MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖ Asian tunnus: HE 62/2024 vp

Tieto- ja tutkimustoimiala

Tutkimus- ja oikeusyksikkö

Lainsäädäntöneuvos Timo-Ville Nieminen

4.9.2024

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

1. Esityksen tavoite ja pääasiallinen sisältö

Esityksen tavoitteena on kohtuullistaa osakkeenomistajan oikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin koskevan hakemuksen viivästymisen seuraamuksiin liittyvää sääntelyä siten, etteivät seuraamusmaksut hakemuksen viivästyessä nouse kokonaissummaltaan kohtuuttoman korkeiksi.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi Huoneistotietojärjestelmän voimaanpanosta annetun lain 16 §:ää. Säännös sisältää hallinnollisen maksuseuraamuksen määräämistä koskevan sääntelyn niitä tapauksia varten, joissa huoneiston omistuksen kirjaamista koskevan hakemuksen tekeminen on myöhästynyt mainitun lain 7 §:ssä säädetystä määräajasta. Määräaika on kaksi kuukautta sen luovutussopimuksen tekemisestä, jolla yhtiön osake luovutetaan ensimmäisen kerran sen jälkeen, kun asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon huoneistotietojärjestelmään. Velvollisuus hakea oikeutensa kirjaamista on luovutuksensaajalla. Voimassa olevan lain järjestelmässä seuraamusmaksun korotukset lasketaan korkoa korolle -periaatteella ja pitkäkestoisten hakemusviivästysten tilanteessa ne nousevat ajan kulumisen myötä kohtuuttoman suuriksi suhteessa sanktioitavan laiminlyönnin yleiseen merkitykseen.

Laskutavan muutoksen lisäksi mainittua sääntelyä täsmennettäisiin vastaamaan paremmin hallinnollisten sanktioiden sääntelylle asetettuja yleisiä vaatimuksia.

2. Esityksen vaikutukset

Ehdotetun lainmuutoksen tärkeimpänä vaikutuksena on maksuseuraamusten laskentatavan muuttaminen siten, että seuraamusmaksua korotettaisiin aina kiinteällä summalla nykyisen korkoa korolle -periaatteen sijasta, eikä maksuseuraamus pitkäkestoisissakaan kirjaamishakemuksen teon viivästyksissä nousisi kokonaissummaltaan oikeasuhtaisuuden vaatimuksen vastaiseksi ja asiakkaan kannalta kohtuuttomaksi.

Seuraamusmaksun vaikutus oikea-aikaisen kirjaamishakemuksen tekemiseen kannustavana seikkana olisi lainsäädännön muutoksen jälkeen edelleen kuitenkin tarkoitus säilyttää. Tämä

on oleellista erityisesti rekisterin tietosisällön riittävän kattavuuden aikaansaamiseksi. Maksun korotusten taajuus olisi tässä tarkoituksessa myös muutetun sääntelyn mukaisesti melko tiheä, eikä maksulle esitetä asetettavaksi ehdotonta ylärajaa, vaan maksua korotettaisiin, kunnes kirjaamishakemus on asianmukaisesti tehty.

Viivästysseuraamuksia koskeva sääntely täsmentyisi esitetyn muutoksen myötä lisäksi siten, että se täyttäisi jatkossa nykyistä paremmin hallinnollisista seuraamusmaksuista säätämiselle asetetut reunaehdot ja perustuslakivaliokunnan käytännössä tällaisille säännöksille asetetut edellytykset. Viimeksi mainittuja elementtejä ovat säännökset maksun määräytymishetkestä, maksun määräämistä koskevan oikeuden vanhentumisesta, maksun täytäntöönpanosta vastaavasta viranomaisesta, maksuun sovellettavasta laista sekä lainvoimasta maksun täytäntöönpanon edellytyksenä.

3. Esityksen valmistelu

Lakiehdotus on valmisteltu maa- ja metsätalousministeriössä yhteistyössä oikeusministeriön asiantuntijoiden kanssa.

Hallituksen esitysluonnoksesta on pyydetty lausuntoa seuraavilta tahoilta: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Finanssiala ry, Isännöintiliitto, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, Konkurssiasiamiehen toimisto, Kuluttajaliitto ry, Lainsäädännön arviointineuvosto, oikeusministeriö, Patentti- ja rekisterihallitus, Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry, oikeusministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, Valtiovarainministeriö, Verohallinto, ympäristöministeriö, Kilpailu- ja kuluttajavirasto.

Esitystä sisällöllisesti arvioivia lausuntoja saatiin kaksi kappaletta. Muutoin lausunnonantajat totesivat, ettei lausuttavaa ole, taikka kannattivat esitystä sellaisenaan.

Esitystä muutettiin Suomen kiinteistöliitto RY:n lausunnon perusteella siten, että 16 §:n 1 momenttiin lisättiin selkeyden vuoksi sanat ”mainitusta maksusta”, jolloin säännöksen sanamuoto ilmentää esitettyä selkeämmin seuraamusmaksun perusteluissa esitettyä laskentatapaa, eikä tulkinta korkoa korolle –periaatteen noudattamisesta myös jatkossa ole mahdollinen.

Maanmittauslaitos esitti lausunnossaan maksukaton mahdollisuutta, seuraamusmaksun määräytymishetken uudelleenarviointia sekä vanhentumista koskevan sääntelyn tarpeettomuutta. Maksun määräytymishetki sekä vanhentumissääntely perustuvat kuitenkin esityksessä todetulla tavalla yleisiin hallinnollisia sanktioita koskeviin sääntelyperiaatteisiin ja on siitä syystä lisätty säännökseen. Maksukaton osalta on maksun jatkuvalla kertymisellä arvioitu esityksessä todetulla tavalla olevan hakemuksen tekemiseen kannustava vaikutus.

4. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan syksyllä 2024.