Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta
MmV@eduskunta.fi

Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 25 §:n ja huoneistotietolainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) edustaa laajasti isännöintialaa, sillä jäsenkuntaamme kuuluu yli 600 isännöintiyritystä ja 23 paikallisyhdistystä. Tämä on yli 2/3 Suomen isännöinnistä ja kattaa noin 50 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä 1,5 miljoona suomalaista.

Isännöintiliitto työskentelee isännöinnin tunnettuuden ja arvostuksen parantamiseksi. Kehitämme isännöintiä ja koko kiinteistöalaa yhdessä jäsenten, asiakkaiden ja palveluntarjoajien kanssa.

Lausunto

Hallituksen esityksen ehdotuksista koskien lakia huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta

5 § Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle

Isännöintiliitto kannattaa hallituksen esitystä siitä, että vanhojen asunto-osakeyhtiöiden ylläpidon siirtämisen määräaikaa jatkettaisiin vuodella, eli vuoden 2023 loppuun mennessä.

Isännöintiliitto pitää esitystä perusteltuna, koska suurin osa taloyhtiöistä tulee siirtymään osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle sen jälkeen, kun rajapinnat isännöintijärjestelmiin avataan käyttöön. Rajapintojen avaaminen ja järjestelmätoimittajien ohjelmistomuutosten tekeminen on viivästynyt huomattavasti siitä, mikä arvio oli alun perin.

Isännöintiliitto jakaa huolen (mikä on tunnistettu myös hallituksen esityksen nykytilan arvioinnissa) siitä, että suuri massa tulee siirtämään alle kahden vuoden aikana osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja Maanmittauslaitoksen tulee kyetä hoitamaan asiakastuen tarve tänä aikana. Jo nyt on käytännössä huomattu, että osakeluettelon siirtämisessä tulee eteen kysymyksiä ja tiedon tarvetta itse siirtoon liittyen sekä kysymyksiä mahdollisiin osakeluettelon tietojen täydentämisiin ja korjaamisiin. Voi

olla, että taloyhtiö joutuu myös päivittämään yhtiöjärjestyksensä ennen siirtoa, jos yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmässä huomataan virheellisyyksiä.

Isännöintiliitto pitää tärkeänä sitä, että Maanmittauslaitos pystyy ylläpitämään asiakaspalvelua osakeluettelon siirtoon liittyen. Asiakaspalvelun ruuhkautuminen tai jopa tuen saamisen mahdottomuus ei olisi isännöinnin, taloyhtiöiden eikä Maanmittauslaitoksen etu.

Isännöintiliitto esittää huolen myös siitä, että etenkin isoissa isännöintiyrityksissä osakeluettelon siirto tulee aiheuttamaan todella paljon myös manuaalista tarkastustyötä, kun tiedonsiirtomahdollisuus saadaan isännöintijärjestelmistä siirtopalveluun. Tämä tarkastustyö on suurempi kuin aiemmin on ajateltu työn olevan tiedonsiirtomahdollisuuden avaamisen jälkeen. Sama huoli on huomattu myös Maanmittauslaitoksen puolesta. Se riittääkö välttämättä lopulta edes tämä vuoden lisäaika, jää näissä isoimmissa isännöintiyrityksissä nähtäväksi.

6 § Vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kuuluminen osakehuoneistorekisteriin

Pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä viitataan vanhan asunto-osakeyhtiölain soveltamisen ohella erityisesti vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin ja asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momentin soveltamiseen.

Muutos on hallituksen esityksen mukaan tarpeen sen selventämiseksi, ettei huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulo vaikuta sovellettavaan lakiin sellaisissa vanhoissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, jotka eivät ole liittyneet osakehuoneistorekisteriin. Näissä yhtiöissä voidaan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön estämättä jatkaa aiemmin sovelletun lain soveltamista vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vanhalla asunto-osakeyhtiölailla viitataan tässä asunto-osakeyhtiölakiin ennen kuin siihen tehtiin muutoksia huoneistotietojärjestelmän osalta. Vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentti sääntelee asunto-osakeyhtiölain soveltamista keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ja asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momentti soveltamista muuhun osakeyhtiöön.

Isännöintiliitto pitää selventämistä tarpeellisena, vaikkakin kielellisesti tähän liittyy haasteita. Haasteen tuo osaltaan viittaukset vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin ja asunto-osakeyhtiölakiin, mutta vaikea niitä on toisaalta muutoinkaan kiertää. Käytännössä vanhalla asunto-osakeyhtiölailla on viitattu usein vuoden 1991 asunto-osakeyhtiölakiin, mikä saattaa aiheuttaa sekaannusta.

Hallituksen esityksessä on ehdotettu seuraavaa säännöstä: *”Ennen 2 momentissa tarkoitettua Maanmittauslaitokselle tehtävää ilmoitusta vanhaan keskinäiseen*

kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan vanhaa asunto-osakeyhtiölakia, jollei vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentista tai asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momentista muuta johdu. Ilmoituksen jälkeen yhtiöön sovelletaan, mitä 7–11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä."

Isännöintiliitto herättää kysymyksen kielellisestä täsmennyksen tarpeesta tähän säännökseen (lihavoitu): "Ennen 2 momentissa tarkoitettua Maanmittauslaitokselle tehtävää ilmoitusta vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan vanhaa asunto-osakeyhtiölakia, jollei vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentista tai asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momentista muuta johdu. Ilmoituksen jälkeen yhtiöön sovelletaan, mitä **tämän lain** 7–11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä."

Näin voitaisiin estää ainakin sen sekoittuminen, mihin lakiin tässä viitataan 7–11 §:llä.

17 § Muutoksenhaku seuraamuksia koskevasta päätöksestä sekä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 25 §:n muuttamisesta

Isännöintiliitolla ei ole lausuttavaa voimaanpanolain pykälään 17 eikä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 25 §:n muuttamisesta, jotka liittyvät oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain voimaantulosta aiheutuvasta muutoksesta.

Helsingissä 23.11.2020

Suomen Isännöintiliitto ry



Laura Lithenius
lakiasiantuntija, OTM

Lisätietoja antaa:
lakiasiantuntija, Laura Lithenius
Isännöintiliitto, PL 1370, 00101 HELSINKI
gsm 040 181 4645, laura.lithenius@isannointiliitto.fi