12.10.2022

MML 106140/00 04 00/2022

Maa- ja metsätalousvaliokunta
MmV@eduskunta.fi

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnan lausuntopyyntö 4.10.2022, HE 168/2022 vp

MAANMITTAUSLAITOKSEN ASINATUNTIJALAUSUNTO EDUSKUNNAN MAA- JA METSÄTALOUSVALIOKUNNALLE HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE ERÄIDEN HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta (HE 168/2022 vp). Maanmittauslaitos toteaa, että se on osaltaan ollut valmistelemassa kyseistä hallituksen esitystä Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevassa lainsäädäntötyöryhmässä.

Maanmittauslaitos lausuu asiassa seuraavaa.

Osakeryhmien muutostilanteiden hallintaan liittyvät säädösehdotukset

Osakehuoneistorekisterissä toteutettavat kirjaukset ja merkinnät, kuten omistus- ja panttauskirjaukset sekä osakkeiden ulosmittausmerkinnät, kohdistuvat yhtiön osakeryhmiin ja viime kädessä osakeryhmiin kuuluviin osakkeisiin. Käytännössä osakeryhmiin, niiden osakejakaumaan ja osakeryhmillä hallittaviin hallintakohteisiin voi kohdistua muutoksia, mikä aiheuttaa tarvetta kohdistaa aiempia osakehuoneistorekisterin kirjauksia ja merkintöjä uusiin, muuttuneisiin osakeryhmiin. Kirjaamisviranomainen ei voi tehdä näitä kohdistamistoimenpiteitä viran puolesta, sillä samassa yhteydessä on varmistuttava siitä, että muutokset eivät loukkaa osakkeisiin kohdistuvien, kirjauksilla ja merkinnöillä suojattujen tahojen oikeutta. Maanmittauslaitoksen käsityksen mukaan huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin (HTJ-laki) ehdotettu uusi 8 a § luo hyvä oikeudelliset edellytykset hallita näihin tilanteisiin liittyvää kirjaamismenettelyä. Säännöksen taustalla on perusteellinen valmistelutyö, jonka yhteydessä on voitu ottaa monipuolisesti huomioon asiaan liittyvät, varsin monimutkaisetkin kysymykset. Maanmittauslaitos pitää ehdotettua käsittelymallia perusteltuna verrattuna muihin harkinnassa olleisiin malleihin hallituksen esityksen sivulla 45 esitetyin perustein. Myös samassa yhteydessä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:ään lisättävä 5 momentti ja saman luvun 34 §:ään lisättävä 5 momentti tukevat valittua ratkaisua ja osaltaan varmistavat kohdistamiseen liittyvien toimenpiteiden onnistumista.

Perustettavan yhtiön lukuun hankittuja osakkeita koskeva säännösehdotus

Allekirjoitettu sähköisesti
Niemi Kari (12.10.2022 14:20:46)
Kosonen Antti (12.10.2022 14:38:42)

HTJ-lakiin ei ole sisältynyt aiemmin kirjaamismenettelyä koskevaa säännöstä niitä tilanteita varten, joissa asunto-osakkeet on hankittu perustettavan yhtiön lukuun. Näitä tilanteita on käytännössä esiintynyt, jolloin hakemus on jätetty lepäämään ehdollista saantoa koskevan, HTJ-lain 5 §:n 3 momentin nojalla. Säännös ei ole kuitenkaan varsinaisesti tarkoittanut kyseisiä tilanteita, minkä vuoksi Maanmittauslaitos pitää perusteltuna, että kyseiseen HTJ-lain 5 §:ään lisättäisiin nyt ehdotetulla tavalla uusi 4 momentti, joka koskee nimenomaan perustettavan yhtiön lukuun tehtyjä saantoja.

Kirjaaminen purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä sekä yhtiön sulautumisen tai jakautumisen perusteella

Maanmittauslaitos kannattaa ehdotettuja muutoksia eli uusien 8 b ja 8 c §:ien lisäämistä HTJ-lakiin. Maanmittauslaitos pitää tärkeänä, että näitäkin käytännössä esiintyviä tilanteista varten laissa ovat nimenomaiset säännökset, joihin kirjaamismenettelyssä voidaan tukeutua.

Yhtiön purkamisen, rekisteristä poistamisen ja yhteisömuodon muutoksen vaikutukset

Maanmittauslaitos kannattaa muutosta eli ehdotetun uuden 8 d §:n lisäämistä HTJ-lakiin. Näitäkin tilanteita esiintyy käytännössä, jolloin nimenomainen säännös luo yhdenmukaisuutta ja ennustettavuutta kirjaamismenettelyyn.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettuun lakiin tehdyt muutosehdotukset

Maanmittauslaitos pitää voimaanpanolakiin ehdotettuja 5 ja 7 §:n muutoksia ja uuden 6 a §:n sisällyttämistä voimaanpanolakiin perusteltuna.

Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen

Maanmittauslaitos pitää tärkeänä ja kannattaa huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamista nyt esitetyllä tavalla. Huoneiston omistuksen ja huoneistoon liittyvien oikeuksien kirjaamisen ohella huoneistotietojärjestelmä helpottaa useita vaihdannan, vakuushallinnan ja taloyhtiön hallinnon prosesseja. Tietosisällön laajentamisella huoneistotietojärjestelmästä saatavat hyödyt kasvavat merkittävästi. Nyt esitetyn huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisen myötä huoneiston arvoon merkittävästi vaikuttavat taloyhtiöiden tiedot saadaan käytettäviksi ja vakioidusti välitettäviksi eri tietojärjestelmien ja huoneistoihin liittyvien vaihdannan ja arvonmäärityksen prosessien välillä. Esitys antaa nykyistä huomattavasti paremmat mahdollisuudet asuntomarkkinoiden läpinäkyvyydelle mm. helpottamalla asunto-osakeyhtiöiden talouden ja niissä sijaitsevien hallintakohteiden teknisen kunnon vertailua. Tietosisällön laajentumisen ja vakioinnin myötä voidaan luopua osasta manuaalisista tiedon välittämistavoista. Kaikissa tilanteissa ei

aina tarvita koko isännöitsijäntodistusta, vaan tietotarve voidaan täyttää huoneistotietojärjestelmästä jo valmiiksi saatavilla tiedoilla. Ammattimaisten toimijoiden osalta tiedot ovat myös valmiiksi vakioidussa koneluettavassa muodossa, jolloin kustannukset tietojen käsittelystä ovat oleellisesti alhaisemmat.

Erityisen merkittävää on osakeryhmäkohtaisen yhtiölainaosuustiedon saaminen osaksi huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä. Sen lisäksi, että tieto on keskeinen osakehuoneiston arvon määrityksessä, se mahdollistaa myös tiedon välittämisen positiiviseen luottotietorekisteriin. Erityisesti uusien asunto-osakeyhtiöiden kohdalla osakehuoneistoihin kohdistuva yhtiövelan osuus on viime vuosina kohonnut. Näin myös tieto osakehuoneistoon kohdistuvista yhtiövelkaosuudesta on muodostunut aiempaa merkittävämmäksi osakehuoneiston omistajien taloudellista vastuuta kuvaavaksi tiedoksi. Koska huoneistotietojärjestelmässä hallitaan jo osakeryhmät ja niiden omistajat, on perusteltua, että positiivinen luottotietorekisteri saisi tarvittavan tiedon yhtiövelkaosuudesta huoneistotietojärjestelmän kautta.

Koska tiedot yhtiöiden korjaus- ja muutostöistä ovat luonteeltaan varsin teknisiä, on luontevaa, että näiden tietojen vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä varten perustetaan laajasti käyttäjiä ja ylläpitäjiä yhdistävä yhteistyöryhmä.

Voimaantuloa koskeva sääntely

Maanmittauslaitos pitää ehdotettujen lakien voimaantuloa koskevia säännösehdotuksia onnistuneina ja perusteltuina. Erityisesti Maanmittauslaitos pitää hyvänä sitä, että HTJ-lakiin ehdotettujen uusien 8 a ja 8 b §:ien voimaantulosta tultaisiin myöhemmin säätämään asetuksella.

Allekirjoitettu sähköisesti
Johtaja Antti Kosonen

Allekirjoitettu sähköisesti
Vastuualuepäällikkö Kari Niemi

TIEDOKSI Maa- ja metsätalousministeriö