

YM - Ympäristöministeriö

VN/6963/2018

Huoneistotietojärjestelmän laajentaminen muihin hallintamuotoihin

FA tukee huoneistotietojärjestelmän laajentamista

- Finanssiala ry (FA) kannattaa kaikkien luottojen vakuutena yleisesti käytettävien asumiseen liittyvien varallisuusosuuksien sisällyttämistä huoneistotietojärjestelmään
- Järjestelmän kokonaiskehityksen kannalta asunto-osakeyhtiöiden teknisten ja taloudellisten tallennusmahdollisuuden valmistelu on kuitenkin ensisijaista

1 Asumisoikeusasuntojen ja asunto-osuuskuntien lisääminen huoneistotietojärjestelmään on hyvä ajatus

Asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevien hallintakohteiden ja kiinteän omaisuuden ohella pankit käyttävät asuntoluottojen vakuutena myös asumisoikeussopimuksen pääoma-arvoa ja osuuskuntamuotoisesti hallinnoituja asuntoja. Näiden kokonaistaloudellinen merkitys pankkien luotonannolle on pieni. Suomen asuntokannasta vain noin 1,5 % on asumisoikeusasuntoja. Asunto-osuuskuntia ei tilastoida erikseen muista osuuskunnista, mutta asunto-osakeyhtiöiden ja niissä sijaitsevien hallintakohteiden määrään verrattuna määrä on vähäinen.

Pankkien ja muita kuin asunto-osakeyhtiöihin kuuluvia hallintakohteita luottojensa vakuutena käyttävien asiakkaiden kannalta on tarkoituksenmukaista, että kaikkea irtainta asunto-omaisuutta hallinnoidaan samassa järjestelmässä. Rinnakkaisten järjestelmien ylläpitäminen aiheuttaa erityisesti ajan kuluessa kustannuksia, joilta voidaan välttyä siirtämällä kaikki irtaimet kohteet samaan tietovarantoon.

Kun hallintakohteiden teknisten ja taloudellisten tietojen tallentaminen huoneistotietojärjestelmään helpottaa näiden tietojen käsittelemistä, voi järjestelmän ulkopuolille jääminen pahimmillaan heikentää asumisoikeus- ja osuuskunta-asuntojen vakuusarvoa. Tulevaisuudessa asunto-osakkeiden kaupan ja panttauksen odotetaan merkittävästi digitalisoituvan, mikä voisi johtaa eri tavalla käsiteltävien kohteiden jäämiseen sivuraiteelle.

Pankeille kaikkien irtainten asuntovakuuksien sisällyttäminen huoneistotietojärjestelmään merkitsee järjestelmäpäivityksiä, joista aiheutuu kustannuksia. Nämä kuitenkin jäänevät vähäisiksi huoneistotietojärjestelmään siirtymisestä joka tapauksessa johtuviin kustannuksiin verrattuna. Muiden omistustyyppien erilainen käsittelytapa saattaisi lisätä järjestelmäkustannuksia. Periaatteessa jokainen menettelytapaero monimutkaistaa yksittäisiä järjestelmiä kasvattaen kehitys- ja ylläpitokuluja.

2 Myös vuokratulojen sisällyttäminen järjestelmään kannattanee

Muiden kuin asunto-osakeyhtiömuotoisina hallinnoitujen vuokra-asuntojen ottaminen mukaan järjestelmään voi johdonmukaisuussyistä olla perusteltua. Niiden järjestelmään sisällyttämisen kustannuksia olisi kuitenkin selvitettävä tarkemmin. Kustannusarvion valmistuttua asiaa voi pohtia edelleen.

3 Asunto-osakeyhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen tallennusmahdollisuus etusijalle

Huoneistotietojärjestelmän hyötyjen täysimääräisen toteutumisen kannalta merkittävin kehitystarve on mahdollistaa asunto-osakeyhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen tallentaminen järjestelmään tarkoituksenmukaisen laajasti. Asunto-osakkeiden suuri määrä ja taloudellinen merkitys muihin hallintamuotoihin verrattuna tulisi huomioida kehittämisjärjestyksessä erityisesti siinä tapauksessa, että järjestelmän kehittämiseen käytettävissä olevat voimavarat eivät riittäisi useaan rinnakkaiseen projektiin. Samalla perusteella tulisi priorisoida myös paperisten osakekirjojen mahdollista korvaamista massamuuntomenettelyssä, jos se arvioidaan perustuslaillisesti mahdolliseksi.

FINANSSIALA RY

Lea Mäntyniemi