 perustetun yhtiön) on 31.12.2022 mennessä siirrettävä osakeluettelonsa ylläpito Maanmittauslaitokselle. Mikäli siirto tehdään määräajassa, se on maksutonta. Mikäli määräaikaa ei noudateta, peritään siirrosta valtion maksuperustelaissa (150/1992) tarkoitettu maksu.

Kun vanha asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon ja sen osake luovutetaan ensimmäisen kerran, luovutuksensaajan on haettava kirjaamistaan osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä tai omistusoikeuden siirtymisestä. Mikäli osaketta ei luovuteta, on osakkeenomistajan kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä haettava sähköistä omistajamerkintää sillä uhalla, että hänellä ei ole oikeutta osallistua yhtiökokoukseen.

Edellä mainitusta johtuu, että mikäli yhtiö siirtää osakeluettelonsa vasta määräajan loppuvaiheessa, saattaa osakkeenomistajan määräaika venyä aina vuoden 2032 loppuun saakka. Koska yhtiön osakeluettelon siirtoa koskevan määräajan laiminlyönnistä johtuva seuraamus on varsin lievä, on odotettavissa, että läheskään kaikki yhtiöt eivät siirrä osakeluetteloaan määräajassa. Vastaavasti osakkeenomistajan 10 vuoden määräajan laiminlyönnistä lankeava seuraamus (ei pääse yhtiökokoukseen) ei mielestämme riittävällä tavalla kannusta hakemaan sähköistä omistajamerkintää määräajassa. Näiden seikkojen johdosta pidämme todennäköisenä, että asunto-osakeyhtiöissä eletään vielä useita vuosikymmeniä kahden rinnakkaisen järjestelmän kanssa.

Hallituksen esityksen mukaan sähköisellä huoneistotietojärjestelmällä tavoitellaan muun muassa sähköisen vaihdannan ja vakuuksien hallinnan prosessien digitalisointiin liittyviä hyötyjä. Esityksen mukaan vain mahdollisimman kattava ja tehokas kirjaamisjärjestelmä tekee vaihdannan ja vakuuksien hallinnan prosessien digitalisoinnista kannattavaa sekä kannustaa muiden osakkeenomistajille ja yhtiöille kehitettävien palveluiden syntymiseen. Näkemykseen on helppo yhtyä. Katsomme kuitenkin, että nämä tavoitteet jäävät helposti saavuttamatta, ellei valtaosaa osakekirjoista saada mahdollisimman ripeällä aikataululla mitätöityä ja omistaja- ja panttausmerkinnöistä sähköisiä. Tätä tavoitetta palvelisi se, että määräajat asetettaisiin lyhyiksi ja niiden laiminlyönnistä seuraavat sanktiot riittävän vaikutuksellisiksi.

Tietojen saaminen rekisteristä sekä käyttökustannukset

Pidämme ensiarvoisen tärkeänä, että huoneistotietojärjestelmän käyttäminen sekä tiedon hakuun että aikanaan osana sähköistä kaupankäyntiä tulisi olla kustannuksiltaan yhdenvertainen eri tahoille. Esityksessä on tuotu esiin, että huoneistotietojärjestelmän kirjaamispalveluiden hyödyntäminen ei edellyttäisi sellaisenaan investointeja muun muassa kiinteistönvälitysliikkeiltä, että pääsy asiointijärjestelmään ei edellyttäisi erityisiä ohjelmisto- ja laitteistoinvestointeja ja että tekninen käyttöyhteys perustietopalveluihin voitaisiin järjestää kohtuullisin kustannuksin. Pidämme näitä seikkoja keskeisinä, jotta huoneistotietojärjestelmän käyttäminen ei muodostu välitysliikkeille kustannuksiltaan raskaaksi. Lisäksi kiinnitämme huomiota siihen, että huoneistotietojärjestelmän maksuperusteissa tulisi huomioida se, että huoneistotietojärjestelmän tietoja tarvitsevat hyvin erikokoiset välitysliikkeet, joilla myös toimeksiantojen määrä vaihtelee suuresti. Huoneistotietojärjestelmän käyttäminen ei saa tulla suhteessa kalliimmaksi niille välitysliikkeille, joilla on vähemmän toimeksiantoja. Tämä puoltaisi siis maksun perustumista esimerkiksi toimeksiantojen tai tietohakujen lukumäärään, eikä johonkin aikamääreeseen sidottuun maksuun (esim. kuukausi- tai vuosimaksu). Huoneistotietojärjestelmän käyttökustannuksia määriteltäessä on välitysalan osalta tarpeen huomioida, että tällä hetkellä lähes puolet välittäjien kautta tehdyistä kaupoista tehdään nimenomaan järjestäytyneiden pienyrittäjien (1-3 välittäjää) välityksellä.

Lopuksi

SUOMEN KIINTEISTÖN-VÄLITTÄJÄT SKVL

Hallituksen esityksessä huoneistotietojärjestelmästä annettavaksi esitetyn lain 1 §:n perusteluissa (esityksen sivu 42) todetaan, että huoneistotietojärjestelmän rakentaminen on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Ensi vaiheessa on tarkoitus toteuttaa osakehuoneisto- ja hallintakohderekisteri. Seuraavassa vaiheessa valmisteltaisiin yhtiön ylläpitämää rekisteriä, johon tallennettaisiin yhtiön tiedonantovelvoitteiden kannalta tarpeellisia, erityisesti isännöitsijäntodistuksella annettavia tietoja. Kiinteistönvälitysalan kannalta sähköisestä huoneistotietojärjestelmästä saataisiin huomattavaa hyötyä erityisesti juuri siitä, että nykyisin isännöitsijäntodistuksella annettavat tiedot saataisiin jatkossa yhdestä ja samasta järjestelmästä luotettavalla tavalla. Kohteiden markkinointi voitaisiin aloittaa nykyistä nopeammin, mikä näkyisi lyhentyneinä myyntiaikoina, minkä lisäksi tämä toisi säästöjä asiakirjakuluissa. Näin ollen pidämmekin tärkeänä, että myös huoneistotietojärjestelmän toinen vaihe toteutetaan mahdollisimman ripeällä aikataululla.

Helsingissä 1. päivänä lokakuuta 2018

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry

Jussi Mannerberg
Toimitusjohtaja

Tiina Aho
Lakimies