*Perustuslakivaliokunnalle*

**HALLITUKSEN ESITYS LAIKSI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ JA ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI (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. Pelkästään paperisista osakekirjoista luopumisen arvioidaan tuovan luottolaitoksille ja rakennuttajille noin 30 miljoonan euron säästöt vuositasolla. Huoneistotietojärjestelmän ensimmäinen osa, osakehuoneistorekisteri, on elementti, joka tarvitaan muutoksen käynnistämiseen. Toisessa vaiheessa valmistellaan tietosisällön laajentamista yhtiön teknisiin ja taloudellisiin tietoihin sekä muihin asuinhuoneistojen hallintaperusteisiin.

*Siirtymäjärjestelyt*. Osakehuoneistorekisterin perustaminen näkyisi välittömästi vuoden 2019 alusta lukien perustettavissa yhtiöissä. Yhtiöt perustettaisiin sähköisesti yritys- ja yhteisötietojärjestelmässä. Paperisia osakekirjoja ei enää painateta. Osakkeet tulevat välittömästi osakehuoneistorekisterin piiriin. Yhtiöt saavat toimintansa kannalta olennaiset tiedot maksutta suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Olennaista osakkeenomistajien näkökulmasta on osakekirjan säilytykseen liittyvien riskien poistuminen ja pääsy itseään koskeviin omistus-ja panttaustietoihin sähköisessä asiointipalvelussa. Ennen vuotta 2019 perustettujen yhtiöiden ja niiden osakkeiden siirtyminen osakehuoneistorekisterin piiriin toteutettaisiin kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa kukin yhtiö siirtää ensin osakeluettelon pidon Maanmittauslaitokselle. Aikaa toimenpiteeseen ehdotetaan varattavaksi 1 päivästä toukokuuta 2019 alkaen vuoden 2022 loppuun saakka. Toisessa vaiheessa osakkeenomistaja voisi pitkälti päättää siitä, miten ja missä vaiheessa hakee ensimmäistä omistajakirjausta ja luopuu osakekirjoista.

Tavoitteena on osakkeenomistajan päätäntävaltaa toteuttava ja oikeudenmenetyksiä ehkäisevä hallittu siirtyminen järjestelmän piiriin. Kahden rinnakkaisen toimintatavan jatkuminen ei ole keneenkään etu, ei yhtiöiden, elinkeinoelämän eikä viranomaisten. Ehdotetussa menettelyssä kannetaan huolta siitä, että osakkeenomistajalla on riittävästi aikaa ja mahdollisuuksia toteuttaa sähköisen omistajamerkinnän hakeminen ja osakekirjan mitätöinti. Näin ollen omistajan tai osakkeensaajan passiivisuus ei johtaisi saannon tai panttioikeuden pätevyyden näkökulmasta oikeudenmenetyksiin, vaan vaihdanta ja panttaus nojautuvat edelleen paperisen osakekirjan hallintaan siihen saakka kunnes ensimmäistä omistajamerkintää on haettu ja osakekirja mitätöity. Sen sijaan osakkeen luovutuksen yhteydessä tai viimeistään 10 vuoden kuluttua osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä omistuksen kirjaaminen on edellytyksenä osakeoikeuksien käyttämiseen yhtiössä. Luovutuksen jälkeen saannon kirjaamista olisi haettava määräajassa. Määräajan

noudattamisen tehosteena olisi maltillinen kirjaamismaksun korotus. Sen jälkeen, kun ensimmäinen omistajamerkintä on tehty ja osakekirjat mitätöity, osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksena kirjaamiseen sovellettaisiin huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 2 luvun säännöksiä.

*Tietojen käsittely ja luovuttaminen*. Henkilötietojen käsittelyyn tulisivat suoraan sovellettavaksi Euroopan parlamentin ja neuvoston luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta annetun asetuksen (EU) No 2016/679 (yleinen tietosuoja-asetus), jäljempänä *EU:n tietosuoja-asetus*, säännökset. Yleislakina sovellettaisiin eduskunnan käsittelyssä olevan kansallisen tietosuojalain ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999), jäljempänä *julkisuuslaki*, säännöksiä. Perustuslakivaliokunnan aiheeseen liittyvää lausuntokäytäntöä on seurattu niin pitkälle kuin mahdollista ennen esityksen antamista ja siinä esille tulleita seikkoja on käsitelty niin säätämisjärjestysperusteluissa kuin huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen yksityiskohtaisissa perusteluissa. Mitä tulee hallinnon avoimuuden ja asiakirjajulkisuuden toteuttamiseen, esitys nojautuu pitkälti julkisuuslain asiakirjojen julkisuutta ja salassapitoa koskevaan sääntelyyn.

Esityksen tavoitteena on tuoda yhtiötä, osaketta ja osakkeen omistuksen perusteella hallittavaa huoneistoa koskevat tiedot paremmin eri toimijoiden saataville. Huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen tarkoituksena on säätää EU:n tietosuoja-asetuksen edellyttämä käsittelyn oikeusperuste niin kirjaamisviranomaisen tehtävien hoitamiseen kuin tiedonvälitystehtävän hoitamiseen. Siihen sisältyisivät säännökset Maanmittauslaitoksen toiminnasta osakehuoneistorekisterin ja hallintakohderekisterin pitäjänä sekä tietopalvelusta, jota Maanmittauslaitos tarjoaisi osakehuoneistorekisterin omistus- ja panttaustietojen ohella kaupparekisterin, väestötietojärjestelmän ja kiinteistötietojärjestelmän eräistä yhtiötä koskevista tiedoista.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi julkisuuslain tiedonluovutusta koskevia säännöksiä täydentävästi tietojen luovuttamisesta eräisiin käyttötarkoituksiin (kiinteistönvälitys, luotonanto, yhtiön hallinto). Tarkoituksena on toteuttaa tiedonluovutus pääosin teknisen käyttöyhteyden avulla. Tämä käyttötarkoitussidonnainen tiedonsaantioikeus koskisi ainoastaan julkisia tietoja. Salassa pidettäviä tietoja luovutettaisiin ainoastaan muualla laissa olevan erityissäännöksen perusteella. Tällaisia tietoja ovat lähinnä turvakiellon alaiset henkilötiedot. Tietojärjestelmässä ei käsitellä arkaluonteisia henkilötietoja. Ehdotettu tarkoitussidonnainen tiedonsaantioikeus ei mitenkään rajoita julkisuuslain mukaista asiakirjajulkisuuden toteuttamista.

Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeudet perustuisivat lakiehdotuksissa sille säädettäviin tehtäviin ja niihin liittyvään henkilötietojen käsittelyn oikeusperustaan. Voimaanpanolakiehdotuksessa säädettäisiin tiedonsaantioikeudesta huoneistotietojärjestelmän ja siihen kuuluvien rekistereiden perustamista varten. Huoneistotietojärjestelmää koskevassa lakiehdotuksessa säädettäisiin Maanmittauslaitoksen oikeudesta käsitellä yhtiön teknisiä ja taloudellisia tietoja muista viranomaisrekistereistä (14 §). Tietoja käsiteltäisiin rekisterinpitäjän tehtäviä ja tiedonvälitystehtävää varten (15 §). Julkisuuslain 29 §:n 3 momentin edellyttämällä tavalla lakiehdotuksessa säädettäisiin Maanmittauslaitoksen oikeudesta saada tietoja salassapitosäännösten estämättä eräiltä viranomaisilta (17 §:n 1 momentti). Tiedot voitaisiin luovuttaa myös teknisen käyttöyhteyden avulla. Säännös koskisi myös luottolaitoksilta ja yhtiöiltä tarvittavia tietoja, joita koskevaan tiedonsaantioikeuteen ei sovelleta julkisuuslain säännöksiä. Väestötietojärjestelmän tiettyjen henkilötietojen saamisesta säädettäisiin lakiehdotuksen 17 §:n 2 momentissa sillä tarkkuudella, jota väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 29 §:ssä edellytetään. Tietoja edelleen luovutettaessa huolehdittaisiin lakiehdo-

tuksen 19 - 21§:ssä tarkoitetulla tavalla luovutuksensaajan tiedonsaantioikeudesta, tietojen käyttötarkoitussidonnaisuudesta ja asianmukaisesta suojaamisesta.