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

Tieto- ja tutkimustoimiala

Tutkimus- ja oikeusyksikkö

Lainsäädäntöneuvos Timo-Ville Nieminen

11.9.2024

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle

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

1. Valiokunnan saamat lausunnot sekä kuuleminen valiokunnassa 6.9.2024

Kirjallisissa asiantuntijalausunnoissaan valiokunnalle sekä maa- ja metsätalousvaliokunnan kuulemistilaisuudessa oikeusministeriö, Maanmittauslaitos, Finanssiala sekä Isännöintiliitto kannattivat esitystä sellaisenaan.

Myös Kiinteistöliitto ilmoittaa lähtökohtaisesti kannattavansa esitystä kohtuuttomia maksuseuraamuksia mahdollisesti synnyttävän lainsäädännön muuttamisesta.

Kiinteistöliitto kiinnittää täydentävässä kirjallisessa lausunnossaan kuitenkin huomiota siihen, että kirjaamista myöhässä hakevan asiakkaan kokonaisvastuu ei lyhytkestoisissa viivästyksissä muutoksen ansiosta aina laske entisestä, vaan päinvastoin lyhyemmän viivästyksen kohdalla se nousee. Kiinteistöliitto esittää, että maa- ja metsätalousvaliokunnan mietinnössä olisi vähintään hyvä tuoda tämä näkökohta jotenkin ilmi. Kiinteistöliitto ei myöskään pidä hyvänä sitä, että osakkaan maksettavaksi tulevaa euromäärää tässäkin yhteydessä nostetaan. Kiinteistöliiton mukaan: *”ennen huoneistotietojärjestelmää osakas ei maksanut yhtiölle lainkaan siitä, kun hän haki saantonsa merkitsemistä osakeluetteloon, eikä osakeluettelomerkinnän hakemiselle ollut mitään määräaikaa.”*

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto kannatti esitystä, mutta kiinnitti huomiota seuraamussäännöksen selkeyteen ja ymmärrettävyyteen.

2. Maa- ja metsätalousministeriön vastaus

2.1 Kiinteistöliitto

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että esityksen ensisijaisena tavoitteena on kohtuullistaa osakkeenomistajan oikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin koskevan hakemuksen viivästymisen seuraamuksiin liittyvää sääntelyä siten, etteivät seuraamusmaksut hakemuksen pitkäaikaisessa viivästyessä nouse kokonaissummaltaan kohtuuttoman korkeiksi. Erillistä, lyhytaikaista kirjaamishakemuksen viivästymistä koskevaa yksityiskohtaista laskuesimerkkiä

seuraamusmaksusta hallituksen esitykseen ei sisälly. Maa- ja metsätalousministeriö ei näe mitään estettä lyhyeen viivästykseen liittyvän seuraamusmaksun nousemisen tuomiselle selvyyden vuoksi esiin valiokunnan mietinnössä Kiinteistöliiton esittämällä tavalla.

Sekä esitetystä säännöksestä että säännöksen perusteluista on kuitenkin myös selkeästi pääteltävissä se, millaiseksi hakemuksen tekemisestä viivästyneen asiakkaan maksuseuraamukset kokonaisuudessaan muodostuvat mahdollisen viivästyksen eri vaiheissa.

Esitetyn 16 §:n säännöksen mukaisesti Maanmittauslaitos perii viivästystapauksissa seuraamusmaksun, jonka ainoa kytkentä varsinaiseen kirjaamismaksuun on kirjaamismaksun euromäärän käyttäminen seuraamusmaksun laskennan perustana. Seuraamusmaksuna määrätään viivästyksen alkaessa voimassa olleen kirjaamismaksun mukainen euromäärä siihen kahden kuukauden välein tehtävine 20 %:n kiinteine korotuksineen. Malli toteuttaa perustuslakivaliokunnan käytännössä vakiintunutta vaatimusta siitä, että hallinnollisesta seuraamusmaksusta säädettäessä laissa on täsmällisesti ja selkeästi säädettävä maksuvelvollisuuden ja maksun suuruuden perusteista. (PeVL 9/2018,PeVL 43/2013 VP. ja PeVL 14/2013 VP.)

Hallituksen esityksessä (HE 62/2024, s. 6) on selkeästi todettu se seikka, että uudella laskutavalla muodostuvan seuraamusmaksun lisäksi kirjausta myöhässä hakevan asiakkaan maksettavaksi tulee erillisenä normaali hakemusajankohtana voimassa ollut kirjaamismaksu:

”*Varsinainen omistusoikeuden kirjaamisesta perittävä kirjaamismaksu veloitettaisiin hakijalta kaikissa tapauksissa sen suuruisena, kuin maksu on Maanmittauslaitoksen maksuista annetun asetuksen mukaan kirjaamista haettaessa. Kirjaamismaksun osalta kyse ei ole hallinnollisesta seuraamusmaksusta, vaan hakemuksen käsittelystä perittävästä normaalista hinnaston mukaisesta maksusta. Sen määräämiseen viivästys vaikuttaisi ainoastaan sikäli, että maksun suuruus määräytyisi sen hinnaston mukaan, joka on voimassa, kun hakemus varsinaisesti tehdään, eli se olisi mahdollisesti muuttunut alkuperäisen hakemusajan päättyessä voimassa olleesta maksusta. Seuraamusmaksu määrättäisiin viivästystapauksissa kirjaamismaksun lisäksi*.”

Esitetty malli siis vahvistaa hallinnollisia maksuseuraamuksia koskevan sääntelyn elementtien toteutumista erottamalla kirjaamis- ja seuraamusmaksut selkeästi toisistaan. Tämä on oleellinen seikka suhteessa Kiinteistöliiton esittämään ”osakkaan kokonaisvastuun nostamiseen nykyisestä”. Maa- ja metsätalousministeriö ei pidä perusteltuna, että määräajan laiminlyönnistä seuraavan hallinnollisen maksuseuraamuksen osalta viitataan osakkaan kokonaisvastuun nostamiseen. Seuraamusmaksun osuus ei kuulu osakkaan tavanomaisen vastuun piiriin oikeutta kirjattaessa, vaan on esitetyllä tavalla sanktionluontoinen seuraamus, joka perustuu osakkaan omaan laiminlyöntiin kirjaushakemusta koskevan määräajan osalta.

Myös oikeusministeriö korosti suullisessa lausunnossaan maa- ja metsätalousvaliokunnan kuulemisessa (6.9.2024), että säännöksen uudessa muotoilussa erityisen oleellista on huomioida seuraamusmaksun ja varsinaisen kirjaamismaksun välinen ero. Tässä tarkoituksessa nimenomaista sääntelyä erillisestä seuraamusmaksusta selkeytetään ja täsmennetään myös muutoin kuin maksun laskentamallin osalta.

Seuraamusmaksun pääosan painottumisen uudessa mallissa heti viivästyksen alkamisen yhteyteen on valmistelussa arvioitu voivan toimia voimassa olevaa selkeämpänä ja läpinäkyvämpänä oikea-aikaiseen hakemuksen tekemiseen kannustavana seikkana.

Osakehuoneistojen kirjaamisjärjestelmään siirtymisellä tavoitellut vaikutukset mahdollistuvat kattavasti vasta, kun osakehuoneistorekisterissä on riittävä osuus osakkeista, joten järjestelmän yleisen merkityksen vuoksi on tärkeää saada tieto omistuksen muutoksista käyttöön kohtuullisessa ajassa luovutuksesta. Omistuksen muutokset tulevat, osakeluettelon tultua siirretyksi, näkyviksi juuri omistuksen kirjaamisen yhteydessä. Vasta kirjaamisten myötä mahdollistuu järjestelmän kattava käyttö luototustoiminnan perustana, joten niiden merkitys on keskeinen uudessa järjestelmässä. Näistä syistä maa- ja metsätalousministeriö ei pidä täysin asianmukaisena rinnastaa kirjaamista ja sitä koskevan hakemuksen tekemistä ennen huoneistotietojärjestelmää vallinneeseen tilanteeseen, jossa osakas ei maksanut yhtiölle lainkaan siitä, kun hän haki saantonsa merkitsemistä osakeluetteloon, eikä osakeluettelomerkinnän hakemiselle ollut mitään määräaikaa. Lisäksi tässä suhteessa on huomioitava, että kyse on siirtymävaiheen järjestelystä ja siihen liittyvästä seuraamuksesta, jolla varmistetaan järjestelmän riittävän tietosisällön syntyminen sitä perustettaessa. Määräaika ja sen noudattamatta jättämisestä seuraava maksu eivät koske pysyvästi kaikkia osakeryhmän luovutustilanteita.
Kirjaamishakemuksen keskeisen merkityksen vuoksi seuraamusmaksun ei alkuvaiheessaankaan ole valmistelun yhteydessä arvioitu esitetyllä mallilla muodostuvan kohtuuttoman suureksi suhteessa laiminlyönnin vakavuuteen ja sen yleiseen yhteiskunnalliseen merkitykseen. Lain mukaiselle määräajalle ja sen noudattamatta jättämisestä seuraaviksi esitetyille sanktioille on painava yhteiskunnallinen tarve ja myös perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävä peruste.
Seuraamusmaksuun esitetyt nykyistä maltillisemmatkin jatkuvat korotukset pitävät edellä esitetyn lisäksi yllä kannustinta hakemuksen mahdollisimman pikaiseksi tekemiseksi myös viivästyksen keston pitkittyessä.

2.2 Kiinteistönvälitysalan keskusliitto

Esitetyn säännöksen selkeyden ja ymmärryttävyyden osalta maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että säännöksessä on pyritty tiiviiseen ja yksitulkintaiseen sanontaan seuraamusmaksun laskutavan osalta. Säännöstä on myös täsmennetty lausuntokierroksella saadun palautteen perusteella. Säännöksen selkeyden ja ymmärrettävyyden suhteen ei lausuntokierroksella, oikeusministeriön laintarkastuksessa, tai muutoin ole saatu muita kommentteja. Säännös on lisäksi laadittu tiiviissä yhteistyössä oikeusministeriön asiantuntijoiden kanssa täyttämään hallinnollisten seuraamusten sääntelylle asetetut vaatimukset.