26.9.2018

Maa- ja metsätalousvaliokunnalle

HALLITUKSEN ESITYS LAIKSI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ HE 127/2018 VP.

Esityksen tarkoituksena on toteuttaa asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden paperisista osakekirjoista luopuminen. Tilalle luodaan luotettava, viranomaisvastuulla toimiva kirjaamisjärjestelmä. Kirjaamisjärjestelmä antaa mahdollisuuksia kehittää sähköisiä palveluita elinkeinoelämässä ja viranomaisissa. Se vähentää manuaalista työtä luotonannossa, kiinteistönvälityksessä ja yhtiöissä. Missä määrin manuaalinen työ vähenee ja sähköiset palvelut otetaan käyttöön, riippuu pitkälti toimijoista itsestään. Huoneistotietojärjestelmän ensimmäinen osa, osakehuoneistorekisteri, on elementti, joka tarvitaan muutoksen käynnistämiseen. Toisessa vaiheessa valmistellaan tietosisällön laajentamista yhtiön teknisiin ja taloudellisiin tietoihin sekä muihin asuinhuoneistojen hallintaperusteisiin.

Esityksen välittömät vaikutukset. Osakehuoneistorekisterin perustaminen näkyisi välittömästi vuoden 2019 alusta lukien perustettavissa yhtiöissä. Yhtiöt perustettaisiin sähköisesti yritys- ja yhteisötietojärjestelmässä. Paperisia osakekirjoja ei enää painateta. Kysymys on pienistä muutoksista, joista kuitenkin arvioidaan kertyvän luottolaitoksille ja rakennuttajille noin 30 miljoonan euron säästöt vuositasolla. Osakkeet tulevat välittömästi osakehuoneistorekisterin piiriin. Yhtiön hallinnon hoitaminen helpottuu. Hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä ei tutkisi enää saantoselvityksiä ja varainsiirtoveron maksua yhtiön hallintoa varten, vaan olennaiset tiedot saadaan maksutta suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Voidaan olettaa, että hankkeen hyödyt ainakin jossain määrin näkyvät osakkeensaajalle hintojen alenemisena ja digitaalisina palveluina. Olennaista osakkeenomistajien näkökulmasta on kuitenkin osakekirjan säilytykseen liittyvien riskien poistuminen ja pääsy itseään koskeviin omistus-ja panttaustietoihin sähköisessä asiointipalvelussa.

Siirtymäjärjestelyt. Esityksen tavoitteet ovat kuitenkin saavutettavissa vasta, kun ennen vuotta 2019 perustetut yhtiöt ovat mukana. Siirtyminen on tarkoitus toteuttaa hallitusti siten, että yhtiö siirtää ensin osakeluettelon pidon Maanmittauslaitokselle. Aikaa toimenpiteeseen ehdotetaan varattavaksi 1 päivästä toukokuuta 2019 alkaen vuoden 2022 loppuun saakka. Määräajan noudattamiseen kannustetaan toimenpiteen maksuttomuudella ja tiedottamisella. Sen jälkeen tehty siirto olisi yhtiölle maksullinen. Myös osakekirjoista luopumiseen ehdotetaan tässä vaiheessa maltillisia kannusteita. Ehdotetussa mallissa osakkeenomistaja voisi pitkälti päättää siitä, miten ja missä vaiheessa hakee ensimmäistä omistajakirjausta. Hän voisi käyttää apunaan pankin palveluita tai asioida suoraan Maanmittauslaitoksen kanssa. Omistajan tai osakkeensaajan passiivisuus ei johtaisi omistusoikeuden tai panttioikeuden pätevyyden näkökulmasta oikeudenmenetyksiin, vaan vaihdanta ja panttaus nojautuvat edelleen paperisen osakekirjan hallintaan. Sen sijaan tietyissä tilanteissa omistuksen kirjaaminen on edellytyksenä osakeoikeuksien käyttämiseen yhtiössä.

Osakekirjoista luopumiseen ja ensimmäisen omistajakirjauksen hakemiseen liittyy *kolme* erilaista tilannetta: Sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon pidon, (1) *osakkeenomistaja voi koska tahansa hakea oikeutensa kirjaamista*. Kirjaamisen yhteydessä osakekirjat mitätöitäi-

siin. *Jos* sellaisen *yhtiön osake luovutetaan*, joka on siirtänyt osakeluettelon pidon, (2) *olisi kirjaamista haettava määräajassa*. Luovutuksen tapauksessa osakkeensaaja ei saisi käyttää osakeoikeuksia ennen kuin hänet on kirjattu osakkeenomistajaksi. Jos osakkeen luovutusta ei tapahdu, osakkeenomistaja voisi pysyä passiivisena vielä kymmenen vuoden ajan ilman, että uudistus vaikuttaa tämän oikeuksiin ja velvollisuuksiin yhtiössä. Sen jälkeen, *kun kymmenen vuotta on kulunut osakeluettelon siirrosta (3), hän ei saa enää osallistua yhtiökokoukseen ennen kuin on hakenut kirjaamista*. Kun ensimmäinen omistajamerkintä on tehty ja osakekirjat mitätöity, oikeuksien kirjaamiseen sovellettaisiin huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 2 luvun säännöksiä, joita käsitellään lähemmin oikeusministeriön lausunnossa.

Tietojen käsittely ja luovuttaminen. Tavoitteena on tuoda yhtiötä, osaketta ja osakkeen omistuksen perusteella hallittavaa huoneistoa koskevat tiedot paremmin eri toimijoiden saataville. Huoneistotietojärjestelmää koskevaan lakiehdotukseen sisältyvät säännökset Maanmittauslaitoksen toiminnasta osakehuoneistorekisterin pitäjänä sekä tietopalvelusta, jota tarjottaisiin osakehuoneistorekisterin omistus- ja panttaustietojen ohella kaupparekisterin, väestötietojärjestelmän ja kiinteistötietojärjestelmän eräistä tiedoista. Nämä huoneistotietojärjestelmässä käsiteltävät tiedot ovat pääsääntöisesti julkisia ja siltä osin kuin kyse on henkilötiedoista, niitä voitaisiin käsitellä ja luovuttaa EU:n ja kansallisen tietosuojalainsäädännön mukaisin edellytyksin. Lakiehdotuksessa säädettäisiin tietojen luovuttamisesta erityisesti kiinteistönvälityksen, luotonannon ja yhtiön hallinnon tarpeisiin sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin. Tämä ei mitenkään rajoita kansalaisen tiedonsaantioikeuksia. Hallinnon avoimuuden ja julkisuusperiaatteen toteuttamisessa tulisivat yleislakina sovellettaviksi viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) säännökset. Tietopalveluista perittäviin maksuihin sovellettaisiin edellä mainitun lain estämättä valtion maksuperustelain (150/1992) säännöksiä. Tarkoituksena on, että siirtymäajan jälkeen tietojärjestelmän ylläpidosta aiheutuvat kustannukset katetaan täysimääräisesti suoritteista perittävillä maksuilla.