Isännöintiliitto

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta 20.10.2022

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

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) edustaa laajasti isännöintialaa, sillä jäsenkuntaamme kuuluu n. 540 isännöintiyritystä ja 22 paikallisyhdistystä. Tämä on yli 2/3 Suomen isännöinnistä ja kattaa noin 50 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä 1,5 miljoona suomalaista.

Kehitämme isännöintiä ja koko kiinteistöalaa yhdessä jäsenten, asiakkaiden ja palveluntarjoajien kanssa.

Lausunto

Isännöintiliitto kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi ja lausua eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle esityksestä eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta.

Isännöintiliitto kannattaa huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä ja käyttöön otettavaa toimintaympäristöä, jossa taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot virtaavat tietojärjestelmien välillä. Koemme, että onnistuessaan hanke edistää alan digitalisaatiota ja läpinäkyvyyttä sekä hyödyttää myös tavallisia kansalaisia, kun yhä laajempi osa taloyhtiön tiedoista löytyy yhteisestä tietojärjestelmästä.

Haluamme kuitenkin painottaa muutamia asioita, joiden huomiotta jättäminen vaarantaisi huoneistotietojärjestelmän jatkokehityshankkeen onnistumisen.

Taloudelliset vaikutukset tulevat olemaan arvioitua suuremmat

Isännöintiliiton mielestä esityksen perusteluissa mainitut perustamis- ja ylläpitokulut on arvioitu liian pieniksi. Nyt käynnissä olevan huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen kehitysvaiheen tilannetta voidaan pitää varoittavana esimerkkinä, jossa toteutuneet taloudelliset vaikutukset ovat osoittautuneet paljon alun perin arvioituja suuremmaksi sekä käytetyn työajan että euromääräisten arvioiden osalta.

Perustamis- ja ylläpitovaiheesta aiheutuu lisätyötä ja kustannuksia esimerkiksi tietojen tarkastamiseen, jäsentelyyn, vakiointiin, varsinaiseen siirtotyöhön sekä uusien toimintamallien kehittämiseen liittyen. Näitä on otettu esityksessä osittain huomioon, mutta ei riittävän laajasti.

Vaikka esityksessä mainittiin, että isännöintijärjestelmien rajapintaintegraatiot toteutetaan ja otetaan käyttöön huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen

yhteydessä, vaatii huoneistotietojärjestelmän jatkokehitys järjestelmätoimittajilta valtavasti lisäkehitystyötä niin järjestelmiin kuin rajapintoihinkin liittyen. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan kehitystyöstä aiheutuu kustannuksia myös isännöinnille.

Pidämme myös todennäköisenä, että sekä perustamis- että ylläpitovaiheesta aiheutuu työaikakustannusten lisäksi transaktiokuluja, joita tietojärjestelmien toimittajat perivät tiedon välittämisestä huoneistotietojärjestelmään. Nämä kulut eivät saa jäädä vain isännöinnin kustannettaviksi. Hallituksen esityksen valmistelussa esitettiin näkemyksiä siitä, ettei tämän suuruusluokan ja merkittävyyden hankkeessa ole syytä pohtia sen aiheuttamia kustannuksia osapuolille. On kuitenkin selvää, että myös ylläpitovaiheessa rajapintojen käyttämisestä aiheutuu kustannuksia, joiden vastuut pitää huomioida paremmin jo tässä vaiheessa. Etenkin kun onnistuminen ja hyötyjen realisoituminen nojaa oletukseen, että tiedot virtaavat rajapintojen kautta vapaasti. Tiedon vapaa virtaaminen vaatii tiedon jatkuvaa päivittämistä järjestelmien välillä, jolloin edellä mainittujen transaktiokulujen osuus voi nousta hyvinkin korkeaksi.

Huoneistotietojärjestelmän onnistunut jatkokehitys on riippuvainen onnistuneesta järjestelmäkehityksestä. Järjestelmäkehityksen kustannukset ja riskit eivät voi koitua vain isännöinnin kannettavaksi.

Esityksen kilpailuvaikutukset, isännöintialan konsolidoituminen ja järjestelmäkentän keskittyminen

Isännöintialalla toimii runsaasti pieniä yrityksiä. Mediaaniliikevaihto on noin 200 000 euroa ja keskiarvo noin 300 000 euroa. Isännöintiyrityksessä työskentelee tyypillisesti 3–4 henkilöä.

Näkemyksemme mukaan huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen vaatimat tietojen vakioinnit, tietojärjestelmien kustannukset ja tietovaraston perustaminen saattavat olla joillekin isännöintiyrityksille melkein mahdoton tehtävä. On syytä huomioida, että erityisesti pienemmillä isännöintiyrityksillä ei ole todellista mahdollisuutta neuvotella tietojärjestelmien toimittajien kanssa palveluiden hinnoista.

Nämä seikat yhdessä johtavat todennäköisesti yrityskauppoihin ja alan keskittymiseen.

Koska hankkeen onnistuminen nojaa niin vahvasti järjestelmähankkeen onnistumiseen, on syytä kiinnittää huomiota myös alan järjestelmätoimittajakentän keskittymiseen. Tästä mainittakoon Visma, jolla on määräävän markkina-asemansa vuoksi merkittävä hinnoitteluvoima niin järjestelmäkehityskustannuksien kuin rajapintakustannustenkin osalta.

Laki huoneistotietojärjestelmästä

Kokonaisuudessaan esityksessä on otettu laajasti huomioon Isännöintiliiton lausunnoissa mainittuja asioita. Nostamme esille kuitenkin muutaman seikan, jotka ovat jääneet esityksestä pois tai niitä ei ole käsitelty näkemyksemme mukaan riittävän laajasti.

3 luku 13§: Hallintakohderekisteri

Mikäli huoneistotietojärjestelmään tallennettava tieto koskee jatkossa jo yhtiökokoukselle esitettyyn niin sanottuun kunnossapitotarveselvitykseen (AOYL 6:3.2) sisältyviä tietoja, olisi mielestämme tietojen antamisen yhteydessä tarpeen korostaa sitä, että kyseessä on vain arvio tulevasta kunnossapitotarpeesta, eikä tieto sellaisenaan sido yhtiötä toteuttamaan hankkeita kyseisellä ajanjaksolla.

4 luku 17 a §: Yhtiön tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tiedoista

Selkeyden vuoksi lainkohdan perusteluissa tulisi mainita, ettei yhtiöllä ole velvollisuutta esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen pyyntötilannetta vastaavassa tilanteessa ilmoittaa esitetyn lain 13 a §:n 1 momentin 5 ja 6 kohtien mukaisia tietoja hallintakohdekohtaisesta lainaosuudesta ja sen johdosta mahdollisesti muodostuvasta pääomavastikeosuudesta, ennen kuin yhtiö on tehnyt lainapääoman jakautumisesta päätöksen. Korjaushankkeiden rahoittamisessa on erilaisia tapoja, mutta varsin usein laina tai osia siitä nostetaan rahoituslaitoksesta jo paljon ennen hankkeen valmistumista, lopullisten kustannusten varmistumista ja ko. summan jakamista osakeryhmäkohtaiseksi lainaosuudeksi.

17 c §: Tarkemmat säännökset

Isännöintiliitto pitää tärkeänä sitä, että valtioneuvoston asetuksella määritellään tarkemmin se, millaisessa muodossa tieto yhtiöiden ja osakkaiden kunnossapito- ja muutostöitä koskien tietojärjestelmään tallennetaan. On selvää, että erityisesti teknisten seikkojen osalta tietojen toimittamiseen velvollisten tahojen velvollisuuksien yksityiskohtia on syytä täsmentää asetuksella.

Käsityksemme mukaan näiden seikkojen tarkoituksenmukainen määrittely ja rakenteistaminen tulee olemaan suuri haaste ja siihen tulisi varata myös riittävästi aikaa.

19 §: Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin

Isännöintiliiton näkemyksen mukaan on huoneistotietojärjestelmän tarkoituksen ja esityksen tavoitteiden toteutumisen sekä asunto-osakeyhtiöiden hallinnon sujuvan hoitamisen turvaamisen kannalta välttämätöntä, että yhtiön oikeudesta kaikkien huoneistojärjestelmään tallennettujen tietojen saamiseen säädetään laissa. Tiedonsaantioikeuden olisi koskettava myös kaikkien osakkeenomistajien henkilötietoja. Yhtiö, joka on velvollinen ylläpitämään ja luovuttamaan tietoja huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin, ei voi olla myöhemmin siinä asemassa, että tietoja ei luovuteta yhtiölle itselleen sen hallinnon hoitamisen edellyttämässä laajuudessa, kun myös yhtiön oikeuksien katsovaan niitä vaativan.

Asunto-osakeyhtiölaki

7 luku 27§: Isännöitsijäntodistus

Esitetyn lakimuutoksen perusteluiden mukaan tilanteissa, jossa päivityspyynnön johdosta tehtävä päivitys palvelee käytännössä vain pyytäjän omaa etua, voidaan päivittämisestä periä pyytäjältä vastaava kohtuullinen maksu, kuin mikä on mahdollista periä isännöitsijäntodistuksesta. Lakiehdotuksen 17 a §:n 1 momentin mukaan yhtiön tietojen päivitysvelvollisuus aktualisoituu, ilman osakeryhmän omistajan varsinaista päivityspyyntöä, esitetyn 13 a §:n 4–7 kohtien osalta muun muassa myös silloin kun osakeryhmää muutetaan ja tilanteessa, jossa osakeryhmän omistaja tekee maksuohjelmasta poikkeavan maksusuorituksen. Käsityksemme mukaan, erityisesti osakkaan tehdessä maksuohjelmasta poikkeavan maksusuorituksen, mutta myös silloin kun osakeryhmää muutetaan osakkaan tarpeista johtuen, päivitys on edellä mainitulla tavalla hallintakohdekohtainen sekä sellainen, joka lähtökohtaisesti johtuu yksittäisen osakkaan toimista ja palvelee erityisesti tämän tahon etua. Tällaisissa tilanteissa on kohtuullista, että korvaus tietojenpäivityksistä voitaisiin periä osakkaalta, vaikka kyse ei ole varsinaisesta päivityspyynnöstä, eikä yhtiölle näistä päivitystilanteista johtuva maksu jäisi siten kaikkien osakkaiden maksettavaksi.

Voimaantulo ja siirtymäajat

Esitys perustuu tietojen siirtämisen työmäärän ja kustannusten muodostumisen osalta olennaisilta osin siihen, että isännöinti pystyy toteuttamaan tietojen siirrot huoneistotietojärjestelmään isännöintijärjestelmien ja HTJ:n välisten rajapintojen avulla. Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen kokemukset osoittavat, että Maanmittauslaitoksen rajapinnat tai isännöintijärjestelmät eivät välttämättä ole valmiit siinä vaiheessa, kun lain velvoitteet tietojen siirtämiseen liittyen tulevat voimaan.

Tätä taustaa vasten Isännöintiliitto vaatii, että voimaantulosäännöksessä otetaan huomioon myös se mahdollisuus, että Maanmittauslaitoksen tarjoama rajapintapalvelu ei ole valmis riittävän aikaisin, tai että isännöintijärjestelmien tietojen siirtämisen edellyttämät toiminnot eivät ole valmiit lainsäädännön edellyttämässä aikataulussa. Voimaantulon pitää siis säätää olevan ehdollinen sille, että järjestelmät ovat valmiit ja käyttöönotettavissa.

Isännöintiyritykset eivät halua ottaa liiketoiminnassaan sellaisia riskejä, joita keskeneräisiin järjestelmiin siirtyminen vaatii. Siirtymäajan tulee olla ainakin viiden vuoden mittainen.

Muut havaitut sääntelytarpeet

Isännöintiliitto haluaa nostaa esille huoneistotietojärjestelmää, asunto-osakeyhtiölain osakeluettelon ylläpitämistä ja yhtiökokouksen järjestämistä koskevan ongelman ja siitä johtuvan mahdollisen sääntelytarpeen.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:n 2 momentin mukaan yhtiökokoukseen

osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä) merkittynä osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Saamiemme tietojen mukaan osakehuoneistorekisteriin merkityistä tahoista on saatavissa tieto ainoastaan Maanmittauslaitoksen niin kutsulla yhteystietotulosteelta. Yhteystietotulosteella ovat osakeluetteloon merkittyjen omistajien lisäksi ne, joita ei ole esimerkiksi puuttuvan varainsiirtoveromaksun vuoksi voitu merkitä vielä osakeluetteloon, mutta jotka omistusoikeuden siirtymisen johdosta merkittynä osakehuoneistorekisteriin. Yhteystietotulosteelta ei tietojemme mukaan kuitenkaan ilmene päivämäärää, jona omistaja on merkitty osakehuoneistorekisteriin.

Edellä mainitun säännöksen mukaan täsmäytyspäivä voi olla myös sunnuntai, mikäli yhtiökokous pidetään maanantaina. Tämä on aiheuttanut ongelmia, jos yhteystietotulostetta ei pystytä tulostamaan sunnuntaina, pääasiallisen työajan ulkopuolella, sillä mikäli tuloste otetaan maanantaina ei voida varmistua siitä, että merkintä on tehty osakehuoneistorekisteriin ennen maanantaita. Olisi käsityksemme mukaan tärkeää muuttaa yhtiökokouksen täsmäytyspäiväsäännöstä, siten, että täsmäytyspäivä olisi yhtiökokousta edeltävä arkipäivä. Vaihtoehtoisesti, myös osakehuoneistorekisteriin merkityistä tahoista olisi saatava tuloste, josta merkintäpäivä osakehuoneistorekisteriin ilmenee.

Suomen Isännöintiliitto ry

Ira Tenhunen
kehityspäällikkö
+358405785640
ira.tenhunen@isannointiliitto.fi
Isännöintiliitto, PL 1370, 00101 HELSINKI

Tuomas Viljamaa
vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja, VTM
+358407235821
tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi
Isännöintiliitto, PL 1370, 00101 HELSINKI