VALTAKUNNANVOUDINVIRASTO

Lausunto asiassa
HE 127/2018 vp

24.9.2018 Dnro VVV630/331/18

Lakivaliokunnalle

Viite Lausuntopyyntö hallituksen esitysluonnoksesta huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi

ASIA Valtakunnanvoudinviraston lausunto

Lausunto

Huoneistotietojärjestelmän ja siihen sisältyvän osakehuoneistorekisterin myötä osakehuoneistoja koskevien omistus-, rajoitus- ym. tietojen saatavuus, luotettavuus ja kattavuus paranevat. Ulosoton näkökulmasta uuden huoneistotietojärjestelmän vaikutukset ovat myönteisiä.

Osakehuoneistorekisteri vähentää ulosmittausmenettelyssä väärinkäytösten mahdollisuuksia, kun sähköinen osakekirja ei nykyisen paperisen osakekirjan tapaan ole enää yhtä helposti velallisen hävitettävissä ja ulosmittauksesta huolimatta eteenpäin luovutettavissa tai lainan vakuudeksi pantattavissa. Samalla ulosottomenettelyssä säästytään myös aikaa ja vaivaa vaativilta osakekirjojen kuoletusmenettelyiltä.

Asunto-osakkeisiin kohdistuvat ulosmittaukset ovat jatkossa varmemmin todettavissa, kun ne merkitään julkista luotettavuutta nauttivaan osakehuoneistorekisteriin nykyisten asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden ylläpitämien erillisten osakeluettelojen sijaan. Kirjaamiskäytäntöjen kirjavuus tulee todennäköisesti vähenemään, kun rekisterimerkintöjen tekemisestä vastaa jatkossa Maanmittauslaitos.

Valtakunnanvoudinvirasto pitää hyvänä, että huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen 12 §:ssä todetaan nimenomaisesti, että rekisteristä ilmenevien määräämisvallan rajoitusten katsotaan tulleen jokaisen tietoon. Vilpittömään mieleen ei näin ollen voi enää vedota esimerkiksi ulosmitatun asunto-osakkeen ostettuaan, jos ulosmittausta koskeva tieto olisi ollut rekisteristä saatavissa.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen 5 §:n mukaan osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin osakkeen saajan hakemuksesta ja kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta. Lainkohdan perusteluissa todetaan, että omistusoikeuden kirjaaminen voi perustua rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan

Käyntiosoite	Postiosoite	Puhelin	Telekopio	Sähköpostiosoite
Kauppiaskatu 1 20100 TURKU	PL 330 20101 TURKU	02956 65150	02956 65129	vvv@oikeus.fi

suostumukseen vain, jos suostumuksen antajalla on rekisteriviranomaisen käytettävissä olevien tietojen mukaan oikeus määrätä osakkeesta. Esimerkkinä määräämisvallan rajoituksesta mainitaan osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus.

Ulosmitattujen kohteiden myynneissä omistusoikeuden kirjaaminen voi tapahtua vain siten, että hakija esittää saannostaan muun selvityksen. Lakiesityksen perusteluissa ”muu selvitys saannosta” jää varsin ohuiden esimerkkien varaan. Perusteluissa todetaan, että muu selvitys on tarpeen lähinnä tilanteissa, joissa rekisteriin kirjattu osakkeenomistaja on kuollut tai saanto on riitainen, jolloin kirjaaminen voi perustua vain lainvoimaiseen tuomioon. Valtakunnanvoudinvirasto toteaa, että perusteluissa tulisi erikseen mainita, että ulosottomenettelyssä myytyjen kohteiden osalta muu selvitys saannosta voisi olla esimerkiksi kauppakirja.

Lisäys perusteluissa toisi selvyyttä ulosoton myymien kohteiden kirjaamisasioita ratkaistaessa. Ulosottoviranomainen on vuonna 2017 myynyt yli 500 tämän lain tarkoittamaa asunto-osaketta, joten asian esiin tuominen lain esitöissä koskisi varsin usein esiintyvää tilannetta.

Lakiehdotuksen 7 § säätelee mm. ulosmittauksen ja turvaamistoimen merkitsemistä rekisteriin. Ulosottokaaren 3 luvun 19 §:n säännös ulosottomiehen toimittamasta väliaikaistoimesta olisi hyvä olla näkyvissä säännöksessä. Ulosottokaaren mukaisesti väliaikaistoimella on sama vaikutus kuin ulosmittauksella ja tällöin kyseisen toimen lisääminen huoneistotietojärjestelmää koskevaan lakiin toisi selvyyttä rekisterinpitoon. Väliaikaistoimi merkittäisiin tällöin rekisteriin vastaavalla tavalla, kuin ulosmittaus ja turvaamistoimi.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanolain 5 §:n mukaan vanhan yhtiön on siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle 1.5.2019 ja 31.12.2022 välisenä aikana. Tästä alkaa kymmenen vuotta kestävä siirtymäaika, jonka kuluessa osakkaan on haettava osakkeensa kirjaamista, jotta hän voi käyttää osakkeeseen kuuluvia oikeuksia. Valtakunnanvoudinvirasto pitää siirtymäaikaa verrattain pitkänä ja toteaa, että kahden rinnakkaisen järjestelmän samanaikainen käyttö on omiaan aiheuttamaan epäselvyyksiä ja lisäämään väärinkäyttömahdollisuuksia.

Kirjaamisen ja rekisterin ylläpidon osalta Valtakunnanvoudinvirasto kannattaa hallituksen esityksessä valittua viranomaismallia, jossa kirjaamiseen liittyvän rekisterin ja asiointijärjestelmän toimivuudesta sekä kirjaamisratkaisun ja rekisterimerkinnän virheettömyydestä vastaa jatkossa kirjaamisviranomaisena Maanmittauslaitos. Vastuukysymysten selkeys puoltaa valittua mallia.

Muilta osin Valtakunnanvoudinvirastolla ei ole lakiehdotuksesta lausuttavaa.

Valtakunnanvouti Juhani Toukola

Johtava hallintovouti Veikko Minkkinen

Käyntiosoite	Postiosoite	Puhelin	Telekopio	Sähköpostiosoite
Kauppiaskatu 1 20100 TURKU	PL 330 20101 TURKU	02956 65150	02956 65129	vvv@oikeus.fi