Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

LAUSUNTO
1.10.2018

EDUSKUNNAN LAKIVALIOKUNNALLE

Asia: Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp)

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (KVKL) ry:n laki- ja lausuntovaliokunta kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja lausuu seuraavaa.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitosta

KVKL on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen etu- ja kattojärjestö. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenistön muodostavat seitsemän jäsenryhmittymää (Realia Group Oy, Kiinteistömaailma, OP, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Aktia Kiinteistönvälitys Oy, RE/MAX Suomi ja SP-Koti Oy), joiden yhteenlaskettu ammattilaisten määrä nousee yli 3300:n. Järjestö edustaa noin 80 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa.

Lausuma

Nostamme ensinnäkin esille sen, että kokonaisuudessa on huomioitava, että ennen sähköisiä kaupankäyntijärjestelmiä elämme aluksi vielä maailmassa, jossa kauppaa käydään perinteisesti paperisena. Tämä on omiaan luomaan haasteita toimintaan kentällä. Toisaalta katsomme, että sekä rekisterin että sähköisten kaupankäyntijärjestelmien myötä välittäjän rooli ammattilaisena tulee olemaan jatkossakin hyvin keskeinen asuntokaupassa.

<u>Osakkeenomistajan suostumus saannon kirjaamiseen</u>

Huoneistotietojärjestelmälain 5 §:n 2 momentin mukaan uuden omistajan saannon kirjaamisen edellytyksenä olisi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan saannosta. Pykälässä ei ehdoteta tarkemmin säädettäväksi siitä, millainen suostumuksen on oltava. Esityksen perustelujen mukaan (sivu 45) tämä jäisi ratkaistavaksi kirjaamiskäytännössä ja käytännössä tämän vaatimuksen täyttää esimerkiksi se, että suostumus annetaan rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
Pasilankatu 2
00240 HELSINKI
www.kvkl.fi

Pidämme perusteltuna sitä, että suostumuksen antamista ei ole rajattu laissa tai hallituksen esityksessä tarpeettomasti ainoastaan yhteen tiettyyn suostumuksen antotapaan, vaan ne mahdollistavat erilaisia tapoja. Tästä huolimatta lain ja hallituksen esityksen ylimalkaisuus synnyttää samalla epävarmuutta siitä, millainen suostumus on riittävä. Välitysliikkeiden tiedossa tulee lain voimaan astuessa olla täydellä varmuudella ne suostumuksen antamisen keinot, jotka ovat käytettävissä. Välitysliikkeen pitää pystyä varmistumaan siitä, että myyjän suostumus on annettu etukäteen riittävällä tavalla myös silloin, kun kauppa tehdään perinteisesti paperisena, mutta paperinen osakekirja on mitätöity. Sen vuoksi lainsäätäjän on tehtävä tarkempi linjanveto siitä, millainen suostumus kelpaa kirjaamisviranomaiselle. Lakiin tulee lisätä maininta siitä, että kirjaamiskäytännöstä on annettava asetus, jossa säädetään tarkemmin kirjaamisen edellytyksenä olevasta suostumuksesta. Vaihtoehtoisesti asiaa tulee avata laajemmin lain esitöissä. Edellyksenä on vähintään oltava, että kirjaamisviranomaisen on kiinteistöjen kirjaamismenettelyn käsikirjaa vastaavasti annettava yhteneväiset ja yksiselitteiset ohjeet kaikille toimijoille.

Kirjaamisviranomainen on esittänyt, että vaihtoehtona suostumuksen antamiselle tulisi olemaan Trafin mallia vastaava suostumuskoodi. Tällöin myyjä tunnistautuu vahvasti Maanmittauslaitoksen asiointipalveluun ja laatii siellä luovutusta varten suostumuskoodit. Toinen näistä on ehdollinen ja toinen varsinainen. Tämän hetken tiedon mukaan pankki/pankit hallinnoisivat koodeja, jos kohdetta on rahoitettu tai tullaan rahoittamaan lainalla. Mikäli osakkeenomistajalla ei ole mahdollisuutta tunnistautua palveluun, tulisi suostumuskoodit noutaa fyysisesti Maanmittauslaitoksen toimipisteestä.

Korostamme, että luovutustilanteiden moninaisuudesta johtuen suostumuskoodi ei voi olla ainoa vaihtoehto suostumuksen antamiselle. Asiassa tulee huomioida, että on olemassa valtava määrä tilanteita, joissa myyjä ei pysty hakemaan koodia sähköisestä järjestelmästä eikä myyjä pysty myöskään ilman kohtuutonta haittaa hakemaan koodia fyysisesti Maanmittauslaitoksen toimipisteestä. Myyjänä saattaa näissä tilanteissa olla esimerkiksi ikäihminen, ulkomaalainen tai edunvalvottava. Huomattavan suurena myyjäryhmänä ovat myös kuolinpesät, joissa on vaihteleva määrä osakkaita.

Erityisesti edellä mainittujen ryhmien osalta, mutta muutoinkin on olennaista, että välitysliikkeen edustaja voisi saada tai noutaa koodit myyjän puolesta valtuutettuna. Koska välitysliikkeen velvollisuuksiin kuuluu aina asiakkaan henkilöllisyyden tarkastaminen, välitysliike voi tätä kautta aina varmistua valtuuttajan henkilöllisyydestä. Se, että myyjä/myyjät voivat saada tai noutaa suostumuskoodit ainoastaan henkilökohtaisesti, ei voi olla ainoa vaihtoehto koodien saamiselle.

Lisäksi edellä mainitusta syystä johtuen vaihtoehtoisten keinojen tarjoaminen suostumuksen antamiselle on keskeistä. Edelleen todettakoon, että fyysistä läsnäoloa edellyttävä toimintamalli on ristiriidassa digitaalisten tavoitteiden kanssa.

Suostumuksia koskeva järjestely on oltava selvä lain tullessa voimaan, jotta kaupankäynti ei kohtuuttomasti vaikeudu.

Kirjaamismenettelyn systemaattisuus

Lainsäädäntökokonaisuuden tavoitteena on käsityksemme mukaan ollut, että nykytila säilytettäisiin mahdollisimman pitkälle samanlaisena sähköiseen järjestelmään siirtymisestä huolimatta. Tämä johtaa siihen, että asunto-osakkeita koskeva sääntely ja käytännöt tulevat esitetyssä muodossa poikkeamaan monilta osin verrattuna kiinteistökirjaamiseen. Esimerkkeinä voidaan mainita ainakin seuraavat:

- Avioliittolain 39 §:n mukaista puolison suostumusta ei esityksen mukaan tutkittaisi kirjaamisen yhteydessä toisin kuin kiinteistökirjaamisessa (esityksen sivu 46). On toivottavaa, että suostumuksen tarve tarkastetaan viran puolesta automaattisesti väestötietojärjestelmästä kiinteistökirjaamista vastaavasti.;

- Ehdollinen kirjausmerkintä suhteessa kiinteistöihin liittyvään asian lepäämään jättämiseen (esityksen sivu 46) sekä;

- Jälkipanttioikeutta ei olisi mahdollista perustaa kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisella panttausilmoituksella ensipantinsaajalle, vaan julkivarmistus edellyttäisi aina kirjausta osakehuoneistorekisteriin (esityksen sivu 49). Nykyisessä järjestelyssä välitysliike eli ammattilainen on voinut varmistaa sen, että asia on kunnossa. Julkivarmistaminen eli kirjaaminen jäisi nyt ehdotetussa sääntelyssä asianosaisen vastuulle. Asianosaisten oikeusturvan kannalta välitysliikkeellä tulee olla mahdollisuus valvoa jo kaupanteon yhteydessä, että panttioikeuden kirjaaminen myös toteutuu.

Lainsäädännön lähtökohta nykytilan säilyttämisestä on sinänsä perusteltu, mutta kaikkien osapuolten (erityisesti kuluttajan, mutta myös välitysliikkeiden) kannalta on toivottavaa, että sääntely olisi kaikilta osin mahdollisimman yhtenäinen kiinteistökirjaamista koskevan sääntelyn kanssa.

Kirjaamisen määräajat ja sanktiot

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 5 §:n 1 momentin mukaan vanhan asunto-osakeyhtiön on 1.5.2019-31.12.2022 välisenä aikana siirrettävä osakeluettelonsa ylläpito Maanmittauslaitokselle. Lain 8 §:n 2 momentin mukaan osakkeenomistajan tulisi kirjata omistuksensa rekisteriin kymmenen vuoden kuluessa yhtiön osakeluettelon siirtämisestä

eli käytännössä kirjaamisen tulisi tapahtua osakeluettelon siirtämishetkestä riippuen viimeistään vuoden 2032 loppuun mennessä.

Kun yhtiö siirtää osakeluettelon ylläpidon siirtymäajan kuluessa, siirto voitaisiin tehdä maksutta. Mikäli osakeluettelon ylläpitoa ei ole siirretty määräajassa, peritäisiin siirtämisestä maksu. Siirron laiminlyönnistä ei ole esityksessä ehdotettu muuta sanktiota. Pidämme sanktiota hyvin vähäisenä suhteessa siihen, että yhtiön osakeluettelon ylläpidon siirto on edellytys sille, että osakkeenomistaja voi kirjata omistuksensa sekä mitätöidä paperisen osakekirjan. Mikäli osakeluetteloa ei siirretä, ei myöskään osakkeenomistajille asetettu kymmenen vuoden määräaika ala kulua. Tämä johtaa siihen, että paperiset osakekirjat ja sähköiset merkinnät säilyvät päällekkäisinä useita vuosikymmeniä. Yhtä lailla osakkeenomistajalle kirjaamisen laiminlyönnistä aiheutuvaa seuraamusta eli yhtiökokoukseen osallistumismahdollisuuden epäämistä ei voida pitää riittävän tehokkaana sanktiona. Tämä johtaa myös osaltaan siihen, että päällekkäisyys jatkuu hyvin pitkälle tulevaisuuteen.

Lisäksi on huomioitava, että voimaanpanolain 7 §:n 2 momentin mukainen kirjaamiselle asetettu kahden kuukauden määräaika koskee ainoastaan tilannetta, kun osakkeet luovutetaan ensimmäisen kerran yhtiön osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen. Oikeuden kirjaamiselle sen jälkeen, kun tämä ensimmäisen luovutus on tapahtunut, omistus ja näin ollen panttikirjat ovat jo sähköisenä merkintänä ja osake luovutetaan jälleen ensimmäisen luovutuksen jälkeen, ei ole huoneistotietojärjestelmälaissa säädetty vastaavaa kahden kuukauden määräaikaa. Tällainen määräaika on lisättävä lakiin.

Helsingissä 1. päivänä lokakuuta 2018

Kunnioittavasti,

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n
laki- ja lausuntovaliokunta