MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖ Asian tunnus: HE 168/2022 vp

Tieto- ja tutkimustoimiala

Tutkimus- ja oikeusyksikkö

Lainsäädäntöneuvos Timo-Ville Nieminen

13.10.2022

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle

Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta

1. Esityksen tavoite ja pääasiallinen sisältö

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia, asunto-osakeyhtiölakia ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettua lakia. Esityksen tavoitteena on parantaa osakeryhmien muutostilanteiden hallintaa ja edistää yhtiöiden hallinnollisen tiedon yhteen toimivuutta, saatavuutta sekä käyttöä niissä yhteiskunnan tehtävissä, joita huoneistotietojärjestelmällä on tarkoitus tukea.

Osakeryhmien muutokset

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön jatkokehittämiseen liittyen säädettäisiin osakehuoneistorekisteriin kuuluvia osakkeita koskevien yhtiöjärjestyksen muutostilanteiden ja yhtiön rakennemuutosten käsittelyä kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä varten sujuva käsittelymalli, joka selventää rekisterinpitoa sekä turvaa rekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeudenhaltijoiden oikeudet. Yleisiä osakeryhmien muutostilanteita ovat esimerkiksi osakehuoneistojen yhdistäminen ja osakehuoneistojen jakaminen.

Osakeryhmien muutostilanteiden käsittelymallin selkeys ja ymmärrettävyys palvelevat rekisterinpidon johdonmukaisuuden sekä oikeudenhaltijoiden oikeuksien turvaamisen tavoitteita. Tavoitteiden toteuttamiseksi on jatkossa lisäksi pyrittävä valittua mallia koskevaan selkeään ja kattavaan viestintään ja ohjeistukseen sekä mallin soveltamista tukeviin viranomaisten yhteisiin käytäntöihin.

Osakkeita koskevien yhtiöjärjestyksen muutostilanteiden ja yhtiön rakennemuutosten käsittelyn selventämisen ohella esityksellä on tarkoitus ottaa huomioon myös eräitä muita huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön soveltamisen yhteydessä ilmenneitä kehittämistarpeita, jotka liittyvät keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, kirjaamissääntelyyn sekä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa koskeviin siirtymäjärjestelyihin.

Hallinnolliset tiedot

Uudistuksella edistettäisiin toimialan digitalisaatiota ja mahdollistettaisiin yhteismitallisen ja vertailukelpoisen tiedon saaminen kaikista taloyhtiöistä. Lisäksi tuotettaisiin tarvittava tietovirta luottolaitoksista ja taloyhtiöistä positiiviseen luottotietorekisteriin taloyhtiölainoihin liittyvien vastuiden osalta.

Osakehuoneistorekisteri on osa huoneistotietojärjestelmää, jolla pyritään palvelemaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden vaihdantaa, luotonantoa ja näihin liittyvää toimintaa sekä yhtiön hal-

linnon ja osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi järjestelmän avulla voidaan tuottaa tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin. Osakehuoneistorekisterin nykyiset tiedot muodostavat vain osan mainituista tiedontarpeista. Järjestelmän jatkokehittämisen yhteydessä onkin tarkoitus toteuttaa taloyhtiötä ja osakkeita koskevien taloudellisten ja teknisten tietojen standardointi ja tallentaminen tai välittäminen osana huoneistotietojärjestelmää.

Esityksen tarkoituksena huoneistotietojärjestelmän sisällön osalta on mahdollistaa järjestelmän jatkokehittämisen kautta toimintaympäristö, jossa taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot virtaavat oleellisten tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekisterissä käsiteltäviksi tulisivat esitetysti taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot sekä positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemat taloudelliset taloyhtiötiedot. Tietojen tallentamisesta huoneistojärjestelmään sekä niiden käytettävyydestä hyötyviä käyttäjäryhmiä olisivat omissa prosesseissaan muun muassa kiinteistönvälittäjät, luottolaitokset, taloyhtiöt ja niiden osakkaat sekä vakuutusyhtiöt ja Tilastokeskus.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen palvelee myös positiivisen luottotietorekisterin toimintoja. Rekisteriin tarvittavien taloudellisten tietojen toimittamiseksi huoneistotietojärjestelmään kootaan tietoja sekä luotonantajilta että yhtiöiltä. Huoneistotietojärjestelmä tuottaa yhtiöiden lainatietoja positiiviseen luottotietorekisteriin, jonka perustaminen sisältyi Euroopan unionin neuvoston Suomelle 9.7.2019 antamiin maakohtaisiin suosituksiin. Positiivista luottotietorekisteriä koskeva laki 739/2022 on tullut voimaan 1.8.2022 (HE 22/2022). Taloyhtiölainojen käsittely positiivisessa luottotietorekisterissä edellyttää jatkossa vielä säädösmuutoksia mainittua rekisteriä koskevaan lainsäädäntöön. Nämä muutokset valmistellaan erikseen asiassa toimivaltaisten ministeriöiden johdolla.

Hallinnollisia tietoja koskevilla esitettävillä muutoksilla toteutetaan Suomen kestävän kasvun ohjelmaa, jonka toimenpiteitä rahoitetaan Euroopan unionin elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF). Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen elpymis- ja palautumistukivälinettä koskevan suunnitelman (RRP) sisällön mukaisesti edellyttää siten mainittuja tietosisältöjä koskevia säädösmuutoksia.

2. Esityksen vaikutukset

Esityksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät:

- osakeryhmien muutostilanteiden hallinnan kehittämiseen niiden selkeyden ja ymmärrettävyyden parantamiseksi sekä rekisteriin merkittyjen oikeudenhaltijoiden oikeuksien turvaamiseen muutostilanteissa.

- taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen vakiointiin sekä mahdollisuuteen hyödyntää tietoja rakenteisessa ja koneluettavassa muodossa yhteiskunnan keskeisissä prosesseissa.

  Vakioinnista ja parantuvasta tiedonkulusta hyötyviä yhteiskunnan prosesseja ovat muun muassa kiinteistönvälitystoiminta sen ja tietotarpeet, luottolaitosten vakuushallinta ja luotonantoprosessi, taloyhtiöiden isännöitsijänvaihdostilanteet, yhtiöiden osakkaiden tiedontarpeet sekä vakuutustoiminta ja tilastointi.

- positiivisen luottotietorekisterin tarvittavan tietosisällön tuottamiseen

Taloudelliset vaikutukset viranomaisille

Esityksen osakeryhmien muutosta koskevasta osiosta aiheutuisi huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluville viranomaisille yhteensä n. 880 000 € kertaluonteiset menot, joista n. 730 000 € kohdistuisi Patentti- ja rekisterihallitukselle (300 000 € vuonna 2023 ja 430 000 € vuonna 2024) ja n. 150 000 € Maanmittauslaitokselle. Mainittu rahoitus toteutetaan määrärahakehyksen puitteissa.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä aiheutuviin kustannuksiin on EU:n elpymisvälineestä varattu n. 14 milj. €, joka kattaa jatkokehittämisen sekä käyttöönoton Maanmittauslaitokselle aiheuttamat kustannukset. Tavoitteiden toteuduttua huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishanke on Suomen valtion kannalta kustannusneutraali, vaikkakin sen toteuttamisessa käytetään normaalia talousarviomenettelyä. EU:n komissio siirtää valtiovarainministeriölle elpymisvälinerahoitusta hankkeen tavoitteiden toteutumisen myötä.

3. Esityksen valmistelu

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskeva, EU:n elpymisvälineeseen liittyvä osio esityksestä on valmisteltu maa- ja metsätalousministeriössä. Työhön osallistui yhteistyöryhmä, joka muodostuu maa- ja metsätalousministeriön edustajien lisäksi valtiovarainministeriön, oikeusministeriön, ympäristöministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön sekä Maanmittauslaitoksen edustajista. Jatkokehittämiseen on osallistunut myös huoneistotietojärjestelmän alkuperäistä valmistelua varten perustettu lainsäädäntötyöryhmä (MMM045:00/2016), jossa ovat ministeriöiden ohella edustettuina Suomen Kiinteistövälittäjät ry, Suomen kiinteistöliitto, Suomen isännöintiliitto, Finanssialan keskusliitto sekä Kiinteistönvälistysalan keskusliitto. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeessa on lisäksi toteutettu laajaa sidosryhmien osallistamista hankkeen määrittely- ja valmisteluvaiheissa.

Osakeryhmien muutokseen liittyvä osio esityksestä on valmisteltu alkuperäisen huoneistotietojärjestelmää valmistelleen lainsäädäntötyöryhmän alatyöryhmässä.

Esityksen eri osioista järjestettiin erilliset lausuntokierrokset, minkä jälkeen ne yhdistettiin nyt käsillä olevaksi esitykseksi.

Hallituksen esityksen tausta-aineistot huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen osalta löytyvät osoitteesta ”valtioneuvosto.fi/hankkeet”, tunnuksella MMM021:00/2021. Lausuntoaineistot lausuntoineen esityksestä löytyvät mainitusta osoitteesta, tunnuksella MMM004:00/2022.

4. Voimaantulo

Osakeryhmien muutostilanteita koskevien lakiehdotusten voimaantulon ajankohta on riippuvainen tarvittavien tietojärjestelmämuutosten toteuttamisesta. Koska tarvittavien tietojärjestelmämuutosten tarkkaa aikataulua ei ole voitu valmistelun yhteydessä ennakoida, ehdotetaan määrättyjen säännösten voimaantulon ajankohdasta säädettäväksi erikseen valtioneuvoston asetuksella.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevilta osiltaan lait ehdotetaan tulemaan voimaan vuoden 2025 alusta.