Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

20.10.2022

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle

Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta / HE 168/2022 vp

Lausunnonantajasta

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen edunvalvontajärjestö. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenistön muodostavat seitsemän jäsenryhmittymää (Retta Group Oy, Kiinteistömaailma, OP Koti, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Aktia Kiinteistönvälitys Oy, RE/MAX Suomi ja SP-Koti Oy), joiden yhteenlaskettu ammattilaisten määrä nousee yli 3500:n. Järjestö edustaa noin 90 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa.

Lausunto

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry kiittää Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokuntaa mahdollisuudesta lausua ja tulla kuulluksi asiassa. Olemme tarkastelleet ehdotuksia erityisesti kiinteistönvälitysalan näkökulmasta.

Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta 13 a §

Pykälässä säädettäisiin hallintakohderekisteriin tallennettavista taloudellisista tiedoista. Sen 6-kohdan mukaan ”Yhtiötä ja hallintakohteita koskevina taloudellisina tietoina hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto: 6) kunkin osakeryhmän vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen”. Säädöskohtaisissa perusteluissa (sivu 56) todetaan:

> Vastike ilmoitettaisiin selvyyden vuoksi eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja mahdolliseen muun tyyppiseen vastikkeeseen. Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4 §:ssä mainitut esimerkiksi sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen kulutukseen perustuvat yhtiövastikkeet eivät ehdotettavan lainsäädännön tavoitteiden kannalta ole merkityksellisiä, vaan oleellinen luottotietojärjestelmän kannalta on nimenomaan olemassa olevan pääomavastikkeen määrä sekä esimerkiksi välitystoiminnan ja luottolaitosten kannalta hoitovastike. Vastikkeiden erittely olisi merkityksellistä muun muassa luotonannon yhteydessä arvioitaessa luotonsaajan maksukykyä. Säännöksessä tarkoitettu ilmoitusvelvollisuus ei koskisi osakkeenomistajien yhtiön hankkimista tai toteuttamista asumiseen liittyvistä palveluista perittäviä käyttömaksuja (mm. sauna-, pesutupa-,

> autopaikka- jne. maksut), jotka eivät perustu lain ja yhtiöjärjestyksen mukaiseen vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Erittelyä on tarkoitus täsmentää jatkossa lain nojalla annettavalla asetuksella.

Taloyhtiön tontin hallintamuoto on hyvin keskeinen asunto-osakkeen hintaan vaikuttava tekijä. Mainitun hoito- ja pääomavastiketiedon lisäksi myös mahdollinen tontin vuokravastike on hyödyllinen tieto välitystoiminnassa, silloin kun rakennus sijaitsee ns. valinnaisella vuokratontilla.

> Valinnainen vuokratontti -termi käsittää erilaisia malleja, joissa vuokramaalla sijaitsevasta rakennuksesta asunnon ostaneet voivat lunastaa omistajalta taloyhtiölle rakennuksen maapohjaa ja näin pienentää asuntoon liittyviä kuukausikustannuksia. Tontin osuuden lunastushinta vaikuttaa asunnon kokonaishintaan. Jos huoneiston osuutta ei lunasteta, osakkaan on maksettava asunto-osakkeisiin kohdistuvan tontin osuuden vuokravastiketta.

Mikäli kohde sijaitsee valinnaisella vuokratontilla ja huoneiston osalta maksetaan tontin vuokravastiketta, olisi tämä arviokäyntiin valmistautuvalle välittäjälle indisio siitä, että kohteessa on valinnainen vuokratontti. Nähdäksemme tällä tiedolla on merkitystä myös luontonantajille näiden arvioidessa luotonsaajan maksukykyä. Sen vuoksi, vaikka erittelyä on tarkoitus täsmentää jatkossa lain nojalla annettavalla asetuksella, **ehdotamme vielä tontin vuokravastikkeen lisäämistä myös hallituksen esityksen perusteluihin yhtenä rekisteriin tallennettavana tietona.**

Esityksessä ehdotetun tietosisällön hyöty kiinteistönvälityksessä ja järjestelmän jatkokehittäminen

KVKL pitää esityksessä ehdotettuja muutoksia pääosin hyvinä ja kannatettavina**.** KVKL katsoo, että huoneistotietojärjestelmän tietosisällön kartuttaminen esityksessä ehdotetuilla tiedoilla tuo hyötyä myös välitysliikkeille. Hallituksen esityksessä (s. 18) on tunnistettu ja kuvattu nykytilan haaste, jossa välitysliike saa kohteen arvioimiseksi tarvitsemiaan yhtiön tietoja vasta toimeksiantosopimuksen solmittuaan:

> ”Tietoja kuitenkin tarvitaan jo kohteen arvioimiseksi toimeksiantoa varten. Mikäli toimeksianto on tehty vain myyjän tai vuokranantajan ilmoittamien tietojen perusteella ja yhtiöhallinnon ilmoittamat tiedot saadaan käyttöön vasta myöhemmin, on mahdollista, että toimeksiantosopimus joudutaankin heti prosessin alussa neuvottelemaan uudestaan”.

Nyt esitetystä tietosisällön kartuttamisesta saatava hyöty kohdistuu näkemyksemme mukaan ainoastaan välitysprosessin alkuvaiheeseen eli ajankohtaan ennen

toimeksiantosopimuksen allekirjoittamista, kun välitysliike alkaa selvittämään kohdetietoja arviokäyntiä ja toimeksiantosopimusneuvotteluja varten.

Esityksen sivun 67 mukainen kirjaus ei toteudu välitysliikkeiden osalta:

> ”Jatkossa tietyissä tapauksissa isännöitsijäntodistuksen sijasta tarpeen on ainoastaan pyyntö tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään, josta pyynnön tekijä voi tapauskohtaisesti käyttöoikeuteensa perustuen saada riittävät tiedot käyttöönsä ilman erillisen isännöitsijäntodistuksen laatimiseen liittyvää prosessia.”

Täyttääkseen lain mukaiset selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa välitysliikkeen tulee sekä toimeksiannon suorittamisen alkaessa että välittömästi ennen kaupantekoa hankkia ja päivittää monia muitakin tietoja kuin pelkät tiedot tehdyistä ja tulevista kunnossapito- ja muutostöistä, lainaosuuksista sekä yhtiövastikkeiden määrästä.

> Esimerkiksi ennen kaupantekoa välitysliikkeen on Hyvän välitystavan ohjeen (12.10.2022) mukaisesti luotettavasti varmistettava isännöitsijäntodistuksessa olevien keskeisten tietojen ajantasaisuus. Keskeisiä tietoja ovat mm. tieto omistajasta, vastikerästeistä, yhtiökokouspäätöksistä ja yllättävistä korjaustarpeista.

Nyt ehdotetut muutokset eivät siis poista isännöitsijäntodistuksen hankkimisen tarvetta missään vaiheessa välitysprosessia tai myöskään isännöitsijäntodistuksella saatavan muun tietosisällön käsittelyyn liittyvää manuaalista työtä. Tästä huolimatta välitysjärjestelmiin vaadituista toiminnallisista muutoksista ja tiedon välittämisestä aiheutuvat kustannukset ohjautuvat kuitenkin todennäköisesti välillisesti välitysjärjestelmien loppukäyttäjien eli tässä tapauksessa välitysliikkeiden maksettavaksi.

Esityksessä esiin nostetut ajankäyttö- ja kustannushyödyt toteutuvat provisiopalkkaisella välitysalalla täysimääräisesti vasta useiden vuosien kuluttua, kun rekisterin tietosisältö laajenee koskemaan yhä suurempaa osaa isännöitsijäntodistuksella annettavista tiedoista ja nämä siirtyvät rakenteellisessa ja koneellisessa muodossa suoraan välitysjärjestelmiin rajapintojen kautta ilman nykyään vaadittavaa manuaalista työtä. Näin ollen kaikkien isännöitsijäntodistuksen sisältöä vastaavien tietojen tulisi olla saatavilla huoneistotietojärjestelmästä. Sen vuoksi katsomme, että tietosisällön kehittämis- ja laajentamistyötä tulee edelleen määrätietoisesti jatkaa.

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

20.10.2022

Kauppahintatietojen keräämisen osalta nostamme esiin, että Suomen asuntokauppojen kauppahintatiedot on jo vuodesta 1999 alkaen kerätty KVKL:n ylläpitämään tietokantaan ja tarjoamaan raporttipalveluun (KVKL Hintaseurantapalvelu eli HSP). Tälläkin hetkellä yli 85 % kauppahintatiedoista kerätään välitysalan toimijoiden ja järjestelmätoimittajien sekä rakennusliikkeiden jatkuvalla yhteistyöllä. Ajantasaiset tiedot välittyvät tämän datapankin kautta laajalti alan vaihdantaan ja sen toimijoiden moninaisiin tarpeisiin ja käyttöön ja lisäksi myös luotonantajien ja julkishallinnon käyttöön niin vakuuksien hallinnan tarkoituksiin kuin tilastointiin, näiltä osin lähtökohtaisesti koneluettavassa muodossa rajapinnan yli. Kauppahintatiedon liittäminen huoneistotietojärjestelmän piiriin ei siis ole tarpeen edes jatkokehittämisen yhteydessä, sillä kauppahintatietojen keräämiseen, jalostamiseen ja jakeluun on jo olemassa toimivat prosessit ja kehittyneet tietojärjestelmät. Koska tätä tarkoitusta varten on jo olemassa kaikkien tahojen näkökulmasta toimiva järjestely, kauppahintoihin liittyvän uuden rajapinnan rakentamisesta tai olemassa olevien rajapintojen muokkaamisesta ja raportoinnin ylläpitämisestä aiheutuvat kustannukset ylittäisivät todennäköisesti merkittävästi tästä investoinnista saatavat hyödyt.

Kunnioittavasti,

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry