

## LAUSUNTO MAA- METSÄTALOUSMINISTERIÖLLE

### Asia: Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevista ehdotuksista (277050)

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n (KVKL) laki- ja lausuntovaliokunta kiittää maa- ja metsätalousministeriötä mahdollisuudesta lausua huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä koskevista ehdotuksista. Valiokunta on tarkastellut ehdotuksia erityisesti kiinteistönvälitysliikkeiden toiminnan näkökulmasta.

### Lausuma

Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen edelleen on kannatettavaa, sillä nykyisellään täysin kattavaa tilastoa kauppahinnoista ei ole saatavilla, ja eritoten uudisasuntojen kohdalla toteutuneiden hintatietojen saanti on hankalaa. Taloyhtiötieto taas on hyvin hajanaista ja tiedonsiirto ammattiryhmien sisällä ja välillä on paikoin hidasta. Välitysalan kannalta luotettavien taloyhtiötietojen saannin sujuvoittaminen on olennaisinta tulevassa järjestelmässä ja palvelee koko yhteiskunnan etua.

### Kauppahintatiedot

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto kannattaa lähtökohtaisesti selvityksessä ehdotettua toimintamalliehdotusta. KVKL haluaa kuitenkin nostaa esiin muutamia seikkoja, joihin olisi syytä kiinnittää huomiota.

Ensinnäkin KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunta katsoo, että kauppahintatietojen kerryttäminen (ns. suppea tietosisältö) viranomaisen rekisteriin on selvityksessä esitettyjen tarpeiden mukaan perusteltua muun muassa viranomais- ja tilastointikäyttöä varten, **kunhan tämä ei estä välitysalan toimijoita itse keräämästä tietoja jatkossakin nykyisellä tavallaan.**

Toiseksi valiokunta katsoo, että kauppahintatietoja tulisi tarjota yleisesti korkeintaan sillä tarkkuudella, kuin mitä on saatavilla nykyisessä ARA:n ylläpitämässä asuntojen.hintatiedot.fi- palvelussa. Kuitenkin tätä tarkempien kauppahintatietojen saaminen tulisi rajata ainoastaan ammattimaisille toimijoille kuten kiinteistönvälittäjille. Keskusliiton mielestä nykyisen asuntojen.hintatiedot.fi - palvelun mukainen taso on riittävä asuntokaupan läpinäkyvyydelle.

Yllä mainittujen lisäksi haluaisimme nostaa esiin, että kauppahintatiedon kerääminen sekä vanhoista ja uusista kohteista ei merkittävästi paranna kiinteistönvälittäjien toimintaedellytyksiä nykytilanteeseen verrattuna, koska välitysalalla kerää jo tällä hetkellä noin 80 % vanhojen asuntojen kauppahinnoista ja lisääntyvässä määrin myös uusia. Kuitenkin ehdotus huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä mahdollistaa 100 % näkyvyyden saavuttamisen asuntokauppaan, ja ymmärrämme, että nykyistä kattavammalla kauppahintatiedolla voi olla merkitystä myös välitysalan ulkopuolella.

## Taloyhtiöiden tiedot

Ehdotuksen mukaan teknisen perustietosisällön ylläpitäminen huoneistotietojärjestelmässä sekä isännöitsijäntodistuksen tietojen antaminen standardin mukaisessa rakenteisessa muodossa tulisi olla pakollista kaikille taloyhtiöille. Laki- ja lausuntokunta katsoo, että tällainen muutos olisi välitysalan kannalta hyvä, sillä muutos tulisi sujuvoittamaan välitystoimeksiantojen hoitamista sekä samalla sujuvoittaen myös asuntokauppaa. Yllämainitusta syystä valiokunta kannattaa ehdotusta, mutta haluaa korostaa muutamia seikkoja.

Ehdotuksen mukaan osaa tiedoista voisivat ylläpitää taloyhtiön lisäksi myös osakkaat itse. Tällaisina osakkaan ylläpidettävänä tietoina on mainittu huoneistokohtaiset taloudelliset perustiedot sekä huoneistossa tehdyt korjaus- ja muutostyöt. Laki- ja lausuntovaliokunta pitää tätä ehdotusta tietojen luotettavuuden kannalta erittäin haastavana. **Kaikkien teknisten ja taloudellisten tietojen – myös huoneistokohtaisten tietojen – tulisi olla ehdottomasti taloyhtiön antamia tai ainakin sen vahvistamia.** Mikäli kaikki huoneistoa ja taloyhtiötä koskevat tiedot ei perustuisi taloyhtiön ylläpitämään tietoon, tulisi välittäjien aina osakkaan ylläpitäessä osaa taloyhtiötä tai huoneistoa koskevia tietoja, varmistaa silti taloyhtiöltä tietojen oikeellisuus. Edellä mainittu seikka vähentää merkittävästi muutoksesta saatavaa hyötyä.

Korjaus- ja muutostyötietojen standardointi ja muuntaminen rakenteiseksi on tervetullut ehdotus, mutta ansaitsee huolellisen valmistelun asian monimutkaisuuden vuoksi. Korjausvelan määrittely voi kuitenkin olla hyvinkin tulkinnanvaraista. Tehtyjen korjausten yhtenäinen dokumentointi tukee asuntojen vaihtamista, mutta korjausvelan arviointi voi olla riskialtista.

Ehdotuksen mukaan taloyhtiön teknisten perustietojen saaminen ei enää edellyttäisi voimassa olevaa toimeksiantosopimusta kuten nykyisin, vaan tiedot olisi mahdollista saada jo ennen sopimuksen solmimista. **KVKL näkee ehdotuksen erittäin merkittävänä kehitysaskelena koko välitysalan kannalta.** Mikäli taloyhtiötä koskevat tiedot saataisiin jatkossa suoraan rajapintojen kautta välitysjärjestelmiin, tulisi tämä nopeuttamaan myös myyntiprosessin aloittamista, sillä kyseisiä perustietoja ei tarvitsisi enää hakea muuta kautta. **Keskusliitto pyytää kiinnittämään huomiota siihen, että rajapintojen kautta välitysjärjestelmiin tulevan tiedon tulee sisältää kaikki isännöitsijäntodistuksen sisältämät tiedot,** jotta ehdotus tulisi ratkaisemaan välitysalalla vallitsevan isännöitsijäntodistusten hankkimiseen liittyvän hitaus- sekä kustannusongelman. Vaihtoehtoisesti ratkaisu ongelmaan olisi myös se, jos myynnin aloittamiseen riittäisi pelkästään ”kevennetty versio” isännöitsijäntodistuksesta ja vasta kaupantekotilaisuuteen tulisi hankkia täydellinen versio isännöitsijäntodistuksesta liitteineen.

Taloyhtiön tietojen osalta laki- ja lausuntovaliokunta katsoo vielä, että jatkossa asunto-osakeyhtiöt tulisi velvoittaa toimittamaan tilinpäätöksensä Patentti- ja rekisterihallitukselle. Valiokunnan näkemyksen mukaan velvoitetta voisi rajoittaa esimerkiksi koskemaan ainoastaan asunto-osakeyhtiöitä, jotka ovat ammattimaisesti isännöityjä ja joissa on vähintään neljä asuntoa.

## Tietojen hyödynnettävyys

KVKL pitää huoneistotietojärjestelmään kerättävien ja selvityksessä ehdotettujen tietojen laajaa ja helppoa hyödynnettävyyttä **ammattimaisessa** toiminnassa erityisen tärkeänä.

Yllämainitusta syystä, jos päädytään taloyhtiön tietojen sekä kauppahintatietojen keräämiseen huoneistotietojärjestelmään, **on erityisesti 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. Tällä hetkellä Kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietojen hyödynnettävyydessä on suuria rajoituksia edellä mainitussa mielessä, koska hajanainen lainsäädäntö rajoittaa tietojen luovutettavuutta. Hyödynnettävyyden edellytys on luonnollisesti myös teknisten yhteyksien toimivuus. Oikea-aikainen suunnittelu yhdessä tärkeiden sidosryhmien kanssa mahdollistaa sujuvamman digiloikan kaikille.

## Muut asumismuodot

Muiden asumismuotojen (osuuskunta, asumisoikeus ja vuokraus) osalta laki- ja lausuntovaliokunta katsoo, ettei näiden tuominen huoneistotietojärjestelmän piiriin ei todennäköisesti ole tarkoituksenmukaista ottaen huomioon selvityksessäkin esitetyt näkökulmat.

Helsingissä 31. päivänä joulukuuta 2019

Kunnioittavasti,

**Kiinteistöväälitysalan keskusliitto ry:n  
laki- ja lausuntovaliokunta**