

MMM - maa- ja metsätalousministeriö

Lausuntopyyntö huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevista ehdotuksista

## FA tukee huoneistotietojärjestelmän sisällön laajentamista

- Finanssiala ry (FA) puoltaa hallintakohteiden teknisten ja taloudellisten tietojen sisällyttämistä järjestelmään pääosin selvitysmiehen ehdotuksen mukaisesti
- Järjestelmän tulevaisuutta pohdittaessa olisi huomioitava myös voimassa olevan sääntelyn uudelleentarkastelu

### 1 Huoneistotietojärjestelmän sisällön laajentaminen on hyvä asia

Huoneistotietojärjestelmän sisällön ulottaminen asumisyhteisöjen teknisiin ja taloudellisiin tietoihin on ASREK-hankkeen alkuperäisten tavoitteiden toteutumisen kannalta tarpeellista. Selvityksessä esitetyt toimenpiteet ovat oikeansuuntaisia, mutta FA toivoo jatkovalmistelussa pureuduttavan tarkemmin muutamiin asiakokonaisuuksiin, joita eritellään seuraavaksi.

### 2 Kauppahintatiedot

Selvityksessä eritelty, niin sanottu kauppahintojen laaja tietosisältö poikkileikkaustietoineen olisi esimerkiksi luotonantajille ja tutkimuksen tekijöille käyttäjäystävällinen ratkaisu, koska hallintakohteen luovutushetkestä poikkileikkaustietoa voitaisiin käyttää laajasti esimerkiksi vakuusarvioinnissa. Mallin edellyttämä teknisten ja taloudellisten tietojen jatkuvasti ajantasaisena pitäminen voi kuitenkin vaatia yhtiöiltä ja isännöitsijöiltä liiallisia ponnistuksia erityisesti silloin, kun yhtiö on pieni tai se ei ole ammattimaisen isännöinnin piirissä.

Selvityksessä ehdotettu suppea tietosisältö onkin siksi kannatettava ratkaisu erityisesti, jos jatkovalmistelussa mahdollistetaan kohdetta koskevien huoneistotietojärjestelmän tietojen hakeminen kauppahintatiedon yhteydessä ja nämä tiedot olisivat ajantasaisia silloin, kun niitä koskeva tietopyyntö tehdään.

### 3 Asuntoyhteisöjen tekniset tiedot

FA puoltaa teknisiä tietoja koskevan perustietosisällön ottamista mukaan huoneistotietojärjestelmään. Vakuutustoiminnan kannalta jopa lähes kaiken nykymuotoiseen isännöitsijäntodistukseen kuuluvan tiedon sekä eräiden muiden selvityksen liitteessä lueteltujen tietotyyppien sisällyttäminen järjestelmään olisi perusteltua, mutta rajatummatkin parannukset teknisten tietojen saatavuudessa ovat askelia oikeaan suuntaan. Ehdotuksessa mainitulla tavalla tämä ratkaisu korvaa myös osaltaan mahdolliseen kauppahintarekisteriin tallennettavan poikkileikkaustiedon.

#### 4 Asuntoyhteisöjen taloudelliset tiedot

Selvityksessä esitetty taloudellisten perustietojen määritelmä on luotonantönäkökulmasta perusteltu. Erityisesti FA painottaa huoneistokohtaisen yhtiölainatiedon merkitystä, koska sillä on luotonannon lisäksi paljon käyttöä myös pankkien tekemässä viranomaisraportoinnissa.

Ainakin yhtiölainaosuuden ja esimerkiksi kohteen maksamattomien vastikkeiden osalta jatkovalmistelussa olisi arvioitava tarkemmin selvityksen linjausta, jonka mukaan taloudellisten tietojen tallentaminen järjestelmään olisi vapaaehtoista. Esimerkiksi yhtiölainatietoa tarvittaisiin pankkien viranomaisvelvoitteiden täyttämiseksi muulloinkin kuin hallintakohteen vaihtaessa omistajaa.

#### 5 Teknisten ja taloudellisten tietojen standardointi

Eri järjestelmien välisen tiedonsiirron onnistuminen edellyttää yhteisen standardin luomista ja sen säädösperusteista käyttöönottoa, kuten selvityksessä todetaan. Samalla on painotettava standardin laatimisen olevan merkittävä voimainponnistus, johon on varattava riittävästi aikaa ja resursseja. FA puoltaa laajasti alan toimijoita yhteen kokoavan asiantuntijaryhmän luomista standardin valmistelun onnistumiseksi.

#### 6 Teknisten ja taloudellisten tietojen hallinnointitapa

Keskitetyn tietovaraston luominen on erityisen tärkeää sellaisille taloyhtiöille, joilla ei ole käytössä isännöintijärjestelmää tai muuta taloyhtiön tietojen hallinnointiin tarkoitettua järjestelmää. Ehdotuksessa kuvattu sekamalli, jossa isännöintijärjestelmiä käyttävät yhtiöt antavat pääsyn tietoihinsa rajapinnan kautta on sinänsä hyväksyttävissä, jos ja kun velvollisuus ja mahdollisuus toimittaa tietoja on samansisältöinen teknisestä ratkaisusta riippumatta.

#### 7 Järjestelmän kattavuus

Järjestelmän tulevan käyttökelpoisuuden kannalta on suositeltavaa edellyttää ainakin selvityksessä esitettyjen perustietojen ylläpitämistä järjestelmässä kaikille taloyhtiöille. Vaikka esimerkiksi asumisoikeusasuntojen sisällyttäminen järjestelmään voisi johdonmukaisuussyistä ja tiedonhaun tehostamiseksi olla perusteltua, on ASO-yhteisöjen toiminta selvityksessä todetulla tavalla ammattimaista, mikä helpottaa niiden kanssa asioimista, vaikkei niiden tietoja tallennettaisi huoneistotietojärjestelmään.

#### 8 Uusien palveluiden käyttökustannukset

Kuten selvityksessä ennustetaan, tulevat huoneistotietojärjestelmään mahdollisesti toteuttavien uusien ominaisuuksien transaktiokustannukset viime kädessä asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden maksettaviksi. Lainvalmistelussa ei voida eikä haluta vaikuttaa suoraan yksityisten toimijoiden tarjoamien tietopalvelutuotteiden hinnoitteluun. Olisi kuitenkin pyrittävä toimintamalleihin, joissa huoneistotietojärjestelmästä haettavista tiedoista perittävät maksut pysyvät kohtuullisina ja jotka mahdollistavat esimerkiksi kulloiseenkin käyttötarkoitukseen vain sen edellyttämien tietojen tiedustelemisen erikseen, jolloin sillä erää tarpeettomien tietojen päivytykseen ei tarvitse ryhtyä eikä siitä tarvitse periä maksua.

## 9 Vastuu järjestelmän sisältämien tietojen oikeellisuudesta

Jatkovalmistelussa olisi otettava nimenomaisesti kantaa huoneistotietojärjestelmään sisällytettävien teknisten ja taloudellisten tietojen oikeellisuutta koskeviin vastuukysymyksiin. Tarkoituksena on ilmeisesti ollut, ettei voimassa olevan sääntelyn mukaista vastuunjakoa esimerkiksi isännöitsijätodistuksen tietojen paikkansapitävyydestä muuteta. Järjestelmään tallennettaville teknisille ja taloudellisille ei myöskään annettane julkista luotettavuutta, toisin kuin hallintakohteiden omistus-, panttaus- ja rajoitustiedoille, jotka tulevat kirjaamisviranomaisten selvitettäväksi.

## 10 Voimassa olevan lainsäädännön uudelleenarviointi

Selvityksen laatijan tehtävänä ei ollut ottaa kantaa siihen, olisiko voimassa olevan, huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön sisältöä muutettava muutenkin kuin selvitykseen sisältyvien ehdotusten mahdollistamiseksi. Eduskunta kuitenkin edellyttää vastauksessaan hallituksen esitykseen huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi, että järjestelmään siirtymistä seurattaisiin ja ryhdyttäisiin tarvittaessa korjaaviin toimiin.

FA esittääkin, että huoneistotietojärjestelmän kehitystarpeita kartoitettaessa tarkasteltaisiin esimerkiksi voimassa olevan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaista euromääräisesti rajattua panttauskirjausta. Luotonantaja ei voine myöntää vapaasti lainaa kirjauksen osoittamaan määrään saakka, jos sama kohde on panttina useammalla eri luotonantajalla. Tällöin joudutaan edelleen turvautumaan erillisiin jälkipanttaussopimuksiin, vaikka sääntelyn alkuperäisenä tarkoituksena oli virtaviivaistaa jälkipanttikäytäntöä.

FINANSSIALA RY

Lea Mäntyniemi