28.9.2018

Laitila Antti

Eduskunnan lakivaliokunta (LaV)

HE 127/2018 vp
Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

FA tukee huoneistotietojärjestelmän luomista ja toivoo sen tietosisällön kasvavan nopeasti

- Finanssiala ry (FA) kannattaa huoneistotietojärjestelmän luomista ja uskoo sen hyödyttävän merkittävästi asuntojen vaihdantaa ja asunto-osakeyhtiöiden hallinnointia
- FA toivoo kuitenkin selvitettävän edelleen, olisiko siirtymäjärjestelyjä mahdollista nopeuttaa paperisten osakekirjojen massamuunnolla sähköisiksi merkinnöiksi
- Rekisterin täyden potentiaalin hyödyntämiseksi on tärkeää jatkaa asuntoyhteisöjen teknisten ja taloudellisten tietojen tallennusmahdollisuuden valmistelua nopeasti

1 FA kannattaa uuden huoneistotietojärjestelmän luomista

FA pitää erinomaisena, että huoneistotietojärjestelmän valmistelu on edennyt lainsäädäntövaiheeseen. Asuntoyhteisöjen tietoja kattavasti kokoavan järjestelmän luominen on ollut FA:n toiveissa jo pitkään. Olemme osallistuneet aktiivisesti jo nyt käsillä olevaa sääntelyehdotusta edeltäneisiin järjestelmäselvityksiin, ja FA:lla on ollut edustaja myös tätä ehdotusta valmistelleessa sähköisen asunto-osakerekisterin (ASREK) lainsäädäntötyöryhmässä.

Luotonantajat hyötyvät huoneistotietojärjestelmästä vakuudenhallinnan tehostumisen myötä. Paperisista osakekirjoista luopuminen vähentää kustannuksia, jälkipanttausjärjestelyt helpottuvat ja rekisterin myöhemmin sisältämiä hallintakohteiden teknisiä ja taloudellisia tietoja voidaan käyttää vakuuden arvon määrittämisessä. Näistä tiedoista olisi hyötyä myös vakuutusyhtiöille, jotka voisivat niiden avulla kohdentaa ja hinnoitella palveluitaan nykyistä tehokkaammin asiakkaiden suostumuksella.

2 Asuntoyhteisöjen teknisten ja taloudellisten tietojen tallennusmahdollisuus on rekisterin käyttöarvolle keskeinen

ASREK-hankkeen lainsäädäntötyöryhmässä on päädytty valmistelemaan asuntoyhteisöjen teknisten ja taloudellisten tietojen tallennusmahdollisuutta huoneistotietojärjestelmään vasta nyt lausunnolla olevan sääntelyehdotuksen viimeistelyn jälkeen. Tämä on aikataulusyistä ymmärrettävä ratkaisu.

Rekisterin hyötypotentiaalin kannalta sen tietosisällön laajentaminen hallintakohteiden omistus-, panttaus- ja vallinnanrajoitustiedoista kohti suurempia

Itämerenkatu 11-13
00180 Helsinki

Puh: +358 20 793 4200
Fax: +358 20 793 4202
etunimi.sukunimi@finanssiala.fi

www.finanssiala.fi
Facebook.com/finanssiala
Twitter.com/finanssiala

kokonaisuuksia on erittäin tärkeää, ja järjestelmän kehittäminen tähän suuntaan huomioidaankin asianmukaisesti hallituksen esityksessä.

3 Omistus- ja panttauskirjaussääntelyn on hyvä mahdollistaa uudet asiointitavat

Ehdotuksessa huoneistotietolaiksi on omaksuttu lähtökohdaksi, ettei hallintakohteiden omistuksen ja panttauksen kirjaamisessa edellytettävien suostumusten ja selvitysten tarkempaa sisältöä määritellä säädöstasolla, vaan se jää kirjaamiskäytännössä ratkaistavaksi. Ehdotettu linja on järkevä, koska asuntokaupan käytäntöjen odotetaan lähivuosina muuttuvan yksityisten toimijoiden kehittämien sähköisten kaupankäyntijärjestelmien käyttöönoton myötä.

Jo osakehuoneistorekisterin käyttöönottohetkellä on kuitenkin oltava saatavilla asiointiratkaisuja, jotka mahdollistavat omistajanvaihdokseen liittyvien tahdonilmaisujen ja oikeustoimien – erityisesti luovuttajan suostumuksen ja kauppahinnan tai muun vastikkeen maksamisen – vastavuoroisen toteutumisen tilanteessa, jossa paperista osakekirjaa ei ole. Tämä on tärkeää erityisesti rekisterin käyttöönoton jälkeen perustettaville yhtiöille, joita hallinnoidaan alusta pitäen huoneistotietojärjestelmässä. Näitä kysymyksiä onkin ratkottu erikseen yhteistyössä säädösvalmisteluun osallistuvien tahojen kanssa.

4 Paperisten osakekirjojen nopeampi korvaaminen sähköisillä merkinnöillä jouduttaisi rekisterin hyötyjen toteutumista

Siirtymä paperisista osakekirjoista sähköisiin rekisterimerkintöihin toteutettaisiin esityksen mukaan joko omistajanvaihdosten yhteydessä tai asioimalla erikseen Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelupisteessä. Edelleen paperinen osakekirja voitaisiin korvata sähköisellä merkinnällä vasta sen jälkeen, kun asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa ylläpidettäväksi osakehuoneistorekisterissä.

Rekisterin käyttöarvon kannalta olennaisen kattavuuden varmistamiseksi ehdotetaan, että paperinen osakekirja olisi korvattava sähköisellä merkinnällä kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun osakeluettelo on siirretty rekisteriin. Tämä on erittäin kannatettava ehdotus, mutta siirtymää olisi mahdollista nopeuttaa entisestään.

Suurin osa asunto-osakeyhtiöiden osakekirjoista on luotonantajien hallussa joko luoton vakuutena tai muuten säilytettävänä. Nämä osakekirjat olisi tarkoituksenmukaisinta korvata rekisterimerkinnöillä massamuuntomenettelyssä, jossa pankkien vakuudenhallintajärjestelmiin merkittyjä tietoja yhtiöstä ja omistajasta verrattaisiin yhtiöiden itsensä ja Verohallinnon toimittamiin tietoihin. Tietojen täsmätessä osakekirjat voitaisiin korvata sähköisillä merkinnöillä suuremmissa erissä ja paperiset osakekirjat mitätöidä pankissa.

Nyt ehdotettua ratkaisua on perusteltu sillä, ettei kirjaamis- tai mitätöintitehtäviä voi perustuslain 15 §:n ja 124 §:n vaatimusten vuoksi uskoa kuin viranomaiselle. Edelleen on katsottu, että osakekirjan mitätöinti edellyttää osakkeenomistajan nimenomaista suostumusta. Tämä tekisi suuremmissa erissä tapahtuvista osakekirjan muuntamisista huomattavasti työläämpiä.

FA:n mielestä ei ole ennalta selvää, että perustuslaillinen omaisuudensuoja estäisi uskomasta kirjaamistehtävää muullekin taholle kuin viranomaiselle. Asiaa olisikin tutkittava erikseen perinpohjaisemmin kuin nyt käsillä olevan hallituksen esityksen

yhteydessä, kun tarkempi selvitys on ajanpuutteen vuoksi jäänyt tekemättä. Luontevimmin tämä onnistuisi järjestelmän seuraavan vaiheen lainsäädännön valmistelun yhteydessä.

Sinänsä FA puoltaa muiden lainsäädäntöä valmistelleessa työryhmässä edustettuina olleiden tahojen käsitystä siitä, että huoneistotietojärjestelmän ylläpito on syytä uskoa viranomaiselle. FA:n näkökulmasta tämä on kuitenkin tarkoituksenmukaisuuskysymys, eikä välttämättä ainoa perustuslain näkökulmasta mahdollinen vaihtoehto.

Kirjaamisprosessin luotettavuuden ja vastuun oikean kohdentumisen nimissä on selvää, että mikäli luotonantajille annettaisiin mahdollisuus huolehtia itse osakekirjan mitätöinnistä, olisi luotonantaja velvollinen korvaamaan menettelyssä tapahtuneista virheistä aiheutuneen vahingon. Tätä merkitsevät säännökset voitaisiin muotoilla jatkovalmistelussa esimerkiksi maakaaren kirjallisen panttikirjan sähköiseen muotoon muuttamista koskevaa sääntelyä esikuvana käyttäen.

Huoneistotietojärjestelmän taloudellisia ja muita yhteiskunnallisia vaikutuksia kuvaavassa selvityksessä on arvioitu paperisista osakekirjoista luopumisen tuovan jopa 24 miljoonan euron vuosittaiset hyödyt. Sekä asiakkaan että vakuudenhaltijan edun mukaista on, että nämä hyödyt toteutuvat mahdollisimman nopeasti.

Koska osakeluettelon siirtämiselle rekisterissä ylläpidettäväksi ehdotetaan useiden vuosien mittaista siirtymäaikaa, on todennäköistä, että paperisten osakekirjojen massamuunto lykkäytyy 2020-luvun alkuun siinäkin tapauksessa, että se mahdollistettaisiin edellä esitetyin reunaehdoin. Siksi olisikin tärkeää selvittää sen mahdollisuudet jo nyt.

5 Huoneistotietojärjestelmä mahdollistaisi pidemmälle menevän RS-järjestelmän virtaviivaistamisen

Ehdotuksessa asuntokauppalain muuttamisesta on pitäydytty tässä vaiheessa tekemään vain paperisista osakekirjoista luopumisen edellyttämät välttämättömät muutokset lakiin, mikä aikataulusyistä on järkevää. Huoneistotietojärjestelmä mahdollistaisi sinänsä RS-järjestelmän kattavammankin järkeistämisen asunnon ostajan suojaa heikentämättä. Esimerkkeinä mainittakoon turva-asiakirjojen tallennusmahdollisuus järjestelmään sekä asuntokauppalain 2:15:n mukaisen osaketta koskevien oikeustoimien luettelon korvaaminen järjestelmään tehtävillä merkinnöillä. RS-järjestelmän jatkokehitystarpeet olisikin syytä huomioida jo lähitulevaisuudessa. Koska niillä on huoneistotietojärjestelmää laajempia heijastusvaikutuksia, voisi erillisen lainsäädäntöhankkeen organisointi olla paikallaan.

FINANSSIALA RY

Lea Mäntyniemi