

25.5.2021

Maa- ja metsätalousvaliokunta
MmV@eduskunta.fi

Viite: HE 26/2021 vp

KIINTEISTÖNMUODOSTAMISLAIN JA ERÄIDEN MUIDEN LAKIEN MUUTTAMINEN

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Hallituksen esitys lyhyesti

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi kiinteistönmuodostamislakia, kaivoslakia, yksityistielakia, kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettua lakia, ratalakia, kiinteistörekisterilakia ja kiinteistötoimitusmaksusta annettua lakia. Esityksen tavoitteena on joustavoittaa toimitusmenettelyä asianomaisten oikeusturvaa vaarantamatta sekä parantaa asiakaspalvelua ja vähentää toimituksista sekä kiinteistönmuodostamisviranomaisille että asianosaisille aiheutuvia kustannuksia.

Esityksen mukaan selvään ja riidattomaan sopimukseen perustuva kiinteistötoimitus voitaisiin laissa erikseen säädetyissä tilanteissa suorittaa kirjallisessa menettelyssä kokouskäsittelyn asemesta. Lisäksi mahdollistettaisiin sähköisten menetelmien käyttö toimituksen eri vaiheissa ja etäosallistuminen toimituskokoukseen.

Lakeihin tehtäisiin myös joitakin pienempiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka johtuvat toimintaympäristössä tapahtuneista muutoksista ja muun lainsäädännön muuttumisesta.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1. päivänä tammikuuta 2022.

25.5.2021

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa. Arvioimme lakimuutosehdotuksia vain jäsenistöömme kuuluvien rakennettujen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden kannalta.

Kiinteistöliitto pitää lakimuutosehdotusten taustalla olevia tavoitteita toimitusmenettelyjen joustavoittamisesta, asiakaspalvelun parantamisesta sekä aiheutuvien kustannusten vähentämisestä erittäin kannatettavina sekä asunto- että kiinteistöosakeyhtiöiden kannalta. Erittäin hyvänä Kiinteistöliitto pitää esimerkiksi seuraavia muutosehdotuksia:

- Mahdollisuus etäosallistua sähköisesti toimituskokoukseen ehdotetuvin edellytyksin ja rajoituksin.
- Kirjallisen menettelyn käytön mahdollistaminen riidattomissa ja selvissä toimituksissa. Menettely olisi käytettävissä asianosaisten väliseen sopimukseen perustuvissa riidattomissa asioissa sekä laissa mainituissa toimituslajeissa (lohkominen, tilusvaihto, rasi-toimitus ja yksityistietoimitus).
- Toimituksen lopettamismenettelyä koskevat lakimuutosehdotukset, kuten esimerkiksi velvollisuus ilmoittaa toimituksen viimeisessä kokouksessa toimituksen myöhemmin tapahtuva päättymisajankohta. Lopettamismenettelyä koskevat muutosehdotukset nopeuttaisivat asianosaisen mahdollisuuksia saattaa asiansa muutoksenhaku- viranomaisen tutkittavaksi asianosaisen saadessa toimitusasiakirjat käyttöönsä ilman eri pyyntöä välittömästi muutoksenhakuajan alettua.

Kiinteistöliitto kiinnittää valiokunnan tarkempaa huomiota lakiehdotuksen 168 §:n, jonka mukaan viranomainen (Maanmittauslaitos, kiinteistörekisteriä pitävä kunta) voisi käyttää toimituksesta tiedottamisen osoitteena luonnollisen henkilön käyttöön ottamaa asiointitiliä yhteystietona viranomaisen ja asianosaisen välisessä tiedonvaihdossa, jos asiakas on ottanut sähköisen asiointijärjestelmän käyttöönsä ja antanut järjestelmään rekisteröidyn suostumuksensa viranomaisten tiedoksiantojen toimittamiseen viestinvälityspalvelun kautta.

Voimassa olevan, sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan viranomainen ei voi käyttää asiakkaansa sähköistä osoitetta prosessiosoitteena ilman asianosaisen nimenomaista suostumusta. Koska asianosaisen nimenomainen suostumus sähköpostiosoitteen käyttöön toimitusmenettelyn aikana on käytännössä saatu vasta aloituskokouksessa, voimassa oleva sääntely on merkinnyt sitä, että kutsu aloituskokoukseen on lähetetty sekä tavallisena kirjepostina asianosaisen postiosoitteeseen että sähköisenä viestinä viranomaisen tiedossa olleeseen asianosaisen sähköpostiosoitteeseen.

Kiinteistöliitto pitää lakimuutosehdotusta lähtökohtaisesti kannatettavana. On erittäin tärkeätä, että asiointitilin käytön edellytykseksi asetetaan se, että rekisteröity antaa nimenomaisen suostumuksensa viranomaisten tiedoksiantojen toimittamiseen viestinvälityspalvelun kautta.

25.5.2021

Myös asunto-osakeyhtiöt käyttävät sähköisessä viranomaisasioinnissa Digi- ja väestötietoviraston tuottamaa Suomi.fi -palvelua, jonka tarjoama sähköinen yhteystieto täyttää laissa yhteystiedon käytölle asetetun vaatimuksen sähköistä tiedoksiantomenettelyä koskevan suostumuksen rekisteröinnistä ja rekisterimerkinnän luotettavuudesta. Suomi.fi -palvelussa yhtiön lakisääteiseksi edustajaksi voi kirjautua kaupparekisteritietojen mukainen yhtiön johtohenkilö (isännöitsijä tai hallituksen jäsen). Tiedoksiantojen osalta on tietysti kriittistä, että tiedoksianto tapahtuu taholle, joka todella on yhtiön lakimääräinen edustaja.

Kiinteistöliitto haluaa saattaa maa- ja metsätalousvaliokunnan tietoon huolensa siitä, että joissakin yhtiöissä kaupparekisteritiedot johtohenkilöistä eivät välttämättä ole ajan tasalla. Erityisesti tämä koskettaa pienempiä asunto-osakeyhtiöitä, joiden isännöinnistä huolehtii osakasisännöitsijä tai hallitus. Näin ollen on mahdollista, että esimerkiksi viranomaistiedoksiannot eivät joitain yhtiöitä tosiasiallisesti tavoita sähköisen tiedoksiannon mennessä yhtiön entiselle hallituksen jäsenelle tai isännöitsijälle. Tästä voi aiheutua yhtiölle oikeudenmenetyksiä.

Kiinteistöliitto ohjeistaa aktiivisesti jäsenistöään huolehtimaan siitä, että kaupparekisteritiedot on pidettävä ajan tasalla. Erittäin tärkeää kaupparekisteritietojen ajantasaisuus on paitsi väärinkäytösten ehkäisemiseksi, myös erilaisten lakisääteisten virallisvelvoitteiden täyttämiseksi. Tuoreimpana merkittävänä velvoitteena voidaan mainita esimerkiksi ennen vuotta 2019 perustetuille asunto-osakeyhtiöille asetettu velvoite siirtää osakeluettelon ylläpito yhtiöltä Maanmittauslaitokselle vuoden 2023 loppuun mennessä. Tämän velvoitteen täyttäminen onnistuu vain kaupparekisteriin kirjatulta yhtiön lakimääräisiltä edustajilta. Ennakoitavissa on, että osakeluetteloiden ylläpidon siirto ja ylipäänsä huoneistotietojärjestelmään kuulumisen johtavat ns. vanhojenkin yhtiöiden kohdalla lähivuosina siihen, että yhtiöiden kaupparekisteritiedot todella pidetään ajan tasalla.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
päälakimies, VT