

Maa- ja metsätalousministeriölle

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

VN/467/2022

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) kiittää maa- ja metsätalousministeriötä mahdollisuudesta lausua asiassa. Olemme tarkastelleet ehdotuksia erityisesti kiinteistönvälitysliikkeiden toiminnan näkökulmasta.

KVKL pitää ehdotettuja muutoksia pääosin hyvinä ja kannatettavina.

Yhdymme kaikilta osin jäsenemme Suomen Kiinteistönvälittäjät SKVL ry:n ministeriölle 13.7.2022 toimittamaan lausumaan (liite).

Päivityspyynnön tekemiseen oikeutetut tahot (viittaus asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:än)

Esityksen mukaan (s. 42) jatkossa tietyissä tapauksissa isännöitsijäntodistuksen sijasta tarpeen on ainoastaan pyyntö tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään, josta pyynnön tekijä voi tapauskohtaisesti käyttöoikeutensa perustuen saada riittävät tiedot käyttöönsä ilman erillisen isännöitsijäntodistuksen laatimiseen liittyvää prosessia.

Toteamme tältä osin, että kyseinen kirjaus ei toteudu välitysliikkeiden osalta. Täyttääkseen lain mukaiset selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa välitysliikkeen tulee esityksessä ehdotetuista muutoksista huolimatta jatkossakin hankkia isännöitsijäntodistus toimeksiannon suorittamisen alkaessa ja lisäksi myös toimeksiantosuhteen aikana. Ehdotetut muutokset eivät siis poista isännöitsijäntodistuksen hankkimisen tarvetta. Käytännössä välitysliikkeet hyötyisivät nyt ehdotetuista muutoksista ainoastaan ennen toimeksiantosopimuksen solmimista (ennakkotiedot kohteen arviokäyntiä tai toimeksiantosopimuksen solmimista varten) ja tämäkin hyöty konkretisoituu täysimääräisesti vain sillä edellytyksellä, että välitysliikkeen on mahdollista tehdä pyyntö huoneistotietojärjestelmän tietojen päivittämiseksi sekä lisäksi oikeus saada tiedot huoneistotietojärjestelmästä jo ennen toimeksiantosopimuksen solmimista.

Hallituksen esitysluonnoksessa (s. 13) on tunnistettu ja kuvattu tämä nykytilan haaste, jossa välitysliike saa toimeksiantosopimuksen solmimiseksi tarvitsemiaan yhtiön tietoja vasta toimeksiantosopimuksen solmittuaan: ”Tietoja kuitenkin tarvitaan jo kohteen arvioimiseksi toimeksiantoa varten. Mikäli toimeksianto on tehty vain myyjän tai vuokranantajan ilmoittamien tietojen perusteella ja yhtiöhallinnon ilmoittamat tiedot saadaan käyttöön vasta myöhemmin, on mahdollista, että toimeksiantosopimus joudutaankin heti prosessin alussa neuvottelemaan uudestaan.”

Ehdotetussa muodossaan esitys ei siis täysimääräisesti tuo sen tavoitteiden mukaista ajansäästöä tai kustannushyötyä välitysliikkeille. Välitysliikkeellä on tarve mahdollisimman ajantasaiseen ja täsmälliseen tietoon jo heti edellä mainitusta myyntiprosessin alkuvaiheesta lähtien ja sen vuoksi pyyntö tietojen päivittämisestä tulisi olla mahdollista tehdä jo ennen toimeksiannon solmimista. Kiinnitämme vielä ministeriön huomion siihen, että kohteen myyntiprosessi ei välitysalalla ala siitä hetkestä kun toimeksiantosopimus allekirjoitetaan vaan jo aiemmin siinä vaiheessa kun välitysliike alkaa selvittämään kohdetietoja myynti- ja velattoman hinnan ja myyntiajan määrittämistä sekä toimeksiantosopimusneuvotteluja varten. Näin ollen oikeutta pyytää huoneistotietojärjestelmän tietojen päivittämistä ei tulisi kytkeä ehdotettuun eikä voimassa olevaan asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 1 momenttiin.

Painotamme lisäksi, että rekisterin täysi hyöty saadaan välitysalalla joka tapauksessa käyttöön vasta siinä vaiheessa, kun kaikki isännöitsijäntodistuksen sisältöä vastaavat tiedot ovat saatavilla huoneistotietojärjestelmästä koneluettavassa ja rakenteisessa muodossa. Sen vuoksi katsomme, että tietosisällön kehittämis- ja laajentamistyötä tulee edelleen määrätietoisesti jatkaa.

Omistajatiedon merkitseminen isännöitsijäntodistukseen

Esitysluonnoksessa ehdotetaan asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 2 momentin 6-kohdan muuttamista siten, että osakeluettelon merkitty osakkeenomistaja merkittäisiin isännöitsijäntodistukseen enää ainoastaan siinä (siirtymävaiheen) tilanteessa, jossa osakeryhmästä ei vielä ole sähköistä omistajamerkintää. Katsomme, että näissä tilanteissa on perusteltua luopua osakkeiden omistusta koskevan tiedon merkitsemisestä isännöitsijäntodistukseen. Koska omistajatieto on kuitenkin aiemmin vakiintuneesti ollut osa isännöitsijäntodistusta, ehdotamme isännöitsijäntodistukseen merkittäväksi, että osaketta koskevat omistajatiedot ovat saatavilla osakehuoneistorekisteristä. Tämä informoisi osaltaan osapuolia tarkastamaan tiedon ajantasaisesta virallisesta lähteestä.

Tietojen päivittämisestä perittävä kustannus

Ehdotetun asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 3 momentin mukaan todistuksesta sekä hallintakohdekohtaisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu. Ko. pykälän yksityiskohtaisten perustelujen mukaan (s. 42) 3 momenttiin lisättäisiin maininta siitä, että yksittäisen osakkaan tekemästä tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään tilanteessa, jossa päivitys palvelee käytännössä vain pyytäjän omaa etua, voidaan päivittämisestä periä pyytäjältä **vastaava** kohtuullinen maksu, kuin mikä on mahdollista periä isännöitsijäntodistuksesta.

Yksityiskohtaisissa perusteluissa maksun periminen on kytketty vain yksittäisen osakkaan tekemiin tietopyyntöihin, mutta säädösehdotuksen perusteella maksu voidaan käsittääksemme periä myös tietopyynnön tehneiltä muilta tahoilta kuten välitysliikkeiltä. Pidämme kohtuullisen maksun perimistä tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään sinänsä hyväksyttävänä. Esityksen sanamuoto (“vastaava”) ohjaa kuitenkin maksuperustetta vahvasti siihen, että esityksessä mainittujen tietojen

päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voitaisiin periä täysin sama tai ainakin lähes sama maksu mitä isännöitsijäntodistuksen antamisesta peritään. Pidämme tätä kohtuuttomana ja mikäli päivityksen hinta tulisi asettumaan samalle tasolle suhteessa isännöitsijäntodistuksen antamiseen, asettaisi tämä välitysliikkeen kynnyksen tehdä pyyntö tietojen päivittämiseksi korkealle ja voisi johtaa siihen, ettei laissa tarjottua mahdollisuutta kannattaisi hyödyntää.

Tiedon hyödynnettävyys ammattikäytössä huoneistotietojärjestelmän tietosisällön karttuessa

Pidämme huoneistotietojärjestelmään kerättävien tietojen laajaa ja helppoa hyödynnettävyyttä ammattimaisessa toiminnassa erityisen tärkeänä. Tästä syystä on huolehdittava siitä, että lainsäädäntö ja tietojen luovuttamiseen liittyvät sopimukset mahdollistavat näiden tietojen tehokkaan hyödyntämisen ammattikäyttöön. Tämä tarkoittaa tietojen saamista ja mahdollisuutta tämän tiedon jalostamiseen ja analysointiin sekä rajapintojen kautta että datamuodossa. On tärkeää huolehtia siitä, ettei lainsäädäntö rajoita tietojen luovutettavuutta. Hyödynnettävyyden edellytys on luonnollisesti myös teknisten yhteyksien toimivuus. Oikea-aikainen suunnittelu yhdessä tärkeiden sidosryhmien kanssa mahdollistaa sujuvamman digiloikan kaikille.

Helsingissä 5. päivänä elokuuta 2022

Kunnioitavasti,

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitosta

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen edunvalvontajärjestö. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenistön muodostavat seitsemän jäsenryhmittymää (Retta Group Oy, Kiinteistömaailma Oy, OP-Koti, Suomen Kiinteistönvälittäjät SKVL ry, Aktia Kiinteistönvälitys Oy, RE/MAX Suomi ja SP-Koti Oy), joiden yhteenlaskettu ammattilaisten määrä nousee lähes 3500:an. Järjestö edustaa noin 80 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa.