SUOMEN ASIANAJAJALIITTO
FINLANDS ADVOKATFÖRBUND

Eduskunnan lakivaliokunta
LaV@eduskunta.fi

1.10.2018

Lausuntopyyntönne: Lakivaliokunta tiistai 02.10.2018 klo 10:45 / HE 127/2018 vp / Asiantuntijapyyntö

ASIANTUNTIJALAUSUNTO / HE 127/2018 VP HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ JA ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

Suomen Asianajajaliitto (jäljempänä ”**Asianajajaliitto**”) on saanut Eduskunnan lakivaliokunnalta 18.9.2018 päivätyn pyynnön antaa kirjallinen asiantuntijalausunto asiassa HE 127/2018 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Asianajajaliitto on Maa- ja metsätalousministeriön pyynnöstä antanut 3.5.2018 lausunnon kyseisen lainvalmisteluhankkeen aiemmassa vaiheessa laadittuun HE-luonnokseen (lausuntopyyntö MMM045:00/2016, 23.3.2018, Asianajajaliiton lausunto jäljempänä "**Lausunto**").

Asianajajaliitto kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja lausuu hallituksen esityksen johdosta seuraavaa.

Lain soveltamisalasta

Asianajajaliitto viittaa aiempaan Lausuntoonsa ja toteaa, että lain soveltamisala on edelleen epäselvä. Ehdotuksen mukaan ennen lain voimaantuloa perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat liittyä osakehuoneistorekisteriin. On kuitenkin epäselvää, onko ehdotuksen mukaan tarkoitus, että ennen lain voimaantuloa perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, joihin sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006, myöhempine muutoksineen "**OYL**") voisivat liittyä osakehuoneistorekisteriin vai koskeeko kyseinen määräys ainoastaan keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, joihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Vastaavasti lain soveltaminen uusiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, joihin sovellettaisiin OYL:a, on epäselvä. Tältä osin tulee huomata, että merkittävään osaan keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä sovelletaan OYL:a. Asianajajaliitto katsoo, että OYL:in tulisi sisällyttää tarpeelliset viittaussäännökset, mikäli tarkoitus on, että OYL:ia soveltavat keskinäiset osakeyhtiöt voivat liittyä osakehuoneistorekisteriin. Vastaavasti lain soveltamisalaa koskevassa esitysosiossa tulee yksiselitteisesti todeta lain soveltamisala.

Asianajajaliitto painottaa, että jatkovalmistelussa tulee huolehtia siitä, että lain soveltamisala on selkeä ja yksiselitteinen, ja tarvittaessa OYL:in tulee tehdä tarpeelliset viittaussäännökset.

Ulkomaalaisten asema

ASREK-järjestelmä tulee perustumaan sähköiseen rekisteriin, johon kirjautuminen edellyttää vahvaa sähköistä tunnistamista. Ulkomaalaisilla toimijoilla ei nykytilassa ole käytännössä tehokasta mahdollisuutta käyttää tällaista tunnistamismuotoa, mikä olennaisesti hankaloittaa ulkomaalaisten toimijoiden asemaa kiinteistömarkkinoilla. Asianajajaliitto katsoo, että ehdotuksessa tulisi paremmin huomioida ulkomaalaiset toimijat, etenkin huomioiden ulkomaalaisten toimijoiden merkittävä määrä ja asema kiinteistöalalla.[1] Tämän asian valmistelu edellyttänee myös sähköistä asiointia koskevan sääntelyn jatkovalmistelua samanaikaisesti.

Kirjaamismenettelystä ja kirjaamisen edellytyksistä

Asianajajaliitto pitää myönteisenä ja kiittää jatkovalmistelussa mukana olleita tahoja kirjaamisasioita koskeviin säännösehdotuksiin tehdyistä muutoksista ja täydennyksistä.

Asianajajaliitto toteaa, että saannon, panttauksen ja rekisteriin merkittävien rajoitusten kirjaamismenettelyä ja kirjaamisasian käsittelyä koskevat säännökset ovat monelta osin selkeytyneet ja tarkentuneet. Jatkovalmistelun ansiosta myös kirjaamis- ja esine-oikeudelliset lähtökohdat ovat tulleet paremmin huomioon otetuiksi, joskin sääntely on edelleen eräiltä osin varsin niukkaa. Edelleen kiinnitämme huomiota kirjaamisen edellytysten tarkentamiseen ja selkeyttämiseen esim. saannon ja panttauksen kirjaamista varten vaadittavien, kirjaamismenettelyssä uuden tyyppisten suostumusten osalta. Asianajajaliitto katsoo, että keskeisimmät uuden lain mukaiset kirjaamisen edellytykset ja menettelyt tulisi säännellä riittävän kattavasti, jotta ne eivät jää pelkästään myöhemmin muodostuvien kirjaamiskäytäntöjen varaan.

Saannon ja panttauksen kirjaamisesta

Asianajajaliitto toteaa, että esimerkiksi saannon kirjaamisen edellytyksenä olevasta suostumuksesta ei esitetä säädettäväksi tarkemmin. Kirjaamista koskevien säännösten selkeys ja yksiselitteisyys on lähtökohtaisesti tärkeää, kun kyse on perustavanlaatuisen oikeuden kirjauksesta ja toimeen ryhtyvät ovat usein yksityisiä henkilöitä. Toisaalta sähköisen järjestelmän ulkopuolella toimivat ovat usein ulkomaalaisia, jotka eivät välttämättä pysty tunnistautumaan järjestelmässä yksinkertaisesti. Itsenäisen, ilman asiamiestä tapahtuvan vaihdannan ja asioinnin kannalta selkeät toimintatavat ovat tarpeen kummallekin näistä ryhmistä.

[1] KTI Markkinakatsaus kevät 2018 mukaan kansainvälisten sijoittajien osuus vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen kiinteistökaupoista oli lähes 70 %. Katsauksesta ilmenee edelleen, että vuokra-asuntosijoittamisen suosion kasvun seurauksena asuinkiinteistöistä on tullut viime vuosien aikana ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin sektori (29 % v. 2017), ja että kansainvälisten sijoittajien kiinnostus myös Suomen asuntosijoitusmarkkinoita kohtaan on tällä hetkellä kasvussa (Lähde: KTI Markkinakatsaus kevät 2018 s. 4, s. 6 ja s. 12).

Selkeyden vuoksi voitaisiin myös harkita, että säännöksessä tarkoitettu suostumus säädettäisiin peruuttamattomaksi, jotta vältetään sen myöhempää peruuttamista koskevat tulkintatilanteet esim. ehdollisen saannon ollessa vireillä.

Asianajajaliitto toteaa, että esityksessä on lähdetty siitä, että rekisteriviranomainen ei kirjaamisasian yhteydessä tutki sellaisia määräysvallan rajoituksia, jotka eivät ilmene osakehuoneistorekisteristä. Kirjaamisen yhteydessä rekisteriviranomainen ei näin ollen tutki esimerkiksi tilanteita, joissa osakkeen luovutus edellyttää avioliittolain 39 §:n mukaista puolison suostumusta. Nämä asiat jäävät tuomioistuimen arvioitavaksi, jos esim. puoliso, jonka suostumusta ei ole saatu, nostaa asiaa koskevan pätemättömyyskanteen lain mukaisessa määräajassa.

Asianajajaliitto pitää panttauksen kirjaamisen osalta jatkovalmistelussa tehtyjä ratkaisuja onnistuneina ja sääntely on panttauksen kirjaamiseen liittyvien seikkojen osalta monelta osin selkeytynyt. Esitykseen ei kuitenkaan sisälly säännöstä esimerkiksi panttaushakemuksen yhteydessä annetun suostumuksen peruuttamisesta asian vireille tulon jälkeen, vaikka tämä on pantinsaajan kannalta olennaista. Kiinteistökiinnitysten osalta vastaava tilanne on otettu huomioon kiinnityshakemuksen peruuttamista ja sähköisen panttikirjan saajakirjausta koskevissa säännöksissä.

Asianajajaliitto katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi edellä mainituilta osin harkita kirjaamismenettelyä ja kirjaamisen edellytyksiä koskevien säännösten täydentämistä ja selkeyttämistä. Esimerkiksi kirjaamisessa vaadittavien yksipuolisten ja erillisten suostumusten oikeudellinen luonne on tällä hetkellä melko sääntelemätön. Sääntelystä ei myöskään käy ilmi selkeitä ohjeita oikeasta yhteisöoikeudellisesta suostumuksen antajasta, ja epäselväksi esimerkiksi jää riittääkö kirjaamisviranomaiselle asemavaltuutuksen perusteella annettu suostumus. Lisäksi Asianajajaliitto korostaa yleisenä huomiona, että nyt käsiteltävänä olevaa lakia tulevat merkittävässä määrin soveltamaan käytännössä yksityishenkilöt, joilla ei välttämättä ole kovin laajaa juridista taustaosaamista. Ottaen huomioon vielä asunto-osakeyhtiöiden merkittävä määrä, tämä korostaa lakivalmistelun osalta mahdollisen selkeää ja yksiselitteistä kirjoitusasua sekä lakiesityksen perusteluita.

Helsingissä 1. päivänä lokakuuta 2018

Asianajaja Marko Vuori
Asianajotoimisto Krogerus Oy, Helsinki