Maa- ja metsätalousministeriö LAUSUNTO 8.11.2022

Hankepäällikkö Paavo Häikiö

Lainsäädäntöneuvos Timo-Ville Nieminen

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE ERÄIDEN HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA (HE 168/2022 vp.)

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta on pyytänyt maa- ja metsätalousministeriön vastinetta HE 168/2022 vp johdosta saamistaan asiantuntijalausunnoista. Vastine on jaettu kolmeen osaan siten, että siinä on ensin omana kokonaisuutenaan käsitelty asiantuntijalausuntojen huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamista käsittelevät osat. Vastineen toisessa osassa käsitellään osakeryhmiin vaikuttavien yhtiöjärjestyksen muutosten käsittelymallia koskevat kommentit ja vastineen kolmanteen osaan on kerätty muut osakehuoneistorekisteriä koskevat kommentit.

I Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen

Valiokunnan saamat asiantuntijalausunnot on tässä vastineen osiossa käsitelty lausunnonantajittain.

Finanssiala

Finanssialan mukaan lähtökohta yhdestä koontirekisteristä, josta tiedon käyttäjät saavat tarvitsemansa tiedot, on periaatteessa kannatettava. Finanssiala ei kuitenkaan pidä luotonantajien raportointia asunto-osakeyhtiöluotoista kohtuullisena eikä raportointivelvollisuus Finanssialan mielestä palvele luotonmyönnön tiedonsaantitarkoituksia. Finanssialan mielestä luottojen raportointivelvoite pitäisi kohdistaa vain yhtiöille. Finanssialan mukaan kustannukset luottojen raportoinnista tulisivat olemaan satoja tuhansia euroja pankkia kohden. Finanssiala kiinnittää myös huomiota pitkään siirtymäaikaan, jonka kuluessa omistukset pitää rekisteröidä osakehuoneistorekisteriin. Finanssiala on kuitenkin samaa mieltä siitä, että koska asuntoon kohdistuvat luotot muodostavat merkittävän osan suomalaisten yksityishenkilöiden lainavastuista, on tärkeää saada ne osaksi positiivista luottotietorekisteriä.

> Edellä mainittuihin seikkoihin maa- ja metsätalousministeriö esittää, että rajapintatoiminnallisuus on ollut tavanomainen tapa välittää tietoa eri tietojärjestelmien välillä jo pitkään. Luottolaitokset poimivat jo nyt yritysluottotietoja Suomen Pankkia varten kuukausittain ja tähän liittyvät poiminnat ovat olemassa. Nyt on kysymyksessä hyvin pieni osajoukko tästä poiminnasta, lukuun ottamatta tietoa luokittelusta uudisrakentamislainaan ja perusparannuslainaan. Huoneistotietojärjestelmään pyydettyjen tietojen muodostaminen ei sisällä laskentaa. Usean sadan tuhannen euron kustannus tällaisen tiedonsiirron toteuttamiseksi kuulostaa hyvin korkealta kustannukselta. Lisäksi tiedon välittämiseksi on esitetty, että tietoja voi toimittaa myös verkkoasiointipalvelun kautta, jonka käyttö on luottolaitoksille maksutonta.

> Omistusten rekisteröinnin pitkä siirtymäaika vaikuttaa siihen, kuinka tiedot näkyvät positiivisessa luottotietorekisterissä. Positiiviseen luottotietorekisteriin on mahdollista välittää tietoja vain henkilöille, joilla on sähköinen omistajamerkintä huoneistotietojärjestelmässä. Luottolaitoksilla on mahdollisuus saada osakeryhmään kohdistuvat lainavastuut myös huoneistotietojärjestelmästä. Lisäksi tapahtumassa, jossa on tarkoituksena vaihdanta tai asuntovarallisuutta käytetään vakuutena, osakekirja mitätöidään ja tehdään sähköinen omistajamerkintä. Vuoden 2019 alusta kaikki huoneistotietojärjestelmään tulevat yhtiöt on perustettu sähköisesti, ja näissä on ollut alusta lähtien vain sähköisiä omistajamerkintöjä. Näihin yhtiöihin todennäköisesti kohdistuu myös suurin mielenkiinto yhtiöiden nostamien luottojen ensisijaisista vastuista.
>
> EU:n elpymisvälinesuunnitelman mukaisesti tietojen tuottaminen positiiviseen luottotietorekisteriin on yksi huoneistotietojärjestelmän kehittämisen päätavoite. Positiiviseen luottotietorekisteriin (PLTR) toimittavat tietoja voimassa olevan PLTR-lain (739/2022) mukaan luotonantajat. Luottolaitosten ja yhtiöiden työnjako hallituksen esityksessä perustuu tähän periaatteeseen. Esitetyssä mallissa luottolaitos ilmoittaa yhtiöille myöntämänsä luotot rekisteriin, ja yhtiöt ilmoittavat, mihin osakeryhmiin ensisijaiset vastuut kohdistuvat. Menettelyllä saadaan ajantasainen ja luotettava tieto positiiviseen luottotietorekisteriin noudattaen sitä periaatetta, joka positiivisessa luottotietorekisterissä on tietojen ilmoittamisesta luotonantajan toimesta. Samalla myös huoneistotietojärjestelmän tietoa voidaan käyttää eri toiminnoissa ilman, että kaikissa tiedon käyttötilanteissa joudutaan tiedustelemaan yhtiöiltä tiedon ajantasaisuutta.
>
> Yhtiöille myönnetyt luotot pitää ehdotuksen mukaan ilmoittaa nimenomaan huoneistotietojärjestelmään eikä suoraan positiiviseen luottotietorekisteriin siksi, että vain huoneistotietojärjestelmässä on tieto yhtiöiden osakeryhmistä (osakehuoneistoista), järjestelmässä ylläpidetään Maanmittauslaitoksen kirjaamistoiminnan perusteella yhtiöiden omistajatietoja ja yhtiöt ylläpitävät tietoja ehdotuksen mukaan muutoinkin huoneistotietojärjestelmään. Huoneistotietojärjestelmä on siis se solmukohta, jossa voidaan järkevästi tuottaa tieto henkilöiden vastuista yhtiöiden nostamista luotoista.

Finanssiala viittaa lakiehdotuksen perusteluihin, joissa mainitaan seuraavaa: ”Yhtiön jatkuvaa ylläpitoa ja hoitoa varten otettavat jatkuvat luotot eivät ole luonteeltaan sellaisia, että luottolaitosten tulisi toimittaa niitä koskevat tiedot huoneistotietojärjestelmään. Ilmoitettaviksi luotoiksi olisi tästä syystä lainkohdassa yksilöity yhtiön uudisrakentamista tai perusparannusta varten ottamat luotot.” Finanssialan mukaan esityksessä sekoittuu kaksi asiaa. On lähdetty siitä, että taloyhtiöluotoissa jatkuvat luotot liittyvät vain yhtiön jatkuvaan kunnossapitoon.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että asiaan ei liity esitettyä sekaannusta. Esityksen perusteluissa todetaan, että ylläpitoa ja hoitoa varten otettavat jatkuvat luotot eivät kuulu ilmoitettaviin luottoihin. Myös uudisrakentamiseen ja perusparantamiseen otettavia luottoja voi olla jatkuvana luottona kuten Finanssiala esittää. Nämä luotot kuuluvat ilmoitettaviin luottoihin.

Finanssiala viittaa esityksen perusteluihin, joiden mukaan ”tietojen toimittamiselle esitetään säädettäväksi viikon mittainen määräaika, joka alkaisi kulua siitä hetkestä, jona luoton saanut yhtiö nostaa kulloisenkin luottoerän.” Luotonantajien raportointivelvoitetta koskevassa 17 b §:ssä ei

kuitenkaan ole mukaisesti esitetty viikon määräaikaa, vaan tiedot on raportoitava ”viivytyksettä luoton nostamisen jälkeen”. Perustelujen ja pykälätekstien ristiriidat jättävät ehdotetun lainsäädännön ulottuvuuden sekä raportoinnin kohteiden että raportointisyklin suhteen epävarmaksi. Finanssiala katsoo, ettei ehdotettua lainsäädäntöä tulisi tältä osin hyväksyä, vaan lainkohdat tulisi palauttaa valmisteltaviksi yhdessä positiivisen luottotietorekisterin asuntoluottoja koskevan sääntelyn valmistelun kanssa. Ratkaisut siitä, mitä tietoa ja miten asunto-osakeyhtiöluotoista näytetään positiivisessa luottotietorekisterissä, tehdään vasta oikeusministeriön valmistelussa. Finanssialan mukaan olisi täysin kohtuutonta tässä vaiheessa velvoittaa luotonantajat raportointiin, jonka käyttötarkoitus ei vielä ole selvillä.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että hallituksen esitysluonnoksen lausuntovaiheen jälkeen mainittu lainkohta muutettiin muotoon ”viivytyksettä luoton nostamisen jälkeen”. Vastaava muutos on jäänyt viemättä lainkohdan perusteluihin. Oikeusministeriön ja valtiovarainministeriön kanssa käytyjen keskustelujen perusteella positiivista luottotietorekisteriä koskevat muutokset valmisteltaisiin vuoden 2023 jälkipuoliskolla. Huoneistotietolain muutosten käsittely näin keskeisiltä osin vasta tuossa vaiheessa tarkoittaisi käytännössä sitä, että hanketta ei aikataulusyistä voitaisi rahoittaa EU:n elpymisvälineestä.

Finanssiala tuo esille myös, että luotonantajille aiheutuvia kustannuksia ei ole edes pyritty selvittämään.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että hankkeen valmistelu on tehty valmistelutyöryhmässä, jossa on ollut edustettuna toimialan asiantuntijoita eri sidosryhmistä pankit mukaan luettuna. Esitetty toimintamalli on käyty valmistelutyöryhmän pankkiedustajien kanssa lävitse jo tammikuussa 2022. Valmistelutyöryhmän pankkiedustajilta on tässä yhteydessä tiedusteltu myös tietojen toimittamiseen liittyviä mahdollisia teknisiä tai kustannuksiin liittyviä haasteita. Tällaisia ongelmia ei tuotu valmistelutyön yhteydessä esille.

Finanssiala pitää kohtuuttomana asettaa yhdelle yksityiselle toimijalle raportointivelvoite toisen toimijan lakisääteisten velvoitteiden valvomiseksi.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että tässä noudatetaan yleistä periaatetta siitä, että tieto haetaan sieltä missä tieto syntyy. Yhtiön nostaman luoton tiedot syntyvät luottolaitoksen luotonmyöntöprosessissa. Osakeryhmiin kohdistuvat vastuut syntyvät yhtiöiden hallinnollisessa prosessissa.
>
> Ehdotuksen mukaan toimittaessa kumpikin toimija toimittaa omassa prosessissaan syntyvät tiedot. Kysymys ei ole yhtiöiden toiminnan valvomisesta. Hallituksen esityksen perusteluissa on todettu, kuten Finanssialakin nostaa esille, ” Luotonantajien tuottamaa raportointia on esityksessä perusteltu seuraavasti (s. 26): ”Tällöin positiivisen luottotietorekisteriin toimitettavat tiedot eivät ole yksinomaan yhtiöiden ilmoituksen varassa.” ja (s.59): ”Luotonantajien velvoitteella yhtiölainatiedosta saadaan luotettavaa.”. Tällä perusteluissa on haluttu tuoda esille ensinnäkin se, että positiivisen luottotietorekisterin tiedot eivät voi olla velallisen ilmoituksen varassa, ja toisaalta se, että prosessissa luotonantajan luotonmyöntöprosessi tuottaa tietoa yhtiön nostamasta luotosta mahdollisesti kuukausia ennen kuin yhtiön hallinnossa on ajankohtaista käsitellä sitä, miten luotto

jakautuu eri osakeryhmille. Tämä viive syntyy, vaikka yhtiö toimii täysin oikein. Viiveen vuoksi tarvitaan mekanismi, jolla yhtiölle syntyvä vastuu saadaan näkyväksi.

Finanssiala esittää lausunnossaan myös laskelman siitä, miten yhtiön nostamat luotot voisivat näkyä kahteen kertaan. Esimerkki toimii siten, että yhtiö on ensin nostanut perusparannushanketta varten luottolimiittiä, joka konvertoidaan lopuksi velkakirjalainaksi. Finanssiala esittää, että nyt huoneistotietojärjestelmän tietopalvelussa yhtiön nostamat luotot näkyisivät kaksinkertaisena todellisuuteen verrattuna.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että valmistelutyössä ei ole ollut ilmennyt tarvetta toimittaa yhtiöiden nostamista luotoista tietopalvelua eikä tällaista ole suunniteltu. Luottolaitoksen ilmoittamien tietojen merkityksenä on positiiviseen luottotietorekisteriin ilmoitettavien tietojen tunnistaminen. Säännökseen ehdotettu sanamuoto mahdollistaa luottojen kokonaispääomatiedon keräämisen myös päiväkohtaisena tietona, jolloin tietopalvelun tarjoaminen myös tästä tiedosta olisi mahdollista. Suomen Pankille tehtävässä poiminnassa pankit ilmoittavat lainojen ilmoitushetken määrän.
>
> Finanssiala esittää myös, että ”… tieto asunto-osakeyhtiöluotoista voidaan siirtää positiiviseen luottotietorekisteriin vain niille osakkaille, joiden omistus on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään. Koska rekisteröintien takaraja on vasta vuonna 2033, ovat luottojen tiedot hyvin sirpalemaisia ja puutteellisia lähes 10 vuoden ajan. Asunto-osakeyhtiöluottojen tilanteen selvittämiseksi luotonmyöntötilanteessa tarvitaan siis useissa, alkuun todennäköisesti suurimmassa osassa, tapauksissa isännöitsijäntodistus ainakin vuoteen 2033 saakka.”.
>
> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että vaikka positiivisesta luottotietorekisteristä ei ilmenisikään yhtiön nostamien luottojen osakaskohtaista vastuuta, samat tiedot kuin isännöitsijäntodistuksella saadaan tästä asiasta suoraan huoneistotietojärjestelmästä.

Finanssiala nostaa myös esille sen, voiko rekisterin tietoja ostettavaan asunto-osakkeeseen kohdistuvista luotoista käyttää luotonmyönnössä ostajan luottokelpoisuusarviossa.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 19 §:n mukaan tietojärjestelmän tietoja voidaan luovuttaa lain 2 §:n mukaisiin käyttötarkoituksiin. Lain 2 §:n mukaan tietojärjestelmän käyttötarkoituksena on muun muassa palvella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdantaa ja vakuuksien hallintaa sekä muuta näihin verrattavaa toimintaa sekä omistajan ja luotonantajan riskien hallintaa kuten vakuutustoimintaa. Finanssialan mainitsema ostajan luottokelpoisuuden arviointi on selkeästi tulkittavissa tietojärjestelmän käyttötarkoituksiin kuuluvaksi toiminnaksi, johon tietoja on mahdollista luovuttaa, kun myös muut henkilötietojen käsittelyn edellytykset täyttyvät.

Finanssiala nostaa esille myös sen, ettei tällä hetkellä ole lainkaan selvää, tullaanko luotonantajien huoneistotietorekisteriin raportoimia tietoja käyttämään positiivisessa luottotietorekisterissä.

> Maa- ja metsätalousministeriön käsityksen mukaan yhtiöiden nostamien luottojen vastuiden saamiseksi positiiviseen luottotietorekisteriin vallitsee hyvin yksimielinen yhteisymmärrys. Myös Finanssiala näyttää tukevan tätä tavoitetta antamassaan lausunnossa. Eduskunnan käsittelyssä olevan HE 101/2022 vp kohdassa ”2.1

Kotitalouksien velkaantuminen” ilmenee taloyhtiöiden kautta tulevien yhtiöiden nostamien luottojen aiheuttamat vastuut, joiden määrä on noussut viime vuosien aikana huomattavasti.

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto nostaa esille lausunnossaan tarpeen korostaa tontin vuokravastikkeen tärkeyttä hallituksen esityksen perusteluissa. Nyt hallituksen esityksessä mainitaan erikseen pääomavastike sekä hoitovastike.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että esitetyssä lainkohdassa 13 a § kohta 6 on viitattu suoraan asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen sekä muuhun vastikkeeseen. Tontin vuokravastike ns. valinnaisilla vuokratonteilla sisältyy tähän vastikemääritelmään. Tässä vaiheessa tätä ei voi lisätä hallituksen esityksen perusteluihin, mutta asia on huomioitu huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen määrittelytyössä.

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto pitää ehdotettuja muutoksia pääosin kannatettavina. Toisaalta sen mukaan tietosisällön kartuttamisesta saatava hyöty kohdistuu ainoastaan ajankohtaan ennen toimeksiantosopimuksen allekirjoittamista. Liitto nostaa esille, että välitysliikkeen tulee sekä toimeksiannon alkaessa että välittömästi ennen kaupantekoa hankkia ja päivittää monia muitakin tietoja kuin pelkät tiedot tehdyistä ja tulevista kunnossapito- ja muutostöistä, lainaosuuksista sekä yhtiövastikkeiden määrästä. Liiton mukaan ehdotetut muutokset eivät poista isännöitsijäntodistuksen hankkimisen tarvetta eivätkä isännöitsijäntodistuksella saatavan tietosisällön käsittelyyn liittyvää manuaalista työtä.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishanke laajentaa huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä yhtiön ja osakkaan kunnossapito- ja muutostöihin, yhtiökokoukselle esitettyyn kunnossapitotarveselvitykseen, yhtiölainatietoihin sekä yhtiövastikkeisiin. Lisäksi kehitystyön aikana tuodaan saataville valtakunnallisen rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot ja otetaan käyttöön pysyvät rakennus- ja huoneistotunnisteet.
>
> Maa- ja metsätalousministeriö kuitenkin haluaa tähdentää, että näiden lisäksi huoneistotietojärjestelmässä on jo aikaisemmin käyttöön otettuja ja nyt siirtymävaiheessa olevia tietoja. Näitä ovat osakeryhmien omistaja-, panttaus- ja rajoitusmerkinnät. Lisäksi huoneistotietojärjestelmään kuuluvat huoneistoselitelmän tiedot. Tietojen käyttäjille voidaan tarjota tietopalveluissa kunkin käyttöoikeuksien rajoissa myös kiinteistötietojärjestelmän tietoja, joka on myös Maanmittauslaitoksen hallinnoima järjestelmä.
>
> Tämä tietokokonaisuus käsittää valtaosan isännöitsijäntodistuksilla tavanomaisesti jaettavasta tiedosta. Isännöitsijäntodistusten tietosisältö vaihtelee, joten mitään täsmällistä tietolistausta sisältöeroista ei voida esittää. Joka tapauksessa valmistelutyön perusteella vaikuttaisi siltä, että useissa tietojen ajantasaistustarpeissa olisi riittävää hakea tieto huoneistotietojärjestelmästä.
>
> Tunnistettuja tietoja, joita ei olla esittämässä huoneistotietojärjestelmän tietosisällöksi, ovat erityisesti osakkaan maksuviiveet sekä kulutuspohjaiset maksut, kuten sauna- tai pesutupamaksut. Lisäksi huoneistotietojärjestelmään ei olla

tuomassa isännöitsijäntodistuksen liiteaineistoja, kuten tilinpäätöksiä. Näiden tietojen käyttöön saamiseksi toimialalla on kuitenkin mahdollisuus kehittää koko isännöitsijäntodistuksen ohella myös muita toimintamalleja. Yksittäisten tietojen pyytämiseksi isännöitsijäntodistus vaikuttaa koko tietosisältöineen melko raskaalta menettelyltä.

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto nostaa lausunnossaan esille myös sen, että asuntokauppojen kauppahintatiedot on vuodesta 1999 alkaen kerätty liiton ylläpitämään tietokantaan ja tarjoamaan raporttipalveluun (KVKL Hintaseurantapalvelu eli HSP). Liiton mukaan tällä hetkellä yli 85 % kauppahintatiedoista kerätään välitysalan toimijoiden ja järjestelmätoimittajien sekä rakennusliikkeiden jatkuvalla yhteistyöllä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, ettei asuntojen kauppahintatietojen mahdollinen tuominen osakehuoneistorekisterin piiriin tule arvioitavaksi käsillä olevan ehdotuksen yhteydessä.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV)

KKV:n mukaan tietojen vakiointi ja kaikkien toimijoiden yhtäläiset mahdollisuudet päästä vakioituihin tietoihin helpottavat palveluntarjoajien kilpailuttamista, alentavat tiedonhankkimisesta aiheutuvia kustannuksia ja edistävät kilpailua asunto-osakeyhtiöiden toimintaan liittyvillä toimialoilla. Sen varmistamiseksi, että markkinatoimijoilla säilyisi kannustimet kehittää huoneistotietojärjestelmän tietojen pohjalta uusia tuotteita ja palveluita, KKV pitää tärkeänä, että Maanmittauslaitokselle kuuluu ainoastaan huoneistotietojärjestelmän ylläpitäminen ja sen sisältämien tietojen välittäminen eri toimijoille avoimesti ja syrjimättömästi.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että hankkeen perustehtävänä on luoda toimialan kanssa yhteistyössä tarvittavalle tiedolle vakiointi sekä tuottaa toimintaympäristö, jossa vakioitu tieto saadaan tehokkaasti käyttöön koko toimialalla. Maanmittauslaitoksen tehtävänä on tässä kokonaisuudessa se, että tieto kootaan yhteen tietovarastoon, josta sitä voidaan saada yhdenmukaisella tavalla eri toimijoiden käyttöön. Maanmittauslaitoksen tehtävänä ei ole tuottaa niitä palveluita, jotka syntyvät yksityisellä palvelusektorilla, vaan tietovirran tuottaminen toimialan tarpeisiin.

Kuluttajaliitto

Kuluttajaliitto kiinnittää huomiota siihen, että osakeluetteloiden siirtoon tarvittavien tietojärjestelmien rakentaminen on edelleen kesken. Liiton mukaan tulee varmistaa, että lainsäädännön vaatimat tietojärjestelmät toimivat moitteettomasti, kun lainsäädäntö tulee voimaan.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että huoneistotietojärjestelmän ensimmäiseen vaiheeseen liittyvien palveluiden ja järjestelmien käyttöönotto on osoittautunut pidempikestoisiksi tehtäviksi kuin etukäteen arvioitiin. Ehdotettu huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamista edeltävä valmisteluvaihe ulottuu kuitenkin vuoteen 2025 ja osin vuoteen 2026 saakka, minkä arvioidaan riittävän siihen, että huoneistotietojärjestelmän palvelut ja toimijoiden järjestelmien sopeuttaminen voidaan tehdä ennen sääntelyn voimaantuloa.

Oikeusministeriö

Oikeusministeriö, kannattaa ehdotuksen lähtökohtaa, jonka perusteella taloyhtiön velvollisuuksia seurata ja dokumentoida taloudellista tilannettaan ja yhtiössä suunniteltuja ja toteutettuja kunnossapito- ja muutostöitä ei ole tarkoitus laajentaa, vaan tarkoituksena on mahdollistaa tietojen rakenteinen tallentaminen ja jakelu tavalla, joka mahdollistaa niiden hyödyntämisen aiempaa tehokkaammin. Ministeriön arvion mukaan tiedonsiirron parantamiseen liittyvien välittömien vaikutusten ohella ehdotus on omiaan myös laajemmin tehostamaan asuntomarkkinoiden avointa hinnanmuodostusta ja siten kiinnittämään huomiota suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon. Oikeusministeriö nostaa esille erilaisten asunto-osakeyhtiöiden tarpeet ja valmiudet, jotka on ministeriön arvion mukaan onnistuttu ottamaan kokonaisuutena asianmukaisesti huomioon.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että valmistelu on rajattu tietoihin, joita yhtiöiden on voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan ylläpitää. Maa- ja metsätalousministeriö yhtyy oikeusministeriön arvioon ehdotuksen vaikutuksista asuntomarkkinaan sekä yhtiöiden suunnitelmalliseen ylläpitoon.

Rakli

Raklin mukaan huoneistotietojärjestelmän kerättävästä tiedosta tulisi olla kiistaton tarve ja hyöty, mutta esitetyssä muodossa rekisteriin sisällytettäisiin Raklin mukaan paljon muutakin tietoa.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että tietosisällön laajentaminen on käsitelty laaja-alaisessa valmistelussa toimialan asiantuntijaedustajien kesken. Valmistelutyöryhmässä on ollut edustajat kaikista alan keskeisistä toimijoista, kuten isännöinnistä, tilitoimistoista, taloyhtiöistä, kiinteistönvälitysalalta, luottolaitoksista ja vakuutusyhtiöistä. Tietotarpeita on lähestytty toiminnallisesta näkökulmasta ja ehdotettu tietosisältö on valikoitunut niin, että se palvelisi mahdollisimman laajasti eri toimijoiden tehtäviä. Raklin kommentista ei toisaalta käy ilmi, mikä osa ehdotetusta tiedosta on esitetyllä tavalla, muuta kuin tarpeellista ja hyödyllistä. Maa- ja metsätalousministeriö kiinnittää huomiota siihen, ettei ehdotuksesta seuraa taloyhtiöille uusia tietoja ylläpidettäväksi.

Raklin mukaan julkinen rekisteri ei ole välttämättä kustannustehokkain ja toimivin tapa ratkaista yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten saamista niitä tarvitsevien tahojen käyttöön. Rakli pitää parempana vaihtoehtona isännöintijärjestelmien tietosisällön vakiointia ja muuttamista rakenteiseksi siten, että se olisi yhteisen rajanpinnan kautta siirrettävissä tarpeellisiin järjestelmiin.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, ettei Raklin esittämää kehitystä ole käytännössä tapahtunut, vaikka sitä on yritetty edistää yksityisen sektorin toimin. Raklin lausunnosta ei käy ilmi vaihtoehtoista tapaa isännöintijärjestelmien tietosisällön vakioimiseksi tai muuttamiseksi rakenteiseksi tiedoksi.

Raklin mukaan kustannusarviot tietojen siirrosta ja vuotuisesta päivityksestä ovat alimitoitetut. Raklin mukaan kustannukset pitäisi kohdentaa selkeämmin tiedoista hyötyvälle taholle.

> Maa- ja metsätalousministeriö viittaa lakiehdotuksen vaikutusarviossa esitettyihin kustannusten laskentaperusteisiin. Lisäksi maa- ja metsätalousministeriö kiinnittää huomiota siihen, ettei Raklin lausumasta käy ilmi, miltä osin kustannukset on alimitoitettu. Ministeriön arvion mukaan kustannukset kohdentuvat käytännössä tiedoista hyötyvälle taholle, koska yhtiö (isännöinti) voi periä tietojen päivittämisestä palkkion, kuten isännöitsijäntodistuksen laatimisestakin.

Rakli pitää epäselvänä, kuinka esimerkiksi osakkeiden vaihdantatilanteessa voidaan hyödyntää jopa vuoden vanhoja tietoja huoneistotietojärjestelmästä.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että osakkeiden vaihdantatilanteessa tiedot todennäköisesti päivitetään huoneistotietojärjestelmään siltä osin kuin päivittäminen on tarpeen. Yhtiökokouksessa esitetyt ja päätetyt asiat eivät yleensä muutu yhtiön tilikauden aikana, joten hoitovastiketta tai pääomavastiketta koskevat tiedot ovat hyvin ajantasaisia, kun niiden päivittäminen tehdään yhtiökokouksen yhteydessä.

Suomen Isännöintiliitto

Isännöintiliitto kannattaa huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä ja käyttöön otettavaa toimintaympäristöä, mutta toteaa, että esityksen perusteluissa mainitut perustamis- ja ylläpitokulut on arvioitu liian pieniksi. Liitto pitää todennäköisenä, että perustamis- että ylläpitovaiheesta aiheutuu lisäksi transaktiokuluja, joita tietojärjestelmien toimittajat perivät tiedon välittämisestä huoneistotietojärjestelmään.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että hallituksen esityksen valmistelussa on tunnistettu tarve tietojärjestelmämuutoksille, joista aiheutuu kuluja. Kulujen suuruus määräytyy kunkin tietojärjestelmän valmiudesta käsitellä tietoja ja asioida rajapintojen välityksillä, sekä myös siitä, mikä on tavoitellun toteutuksen taso. Tästä aiheutuu alan ohjelmistotoimittajille kustannuksia, jotka siirtyvät toimialan ohjelmistojen hintoihin. Tietoa siitä, mitä kukin ohjelmistotoimittaja aikoo tässä yhteydessä järjestelmäänsä tehdä tai kuinka paljon siitä veloitetaan ylläpito- ym. maksuina asiakkailta, ei ole mahdollista luotettavalla tavalla saada valmistelutyöhön. Mainitut asiat kuuluvat ohjelmistotoimittajien liikesalaisuuden piiriin. Valmistelussa on euromääräistetty niitä kustannuksia, joille voidaan laskea valmistelutyössä saatujen tietojen perusteella hinta. Vaikka ohjelmistomuutoksille ei ole esitetty hintaa, vaikutusarviossa on joka tapauksessa huomioitu ja tuotu esille, että myös niistä sekä toimintamallin muutoksista aiheutuu kustannuksia.

Isännöintiliitto toteaa myös, että tietojen vakioinnit, tietojärjestelmien kustannukset ja tietovaraston perustaminen saattavat olla joillekin isännöintiyrityksille melkein mahdoton tehtävä ja että pienemmillä isännöintiyrityksillä ei ole mahdollisuutta neuvotella tietojärjestelmien toimittajien kanssa palveluiden hinnoista. Isännöintiliitto olettaa mainittujen seikkojen johtavan todennäköisesti yrityskauppoihin ja alan keskittymiseen.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että perustietojen viennissä vakioinnin ja rakenteistamisen haasteet kohdistuvat kunnossapito- ja muutostyötietoihin. Tämä on tunnistettu valmistelussa. Perustamisvaiheessa voidaan kohtuudella odottaa hanketasoisen tiedon rakenteistamista. Perustamisvaiheen jälkeen ylläpito tehdään tarkemmalla tasolla, mutta tässä on kuitenkin kysymys melko harvoin tapahtuvasta ylläpitotoimenpiteestä ja vähäisestä määrästä töitä, joiden tietoja huoneistotietojärjestelmään on tarkoitus viedä. Lisäksi ainakaan kategorisesti ei voitane tehdä oletusta, että pienemmän yrityksen työntekijöillä olisi heikommat tietotekniset valmiudet verrattuna suurten yritysten työntekijöihin.
>
> Keskittymiskehityksen osalta valmistelutyössä on lähtökohtaisesti oletettu, että ehdotettu muutos lisää alan sekä isännöinnissä että ohjelmistoliiketoiminnassa kilpailua. Näin on myös kilpailu- ja kuluttajavirasto todennut omassa lausunnossaan: ”Viraston näkemyksen mukaan edellä mainittujen tietojen vakiointi ja kaikkien

toimijoiden yhtäläiset mahdollisuudet päästä näihin vakioituihin tietoihin helpottavat palveluntarjoajien kilpailuttamista, alentavat tiedonhankkimisesta aiheutuvia kustannuksia kuluttajille ja elinkeinonharjoittajille ja näin edistävät kilpailua asunto-osakeyhtiöiden toimintaan liittyvillä toimialoilla, esimerkiksi isännöinti- ja kiinteistönvälitysalalla.”.

Tällä hetkellä isännöinnin tietojärjestelmävaihdoksen tekemisessä on olemassa vastaava este kuin isännöinnin vaihtamisessa, eli tiedonsiirtoon järjestelmästä toiseen käsityönä kuluu aikaa. Kun tietoa saadaan käyttöön huoneistotietojärjestelmästä, voisi sen olettaa helpottavan uusien tietojärjestelmätoimittajien pääsyä alalle ja lisäävän sitä kautta kilpailua.

Lisäksi huoneistotietojärjestelmään tarjotaan maksuton verkkoasiointipalvelu niille toimijoille, joilla ei ole käytössään tietojen ylläpitomahdollisuutta muun järjestelmän kautta.

Isännöintiliitto esittää lisäksi seuraavat yksityiskohtaiset huomiot säännösehdotuksista:

- Huoneistotietolaki 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.”
- Huoneistotietolaki 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.”
- Huoneistotietolaki 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.”
- Huoneistotietolaki 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.”

Isännöintiliitto korostaa sitä, että ehdotusten voimaantulon pitäisi olla ehdollinen sille, että Maanmittauslaitoksen järjestelmät ovat valmiit ja käyttöönotettavissa. Suomen Isännöintiliitto edellyttää, että ”siirtymäajan tulisi olla ainakin viiden vuoden mittainen.”.

Maa- ja metsätalousministeriö esittää vastineenaan edellä mainittuihin huomioihin seuraavaa:

- kunnossapitotarveselvitys on jo pitkään ollut osa asunto-osakeyhtiöiden hallintoa. Kunnossapitotarveselvitys ei ole uusi asia, joka olisi tulossa nyt käyttöön, vaan kysymys on siitä, että myös tähän sisältyvä tieto saadaan rakenteiseksi ja koneluettavaksi tiedoksi. Kunnossapitotarveselvityksen sitovuudesta ei säädetä huoneistotietolaissa.
    - Ei aiheuta muutoksia esitykseen
- sääntelyn lähtökohtana on ollut, että yhtiö ilmoittaa osakeryhmäkohtaisista lainapääomavastuista sekä pääomavastikkeista huoneistotietojärjestelmään siinä vaiheessa, kun niitä koskevat päätökset ovat olemassa. Hallituksen esityksen perusteluita ei voida enää tässä vaiheessa muuttaa.
    - Ei aiheuta muutoksia esitykseen
- kunnossapito- ja muutostyötietojen rakenteistaminen ja sen haasteet on tunnistettu valmistelussa. Tästä johtuen on mm. päädytty malliin, missä tietovaraston perustamisvaiheessa rakenteistaminen tehdään hanketasoisena tietona. Tietomäärittelyt ovat valmistumassa olennaisimmilta osiltaan jo vuodenvaihteessa 2022-23, joten niiden käyttöönottoon ja valmistautumiseen jää aikaa useita vuosia. Asetus voidaan antaa vasta lain voimaantulon jälkeen.
    - Ei aiheuta muutoksia esitykseen
- hallituksen esityksessä ei ole valmisteltu muutoksia nyt voimassa olevan huoneistotietolain mukaisten osakkeenomistajien henkilötietojen luovuttamiseen. Kommentilla viitattaneen ongelmiin, joita on aiheutunut turvakiellossa olevien henkilöiden tietojen käyttöön saamisesta. Tätä ongelmakokonaisuutta ei ole valmisteltu eikä käsitelty tämän hallituksen esityksen yhteydessä.
    - Ei aiheuta muutoksia esitykseen

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa kustannusten perimisestä osakkaalta ehdotetun huoneistotietolain 17 a §:n 1 momentin mukaisissa tapahtumissa, että osakkaalta perittäviin maksuihin esityksellä ei ole esitetty muutosta. On huomattava, että isännöitsijä voi jo nyt aivan vakiintuneella tavalla periä maksuja suoraan osakkaalta osakkaan tarvitsemissa tehtävissä.

Voimaantulon ja siirtymäaikojen osalta maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että hanke tulee toteuttaa EU:n elpymisvälineen määrittelemässä aikataulussa.

Isännöintiliitto kiinnittää huomiota siihen, että lakiehdotuksen perusteluiden mukaan tilanteissa, jossa huoneistotietojärjestelmään tehtävä päivitys palvelee vain pyytäjän omaa etua, voidaan päivittämisestä periä pyytäjältä vastaava kohtuullinen maksu, kuin 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. Isännöintiliiton 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 tietojen päivityksistä voitaisiin periä osakkaalta.

Osakkaan pyynnöstä tapahtuvaa tiedon päivittämistä koskien *Kilpailu- ja kuluttajavirasto* kiinnittää huomiota siihen, ettei perusteluihin kirjattua erityistä edellytystä maksun perimiselle osakkaalta esitetä kirjattavaksi lakiin

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että ehdotuksen perustelujen mukaan vain päivityksen pyytäjän omaa etua palvelevasta tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu, kuten voimassa olevan lain perusteella on mahdollista isännöitsijäntodistuksen osalta (HE 168/2022 vp., s. 68). Isännöintiliiton esittämästä poiketen ehdotuksesta ei seuraa, että maksun tulisi suuruudeltaan vastata isännöitsijäntodistuksesta perittävää maksua.
>
> Maa- ja metsätalousministeriön arvion mukaan lakiehdotuksen ja sen esitöiden muotoilut osakeryhmäkohtaisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään perittävistä hallituksen hyväksymistä kohtuullisista maksuista sallivat edellä Isännöintiliiton lausunnossa mainitun nykyistä vastaavan maksujen perimisen osakkeenomistajalta silloin, kun tietojen päivittäminen maksuohjelmasta poikkeavan suorituksen tai osakeryhmän muuttamisen johdosta palvelee vain yksittäisen osakkaan etua.

<u>Suomen Kiinteistöliitto</u>

Kiinteistöliitto ei kannata esitystä siltä osin, kun se koskee huoneistotietojärjestelmästä annetun lain pykälien 13, 13 a, 17a, 17 b, 17c, 19, ja 25a muuttamista esitetyssä muodossa. Liitto ei myöskään kannata asunto-osakeyhtiölain muuttamista 6 luvun 3 §:ään esitetyn lisäyksen osalta, 7 luvun 27 §:ään tehtyä lisäystä siltä osin kuin se koskee huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä tarkoitettujen tietojen päivitystä eikä lain 7 luvun 28 §:n muuttamista esitetyllä tavalla. Yhtiölainatietojen osalta esitys on Kiinteistönliiton mukaan kannatettava.

Kiinteistöliitto katsoo, ettei elpymisvälineohjelma velvoita toteuttamaan huoneistotietojärjestelmän kehittämishanketta, jolla asunto-osakeyhtiöt velvoitettaisiin luovuttamaan ja päivittämään tietoja huoneistotietojärjestelmässä. Kiinteistöliitto ei kannata hallituksen esityksessä asunto-osakeyhtiöille esitettyä velvoitetta luovuttaa ja ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä teknisiä ja taloudellisia tietoja muilta osin kuin mikä on välttämätöntä positiivisen luottotietorekisterin toteuttamiseksi. Teknisten tietojen tallentamisen huoneistotietojärjestelmään tulee liiton mukaan olla täysin vapaaehtoista.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että EU:n elpymisvälinesuunnitelman keskeistä sisältöä ovat huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen taloyhtiöiden hallinnollisella tiedolla, taloyhtiöitä koskeva velvoite laittaa perustiedot saataville rakenteisessa ja koneluettavassa muodossa sekä tietoon liittyvä tiedonsaantioikeus. Tämän velvoitteen toteuttamiseksi huoneistotietojärjestelmään toteutetaan tarvittavat kyvykkyydet tiedon ylläpitoa ja vakiomuotoista luovuttamista varten. Vapaaehtoisuuteen perustuva toimintamalli ei olisi EU:n elpymisvälinesuunnitelman mukaista, eikä julkiseen rekisteriin olisi muutoinkaan mielekästä koota tietoa, jonka laatu voisi vaihdella taloyhtiöittäin tai jopa yhden taloyhtiön sisällä ajallisesti. Tällaista tietoa ei voitaisi käytännössä käyttää palveluiden tuottamisessa.

Kiinteistöliiton ei pidä perusteltuna sitä, että asunto-osakeyhtiöitä ja asunto-osakeyhtiölakia soveltavia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä käsitellään esityksessä eri tavoin kuin huoneistotietojärjestelmään kuuluvia osakeyhtiölakia soveltavia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Tätä osin liitto kiinnittää huomiota mm. siihen, että osakkaiden osuus yhtiölainoista olisi tarpeen saada positiiviseen luottotietorekisteriin hyvin yksityiskohtaisesti aina silloin, kun on kyse asunto-osakeyhtiön tai asunto-osakeyhtiölakia soveltavan huoneistotietojärjestelmään kuuluvan keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiön osakkaasta, mutta ei silloin, kun on kyse huoneistotieto-järjestelmään kuuluvan osakeyhtiölakia soveltavan keskinäisen kiinteistö-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, joka ei kuulu huoneistotietojärjestelmään osakkaasta.

> Maa- ja metsätalousministeriö kiinnittää huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiön toimintaan sovelletaan lähes kokonaan osakeyhtiölain säännöksiä. Mainitusta valinnanmahdollisuudesta seuraa, ettei keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä välttämättä lainkaan sovelleta asunto-osakeyhtiölain yhtiövastikkeen maksuvelvollisuutta taikka kunnossapito- ja muutostöitä sekä niiden dokumentointia koskevia säännöksiä. Koska tällaiselle sovellettavan lain valinnalle yhtiön omalla päätöksellä voidaan katsoa olevan sinänsä asianmukainen peruste, ei maa- ja metsätalousministeriön arvion mukaan ole perusteltua lähteä siitä, että ehdotuksessa tarkoitettu teknisten ja taloudellisten tietojen toimittamisvelvollisuus koskisi myös sellaisia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, jotka ovat poikenneet tietojenantovelvollisuuden taustalla olevien asunto-osakeyhtiölain säännösten soveltamisesta.
>
> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että ehdotuksen tarkoituksena ei ole laajentaa yhtiöiden hallinnollisten tietojen ylläpitovelvoitetta, vaan uudistuksessa on kyse jo nyt ylläpidon piirissä olevan tiedon saatavuuden parantamisesta. Maa- ja metsätalousministeriön mukaan kommentti ei anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen.

Kiinteistöliitto esittää vapaaehtoisen tietojen toimittamisen vaihtoehdoksi, että ainakin ensi vaiheessa rajaa ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvista yhtiöistä korotetaan merkittävästi. Liiton mukaan viiden hallintakohteen raja tulee muuttaa siten, että rajana pidetään 30 hallintakohdetta. Mikäli rajan alittavalla yhtiöllä olisi lakiesityksessä tarkoitettua lainaa, josta vastuu jakautuisi osakeomistajille, tulisi yhtiöllä liiton mukaan olla ainoastaan velvollisuus toimittaa lainaan liittyvät tiedot, jotka ovat välttämättömiä positiivisen luottotietorekisterin toteuttamiseksi lakiesityksessä esitetyllä tavalla.

> Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, että vuosittaisen, yhtiökokouksessa tapahtuvan ilmoittamisen rajan nostaminen 30 hallintakohteeseen sekä tätä pienempien yhtiöiden ilmoittamien tietojen supistaminen ei ole perusteltua. Asunto-osakeyhtiölain tarkoituksena on järjestää yhtiöiden hallinto siten, että yhtiön ja osakkaan oikeudet ja velvollisuudet toteutuvat ja ne on selkeästi määritelty. Yksi osa tätä ovat laissa määritellyt menettelyt ja yhtiön velvoitteet tietojen luovuttamiseksi, jotta osakkaat saavat tarvitsemansa palvelut. Esitetyssä uudistuksessa on yhtenä tarkoituksena helpottaa yhtiöiden asunto-osakeyhtiölain perusteella ylläpitämien tietojen toimittamista tiedon käyttäjille, kuten kiinteistönvälitykseen tai luotonantoon. Ei ole perusteltua sulkea sähköisten palveluiden ulkopuolelle osakkaita 30 hallintakohdetta pienemmistä yhtiöistä. Jo paljon pienemmillä yhtiöillä on tyypillisesti ammattimainen palveluntarjoaja. Lisäksi kunnossapito- ja

muutostyötietojen rakenteistamisella ja vertailukelpoisella tiedolla oletettavasti pienissä yhtiöissä on merkittävämpi rooli suunnitelmallisen kiinteistönpidon kannalta kuin suurissa yhtiöissä.

Kiinteistöliitto toteaa, ettei velvoitetta tallentaa ja ylläpitää viranomaisrekisterissä omakotitalojen teknisiä tietoja olla säätämässä Suomen n. 1,2 miljoonalle omakotiasukkaalle. Omakotitalot ovat kuitenkin merkittävä osa kansallisvarallisuuttamme ja asuntokauppaa.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että omakotikiinteistöissä ei ole asunto-osakeyhtiöitä vastaavia menettelyjä eivätkä ne kuulu huoneistotietojärjestelmän piiriin. Eduskunnan käsittelyssä on parhaillaan HE 139/2022 vp, joka sisältää myös ehdotuksen omakotirakennuksiakin koskevasta ylläpidettävästä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta.

Työ- ja elinkeinoministeriö (TEM)

TEM kannattaa esitystä. Sen mukaan keskeiseltä haasteelta vaikuttaa kuitenkin se, että ehdotuksessa tarkoitetut tiedot myös tosiasiallisesti vietäisiin huoneistotietojärjestelmään huomioiden, että taloyhtiöiden osakeluetteloiden siirtäminenkin on toistaiseksi ollut varsin verkkaista.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että määräaika osakeluetteloiden siirtoon päättyy vuoden 2023 lopussa. Tähän saakka osakeluetteloita on siirretty, kuten työ- ja elinkeinoministeriö toteaa, hitaaseen tahtiin. Osakeluetteloiden siirtämisen odotetaan nopeutuvan sitä mukaa, kuin suuret toimijat ottavat käyttöönsä rajapintatoiminnallisuuden, jota kautta osakeluetteloiden siirto pääosin tapahtuu.

Valtiovarainministeriö (VM)

VM toteaa osallistuneensa positiivisessa luottotietorekisterissä tarvittavia taloyhtiölainojen tietoja koskevien säännösten valmisteluun eikä sillä ole huomautettavaa lakiehdotusten sisältöön. VM korostaa, että taloyhtiölainojen tietoja koskevat säännökset ovat välttämättömiä, jotta tällaisia lainoja koskevat tiedot voitaisiin saattaa positiivisen luottotietorekisterin käyttöön. VM toteaa, että koska positiivisesta luottotietorekisteristä annettuun lakiin (739/2022) ei sisälly taloyhtiölainoja koskevia säännöksiä, olisi ne lisättävä kyseiseen lakiin erillisellä lainsäädäntöhankkeella seuraavalla hallituskaudella. VM pitää tärkeänä sanotun lainsäädäntöhankkeen käynnistämistä viimeistään kesällä 2023.

VM kannattaa järjestelmän jatkokehittämisessä sen selvittämistä, millä edellytyksillä ja kustannuksilla järjestelmään voitaisiin sisällyttää myös huoneistojen kauppahintatiedot tarkoituksenmukaisessa laajuudessa.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että positiivista luottotietorekisteriä koskevan lain muutosten valmistelu tulisi aloittaa valtiovarainministeriön ehdottamassa aikataulussa. Kauppahintatietojen osalta maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että kauppahintatiedot eivät kuulu EU:n elpymisvälinesuunnitelmaan, eikä niitä koskevaa valmistelua voida rahoittaa sitä kautta. Kauppahintatietojen keräämistä ei voida sisällyttää nyt käynnissä olevaan Maanmittauslaitoksen kehittämishankkeeseen. Maa- ja metsätalousministeriö kuitenkin kannattaa yleisellä tasolla kauppahintatietojen keräämistä tietovarantoon. Tähän liittyvät toiminta- ja palvelumallit olisi syytä selvittää erikseen. Kauppahintatietojen kerääminen edellyttäisi lisäksi säädösperustaa.

Verohallinto (VH)

VH:n mukaan sen aiemmassa lausunnossa esitetyt näkökohdat positiiviseen luottotietorekisteriin huoneistotietojärjestelmästä luovutettavista tiedoista on pääosin huomioitu hallituksen esityksessä ja siinä esitetty tietosisältö vastaa myös sitä näkemystä, mikä on ministeriöiden kanssa yhteistyössä muodostettu. VH:n mukaan tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin edellyttää, että luotonantajat ja yhtiöt toteuttavat tiedonantovelvollisuutensa. VH:n mukaan positiivisen luottotietorekisterin tavoitellut hyödyt ja taloyhtiölainatietojen oikeellisuus ovat riippuvaisia luotonantajien ja yhtiöiden kyvykkyydestä ilmoittaa järjestelmään oikeasisältöistä ja ajantasaista tietoa. VH tuo esille, että positiivisen luottotietorekisterin sekä huoneistotietojärjestelmän hyötytavoitteet voivat jäädä saavuttamatta, jos huoneistotietojärjestelmään ilmoitettavia tietoja koskevien määräaikojen noudattamista ei valvota riittävästi.

> Maa- ja metsätalousministeriön mukaan tiedon ajantasaisuuden ja oikeellisuuden varmistamiseksi on olennaista, että luotonantajat ja yhtiöt täyttävät tiedonantovelvoitteensa. Ilman luotonantajien ilmoitusta myöntämistään luotoista positiivisen luottotietorekisterin tietosisältö olisi vain velallisen ilmoituksen varassa. Yhtiöitä koskee normaali asunto-osakeyhtiölain mukainen seuraamusjärjestelmä tilanteessa, jossa yhtiö laiminlyö oman velvoitteensa. Luottolaitosten osalta ilmoitusvelvoitteen laiminlyönnin sanktiointia ei ole tässä yhteydessä esitetty.

VH kiinnittää huomiota seuraaviin säännöskohtaisiin seikkoihin:

- huoneistotietolaki 13 a §: Verohallinnon mukaan säännöskohtaisten perustelujen ja säännöstekstin perustella jää hieman epäselväksi, mitä 13 a §:n tietoja tallennetaan Maanmittauslaitoksen tarkoituksiin ja mitä positiivisen luottotietorekisterin tarkoituksiin. Esimerkiksi pykälän 6 kohdan mukaan huoneistotietojärjestelmään tallennettava tieto muusta vastikkeesta ei ole positiivisen luottotietorekisterin kannalta välttämätön tieto.
- huoneistotietolaki 17 b §: VH toteaa, että pykälässä säädetään tietojen ilmoittamisesta viivytyksettä luoton nostamisen jälkeen, mutta perustelujen mukaan luotonantajan tulisi ilmoittaa yhtiön nostamat tiedot viikon määräajassa.
- huoneistotietolaki 19 § 3 momentti: VH:n mukaan olisi informatiivisempaa, jos positiivisen luottotietorekisterin pitäjän tiedonsaantioikeudesta säädettäisiin erillisessä pykälässä. Voimassa olevan 19 §:n otsikko ei vastaa sitä tarkoitusta, johon tietoja on tarkoitus luovuttaa eli positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi. Verohallinnon mukaan tiedonsaantioikeuden soveltamisen kannalta säännöksen sijainnilla ei sinänsä ole merkitystä.”
- voimaantulosäännös: VH:n mukaan voimaantulosäännöstä koskevien perustelujen puuttuessa jää epäselväksi, tarkoittaako tiedonantohetkellä voimassa olevat luottosopimukset vain voimassa olevia luottoja vai myös nostettuja uusia luottoja.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa edellä mainittujen säännöskohtaisten kommenttien osalta seuraavaa:

- huoneistotietolaissa käsitellään myös muita kuin positiiviseen luottotietorekisteriin tuotettavia tietoja. Huoneistotietojärjestelmän tiedot ovat mm. taloyhtiöiden itsensä käytettävissä tai kiinteistönvälitystoiminnassa. Tästä syystä tietosisältö ei rajoitu vain siihen, mitä positiiviseen luottotietorekisteriin esim. yhtiövastiketiedoista tarvitaan

- pykäläteksti muutettiin hallituksen esityksen luonnosvaiheen lausuntojen perusteella olemaan ’viivytyksettä’, mutta perusteluihin tämä on jäänyt muuttamatta
- tietojen luovuttaminen huoneistotietolain tarkoituksiin on yleisesti se säännös, jonka perusteella tietoja huoneistotietojärjestelmästä luovutetaan
- voimaantulosäännöksessä tarkoitetaan menettelyä, jossa ilmoitetaan ilmoitushetkellä voimassa olevat luotot ja siitä eteenpäin alkaa uusien luottojen ilmoittaminen. Tosin Suomen Pankille tekemässään ilmoituksessa yritysluotoista luottolaitokset ilmoittavat aina koko yritysten luottokannan ilmoitushetkellä.

Ympäristöministeriö (YM)

YM:n mukaan huoneistotietojärjestelmä ei säädöstasolla tunnista, että huoneistot ovat osa rakennusta, jota sen suunnittelusta purkamiseen asti koskee maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuksineen. Asunto-osakeyhtiöitä koskevien kunnossapito- ja muutostyötietojen ei YM:n mukaan pidä tarpeettomasti eriytyä laajemmin rakennuksista edellytettävistä tiedoista.”

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että ympäristöministeriön hallinnonalan esitetty lainsäädäntö koskee rakentamista sekä uusia rakennuksia. Nyt esitetyssä huoneistotietojärjestelmää koskevassa lainsäädännössä käsitellään tietoja, jotka ovat merkityksellisiä erityisesti asunto-osakeyhtiöiden hallintoa, asunto-osakkeiden vaihdantaa sekä luotonantoa koskien, ja koskevat kaikkia rakennuksia – myös vanhoja. Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus on taustaltaan ensisijaisesti asunto-osakeyhtiön hallintoon liittyvään tietoon kiinnittyvä. Huoneistotietolain osalta ratkaisevaa on saada vaihdannan piirissä oleva osakehuoneistokanta siirretyksi rekisteriin riittävän kattavalla tietomäärällä, jota on mahdollista jatkossa tarkentaa, kun toimintamallit kehittyvät. Maankäyttö- ja rakennusoikeudellinen näkökulma tietoihin tulee erityisesti rakennusta koskevien kunnossapito- ja muutostyötietojen kautta.
>
> Kunnossapito- ja muutostyötietojen osalta esityksessä on tarkoituksellisesti viitattu asunto-osakeyhtiölaissa jo käytössä oleviin tietomäärittelyihin erityisesti sen varmistamiseksi, että taloyhtiöille koituisi uuden järjestelmän käyttöönotosta ensi vaiheessa mahdollisimman vähän hallinnollista taakkaa. Tietojen yksityiskohtaisempi yhteensovittaminen on mahdollista tehdä tarkemman tietomäärittelytyön yhteydessä. Mainitussa jatkomäärittelyssä, esimerkiksi esitetyn 25 a §:ssä tarkoitetun yhteistyöryhmän työssä, tulisi luonnollisesti otettavaksi huomioon muun lainsäädännön kehitys alalla, sekä mahdollinen yhteentoimivuus muiden osittain vastaavan kaltaisia tietoryhmiä sisältävien tietojärjestelmien kanssa.

Ympäristöministeriön mukaan esityksessä *huoneistoluetteloiden numerointia ei täsmätä rakentamisvaiheessa toteutuneen tilanteen kanssa eikä tietojen välillä tästä syystä ole automaattisen linkityksen mahdollisuutta.*

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että yhtiöt ilmoittavat rakennettavat huoneistonsa rakennusvalvontaan ja osakehuoneistonsa yhtiöjärjestyksellä Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteriin. Osakehuoneiston käsite ei ole sama kuin rakennetun ympäristön huoneiston. Osakehuoneisto voi olla esimerkiksi autopaikka. Rakennusvalvonnan prosessi ja yhtiöjärjestyksen ilmoittamisen prosessi eivät kumpikaan kuulu huoneistotietojärjestelmästä annetun lain tai asunto-osakeyhtiölain soveltamisalaan. Näiden prosessien synkronointi edellyttäisi toimintoprosessien

yhdistämistä yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän ilmoittamisessa sekä rakennusvalvonnan toiminnassa.

Ympäristöministeriö on lausuntonsa mukaan ”tiedonhallintalain mukaisesti tehnyt tiedon yhteentoimivuuden kuvauksia erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain ja sen uudistuksen vaatimassa laajuudessa.

Lausuttavana olevan hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 25 a §:ssä on esitetty erillistä yhteentoimivuuden kuvauksista vastaavaa tahoa. Rakennetun ympäristön tiedon, mukaan lukien rakennusluvassa syntyvät huoneistotiedot sekä käyttö- ja huolto-ohjeen tiedot, yhteentoimivuudelle on jo olemassa ympäristöministeriön asettama yhteistyöryhmä, jossa maa- ja metsätalousministeriökin on mukana. Nyt esitetty taho on potentiaalisesti päällekkäinen, eikä yhteyttä rakennustiedon laajempaan kokonaisuuteen ole esitetty. Tiedon yhteentoimivuuden hallintarakenteet tulisi toteuttaa tiedonhallintalain ohjaamin rakentein, eikä erillislailla”.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa esityksessä perustettavaksi esitetyn yhteistyöryhmän osalta, että se on lähtökohtaisesti tarkoitettu valmistelemaan taloyhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen ylläpitämistä ja kehittämistä. Kun työryhmän työ kohdistuu huoneistotietojärjestelmän kannalta keskeisten tietojen käsittelyn edellytysten parantamiseen, eivätkä huoneistotietojärjestelmän sekä rakennetun ympäristön tietojärjestelmä ole sisällöllisesti päällekkäiset, 25 a § :ssä esitetyn työryhmän ei voida katsoa olevan päällekkäinen ympäristöministeriön työryhmän kanssa. Nyt ehdotetun työryhmän työssä yhteentoimivuudella tarkoitetaan ennen kaikkea huoneistotietojärjestelmän ylläpitäjänä toimivan Maanmittauslaitoksen sekä sen tiedontuottaja- ja käyttäjätahojen välisten tietojen vakiointia ja yhteentoimivuutta näiden prosessien sujuvan toiminnan varmistamiseksi. Tältä kannalta oleellista on alkuvaiheessa muun muassa sen varmistaminen, että taloyhtiöiden asunto-osakeyhtiölain mukaisesti tallentamat kunnossapito- ja muutostyötiedot on mahdollista tallentaa riittävän yhteismitallisina huoneistotietojärjestelmään. Nyt ehdotetun työryhmän työ toimii siten hyvänä taustana maa- ja metsätalousministeriön osallistumiselle ympäristöministeriön työryhmän työhön, ja tukee sitä, muttei ole sen kanssa päällekkäistä.

Ympäristöministeriön mukaan *”lausuttavana olevassa hallituksen esityksessä ehdotetaan huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä laajennettavaksi koskemaan rakennuksen elinkaarenaikaisia kiinteistönpidon tietoja (kiinteistönpito = kiinteistöstä ja sen hyödyntämisestä vastaaminen. Kiinteistönpitoon kuuluu esimerkiksi kiinteistön ylläpito, kiinteistöhallinto sekä kiinteistöjen rakentaminen ja purku. TEPA Termipankki)”*

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa rakennuksen laajennettujen tietojen osalta, että niiden kokonaisuutta koskeva arviointi on ollut ennen kaikkea sisällöllistä. Kuten esityksen säännöksistä käy yksityiskohtaisesti esille, koskisi tietosisällön laajentaminen tässä vaiheessa siten yhtiön teknisten tietojen osalta asunto-osakeyhtiölaissa jo määriteltyjä yhtiön hallituksen ylläpitovastuulle kuuluvia kunnossapito- ja muutostöitä koskevia tietokokonaisuuksia. Tällä rajauksella on pyritty toteuttamaan tietokokonaisuuden laajentaminen ensi vaiheessa siten, että taloyhtiöille syntyy mahdollisimman vähän uutta hallinnollista taakkaa ja tietojärjestelmään vietäisiin jo nyt ylläpitovelvollisuuden piiriin kuuluvia tietoja.

Ympäristöministeriön lausunnon mukaan *”Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä eduskunnassa käsittelyssä olevan hallituksen esityksen rakentamislaiksi ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022 vp) mukaisessa rakentamislaissa olevaa käyttö- ja huolto-ohjeen vaatimusta tai lausuttavana olevassa hallituksen esityksessä ehdotettujen lakien suoraa vastaavuutta asunto-osakeyhtiöiden vuosittain tarvitseman kunnossapitotarveselvityksen ja käyttö- ja huolto-ohjeen välillä ei ole huomioitu. Tämä johtaa tarpeettomaan toisteiseen tiedontuotantoon sekä lisää järjestelmien yhteentoimimattomuuden riskiä vähentäen digitalisaatiosta saatavaa hyötyä.”*

> Kuten asiaa koskevassa hallituksen esityksessä (139/2022) todetaan, koskisi velvollisuus käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta uusia rakennuksia sekä rakentamislupaa edellyttäviä kunnossapito- ja muutostöitä. Huoneistotietojärjestelmään esitetään toimitettavaksi taloyhtiöiden hallitusten ylläpitovelvollisuuden piiriin jo kuuluvia tietoja, ja velvollisuus koskisi asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja kunnossapito- ja muutostyötietoja myös vanhoissa taloyhtiöissä, eikä olisi riippuvainen siitä, ovatko ne rakentamisluvan alaisia, vai eivät. Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että näiden kahden erilaisen tietokokonaisuuden tarkempaa yhteentoimivuutta on mahdollista selvittää ja edistää edelleen jatkossa tehtävien yksityiskohtaisempien tietomäärittelyjen yhteydessä.

Kehitettävän rakennetun ympäristön tietojärjestelmän ja sitä koskevan lainsäädäntöehdotuksen (HE 140/2022 vp) yhteyttä ei ole myöskään huomioitu. Huoneistotietojärjestelmän kehittämisen yhteydessä on varmistettava järjestelmien välisen tiedon linkitys riittävillä tunnisteilla hyödyntäen valtakunnallisia pysyviä rakennus- ja huoneistotunnuksia.

> Huoneistotietojärjestelmän kautta on tarkoitus tuottaa erityisesti taloyhtiöille itselleen tietoja valtakunnallisesta rakennus- ja huoneistorekisteristä. Tällä hetkellä kyseinen tieto on edelleen Digi- ja väestötietoviraston hallinnoimaa tietoa, ja tämän tiedon käsittely on jo aikaisemmin huomioitu huoneistotietolaissa. Kun valtakunnallinen rakennus- ja huoneistorekisteritieto saadaan kattavasti ja luotettavasti rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä eikä enää Digi- ja väestötietoviraston hallinnoimasta järjestelmästä, on ajankohtaista valmistella tähän liittyvät muutokset. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskeva lainsäädäntöehdotus on valmisteltu yhtä aikaa huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamista koskevan lainsäädännön valmistelun kanssa, eikä olisi ollut asianmukaista esittää laissa tietojen käsittelyoikeutta järjestelmästä, jota koskevaa säädöspohjaa tai toteutusta ei ole olemassa.

<u>Yksityishenkilö (osakkeenomistaja)</u>

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta on pyytänyt lausunnon myös yksityishenkilöltä, joka on osakkeenomistaja.

Yksityishenkilö esittää lausunnossaan, että ”…missä laajuudessa etenkin teknistä tietoa pitäisi kerätä, vaatisi vielä täsmentämistä ja hiontaa.” ja jatkaa, että ” Onko etenkin pienemmillä, maallikkovetoisilla taloyhtiöillä kyky tuottaa standardoitua tietoa.”. Ilmoitusvelvollisuuden rajaa hän ehdottaa nostettavaksi siten, että tietojen ilmoitusvelvollisuus alkaisi, kun kohteessa on 25-35 hallintakohdetta. Tämä mahdollistaisi pilotin muodostamisen. Lisäksi lausunnonantaja toteaa, että ”…alalla ollaan yhdenmukaistamassa mm terminologiaa siten, että toivomuksena kaikkia taloyhtiötoimijoita kutsuttaisiin samalla ”yhteisnimellä” ; asuntoyhteisönä.”.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että tietojen tarkempi sisältö ja sen määrittely on käynnissä valmistelutyöryhmässä. Lain tasolla luotaisiin ehdotuksen mukaan

edellytykset asunto-osakeyhtiölaissa määriteltyjen tietojen käsittelemiselle huoneistotietojärjestelmässä, kun taas tarkempi tietojen määritteleminen on tarkoitus tehdä asetustasoisena sääntelynä.

Pienille yhtiöille tarjotaan verkkoasiointipalvelua tietojen ylläpitämistä varten, eikä sen käyttämiseen tarvita erityisiä tietoteknisiä valmiuksia. Ylläpidon pilotointi pitää tehdä hankkeen aikana sekä suurten että pienten toimijoiden osalta.

Ilmoitusvelvollisuuden kokoraja on ehdotukseen määritelty sen perusteella, miten on arvioitu yhtiöiden käytössä olevan ammattimaisia palveluntarjoajia tietojen ylläpidossa. On myös ilmeistä, että vähintään kuuden osakehuoneiston yhtiöt ottavat yhtiölle lainaa yhtiön vastuulla olevia kunnossapito- ja muutostöitä varten, jolloin niitä koskisi tietojen ilmoittaminen myös tällä perusteella.

Yhtenäinen terminologia ”asuntoyhteisöistä” ei ole perusteltu. Asumisyhteisöjä voivat olla myös muut kuin asunto-osakeyhtiömuotoiset toimijat.

II Osakeryhmiä koskevien muutosten hallinta kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä

Valiokunnan saamat asiantuntijalausunnot on tässä vastineen osiossa käsitelty asiakokonaisuus kerrallaan.

Osakeryhmiä koskevien muutoksien käsittelymallin valinta

Finanssialan mukaan osakeryhmien muuttamiseen sovellettava käsittelymalli ei paranna pantinhaltijan asemaa, vaan mahdollistaa sen huonontamisen. Finanssialan mukaan esityksessä on jätetty huomioon ottamatta fyysisten osakekirjojen korvautuminen rekisterimerkinnällä. Finanssialan mukaan jälkikäteiseen kanteen nostamiseen perustuva oikeussuoja on hidasta, aiheuttaa kustannuksia ja sisältää riskin siitä, että virheellisen päätöksen perusteella tehty kirjaus voi olla rekisterissä pitkänkin aikaa. Finanssiala kannattaa mallia, jossa edellytykset kirjaukselle tarkistettaisiin viranomaisten toimesta ennen kirjaamista. Tämä varmistaisi sen, ettei tietoja voida muuttaa siten, että loukataan esim. pantinhaltijan oikeutta. Finanssiala esittää, että tällainen ehdotuksen perusteluissa vaihtoehtona esitelty malli otettaisiin vähintään jatkovalmisteluun.

Asianajajaliitto esittää harkittavaksi, tulisiko yhtiöjärjestysmuutoksia varten tarvittavien suostumusten olemassaolo tutkia jo yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröimisen yhteydessä. Asianajajaliitto pitää jokseenkin ongelmallisena sitä, että ilman tarvittavia suostumuksia muutettu yhtiöjärjestys voitaisiin rekisteröidä kaupparekisteriin, ja että suostumusten puute konkretisoituisi vasta siinä yhteydessä, kun yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva merkintä poistetaan osakehuoneistorekisteristä. Tukeutuminen asunto-osakeyhtiölakiin mukaiseen jälkikäteiseen kanneoikeuteen voi Asianajajaliiton mukaan tarpeettomasti rasittaa oikeuslaitosta kanteilla, joiden syntyminen voitaisiin ehkäistä tutkimalla tarvittavien suostumusten olemassaolo yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan hakemuksen käsittelyn yhteydessä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että lakiehdotuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu vaihtoehtoisia malleja osakeryhmien muutostilanteiden käsittelyä varten (ks. mm. HE 168/2022 vp., s. 45-46). Finanssialan ja Asianajajaliiton esittämät käsittelymallit vastaisivat pääpiirteissään valmistelussa tarkasteltua mallia, jossa osakkeita koskevien yhtiöjärjestys- ja muiden yhtiöoikeudellisen muutosten

rekisteröinti kaupparekisterissä olisi edellyttänyt, että myös osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisen edellytykset olisi tutkittu ja ratkaistu Maanmittauslaitoksessa osana samaa rekisteröintimenettelyä. Mallin eduksi arvioitiin, että se estäisi aukottomasti kauppa- ja osakehuoneistorekisterin osakkeita koskevien tietojen eriytymisen ja siitä mahdollisesti johtuvat epäselvyydet. Mallin mukaiseen menettelyyn ja sen edellyttämien tietojärjestelmämuutosten toteuttamiseen arvioitiin kuitenkin liittyvän epävarmuutta ja avoimia kysymyksiä, minkä lisäksi sen toteutuskustannukset (arviolta n. 3,8 milj. €) ja mahdollinen toteutusaikataulu ylittivät selvästi ehdotettavan mallin vastaavat arviot.

Valmistelun yhteydessä asiaa erikseen selvitettäessä ei ole tullut tietoon, että ehdotusta pääasialliselta sisällöltään vastaavasta nykyisestä oikeustilasta ja sitä edeltäneestä osakekirjoihin perustuvasta järjestelmästä, joissa osakeryhmiä koskeva yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröidään kaupparekisteriin ilman oikeudenhaltijoiden suostumusten selvittämistä, olisi aiheutunut merkittäviä epäselvyyksiä tai oikeudenmenetyksiä. Valmistelun yhteydessä on arvioitu, että vuosittain vireille tulevista yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksista noin 300-400 koskee vanhojen osakeryhmien muutostilanteita.

Maa- ja metsätalousministeriö arvioi, ettei osakekirjojen korvautuminen sähköisillä omistajamerkinnöillä ehdotettavan mallin käyttöönoton myötä käytännössä heikentäisi pantinhaltijan asemaa. Tämä seuraa ensinnäkin siitä, että osakehuoneistorekisterin kirjauksille on annettu pitkälti sama vaikutus kuin aiemmin on ollut osakekirjan hallinnalla. Ehdotetussa käsittelymallissa osakehuoneistorekisterin kirjaus käytännössä rinnastuu osakekirjan hallintaan. Vastaavasti kuin yhtiöjärjestyksen muuttaminen ehdotuksessa tarkoitetulla tavalla on osakekirjoihin perustuvassa järjestelmässä edellyttänyt pantinhaltijan myötävaikutusta (osakekirjan vaihtaminen), tällainen myötävaikutus (oikeudenhaltijan suostumus) edellytetään ehdotetussa uudessa mallissa vanhan osakehuoneistorekisterin kirjauksen korvaamiseksi yhtiöjärjestyksen muuttuneilla osakeryhmää koskevilla tiedoilla.

Finanssialan mainitsema aiempi osakekirjojen käsittelyä edellyttänyt järjestelmä perustui pitkälti yleisiin osakekirjan antamista koskeviin säännöksiin sekä laissa kirjoittamattomiin yleisiin yhtiö- ja esineoikeuden periaatteisiin, joiden noudattamista ei oltu otettu huomioon esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain päätöksentekoa tai seuraamusjärjestelmää koskevissa säännöksissä. Nyt lakiin ehdotettavat nimenomaiset säännökset oikeudenhaltijoiden suostumusten hankkimisesta etukäteen, suostumusten hankkimista koskevasta vakuutuksesta sekä pantinhaltijan jälkikäteisistä oikeussuojakeinoista ovat omiaan selventämään näiden tilanteiden käsittelyä ja siten parantamaan pantinhaltijan asemaa. Huomattavaa on myös, että ehdotuksen mukaan tieto yhtiöjärjestyksen muutoksesta merkittäisiin viipymättä osakehuoneistorekisteriin ja pääsääntönä olisi, että osakehuoneistorekisteriin aiemmin kirjatut oikeudet saatettaisiin ajan tasalle (ts. varmistuttaisiin tarvittavista suostumuksista), ennen kuin uusia oikeuksia voitaisiin perustaa.

Maa- ja metsätalousministeriö arvioi, että ehdotettua osakeryhmien muutostilanteiden käsittelymallia voidaan kokonaisuutena pitää osakkeenomistajien ja osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien haltijoiden kannalta ennakoitavana ja riittävän turvallisena (myös valtaosa ehdotuksesta lausuneista tahoista, ml. yleistä

velkojatahoa edustava Ulosottolaitos, on pitänyt ehdotusta perusteltuna). Mallin valmistelussa on myös läheisessä yhteistyössä Patentti- ja rekisterihallituksen ja Maanmittauslaitoksen kanssa varmistuttu sen olevan toteutuskustannuksiltaan ja -aikataulultaan sovitettavissa yhteen muiden huoneistotietojärjestelmän kehittämistä koskevien ehdotusten kanssa. Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, etteivät kommentit anna aihetta muuttaa ehdotusta.

Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinti

Rakennusteollisuuden mielestä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 ja 34 § ovat yhtiön rakentamisvaiheen kannalta epätarkoituksenmukaisia ja byrokraattisia. Sen mukaan rakentamisvaiheessa ei käytännössä ole olemassa oikeudenhaltijoita, joiden oikeusturva voisi vaarantua, kun rakennusliike tekee osakeryhmiin vaikuttavia yhtiöjärjestyksen muutoksia. Rakennusteollisuus esittää, että lakiin otetaan muotosisällöltään kevyempi säännös rakentamisvaiheen aikaisista yhtiöjärjestyksen osakeryhmämuutoksista. Rakennusteollisuus pitää riittävänä, että yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan päätöksen rekisteröitäväksi ilmoittava antaisi vakuutuksen siitä, ettei muutoksella heikennetä lakiesityksen tarkoittamassa mielessä kolmannen osapuolen oikeuksia.

Maa- ja metsätalousministeriö kiinnittää huomiota siihen, että lain mukaan yksimieliset osakkeenomistajat voivat päättää yhtiön asioista yhtiökokousta pitämättä (ks. asunto-osakeyhtiölain, AOYL, 6 luvun 1 §:n 2 momentti) ja osakkeenomistaja voi antaa suostumuksen yhtiökokouksen päätöksentekoon sovellettavista menettelysäännöksistä poikkeamiselle (AOYL 6 luvun 16 §). Tästä seuraa, että asunto-osakeyhtiön kaikkien osakkeiden ollessa perustajaosakkaana toimivan rakennusliikkeen omistuksessa, voidaan päätöksenteko järjestää yhtiöoikeudellisesti varsin kevyessä menettelyssä. Lakiehdotuksen esitöissä on korostettu myös sitä, että ehdotuksessa tarkoitettu selvitys osakeryhmiä koskevan yhtiöjärjestyksen muutoksen vaikutuksista oikeudenhaltijoiden kannalta voi käytännössä olla hyvin yksinkertainen ja suppea silloin, kun kaikki osakkeet ovat saman osakkeenomistajan omistuksessa eikä niihin kohdistu osakehuoneistorekisteriin kirjattuja tai merkittyjä sivullisten oikeuksia (HE 168/2022 vp., s. 64).

Toisaalta lakiehdotuksen 6 luvun 34 §:n 5 momenttia voidaan tulkita Rakennusteollisuuden esittämällä tavalla siten, että säännöksessä tarkoitetun kaupparekisteri-ilmoituksen yhteydessä annettava vakuutus koskisi myös sellaisten yhtiökokouksen menettelysäännösten noudattamista, joista edellä selostetun perusteella voidaan käytännössä poiketa. Maa- ja metsätalousministeriön käsityksen mukaan säännösehdotusta voitaisiin selvyyden vuoksi muuttaa esimerkiksi seuraavasti:

”34 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

— —

Jos yhtiöjärjestyksen muutos koskee 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuja osakehuoneistoja tai 5 kohdassa tarkoitettuja osakeryhmiä koskevia tietoja, päätöksen rekisteröitäväksi ilmoittavan on annettava vakuutus siitä, että muutosta koskevan päätöksen tekemisessä on noudatettu tämän luvun 22 §:n 5

momentt~~iain~~ **vaatimusta tarvittavien oikeudenhaltijoiden suostumusten hankkimisesta.**”

Osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattaminen

Asianajajaliitto kiinnittää huomiota huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 a § 2 momentin säännökseen, jonka mukaan yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröintiä koskevan merkinnän poistaminen osakehuoneistorekisteristä edellyttää, että kaikki yhtiöjärjestysmuutoksen kohteena olevia osakeryhmiä koskevat hakemukset ratkaistaan yhdessä. Asianajajaliitto pitää perusteltuna lainkohdan täsmentämistä siten, että yhtäaikaisen käsittelyn vaatimusta sovellettaisiin vain sellaisten osakeryhmien hakemuksiin, joihin yksittäistä toista osakeryhmää koskevien yhtiöjärjestystietojen muuttaminen vaikuttaa. Asianajajaliiton mukaan ei ole tavatonta, että yhtiössä päätetään useasta tarpeellisesta, mutta toisistaan riippumattomasta yhtiöjärjestyksen muutoksesta samalla kertaa.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että ehdotuksen tarkoituksena on ollut varmistaa, että toisiinsa ”välttämättömässä yhteydessä” olevat osakeryhmien muutokset (esim. osakehuoneistojen yhdistäminen ja jakaminen vaikuttaa välittömästi useamman osakeryhmän tuottamaan huoneiston hallintaoikeuteen) tulevat käsiteltäväksi osakehuoneistorekisterissä samanaikaisesti (ks. HE 168/2022 vp., s. 51). Näin varmistetaan osakeryhmiin kohdistuvien oikeuksien haltijoiden asema ja osakehuoneistorekisterin tietojen yhdenmukaisuus kaupparekisteristä ilmenevien osakkeita koskevien tietojen kanssa. Ehdotuksella ei ole tarkoitus rajoittaa tai hidastaa sellaisten osakeryhmien muutosten käsittelyä, jotka eivät ole tällaisessa välttämättömässä yhteydessä toisiinsa.

Maa- ja metsätalousministeriö pitää edellä mainitun huomioon ottamiseksi mahdollisena, että huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 a §:n 2 momentin säännöstä muutettaisiin seuraavasti:

” 8 a §

Kirjaaminen tai merkintä yhtiöjärjestyksen muutoksen perusteella

— —

Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröintiä koskevan merkinnän poistaminen ja tarvittaessa osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeuksien ja rajoitusten kohdistaminen muuttuneisiin osakeryhmiin on ratkaistava samalla kaikkien ~~**yhtiöjärjestysmuutoksen kohteena olevia osakkeita koskevien**~~ **toisiinsa vaikuttavien** 1 momentissa tarkoitettujen hakemusten osalta seuraavasti:

1) omistusoikeuden osalta edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys;

2) panttauksen osalta edellytyksenä on pantinsaajan suostumus; sekä

3) osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan osakehuoneistorekisteriin merkityn rajoituksen osalta edellytyksenä on rekisteriin oikeudenhaltijaksi merkityn suostumus tai muu selvitys.”

— —

Oikeudenhaltijan kanteen määräaika

Finanssiala kiinnittää huomiota esitetyn asunto-osakeyhtiölain 23 luvun 2 a §:n toisen momentin sanamuotoon “Kanne on kuitenkin nostettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun oikeudenhaltija on saanut suostumuksensa mukaisen yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi...” Viittaus suostumuksenmukaisuuteen on Finanssialan mukaan epäselvä, koska kanteen nostamisen perusteena on nimenomaan se, että asianmukaista suostumusta ei ole annettu.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että mahdollisuus yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen toteamisesta jälkikäteen tehottomaksi voi aiheuttaa tarpeetonta epävarmuutta. Tämän estämiseksi lakiin ehdotetaan säännöstä, jonka perusteella yhtiö saisi yhtiökokouksen päätöksen moitetta koskevan kolmen kuukauden kanneajan käynnistymään toimittamalla ennalta hankitun oikeudenhaltijan suostumuksen perusteella tehdyn yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen tälle tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen valmistelussa ei olisi hankittu tarvittavia oikeudenhaltijoiden suostumuksia, yhtiö ei voisi saada mainittua kolmen kuukauden määräaikaa kulumaan. Kanteen nostamisen määräaika on käytännössä huomattava poikkeus lain lähtökohtana olevaan mitättömyyteen, johon vetoamiseen ei sovelleta erityistä määräaikaa. Tämän johdosta kanneajan soveltamisen lähtökohtana olisi, että yhtiö olisi päätöksenteon taustaksi hankkinut asianmukaiset suostumukset, jonka perusteella yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on päätetty. Muussa tapauksessa olisi oikeudenhaltijan kannalta kohtuutonta, jos tämä joutuisi vetoamaan ilman tai vastoin antamaansa suostumusta tehdyn yhtiökokouksen päätöksen pätemättömyyteen määräajassa. Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kommentti anna aihetta muuttaa ehdotusta.

Muut osakehuoneistorekisteriä koskevat kommentit

Valiokunnan saamat asiantuntijalausunnot on tässä vastineen osiossa käsitelty asiakokonaisuus kerrallaan.

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä

Finanssiala ja Ulosottolaitos kiinnittävät huomiota ehdotukseen, jonka mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voitaisiin jatkossa yhtiötä perustettaessa määrätä, että yhtiön osakkeet eivät kuulu osakehuoneistorekisteriin (asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §). Finanssiala kannattaa yhtenäistä toimintatapaa kaikille asunto-osakeyhtiöille ja keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille, koska rekisteristä saatavat tiedot parantavat luotonantajan ja pantinsaajan tiedonsaantia ja helpottavat luoton saamista sekä kohteiden käyttämistä vakuutena. Ulosottolaitoksen mukaan rekisteri olisi kattavampi, mikäli kaikki uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt merkittäisiin rekisteriin.

Asianajajaliitto esittää harkittavaksi, onko perusteltua soveltaa eri ajankohtina perustettuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin toisistaan merkittävästikin poikkeavaa lainsäädäntöä. Asianajajaliitto pitää lisäksi jokseenkin ongelmallisena, että nykyisen lainsäädännön voimassaoloaikana perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt eivät voisi valita, liitetäänkö yhtiö osakehuoneistorekisteriin vai ei. Soveltamisalan sääntely on Asianajajaliiton mukaan jokseenkin epäselvä. Asianajajaliitto kiinnittää huomiota siihen, että lainkohdan yksityiskohtaisten perustelujen mukaan ei ole nähty tarkoituksenmukaiseksi säätää siirtymäjärjestelyistä, joita sovellettaisiin osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön elinkaaren ajan voimassa olevaan oikeuteen liittyä

osakehuoneistorekisteriin tai poistua siitä. Ehdotettu huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 6 a § kuitenkin sisältää määräykset siitä, miten osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön tulee toimia tämän muuttaessa yhtiöjärjestystään siten, että yhtiö liitetään osakehuoneistorekisteriin. Ensiksi mainitut perustelut antavat harhaanjohtavan kuvan, ettei vapaaehtoisen osakehuoneistoon liittymisen varalta ole olemassa tarvittavaa sääntelyä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että osakehuoneistorekisteriä koskeva sääntely ja rekisterin toiminnot on ensi sijassa laadittu asunto-osakeyhtiöiden hallinnointia ja vaihdantaa varten. Lain voimaantulon jälkeisen yhtiö- ja rekisterikäytännön perusteella on esitetty, että erityisesti liike-elämän vaihdannassa ja kiinteistöjen hallinnassa tyypilliset keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt poikkeavat olennaisesti asunto-osakeyhtiöstä ja että osakehuoneistorekisteriin kuuluminen voi tämän johdosta rajoittaa tällaisten yhtiöiden toimintamahdollisuuksia. Liike-elämässä tyypillisten keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta tavanomainen käytäntö on, että niihin valitaan asunto-osakeyhtiölain sallimissa rajoissa mahdollisimman pitkälti sovellettavaksi osakeyhtiölain säännökset. On esitetty, että osakeyhtiölain soveltaminen osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten ohella vaikeuttaa selon ottamista sovellettavasta laista sekä selkeiden ja johdonmukaisten yhtiöjärjestysten laatimista tällaista yhtiötä varten. Ehdotetulla keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön oikeudella yhtiötä perustettaessa päättää osakehuoneistorekisteriin liittymisestä on pyritty vastaamaan näihin lain soveltamisessa ilmenneisiin haasteisiin.

Toisaalta uusien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiön mahdollisuus päättää jatkossa rekisteriin liittymisestä voisi jossakin määrin heikentää rekisterin kattavuutta edellä asiantuntijalausunnoissa esitetyllä tavalla. Esityksen valmistelun yhteydessä tällainen vaikutus on arvioitu melko vähäiseksi. Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden rekisteriin kuulumisen vapaaehtoisuudella saattaa toisaalta jatkossa olla pidemmälle menevää vaikutusta, jos esimerkiksi parhaillaan puolustusministeriössä valmisteilla olevassa osakemuotoista kiinteistöjen tai rakennusten ulkomaalaisomistusta koskevassa selvityksessä ja sen pohjalta toteutettavassa sääntelytarpeen arvioinnissa päädytään siihen, että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ulkomaalaisomistusta koskevaa valvontaa on tehostettava nykyisestä. Mainitun sääntelytarpeen selvittämisen ollessa kesken, on maa- ja metsätalousministeriön arvion mukaan toistaiseksi perusteltua pidättäytyä voimassa olevassa sääntelyssä, jonka perusteella kaikki uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt liitetään perustamisestaan lukien suoraan osakehuoneistorekisteriin. Maa- ja metsätalousministeriö esittää asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:ää muutettavaksi seuraavasti:

”1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan Suomen lain mukaan rekisteröityyn keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jollei tässä laissa tai muussa laissa säädetä toisin.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 1 luvun 5 §:n 2 momentin ja 13 §:n 1 momentin 3–6 **kohdan, 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten eikä** 2 luvun 4 §:n 2

momentin soveltamisesta. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

~~**Keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä perustettaessa voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä, että yhtiön osakkeet eivät kuulu 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Tällaista määräystä ei voida myöhemmin poistaa yhtiöjärjestyksestä. Jos keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin, yhtiöjärjestyksessä ei voida poiketa tämän lain osakehuoneistorekisteriä koskevista säännöksistä.**~~

Jos keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1 päivää tammikuuta 1992, tätä lakia sovelletaan yhtiöön vain, jos soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä."

Edellä esitetyn muutoksen huomioon ottamiseksi on maa- ja metsätalousministeriön mukaan perusteltua lisäksi muuttaa myös huoneistotietojärjestelmästä annetun lain voimaanpanosta annetun lain 6 a §:ää seuraavasti:

"6 a §

Muun yhteisön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi

Mitä 6 §:n 2 momentissa säädetään yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle, sovelletaan myös, jos muu yhtiö tai osuuskunta muutetaan asunto-osakeyhtiöksi tai ~~**osakehuoneistorekisteriin kuuluvaksi**~~ keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi. Osakeluettelon ylläpidon siirtämisen jälkeen yhtiöön sovelletaan, mitä 7–11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä"

Osakehuoneistorekisteriin merkityn omistajan merkitseminen isännöitsijäntodistukseen

Asianajajaliitto pitää epätarkoituksenmukaisena sitä, ettei isännöitsijäntodistukseen jatkossa olisi tarpeen merkitä osakeryhmän omistajan nimeä, mikäli osakeomistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Asianajajaliitto pitää tarpeellisena, että selvyyden vuoksi osakkeenomistajan nimi kirjattaisiin jatkossakin isännöitsijäntodistukseen.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että lakiehdotuksella pyritään tukemaan toimintatapaa, jossa osakkeita koskevat tiedot hankintaan esimerkiksi asuntokauppaa varten niiden ensisijaisesta julkista luotettavuutta nauttivasta lähteestä, osakehuoneistorekisteristä. Osakkeiden vaihdantaan ja vakuuskäyttöön osallistuvat tahot ovat valmistelun yhteydessä laajasti arvioineet tällaisen toimintatavan edistävän oikeusvarmuutta ja vähentävän väärinkäytösten mahdollisuuksia. Toisaalta on otettava huomioon, että asunto-osakeyhtiölaissa säädetään ainoastaan isännöitsijäntodistuksen sisältöä koskevista vähimmäisvaatimuksista. Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kommentti anna aihetta muuttaa ehdotusta.

Osakehuoneistorekisterin tietopalvelut ja yhtiökokouksen täsmäytyspäivä

Isännöintiliitto toteaa yhtiökokoukseen osallistumisen edellytyksenä olevan, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä merkittynä osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin. Isännöintiliiton tietojen mukaan osakehuoneistorekisteriin merkityistä tahoista on nykyisin saatavissa tieto ainoastaan Maanmittauslaitoksen ns. yhteystietotulosteelta, josta ei ilmene päivämäärää, jona omistaja on merkitty osakehuoneistorekisteriin. Yhtiökokouksen

täsmäytyspäivä voi olla sunnuntai, mikäli kokous pidetään maanantaina. Tämä on aiheuttanut ongelmia, jos yhteystietotulostetta ei pystytä tulostamaan sunnuntaina. Isännöintiliiton mukaan olisi tärkeää muuttaa täsmäytyspäiväsäännöstä, siten, että täsmäytyspäivä olisi yhtiökokousta edeltävä arkipäivä. Vaihtoehtoisesti osakehuoneistorekisteristä olisi saatava tuloste, josta merkintäpäivä osakehuoneistorekisteriin ilmenee.

> Maa- ja metsätalousministeriön mukaan Isännöintiliiton esille nostamaan sääntelyn yksityiskohtaan on tarkoituksenmukaista puuttua ensi sijassa kehittämällä osakehuoneistorekisterin tietopalvelua siten, että yhteystietoluettelon tai muun tietopalvelutuotteen yhteydessä rekisteriin kuuluvalle yhtiölle toimitettaisiin yhtiökokouksen järjestämistä varten tieto kunkin osakkeenomistajan osakehuoneistorekisteriin merkitsemisen päivästä. Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kommentti anna aihetta muuttaa ehdotusta

Uuden luoton myöntäminen aiemmin kirjattua panttioikeusmerkintää vastaan

Finanssiala toteaa, ettei esityksessä ole otettu kantaa siihen, millä edellytyksin pantinhaltija voi myöntää uutta luottoa aiemmin osakehuoneistorekisteriin kirjattua panttioikeusmerkintää vastaan. Finanssialan mukaan tämä herätti ongelmia erityisesti osakehuoneistorekisterin alkuvaiheessa, kun pankit joutuivat keskenään sopimaan jälkipanttijärjestelyistä eikä tilanne ole edelleenkään täysin yksiselitteinen. Finanssiala olisi toivonut, että hallituksen esitys olisi tuonut asiassa vähintäänkin tulkinta-apua. Yksi tapa olisi todeta, että HTJ-lain panttausjärjestelmään sovellettaisiin maakaaren kiinnitysmenettelyn vakiintuneita tulkintoja.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että ehdotuksen valmistelun yhteydessä on pyritty mahdollisimman kattavasti selvittämään huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön soveltamisesta saatujen kokemusten perusteella tarpeellisena pidettyjä muutostarpeita, joita voitaisiin huoneistotietojärjestelmän käyttöä laajennettaessa samalla toteuttaa. Finanssialan edellä mainitsemasta tarpeesta ei valmistelun yhteydessä ole ollut saatavissa sellaisia riittävän kattavia tietoja, joiden perusteella lakiehdotusten tekeminen oikeustilan selventämiseksi olisi ollut mahdollista. Kuten Finanssialan esittämästä käy ilmi, tilannetta on tiettävästi pystytty parantamaan mm. pankkien keskinäisiä käytäntöjä kehittämällä. Finanssialan mainitsemien maakaaren kiinnitysmenettelyn vakiintuneiden tulkintojen ulottaminen sellaisenaan osakehuoneistorekisteriin ei järjestelmien erilaisuus huomioon ottaen ole perusteltua. Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kommentti anna aihetta muuttaa ehdotusta

Saanto perustettavan yhtiön lukuun

Asianajajaliitto pitää perusteltuna, että laissa säädettäisiin nimenomaisesti siitä, miten perustettavan yhtiön tulee perustamisensa jälkeen menetellä saadakseen osakkeenomistuksensa kirjattua osakehuoneistorekisteriin. Tämä voitaisiin toteuttaa esimerkiksi lisäämällä lakiin maininta, että rekisteröinnin jälkeen yhtiön osakkeenomistus kirjataan rekisteriin 5 §:n 2 momentin mukaisesti. Koska perustettavan yhtiön lukuun tehdyt oikeustoimet muun lainsäädännön perusteella lähtökohtaisesti siirtyvät ilman eri toimia yhtiön nimiin rekisteröimisen myötä, pitää Asianajajaliitto tärkeänä käsitellä poikkeukset tästä pääsäännöstä nimenomaisesti laissa.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että Asianajajaliiton viittaama huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 5 §:n 2 momentti on yleinen osakkeiden saannon kirjaamista koskeva säännös, jota sovelletaan kaikissa tilanteissa, joissa osake

siirtyy omistajalta toiselle (HE 127/2018 vp., s. 45). Myös ehdotuksen perusteluissa on viitattu lain 5 §:n 2 momentin soveltamiseen saannon kirjaamisen perusteena, kun osakkeet hankitaan perustettavan yhtiön lukuun (HE 168/2022 vp., s. 51). Asianajajaliiton esittämä erillinen viittaussäännös sopisi toisaalta huonosti huoneistotietojärjestelmästä annetun lain systematiikkaan. Säännöksen soveltamisen kannalta käytännössä olennainen merkitys on kirjaamisviranomaisen ohjeistuksella, jossa mainittu selventämisen tarve voidaan tarpeen mukaan ottaa huomioon. Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kommentti anna aihetta muuttaa ehdotusta

Purkamisen ja uusrakentamisen huomioon ottaminen osakehuoneistorekisterissä

Asianajajaliiton mukaan kirjaamista tai merkintää purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä koskevan säännöksen (laki huoneistotietojärjestelmästä 8 b §) soveltamista osakehuoneistorekisteriin kuuluviin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin tulisi harkita. Mikäli säännöstä on tarkoitus soveltaa myös tällaisiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, tulisi Asianajajaliiton mukaan lain tasolla säätää purkamista ja uusrakentamista koskevien säännösten soveltumisesta osakehuoneistorekisteriin kuuluviin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, ettei Asianajajaliiton viittamaassa säännöksessä oteta kantaa siihen, sovelletaanko keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön asunto-osakeyhtiölain purkamista ja uusrakentamista koskevia säännöksiä. Tämä ratkeaa tapauskohtaisesti asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n ja yhtiöjärjestyksen tulkinnan perusteella, mihin myös kirjaamisviranomaisen tulisi viime kädessä kiinnittää huomiota säännöksessä tarkoitetun hakemuksen yhteydessä. Maa- ja metsätalousministeriön mukaan asia tulee siten riittävästi säännellyksi ilman ehdotettua lain 8 b §:n täydentämistä. Maa- ja metsätalousministeriö kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että purkamista ja uusrakentamista koskevan sääntelyn soveltaminen suoraan lain nojalla osakehuoneistorekisteriin kuuluviin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin rajoittaisi tarpeettomasti tällaisten yhtiöiden mahdollisuutta valita niiden toimintaan sovellettavan lain säännökset. Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kommentti anna aihetta muuttaa ehdotusta

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden poistaminen osakehuoneistorekisteristä

Asianajajaliiton mukaan laissa tulisi selventää yhtiön purkamisen, rekisteristä poistamisen ja yhteisömuodon muuttamisen huomioon ottamista osakehuoneistorekisterissä koskevia säännöksiä niiden rekisteriin kuuluvien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta, joihin ei sovelleta asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Liiton mukaan tätä tarkoittavan lainkohdan olisi perusteltua soveltua myös tällaisiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, joten lainkohdassa tulisi viitata myös osakeyhtiölain vastaaviin säännöksiin.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, ettei ehdotuksessa ole otettu huomioon, että osakehuoneistorekisteriin kuuluvan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yritysmuodon muuttamiseen ja/tai purkautumiseen voivat tulla sovellettavaksi asiaa koskevat osakeyhtiölain säännökset. Maa- ja metsätalousministeriö pitää mahdollisena, että mainitut säännökset otettaisiin huomioon lain luettavuuden helpottamiseksi esimerkiksi seuraavasti:

”Osakkeet poistetaan osakehuoneistorekisteristä asunto-osakeyhtiölain 21 luvun 1 §:ssä tai **osakeyhtiölain (624/2006) 19 luvun 4 §:ssä tarkoitetun** yhteisömuodon muutoksen taikka asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 1 §:ssä tai **osakeyhtiölain 20 luvun**

1 §:ssä tarkoitetun purkautumisen tultua rekisteröidyksi. Sama koskee asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 2 §:ssä, osakeyhtiölain 20 luvun 2 §:ssä ja kaupparekisterilain (129/1979) 24 §:ssä tarkoitettua yhtiön poistamista rekisteristä."

Voimaanpanolain viittaukset vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin

Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) kysyy, onko huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 5 §:n 5 momentissa ja 10 §:n 2 momentissa tarkoitettu viitata vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin (809/1991). PRH:n mukaan näin tulkittuna viittaukset eivät ole sääntelyn sisällön kannalta johdonmukaisia.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetussa laissa "vanhalla asunto-osakeyhtiölailla" tarkoitetaan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaan tullessa voimassa olleita asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) säännöksiä (ks. lain 5 §:n 1 momentti). Tästä seuraa, että voimaanpanolain 5 §:n 5 momentissa viitataan kyseisen asunto-osakeyhtiölain osakeluetteloa koskeviin tietovaatimuksiin ja voimaanpanolain 10 §:n 2 momentissa viitataan kyseisen asunto-osakeyhtiölain osakekirjaan sovellettaviin säännöksiin, jotka tulisivat sovellettavaksi väliaikana ennen osakkeenomistajan oikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kommentti anna aihetta muuttaa ehdotusta