

Maa- ja metsätalousvaliokunta

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

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain 16 §:n muuttamisesta (HE 62/2024 vp): Asia on saapunut maa- ja metsätalousvaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- lainsäädäntöneuvos Timo-Ville Nieminen, maa- ja metsätalousministeriö
- lainsäädäntöneuvos Heini Färkkilä, oikeusministeriö
- hallintojohtaja Maija-Liisa Niskala, Maanmittauslaitos
- johtava lakimies Antti Laitila, Finanssiala ry
- lakiasiantuntija Virpi Hienonen, Suomen Kiinteistöliitto ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto KVKL ry
- Suomen Isännöintiliitto ry
- Suomen Kiinteistöliitto ry

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annettua lakia.

Esityksen mukaan osakkeenomistajan oikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin koskevan hakemuksen viivästyemisestä aiheutuvia seuraamuksia koskevaa sääntelyä muutettaisiin siten, että seuraamusmaksut hakemuksen viivästyessä eivät nouse kokonaissummaltaan kohtuuttoman korkeiksi. Lisäksi mainittua sääntelyä täsmennettäisiin vastaamaan paremmin hallinnollisten sanktioiden sääntelylle asetettuja yleisiä vaatimuksia.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan syksyllä 2024.

Valiokunnan mietintö MmVM 7/2024 vp

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Huoneistotietolainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 16 §:ää ehdotetaan muutettavaksi. Mainittua lakia sovelletaan siirtymäjärjestelyihin, jotka koskevat ennen vuotta 2019 perustettuja asunto-osakeyhtiöitä ja eräitä keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Esityksen tavoitteena on lieventää omistusoikeuden kirjaamista koskevan hakemuksen viivästymisestä aiheutuvia seuraamuksia siten, ettei viivästymisestä perittävä maksu muodostu pitkällä aikavälillä suhteettoman korkeaksi. Hallituksen esityksestä ilmenevän ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää hallituksen esitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena sekä puoltaa siihen sisältyvän lakiehdotuksen hyväksymistä muuttamattomana.

Huoneistotietojärjestelmää koskeva lainsäädäntö tuli voimaan 1.1.2019. Lait saatettiin voimaan lailla huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta. Lainsäädäntö säädettiin perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella. Ennen lainsäädännön voimaantuloa perustetun asunto-osakeyhtiön osakkeensaajan on voimaantulon 7 §:n mukaan haettava osakkeen ensimmäisen luovutuksen yhteydessä omistuksensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin, jos yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Määräaika kirjaamishakemuksen tekemiselle on kaksi kuukautta huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevan luovutus sopimuksen tekemisestä tai, jos luovutukseen liittyy esimerkiksi omistuksen siirtymistä lykkäävä ehto, omistusoikeuden siirtymisestä. Sama koskee osakkeen ensimmäistä luovutusta, jos kyseessä on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joka on liittynyt osakehuoneistorekisteriin siirtämällä osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle.

Jos edellä tarkoitettu kirjaamishakemus viivästyy, kirjaamisesta perittävää maksua korotetaan voimaantulon 16 §:n mukaan siten, että kirjaamismaksu nousee 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kahden kuukauden viivästysjaksolta. Kirjaamisen viivästymisestä perittävä maksu lasketaan hinnaston mukaan voimassa olevaa kirjaamismaksua korottamalla korkoa korolle -periaatteen mukaisesti. Jokaiselta alkavalta viivästysjaksolta korotetaan jo aiemmin kertynyttä maksua 20 prosentilla, eikä näin kertyvälle viivästysmaksulle ole lainsäädännössä määritelty enimmäismäärää. Tämä voi pitkällä viivästysajalla johtaa erittäin merkittävään maksuseuraamukseen.

Esityksessä ehdotetaan muutosta viivästymisestä aiheutuvan maksun määräytymiseen. Samalla selkiytetään korotetun maksun luonnetta hallinnollisena seuraamuksena, joka on kirjaamismaksusta erillinen hallinnollinen seuraamusmaksu. Esityksen mukaan korotus on 20 prosenttia kulta-kin alkavalta kahden kuukauden viivästysjaksolta. Korotus kuitenkin lasketaan jatkossa korottamalla maksua aina samalla summalla, lisäämällä siihen 20 prosenttia alkuperäisen kahden kuukauden määräajan päättyessä voimassa olleesta hinnastonmukaisesta kirjaamismaksusta. Tällöin kirjaamishakemuksen käsittelystä perittävän kirjaamismaksun hintoihin tehtävät korotukset eivät vaikuta korotetun maksun määräytymiseen. Hallinnollisen seuraamusmaksun lisäksi peritään kulloinkin voimassa olevan kirjaamismaksuhinnaston mukainen kirjaamismaksu. Tämä on muutos voimassa olevaan lainsäädäntöön nähden.

Valiokunnan saamissa lausunnoissa on tuotu esiin, että lyhytkestoissa, alle 14 kuukautta kestäneissä viivästyksissä hinnastonmukainen kirjaamismaksu ja erikseen perittävä sanktioluonteinen seuraamusmaksu nostavat viivästyneen kirjaamishakemuksen tehneeltä osakkeenomistajalta perittävän maksun määrää verrattuna voimassa olevan lain mukaisen laskutavan tuottamaan mak-

Valiokunnan mietintö MmVM 7/2024 vp

suseuraamukseen. Tämä on valiokunnan saaman selvityksen mukaan ollut myös hallituksen esityksen tarkoituksena. Hallituksen esityksen valmistelussa on arvioitu, että näin toteutettu seuraamusmaksu kannustaa tehokkaammin oikea-aikaiseen kirjaamishakemuksen tekemiseen. Valiokunta katsoo saamans, pääosin myönteisen lausuntopalautteen perusteella, että ehdotetuille muutoksille on olemassa hyväksyttävät perusteet eikä osakkeenomistajalta perittävien maksujen kokonaismäärän nousu lyhytkestoissa viivästyksissä muodostu viivästyneen kirjaamishakemuksen tehneelle osakkeenomistajalle kohtuuttomaksi.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Maa- ja metsätalousvaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 62/2024 vp sisältyvän lakiehdotuksen.

Helsingissä 27.9.2024

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Jenna Simula ps
varapuheenjohtaja Anne Kalmari kesk
jäsen Markku Eestilä kok
jäsen Tiina Elo vihr
jäsen Ritva Elomaa ps
jäsen Janne Jukkola kok
jäsen Antti Kangas ps
jäsen Teemu Kinnari kok
jäsen Helena Marttila sd
jäsen Anders Norrback r
jäsen Piritta Rantanen sd
jäsen Timo Suhonen sd
jäsen Eerikki Viljanen kesk
jäsen Peter Östman kd

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Susanna Paakkola