Maa- ja metsätalousministeriö
Lainsäädäntöneuvos Susanna Paakkola

LAUSUNTO
12.10.2018

Eduskunnan lakivaliokunnalle

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ JA ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI (HE 127/2018 vp.)

Maa- ja metsätalousministeriö on perehtynyt lakivaliokunnalle toimitettuihin asiantuntijalausuntoihin ja kiittää mahdollisuudesta antaa niihin vastineensa.

Kuten aiemmin on tuotu esiin, oikeusministeriö on osallistunut keskeisesti muun muassa hallituksen esityksen kirjaamista, asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä sekä asuntokauppaa koskevien säännösehdotusten valmisteluun. Näiltä osin myös tämän vastineen sisältö on pääosin valmisteltu oikeusministeriössä.

Maa- ja metsätalousministeriö esittää lakivaliokunnalle toimitettujen asiantuntijalausuntojen johdosta seuraavaa:

<u>Laki huoneistotietojärjestelmästä (1. lakiehdotus)</u>

Yleiset huomautukset

Suomen kiinteistönvälittäjät ry (SKVL) ja Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) lausuvat, että kirjaamismenettelyn olisi syytä olla yhdenmukaisempi kiinteistökirjaamisessa noudatettavan menettelyn kanssa. Esimerkkinä lausunnonantajat mainitsevat avioliittolain 39 §:n mukaisten vallintarajoitusten tutkimisen ja sen, että saannon kirjaamista olisi haettava sanktioiduissa määräajassa. KVKL kiinnittää huomiota myös ehdollisen kirjaamismerkinnän ja hakemuksen lepäämään jättämisen suhteeseen.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että esitystä valmisteltaessa on tietoisesti päädytty siihen, että ehdotettu kirjaamista koskeva sääntely poikkeaa kiinteistökirjaamisen sääntelystä.

Yleisellä tasolla tämä johtuu yhtäältä asunto-osakkeita ja kiinteistöjä koskevan sääntelyn eroavuudesta. Osakkeen kauppa on vapaamuotoinen oikeustoimi, ja osakevaihdannan sääntely muutenkin poikkeaa monelta osin kiinteistövaihdannan sääntelystä. Myös osakkeen panttauksen nykysääntely poikkeaa merkittävästi kiinteistöpanttioikeutta koskevasta sääntelystä. Esityksessä on pyritty

siihen, että osakekirjojen korvaaminen kirjaamisjärjestelmällä vaikuttaisi mahdollisimman vähän asunto-osakkeiden vaihdannan ja panttauksen vakiintuneisiin käytäntöihin, jotta asuntokauppa ja –luototus voi jatkua häiriöttä uudistuksen tullessa voimaan.

Toisaalta valittu perusratkaisu perustuu siihen, että esityksessä on pyritty luomaan nykyistä kiinteistökirjaamista nykyaikaisempi, yksinkertaisempi ja sääntelyllisesti joustavampi järjestelmä, joka sallii asunto-osakkeiden kaupankäynnin ja vakuuskäytön käytänteiden kehittämisen ja informaatioteknologian kehityksen hyödyntämisen. Kiinteistön kauppaa ja vakuuskäyttöä koskevaa sääntelyä voidaan tulevaisuudessa kehittää vastaavan suuntaisesti.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, etteivät kuultavien lausunnot anna aihetta muuttaa ehdotusta. Kuultavien asiaan liittyviä yksityiskohtaisia huomautuksia on käsitelty jäljempänä asianomaisissa yhteyksissä.

Suomen asianajajaliitto (AA-liitto) katsoo, että ehdotuksessa tulisi paremmin huomioida ulkomaiset toimijat, koska järjestelmä tulee perustumaan sähköiseen rekisteriin, johon kirjautuminen edellyttää vahvaa sähköistä tunnistamista, eikä ulkomaisilla toimijoilla nykytilassa ole tähän mahdollisuutta.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että lausunnonantajan käsitys ehdotuksen sisällöstä on virheellinen. Esityksen perusteluissa ainoastaan mainitaan vahva sähköinen tunnistaminen esimerkkinä tavasta, jolla kirjaamisen edellyttämä suostumus voidaan luotettavasti antaa. Asiointiin sovelletaan yleisiä hallintoa – muun muassa sähköistä asiointia viranomaistoiminnassa – koskevia säännöksiä, eikä ulkomaisten toimijoiden asema rekisterin suhteen poikkea muusta viranomaisasioinnista.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kuultavan lausunto anna aihetta muuttaa ehdotusta.

Euroclear Finland Oy esittää, että osakkeen omistustiedon ylläpidossa siirryttäisiin malliin, jossa taloyhtiö voisi valita, missä rekisterissä se osakkeensa laskee liikkeeseen. Se katsoo, ettei esityksessä ole riittävästi ja objektiivisesti arvioitu toimilupamallin ja viranomaismallin eri piirteitä. Se ei myöskään hyväksy sitä lähtökohtaa, että kirjaamistehtävän hoitamiseen tulisivat sovellettavaksi perustuslain 124 §:ssä säädetyt kriteerit hallintotehtävän siirtämisestä muulle kuin viranomaiselle. Keskeisenä perusteena on se, että Euroclear Finland Oy:n käsityksen mukaan yhtiöt tällä hetkellä hoitavat omistuksen kirjaamistehtävää.

Maa- ja metsätalousministeriö kiinnittää huomiota asunto-osakeyhtiölain 2 §:ään, jonka mukaan *asunto-osakeyhtiö on yhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita*

vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattia-pinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajan hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Mainitun lain 5 §:n mukaan yhtiö huolehtii tarkoituksensa toteuttamiseksi hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöllä voi olla myös muuta toimintaa, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön. Samalla kiinnitetään huomiota siihen seikkaan, ettei arvopaperimarkkinoita koskevaa lainsäädäntöä sovelleta asunto-osakkeella käytävään kauppaa. Samoin kuin asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus poikkeaa pörssiyhtiön toiminnan tarkoituksesta, asunto-osakkeen omistamisen tarkoitus poikkeaa yleensä pörssiosakkeiden omistamisen tarkoituksesta.

Kansallisvarallisuutena pidetyn asunto-osakkeiden omistuksen perusteella hallitun omaisuuden arvo on kansantaloudellisesti ja henkilön kokonaisvarallisuuden kannalta merkittävä. Yleisin tilanne on se, että asunto-osakkeen omistuksen perusteella hallitaan omistajansa arvokkainta ja perustoimeentulon kannalta tärkeintä omaisuuserää, joka on asunto. Jos asunto olisi kiinteistömuotoinen, omistuksen kirjaamiseen tulisivat sovellettavaksi maakaaren kirjaamista koskevat säännökset. Näiltä osin asunto-osakkeen omistuksen perusteella hallittava asuinhuoneisto rinnastuu kiinteään omaisuuteen, jota hallitaan asumisen tarkoituksessa. Asunto-osakkeesta ei kuitenkaan tulisi esityksen myötä kiinteää omaisuutta, eikä sitä ole sellaisena käsitelty esityksen valmistelussa. Tässä esityksessä ehdotetaan asunto-osakkeen omistuksen ja panttauksen kirjaamiseen eräin omaisuuslajin erityispiirteisiin liittyvin poikkeuksin vastaavaa menettelyä kuin kiinteistökirjaamisessa. Kuten edellä on esitetty, kiinteistönvälitysliikkeiden edustajat olisivat toivoneet pidemmälle menevää kirjaamismenettelyiden yhdenmukaistamista.

Kuultavan käsitys siitä, että yhtiöt tällä hetkellä hoitaisivat vastaavaa omistus- ja panttioikeuden kirjaamistehtävää kuin esityksessä ehdotetaan, on virheellinen. Osakeluettelon pito liittyy voimassa olevan lainsäädännön logiikassa osakeoikeuksien käyttöön sekä omistajatiedon hallintaan ja saatavilla pitoon. Osakeluettelomerkinnän oikeusvaikutukset kytkeytyvät nimenomaan osakeoikeuksien käyttöön yhtiössä, eivät osakkeiden vaihdantaan ja panttaukseen. Huomionarvoista on myös se seikka, ettei osakeluettelomerkinnän puuttuminen estä osakeoikeuksien käyttöä yhtiössä, vaan esimerkiksi yhtiökokoukseen pääsee osallistumaan esittämällä selvityksen omistusoikeudestaan. Osakeluettelon pidossa on kyse eri asiasta kuin omistusoikeuden kirjaamisesta.

Nykyisin omistajan ja pantinsaajan esineoikeudellinen asema perustuu paperisen osakekirjan hallintaan ja hallinnan siirtoon.

Esityksessä ehdotetaan paperisista osakekirjoista luopumista ja siirtymistä oikeuksien kirjaamiseen. Kirjaamistehtävä on uusi. Kirjaaminen koskisi poikkeuksetta kaikkia saantoja ja kaikkia panttauksia. Siihen kytkeytyy osakkeenomistajan ja pantinsaajan kannalta merkittäviä oikeusvaikutuksia. Edellä esitetyistä syistä on lähdetty siitä, että kyse on uudesta hallintotehtävästä, joka perustuslain 124 §:n tulkintakäytännön mukaisesti kuuluu lähtökohtaisesti viranomaiselle ja jonka siirtämistä muulle kuin viranomaiselle arvioidaan mainitussa pykälässä säädettyjen edellytysten kautta.

Kuultava on kritisoinut esityksen valmistelua. Esitykseen sisältyviä ratkaisuja on valmisteltu monijäsenisissä toimielimissä Sähköinen asunto-osakerekisteri-hankkeen organisaatiossa ja Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen- lainsäädäntötyöryhmässä. Maanmittauslaitoksen roolia rekisterinpitäjänä on käsitelty myös toimintatapojen uudistamisen ministerityöryhmässä tammikuussa 2017. Hallituksen esityksestä on järjestetty laaja lausuntokierros, jonka yhteydessä 9 lausunnonantajaa nimenomaisesti kannatti viranomaismallia ja ainoastaan Euroclear Finland Oy vastusti. Aihetta on sivuttu myös Finanssiala ry:n (FA) lakivaliokunnalle antamassa lausunnossa, jossa sinänsä puolletaan huoneistotietojärjestelmän ylläpidon uskomista viranomaiselle. Epäselvyyttä näyttävät aiheuttavan perustuslain 124 §:n soveltuminen kirjaamistehtävään ja se seikka, että mainitussa pykälässä edellytetty tarkoituksenmukaisuusharkinta on samalla oikeudellisten edellytysten arviointia.

Arvio toimilupamallin tarkoituksenmukaisuudesta käsillä olevassa tapauksessa on esitetty kappaleessa 3.4. Arvion tarkoituksena ei ole kyseenalaistaa olemassa olevien tai tulevien toimilupaan perustuvien järjestelmien lainmukaisuutta taikka tarkoituksenmukaisuutta. Vaihtoehtojen vertailu on toteutettu perustuslain 124 §:n tarkoitetun tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen kautta. Tarkoituksenmukaisuuden arvioinnissa on perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön mukaan otettava huomioon tehtävän luonne sekä hallinnon tehokkuuden ja muiden sisäisten tarpeiden ohella yksityisten henkilöiden ja yhteisöjen tarpeet. Toimilupamallia on esityksessä tarkasteltu näiden, sinänsä objektiivisten kriteerien kautta, eikä tehtyä arviota ole maa- ja metsätalousministeriön käsityksen mukaan syytä muuttaa.

5 § Osakkeenomistajan kirjaaminen

Kirjaamishakemuksen määräaika

SKVL ja KVKL katsovat, että saannon kirjaamista olisi haettava sanktioiduissa määräajassa (vrt. kiinteistön lainhuudatus).

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että ehdotuksessa ei säädetä määräajasta, jossa saannon kirjaamista on haettava, koska on ostajan tai muun luovutuksensaajan omassa intressissä hakea kirjaamista välittömästi, jotta hän saa esineoikeudellista suojaa ja pääsee mahdollisimman pian käyttämään oikeuksiaan yhtiössä. Sanottu vastaa osakevaihdannan nykytilaa, jossa luovutuksensaajan edun mukaista on saada osakekirja välittömästi hallintaansa. Kiinteistönkauppa poikkeaa tästä mm. siinä suhteessa, että ostaja saa saannolleen esineoikeudellista suojaa esim. myyjän velkojia vastaan jo kaupanteosta lukien. Laissa säädetty määräaika olisi tarpeeton ja voisi pahimmillaan antaa väärän signaalin siitä, että hakija voi turvallisin mielin hakea saantonsa kirjaamista vasta määräajan lopussa. Määräajalle ei myöskään ole säädettävissä mitään mielekästä ja oikeasuhtaista sanktiota. Esimerkiksi lainhuudatuksen määräajan sanktiona olevaa uhkasakkoa ei ole käytännössä sovellettu.
>
> Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, etteivät kuultavien lausunnot anna aihetta muuttaa ehdotusta.

Suostumus saannon kirjaamiseen

Rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumukseen perustuvaa saannon kirjaamista ei ole lausunnoissa kyseenalaistettu, mutta suostumuksen antamisen tavan sääntelystä on esitetty jossain määrin eri mielipiteitä.

FA, Kiinteistöliitto ja SKVL pitävät onnistuneena sitä, että suostumuksen tarkempaa sisältöä ei määritellä säädöstasolla; Kiinteistöliitto toteaa nimenomaisesti, että valtion ankara korvausvastuu takaa riittävän luotettavuuden tason.

KVKL:kin pitää perusteltuna, että suostumuksen antamista ei ole rajattu yhteen tapaan, mutta katsoo, että asiasta olisi säädettävä tarkemmin laissa tai asetuksessa tai ainakin kirjaamisviranomaisen ohjeistuksessa. AA-liitto katsoo, että kirjaamisen edellytykset olisi säänneltävä tarkemmin/kattavammin eikä niitä pitäisi jättää ehdotetussa laajuudessa kirjaamiskäytäntöjen varaan. OP-Ryhmä viittaa yleisesti sääntelyn väljyyteen ja pitää valitettavana, että monet käytännön asiat ovat yhä avoinna.

Useissa sellaisissakin lausunnoissa, joissa sinänsä kannatetaan ehdotuksessa omaksuttuja lainsäädäntöratkaisuja, todetaan, että joka tapauksessa on oltava käytännössä toimivat menettelyt ja että kirjaamiskäytännön linjausten ja

menettelytapojen pitää olla tiedossa, kun lakia aletaan soveltaa. Eräissä lausunnoissa on kritisoitu MML:n suunnittelemia käytännön menettelyjä.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että lakiehdotuksen yleistasoisuus on välttämätöntä, jotta lakia voidaan soveltaa asuntokaupan käytäntöjen ja teknologian kehittyessä. Suostumuksen antamisen tai muun asioimisen tapa ei suinkaan ole sääntelemätön, vaan sitä koskee yleinen viranomaisasiointia ja muun muassa sähköistä asiointia viranomaistoiminnassa koskeva sääntely. Kirjaamistoiminnan luotettavuuden takeena on valtion ankaraa vahingonkorvausvastuuta koskeva sääntely, joka johtaa valtion korvausvelvollisuuteen mm. silloin, kun jollekin aiheutuu vahinkoa sen takia, että kirjaamisen edellytyksenä olevaa suostumusta ei ole tosiasiassa annettu.
>
> Vertailukohtana voidaan todeta, ettei maakaaressakaan tosiasiassa ole erityisen yksityiskohtaisesti säädetty kirjausten edellytyksenä olevasta selvityksestä, vaan sitä koskevat vaatimukset perustuvat suurelta osin vakiintuneeseen kirjaamiskäytäntöön. Maakaaren tässä suhteessa keskeisin erityissäännös eli vaatimus saantoasiakirjan esittämisestä alkuperäisinä on ollut viime aikoina jatkuvan kritiikin kohteena, koska sen on nimenomaan katsottu olevan esteenä mm. sähköisen asioinnin kehittämiselle kiinteistökirjaamisessa.
>
> Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, etteivät kuultavien lausunnot anna aihetta muuttaa ehdotusta. Ministeriö viittaa myös Maanmittauslaitoksessa käynnissä olevaan työhön, jolla on tarkoitus varmistaa, että järjestelmä on riittävän käyttäjäystävällinen heti lain voimaan tullessa ja että sitä voidaan jatkuvasti kehittää.

AA-liitto katsoo, että ehdotetusta sääntelystä olisi käytävä ilmi, kuka yhteisöoikeudellisesti on oikea suostumuksen antaja. Epäselväksi jää myös esim., riittääkö kirjaamisviranomaiselle asemavaltuutuksen perusteella annettu suostumus.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että kuultavan lausunnossa esiin nostetut kysymykset ratkeavat yleisen yhteisöoikeudellisen ja siviilioikeudellisen sääntelyn perusteella. Muussakaan kirjaamissääntelyssä, kuten arvo-osuuksia koskevassa lainsäädännössä tai maakaaressa, ei ole yhteisöjen edustamista tai asemavaltuutusta koskevia säännöksiä. Kirjaamisessa on näiltä osin muodostunut vakiintuneet käytännöt, joita tultaneen noudattamaan myös osakehuoneistorekisteriin tehtävien kirjausten osalta.
>
> Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kuultavan lausunto anna aihetta muuttaa ehdotusta.

Muu selvitys saannosta

Maanmittauslaitos (MML) esittää sääntelyn poikkeavan melko olennaisesti kiinteistökirjaamismenettelyä koskevasta maakaaren sääntelystä, koska selvityksen riittävyys on jätetty kirjaamiskäytännössä arvioittavaksi. Maanmittauslaitos kuitenkin katsoo, että riittävä tutkinnan taso määräytyy käytännössä niiden perusteiden mukaan, jotka on omaksuttu kiinteistökirjaamisessa.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa selvyyden vuoksi, että väittämä maakaaren lakiehdotusta tarkemmasta sääntelystä ei pidä paikkaansa lukuun ottamatta maakaaren vaatimusta saantokirjan esittämisestä alkuperäisenä. Muuten maakaaressa säädetään esitettävästä selvityksestä vain, että hakijan on ”esitettävä selvitys saantonsa laillisuudesta” (ks. maakaaren 12 luvun 1 §). Vastaavasti arvo-osuusjärjestelmää koskevassa lainsäädännössä edellytetään yleisellä tasolla, että hakijan on ”selvitettävä hakemuksensa oikeusperuste” (laki arvo-osuustileistä 17 §).
>
> Maa- ja metsätalousministeriö yhtyy siihen kuultavan näkemykseen, että monissa saantotilanteissa voidaan nojautua siihen vakiintuneeseen käytäntöön, joka kiinteistökirjaamisessa on omaksuttu.

Valtakunnanvoudinviraston (VVV) mukaan perusteluissa tulisi erikseen mainita, että ulosottomenettelyssä myytyjen kohteiden osalta muu selvitys saannosta voi olla esimerkiksi kauppakirja.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että tilanteet, joissa joudutaan turvautumaan muuhun saantoselvitykseen kuin rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumukseen, ovat niin moninaisia, ettei niiden tyhjentävä luetteleminen perusteluissa ole mahdollista, ja satunnaisten yksittäisten esimerkkien korostaminen perusteluissa voi sekin antaa kokonaisuudesta harhaanjohtavan kuvan. Kuultavan lausunnossa esittämää esimerkkiä voitaneen sinänsä täysin pitää itsestään selvänä.
>
> Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kuultavan lausunto anna aihetta muuttaa ehdotusta.

Saannon kirjaaminen ehdollisena

KVKL kiinnittää lausunnossaan huomiota siihen, että sääntely, joka koskee saannon kirjaamista ehdollisena ja hakemuksen lepäämään jättämistä, poikkeaa kiinteistökirjaamista koskevasta sääntelystä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että sääntelyjen eroavuudet johtuvat asunto-osakkeen ja kiinteistön luovutusta koskevan sääntelyn erilaisuudesta.

Asunto-osakkeen kauppa on vapaamuotoinen oikeustoimi, minkä vuoksi kirjaamisviranomaisen on syytä jo ehdolliseen luovutukseen perustuvan kirjaamishakemuksen vireille tullessa tehdä erillinen ratkaisu kirjausperusteen olemassaolosta (saannon kirjaaminen ehdollisena). Samalla hakemus jätetään muutoin lepäämään, kunnes asia voidaan lopullisesti ratkaista.

Myös lepäämään jättämisen sääntely poikkeaa jossain määrin lepäämään jättämisestä koskevasta sääntelystä kiinteistö-kirjaamisessa, koska asunto-osakkeen luovutuksen sääntely muutenkin poikkeaa kiinteistönluovutuksen sääntelystä. Asunto-osakkeiden kaupassa ei esimerkiksi ole säädetty enimmäisaikaa lykkäävien ja purkavien ehtojen voimassa ololle.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kuultavan lausunto anna aihetta muuttaa ehdotusta.

6 § Panttauksen kirjaaminen

Suostumus panttauksen kirjaamiseen

Edellä on 5 §:n kohdalla käsitelty kirjauksen perusteena olevaan suostumukseen liittyviä yleisiä kysymyksiä, jotka koskevat suurelta osin myös suostumusta panttauksen kirjaamiseen.

Asianajajaliitto kiinnittää huomiota siihen, ettei esitykseen sisälly säännöstä panttaushakemuksen yhteydessä esitetyn suostumuksen peruuttamattomuudesta, vaikka vastaava tilanne on otettu huomioon kiinteistökiinnitystä koskevissa maakaaren säännöksissä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että pantinsaajan hyväksi annettu suostumus kirjaamiseen sitoo antajaansa yleisten oikeustoimiopillisten periaatteiden mukaisesti, eikä siten ole normaalisti peruutettavissa. Tilanne poikkeaa kuultavan tarkoittamista maakaaressa säännellyistä tilanteista, joissa hakijana on kiinteistön omistaja ja joissa lähtökohtana on, että hakemus voidaan, kuten yleensäkin viranomaisessa tehdyt hakemukset, peruuttaa tai sitä voidaan muuttaa.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kuultavan lausunto anna aihetta muuttaa ehdotusta.

Ns. jälkipanttaus

FA katsoo ehdotuksen, jossa kaikki panttaukset merkitään rekisteriin, helpottavan jälkipanttausjärjestelyjä. Tätä vastoin OP-ryhmä katsoo, että osapuolten välisiin sopimuksiin perustuva jälkipanttausmahdollisuus tulisi säilyttää.

SKVL pitää lähtökohtaisesti hyvänä, että kaikki panttaukset ilmenevät rekisteristä, mutta pitää, samoin kuin KVKL, ongelmallisena sitä, että kauppojen yhteydessä käytettäviä jälkipanttauksia (esim. jälkipantti maksamattoman tai maksetun kauppahinnan vakuudeksi) ei enää voitaisi toteuttaa nykyisellä tavalla. Lausunnonantajat katsovat uudistuksen merkitsevän, että jälkipanttioikeuden perustaminen jää nykyisestä poiketen kaupan osapuolten omalle vastuulle.

> Maa- ja metsätalousministeriö toteaa uudistuksessa lähdetyn johdonmukaisesti siitä, että kun samaan osakkeeseen kohdistuu useita panttauksia, ne kaikki ilmenevät rekisteristä. Tämä lisää olennaisesti vakuusjärjestelyjen läpinäkyvyyttä verrattuna nykytilaan, jossa osakekirjan hallinta luovutetaan yhdelle pantinsaajalle (ns. ensipantinsaaja) ja muut panttaukset (ns. jälkipanttaukset) toteutetaan tälle tehtävin ilmoituksin (denuntiaatio). Esityksen valmistelleessa työryhmässä, jossa edellä mainitut lausunnonantajat OP-ryhmää lukuun ottamatta ovat olleet edustettuina, ei missään vaiheessa ole kyseenalaistettu tätä linjausta.
>
> Sikäli kuin OP-ryhmän lausunnossa tarkoitetaan, että sekä useiden panttausten kirjaaminen rekisteriin että pantinsaajien väliseen sopimukseen (oikeastaan denuntiaatioon) perustuvien pantti-oikeuksien pitäisi olla samanaikaisesti mahdollisia, monimutkaistuisi järjestelmä huomattavasti ja sen läpinäkyvyys vähenisi tuntuvasti. Tällöin käytännössä menetettäisiin ne edut, joita useiden panttioikeuksien rekisteriin merkitsemisellä saavutetaan.
>
> Toisin kuin kiinteistönvälitysalaa edustavien kuultavien lausunnoissa esitetään, ehdotus ei muuta oikeudellisesti sitä, kenellä on vastuu panttioikeuden perustamisen edellyttämistä toimista, kun jälkipanttausta käytetään esimerkiksi erilaisissa asuntokaupan välitiloissa. Panttauksesta voidaan sinänsä jatkossakin sopia esim. kauppakirjassa. Sivullisia sitovan panttioikeuden syntyminen edellyttää kuitenkin jatkossa panttauksen kirjaamista rekisteriin pantinsaajan hakemuksesta ja pantinantajan suostumuksen perusteella, kun nykyisin ratkaisevaa on panttausilmoituksen eli denuntiaation tekeminen ensipantinsaajalle (käytännössä ns. jälkipanttisopimuksen tekeminen pankin kanssa). Kaikki nämä toimet – niin nykyiset kuin ehdotuksen mukaisetkin – kuuluvat oikeudellisesti kaupan osapuolille, ja kiinteistönvälittäjän mahdollinen toiminta perustuu niiden osalta toimeksiantoon/valtuutukseen. Luonnollisesti uudistus merkitsee – kun panttausilmoitus (jälkipanttisopimus)

korvataan kirjaamishakemuksella – että kiinteistönvälittäjillä on oltava valmius muuttaa eräiltä osin toimintatapojaan asuntokaupassa, jotta kaupan rutiinit voidaan mukauttaa uuteen lainsäädäntöön.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, että kuultavien lausunnot eivät anna aihetta muuttaa ehdotusta.

7 § Ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi ja yrityksen saneeraus

VVV katsoo, että myös ulosottokaaren mukainen väliaikaistoimi olisi syytä mainita säännöksessä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että väliaikaistoimella on ulosottokaaren 3 luvun 19 §:n 3 momentin mukaan sama vaikutus kuin ulosmittauksella. Esityksen perusteluissa on selkeästi todettu ulosottokaaren mainittuun säännökseen viitaten, että väliaikaistoimi merkitään rekisteriin ulosmittauksen tavoin. Myöskään maakaaressa tai arvo-osuuksia koskevassa lainsäädännössä ei mainita erikseen väliaikaistoimen rekisteriin merkitsemisestä, joka seuraa suoraan ulosottokaaresta. Väliaikaistoimen mainitseminen ehdotetussa säännöksessä ei ole tarpeen ja se voisi vain johtaa vääriin vastakohtaispäätelmiin muuta lainsäädäntöä tulkittaessa.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, että kuultavan lausunto ei anna aihetta muuttaa ehdotusta.

10 § Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely

SKVL ja KVKL katsovat, että kirjaamismenettelyssä tulisi tutkia AL 39 §:n mukaiset puolisoiden yhteistä kotia koskevat vallintarajoitukset. Myös AA-liitto kiinnittää ehdotuksen sisältöön tältä osin huomiota esittämättä kuitenkaan selkeää kannanottoa.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että avioliittolain 39 §:n soveltamisedellytyksiä, jotka riippuvat mm. asunnon tosiasiallisesta käytöstä ja luovutuksensaajan vilpittömästä mielestä, ei voida luotettavasti tutkia kirjallisessa menettelyssä. Puolison suostumuksen tarpeen kontrollointi kirjaamisen yhteydessä myös vaarantaisi kirjaamismenettelyn yksinkertaisuuteen ja nopeuteen liittyvät tavoitteet. Kirjaamisen ensisijainen funktio liittyy ostajan esineoikeudelliseen suojaan, eikä tämä nykyisessä osakekirjajärjestelmässäkään riipu siitä, onko avioliittolain mukaan tarvittava puolison suostumus saatu. Toiselta puolen ei-omistavaa aviopuolisoa suojaavat tehokkaasti avioliittolain 39 §:n säännökset mahdollisuudesta nostaa jälkikäteen (kirjaamisen estämättä) määräajassa kanne sellaista luovutuksensaajaa vastaan, joka ei ole

vilpittömässä mielessä pykälässä tarkoitetulla tavalla. Huolellisen ostajan on tämän vuoksi joka tapauksessa hankittava puolison suostumus tai varmistuttava siitä, että omaisuus ei ole vallintarajoituksen alaista.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, että kuultavien lausunnot eivät anna aihetta muuttaa ehdotusta.

14 § Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely

Tietosuojavaltuutettu huomauttaa lausunnossaan, että lakiehdotuksen 14 §:ssä on luotu konsepti, jossa Maanmittauslaitos olisi tietosuoja-asetuksen tarkoittama tietojen käsittelijä. Tietosuojavaltuutetun käsityksen mukaan kysymys on Maanmittauslaitoksen omasta tiedonsaantioikeudesta, ei sille ulkoistetusta henkilötietojen käsittelytehtävästä.

Pykälässä ehdotetaan Maanmittauslaitokselle oikeutta käsitellä muusta viranomaisen rekisteristä teknisen käyttöyhteyden avulla saatavia tietoja. Tarkoituksena on, että yhtiötä, sen hallitsemaa kiinteistöä, kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta ja rakennuksessa olevaa huoneistoa koskevat, eri viranomaisrekistereissä olevat tiedot voidaan yhdistää osakehuoneistorekisterissä ylläpidettävään omistus- ja panttaustietoon erilaisten tunnusten avulla. Huoneistotietojärjestelmä olisi pääväylä näihin tietoihin ja tiedot luovutettaisiin huoneistotietojärjestelmästä muun muassa kiinteistönvälityksen, luotonannon ja yhtiön hallinnon tarpeisiin. Lakiehdotuksen 15 §:n 2 momentissa säädettäisiin Maanmittauslaitoksen tehtäväksi tietojen luovuttaminen lakiehdotuksessa säädettyihin tarkoituksiin.

Maanmittauslaitos tarvitsee osakehuoneistorekisterin pitoa varten kaupparekisteristä osakeryhmän tunnuksen, jonka se tallentaisi huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen 13 §:n mukaan hallintakohderekisteriin. Lisäksi hallintakohderekisteriin tallennettaisiin tieto hallintakohteeseen liittyvää kiinteistöä, rakennusta ja huoneistoa yksilöivästä tunnuksesta. Tunnusten avulla osakkeella hallittavaa kohdetta koskevaan Maanmittauslaitoksessa ylläpidettävään tietoon voitaisiin yhdistää muussa viranomaisen rekisterissä pidettävää tietoa. Maanmittauslaitos voisi tarjota pääsyn eri viranomaisrekistereissä olevaan tietoon ilman, että se itse toimisi kansallisen lainsäädännön näkökulmasta rekisterinpitäjänä.

Kaupparekisterin tietoja ylläpidettäisiin edelleen Patentti- ja rekisterihallituksessa ja rakennus- ja huoneistorekisteriä kunnissa. Maanmittauslaitokselle ei ehdoteta oikeutta muokata

primaarirekistereiden tietoja, vaan ongelman havaitessaan se kääntyisi rekisterinpitäjän puoleen. Hallintakohderekisteriin tallennettavia tunnuksia ja tiedonsiirtoa varten tapahtuvaa väliaikaista tallentamista lukuun ottamatta Maanmittauslaitos ei myöskään tallentaisi tietoja ylläpidettäväksi huoneistotietojärjestelmässä. Maanmittauslaitos yhdistäisi tietoja ja välittäisi niitä lain 19- 21 §:ssä säädetyin edellytyksin ja menettelyin. Tällöin hallinnon asiakkaan ei tarvitse kääntyä erikseen jokaisen rekisterinpitäjän puoleen ja yhdistää itse näiltä saatavia tietoja, vaan hän saa eri rekistereissä olevat tiedot yhdestä osoitteesta.

Edellä esitetystä seuraa, että Maanmittauslaitos ei toimisi käytännössä 14 §:ssä tarkoitettujen, kaupparekisteristä saatujen tietojen ylläpitäjänä ja rekisterinpitäjänä samalla tavalla kuin Patentti- ja rekisterihallitus. Maanmittauslaitoksen rooli on ainoastaan yhdistää ja välittää tietoja laissa säädettyihin tarkoituksiin. Jos Maanmittauslaitos katsottaisiin EU:n tietosuoja-asetuksen säännösten soveltamisen näkökulmasta välittämiensä henkilötietojen rekisterinpitäjäksi, se joutuisi useiden rekisterinpitäjälle säädettyjen velvoitteiden hoitamisessa tukeutumaan kansallisen lainsäädännön mukaan toimivaltaisen viranomaisen apuun ja toimivaltuuksiin.

Toisten viranomaisten rekistereissä ylläpidetyn tiedon hyödyntäminen ei ole sinänsä uusi asia, vaan toimintatapa, johon lainsäädäntö viranomaiset velvoittaa. Viranomaisen on julkisen hallinnon tietohallinnon ohjauksesta annetun lain (634/2011) 10 §:n mukaan hyödynnettävä toiminnassaan väestötietojärjestelmän Suomen ja ulkomaan kansalaisia koskevia tietoja sekä kaupparekisterin ja kiinteistötietojärjestelmän tietoja, jos se näitä tietoja tarvitsee. Näin ollen sitä, joka kantaa vastuun EU:n tietosuoja-asetuksen mukaan rekisterinpitäjälle kuuluvista velvoitteista, ei voida ratkaista kansallisen lainsäännön kannalta kokonaan puhtaalta pöydältä.

Esityksessä on lähdetty siitä, että valtion perusrekistereiden välillä teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvassa tiedonvälityksessä tapahtuvassa tietojen käsittelyssä ylläpitovastuu ja rekisterinpitäjän vastuu kuuluvat perusrekisterinpitäjälle. Tiedonvälittäjän rooli voisi olla tiedonkäsittelijän rooli. Näin sen vuoksi, että perusrekistereiden rekisterinpito ja siihen liittyvä toimivalta on jo kansallisessa lainsäädännössä säädetty tietyn viranomaisen tehtäväksi. Rekisterinpitäjän määrittely kansallisessa lainsäädännössä on EU:n tietosuoja-asetuksen 4 artiklan 7 kohdan mukaan mahdollista. Sen mukaan rekisterinpitäjä tai tämän nimittämistä koskevat kriteerit voidaan vahvistaa unionin oikeuden tai jäsenvaltion lainsäädännön mukaisesti, jos henkilötietojen käsittelyn tarkoitukset ja keinot määritellään lainsäädännössä.

On mahdollista kansallisesti määritellä, katsottaisiinko EU:n tietosuoja-asetuksen soveltamisessa valtio yhdeksi rekisterinpitäjäksi vai valtion viranomaiset joko rekisterinpitäjiksi tai tiedonkäsittelijöiksi vaiko yhteisrekisterinpitäjiksi. Olennaista on se, että asia tulisi ratkaista yhtenäisesti kaikkien viranomaisrekistereiden osalta. Siihen saakka ehdotetaan sovellettavaksi voimassa olevassa rekisterilainsäädännössä omaksuttua käytäntöä.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kuultavan lausunto anna aihetta muuttaa ehdotusta. Asian kehitystä EU:n ja kansallisen lainsäädännön näkökulmasta seurataan aktiivisesti.

22 § Vahingonkorvausvelvollisuus

MML esittää pohdittavaksi, pitäisikö valtion takautumisoikeudesta vahingon aiheuttanutta kohtaan mainita säännöksessä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että koska luovutuksensaajan ja pantinsaajan vilpitöntä mieltä ehdotuksen suojataan laajemmin kuin esimerkiksi maakaaren mukaan, vahingonkorvaukseen oikeutettuna tulee kyseeseen lähinnä asunto-osakkeen ns. oikea omistaja, jota vastaan vilpittömän mieleen suojaa saavan tahon oikeus jää pysyväksi. Sen sijaan esimerkiksi osakkeen ostajalle ei voine aiheutua korvattavaa vahinkoa hänen saantoaan rasittavan oikeudellisen virheen perusteella, koska vilpittömässä mielessä oleva luovutuksensaaja voittaa kollision ja vilpillisessä mielessä oleva luovutuksensaaja taas ei ole oikeutettu vahingonkorvaukseen.

Jos valtio joutuu korvausvelvolliseksi oikeaa omistajaa kohtaan sen vuoksi, että asunto-osake on oikeudettomasti luovutettu tai pantattu, voidaan normaalisti pitää selvänä, että osakkeen oikeudettomasti luovuttanut tai pantannut on puolestaan velvollinen korvaamaan valtiolle tästä aiheutuneen vahingon vahingonkorvauslain nojalla samassa laajuudessa kuin oikeudettomasti toiminut olisi korvausvelvollinen oikeaa omistajaa kohtaan. Käytännössä näissä tilanteissa vahinko on säännönmukaisesti aiheutettu rangaistavaksi säädetyllä teolla, jolloin taloudellinen vahinko korvataan vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:n mukaan ja korvausvaade voidaan käsitellä rikosprosessin yhteydessä.

Näillä perusteilla esitystä valmisteltaessa on arvioitu, ettei valtion takautumisoikeudesta ole tarpeen erikseen säätää ehdotuksessa. Maa- ja metsätalousministeriö kuitenkin katsoo, että lakiehdotuksen 22 §:ään voidaan haluttaessa selvyyden vuoksi lisätä

takautumisoikeutta koskeva toinen momentti esimerkiksi seuraavasti: ”**Jos vahingon kärsineellä olisi oikeus saada korvausta muulta taholta, oikeus korvaukseen siirtyy valtiolle siltä osin kuin valtio maksaa vahingonkorvausta.**”

Kiinteistöliiton mukaan pykälään tai perusteluihin on lisättävä, että merkintää koskevalla virheellä tarkoitetaan esimerkiksi osakehuoneistorekisterimerkinnän yhteydessä tehtyä virheellistä osakeluettelomerkintää.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että jos virheellinen kirjaamisratkaisu johtaa virheelliseen osakeluettelomerkintään, on selvää, että myös osakeluettelomerkinnän virheellisyydestä mahdollisesti aiheutuva vahinko on katsottava virheellisestä ratkaisusta aiheutuneeksi vahingoksi, joka kuuluu valtion ankaran korvausvastuun piiriin.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, että kuultavan lausunto ei anna aihetta muuttaa ehdotusta.

24 § Muutoksenhaku kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen

Oulun KäO:n mielestä olisi syytä harkita, järjestetäänkö muutoksenhaku kirjaamisasioissa samalla tavoin kuin kiinteistökirjaamisessa.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että kiinteistöjä koskevista kirjaamisratkaisuista valitetaan maaoikeuteen ja sieltä edelleen valituslupaa hakien korkeimpaan oikeuteen. Asiaa valmisteltaessa on arvioitu, etteivät maaoikeudet, joiden erityisosaaminen painottuu kiinteistönmuodostamiskysymyksiin, sovellu erityisen hyvin käsittelemään asunto-osakkeiden vaihdantaa ja panttausta koskevia kysymyksiä. Lisäksi vaikka kiinteistökirjaamista koskevat valitukset käsitellään maaoikeuksissa, on huomattava, että ehdotuksen säännökset edellä esitetyin tavoin poikkeavat maakaaren kiinteistöjä koskevasta sääntelystä.

Kirjaamisasioita koskevan muutoksenhaun sääntely on muutenkin jossain määrin epäjohdonmukaista. Esimerkiksi kuljetusvälineiden (mm. alukset ja ilma-alukset) velkakiinnitystä koskevista hallintoviranomaisen ratkaisuista valitetaan hovioikeuteen ja sieltä edelleen valituslupaa hakien korkeimpaan oikeuteen. Esitystä valmisteltaessa asunto-osakkeiden kirjaamista koskevat valitukset on arvioitu käytännössä niin harvinaisiksi, ettei niitä varten ole katsottu perustelluksi luoda muutoksenhakutietä koskevia erityisjärjestelyjä. Kuitenkin on katsottu, että yksityisoikeudelliset kysymykset soveltuvat paremmin yleisten tuomioistuinten kuin hallintotuomioistuinten arvioitaviksi. Tämän vuoksi valitus

käsiteltäisiin yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa, ja käräjäoikeuden päätökseen haettaisiin muutosta normaaliin tapaan.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kuultavan lausunto anna aihetta muuttaa ehdotusta.

Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lain voimaanpanosta (2. lakiehdotus)

Oikeusministeriö on esittänyt, että ottaen huomioon osakehuoneistorekisteriin kuuluvien yhtiöiden määrä ja niiden hallinnon hoitaminen usein osin tai kokonaan maallikkojen toimesta, voi eräitä asunto-osakeyhtiölain muutosten voimaantuloon liittyviä järjestelyitä olla tarpeen selventää esityksen eduskuntakäsittelyn yhteydessä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että lakiehdotuksen 8 §:n 1 momentissa säädetään vanhan asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta osakeoikeuksien käyttöön siihen asti, kun osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle ja osake siirtyy ensimmäisen kerran. Säännöksessä ei ole otettu nimenomaisesti huomioon, että osakas voi hakea sähköistä omistajamerkintää jo ennen osakkeen ensimmäistä siirtoa, mistä tulisi seurata, että kyseisten osakkeiden ja niiden saajan osalta siirrytään soveltamaan uuden asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Maa- ja metsätalousministeriö esittää lakiehdotuksen 8 §:n 1 momenttia täydennettäväksi seuraavasti:

”Vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeen saajaan sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 1 ja 2 momenttia ja 6 luvun 7 §:ää siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja **osakkeenomistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin** tai osake siirtyy ensimmäisen kerran uudelle omistajalle.”

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että lakiehdotuksen 8 §:n 3 momentin mukaan yhtiökokouskutsun toimittamiseen vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:ää siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja osake siirtyy ensimmäisen kerran uudelle omistajalle. Kuten lakiehdotuksen yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, säännöksen on tarkoitus koskea vain asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:n 2 momentissa tarkoitettua osakkeenomistajaan sähköpostiosoitetta tai muuta tietoliikenneyhteyttä. Lakiehdotuksen sanamuoto on kuitenkin tarpeettoman laaja ja johtaisi siihen, että osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle siirtänyt yhtiö voisi hyödyntää siirrettyjä osakeluettelon tietoja yhtiökokouskutsun toimittamiseen vasta, kun osakas on siirtynyt sähköiseen omistajamerkintään. Maa- ja

metsätalousministeriö esittää lakiehdotuksen 8 §:n 3 momentin muuttamista seuraavasti:

”Yhtiökokouskutsun toimittamiseen vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:ää siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ~~**ja osake siirtyy ensimmäisen kerran uudelle omistajalle.**~~ **Yhtiön on osakeluettelon siirron yhteydessä ilmoitettava tiedossaan olevat muutetun asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:n 1 momentissa tarkoitetut osakkeenomistajien sähköpostiosoitteet tai muut tietoliikenneyhteydet Maanmittauslaitokselle**. ”

Kiinteistöliitto katsoo, että myös sellaisten ennen lain voimaantuloa perustettujen kiinteistöosakeyhtiöiden, joihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, pitäisi tulla uuden lain piiriin.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että lakiehdotuksen 2 ja 6 §:n mukaan ns. vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat valita, liittyvätkö ne osakehuoneistorekisteriin. Sanottujen yhtiöiden perustamisajankohdasta ja yhtiöjärjestyksen sisällöstä riippuu, sovelletaanko niihin asunto-osakeyhtiölakia, osakeyhtiölakia vai osaksi molempia. Lakivaliokunnan kuulemien asiantuntijoiden lausunnoista käy ilmi, että käytäntö vaihtelee tältä osin.

Kuultavan ehdotusta ei voida ainakaan tässä vaiheessa käytännössä toteuttaa, koska esimerkiksi kaupparekisteristä ei ilmene, missä määrin tietyssä kiinteistöosakeyhtiössä mahdollisesti sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Kuten hallituksen esityksessä (s. 22–23) todetaan, asiaa voidaan tarvittaessa arvioida myöhemmin.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kuultavan lausunto anna aihetta muuttaa ehdotusta.

AA-liitto pitää lainsäädännön soveltamisalaa epäselvänä sen osalta, voivatko osakeyhtiölakia soveltavat vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt liittyä rekisteriin, samoin kuin sen osalta, sovelletaanko lainsäädäntöä uusiin osakeyhtiölakia soveltaviin keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei ehdotuksessa ole kuultavan tarkoittamaa epäselvyyttä. Lakiehdotuksen 2 §:stä käy selkeästi ilmi, että lakia sovelletaan kaikkiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka perustetaan lain voimaan tulon jälkeen. Lisäksi 3. lakiehdotuksen 28 luvun 1 §:n 2 momentissa säädetään, ettei lain voimaantulon jälkeen perustetun keskinäisen

kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voida määrätä, ettei yhtiö kuulu osakehuoneistorekisteriin. Mainitun lainkohdan yksityiskohtaisen perustelujen mukaan tällaiseen yhtiöön sovelletaan muutetun asunto-osakeyhtiölain osakehuoneistorekisteriä koskevia säännöksiä.

Ennen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa rekisteröidyt keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat lakiehdotuksen 6 §:n mukaan liittyä osakehuoneistorekisteriin ottamalla yhtiöjärjestykseen määräyksen muutetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta yhtiöön. Kuten edellä lain voimaantulon jälkeen perustettujen kiinteistöosakeyhtiöiden osalta on todettu, muutetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta seuraa, että yhtiöön sovelletaan muutetun asunto-osakeyhtiölain osakehuoneistorekisteriä koskevia säännöksiä. Mainitusta syystä osakeyhtiölakiin ei ehdoteta lisättäväksi osakehuoneistorekisteriä koskevia säännöksiä. Lakiehdotuksen yksityiskohtaisista perusteluista käy lisäksi ilmi, että edellä tarkoitetun yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin yhteydessä Patentti- ja rekisterihallitus tarkistaisi, että yhtiöjärjestyksessä on osakehuoneistorekisteriä varten riittävät tiedot muun muassa kunkin osakkeen tuottamasta hallintaoikeudesta.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kuultavan lausunto anna aihetta muuttaa ehdotusta.

Kiinteistöliitto katsoo, ettei lakiehdotuksesta käy riittävän yksiselitteisesti ilmi, että osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen osakeluetteloa koskevat tiedustelut ja tietojen luovuttamiset kuuluvat Maanmittauslaitokselle. Kiinteistöliiton mukaan joko lakiehdotusta tai sen perusteluja tulisi täydentää tältä osin.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että lakiehdotuksen 3 §:n mukaan muutettua asunto-osakeyhtiölakia sovellettaisiin ennen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa perustettuun asunto-osakeyhtiöön ja keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jollei voimaanpanolaista muuta johdu. Voimaanpanolain 11 §:n 1 momentissa puolestaan säädettäisiin vanhan asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta osakeluettelon pitoon sekä osakeluettelon julkisuuteen siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle.

Edellä mainitusta seuraa, että osakeluettelon ylläpidon siirtämisen jälkeen osakeluettelon julkisuuteen sovellettaisiin muutettua asunto-osakeyhtiölakia, jonka mukaan osakeluettelon pito (AOYL 2 luvun 12 §) ja tietojen antaminen osakeluettelosta (AOYL 2 luvun 15 §) kuuluu Maanmittauslaitokselle. Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, että

ehdotettu sääntely on tältä osin täsmällistä ja selkeää, eikä kuultavan lausunto anna aihetta muuttaa ehdotusta.

KVKL toteaa, ettei osakeluettelon siirrolle ehdotetun määräajan laiminlyönnistä seuraisi esityksen mukaan muita sanktioita kuin siirron maksullisuus. Se huomauttaa, että osakeluettelon siirto olisi edellytys sille, että osakkeenomistaja voi kirjauttaa omistuksensa sekä mitätöidä osakekirjan. Kymmenen vuoden määräaika ei ala kulua, mikäli osakeluetteloa ei siirretä. Tämä johtaa siihen, että paperiset osakekirjat ja sähköiset merkinnät säilyvät päällekkäisinä useita vuosikymmeniä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että ehdotetun siirtymäsäännöksen toteutumista ja osakeluetteloiden siirron tilannetta tullaan seuraamaan aktiivisesti tulevina vuosina. Samalla pyritään tiedottamisen avulla saamaan yhtiöt ja osakkeenomistajat tietoisiksi osakeluettelon siirron kiistattomista hyödyistä niin yhtiölle kuin osakkeenomistajille. Myös toimijoita kuten kiinteistönvälitysliikkeitä, isännöitsijöitä ja luottolaitoksia edustavilta järjestöiltä toivotaan aktiivisuutta tiedottamisessa ja neuvonnassa. Jos nämä kannustimet ja laaja tiedottaminen eivät johtaisi riittävän tehokkaasti osakeluetteloiden siirtoon, voidaan jatkossa arvioida tarvetta lainsäädäntötoimille.

OP Ryhmä katsoo, että osakeluetteloiden siirrolle ja sähköisen omistajamerkinnän hakemiselle ehdotetut määräajat johtaisivat siihen, että kahta eri järjestelmää joudutaan ylläpitämään vähintään vuoteen 2032. Siirtymäajat voisivat olla lyhyempiä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että ehdotetut määräajat ovat takarajoja. Osakeluettelon siirrolle ehdotetun 3,5 vuoden määräajan tarkoituksena on varata toimijoille riittävä aika valmistautua siirtoon. Yhtiön ja sen vastuuhenkilöiden valmiuksista riippuen osakeluettelon siirto edellyttää aina perehtymistä uudistuksen sisältöön ja vaikutuksiin. Osakeluettelon siirto sähköisessä palvelussa saattaa myös edellyttää yhtiön vastuuhenkilöitä koskevan tiedon päivittämistä kaupparekisteriin ja muita käytännön järjestelyjä.

Myös osakkeenomistajille on varattava riittävä aika perehtyä muutokseen ja tehdä tarvittavat ratkaisut asiointinsa järjestämiseen. Tavoitteena on toteuttaa muutos hallitusti tavalla, joka turvaa osakkeenomistajan päätösvallan sen suhteen, miten hän haluaa omistajakirjauksen hakemisen toteuttaa.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kuultavan lausunto anna aihetta muuttaa ehdotusta. Kuten on todettu, sekä osakeluetteloiden siirron että osakekirjojen mitätöinnin tilannetta seurataan ja tarvittaessa valmistellaan lainsäädäntötoimia tilanteen parantamiseksi. Tässä vaiheessa tärkeimpänä tavoitteena on estää oikeudenmenetysten

syntyminen siirtymävaiheessa ja huolehtia muutoksen riittävästä viestinnästä.

FA ja OP pitävät tärkeänä, että niin sanottua osakekirjojen massamuuntomenettelyä selvitetään seuraavassa vaiheessa. FA on katsonut, että selvitys koskisi erityisesti perustuslakikysymyksiä. Useat lausunnonantajat pitävät tärkeänä, että seuraavassa vaiheessa asuntoyhteisöjen tekniset ja taloudelliset tiedot voidaan tallentaa huoneistotietojärjestelmään.

Maa- ja metsätalousministeriö yhtyy lausunnonantajien näkemykseen siitä, että näitä asioita tulisi tarkastella tarkemmin ja viedä eteenpäin jatkovalmistelussa. Sen käsityksen mukaan massamuuntomenettelyn toteuttaminen edellyttäisi huolellista valmistelua perustuslakikysymysten lisäksi käytännön toteutustavan osalta. Massamuuntomenettelyn käytännön toimeenpano luottolaitoksissa ja kirjaamisviranomaisessa sekä vaikutukset osakkeenomistajille tulee huolellisesti selvittää ennen kuin asiasta voidaan valmistella lainsäädäntöä. Nyt käsiteltävänä olevan esityksen valmistelussa tätä ei ehditty tehdä.

Muita asuinhuoneistojen hallintamuotoja sekä yhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen käsittelyä koskeva selvitystyö on jo käynnistetty Maanmittauslaitoksen johdolla. Sidosryhmät osallistuvat valmisteluun alusta saakka.

<u>Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (3. lakiehdotus)</u>

Kiinteistöliitto esittää, että lunastusilmoituksen tekemiseen yhtiön osakkaille on liittynyt epävarmuutta siitä, keneltä tulleen ilmoituksen perusteella ja minkä sisältöisen ilmoituksen perusteella hallituksen tulee lunastusilmoitus tehdä. Lunastusmenettelyyn liittyvien riitatilanteiden vähentämiseksi ja menettelyn helpottamiseksi Kiinteistöliitto ehdottaa, että osakkeensaaja velvoitettaisiin ilmoittamaan Maanmittauslaitokselle lunastusilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot ja Maanmittauslaitos velvoitettaisiin puolestaan välittämään tiedot yhtiölle samalla, kun se ilmoittaa saannon kirjaamisesta.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että yhtiöjärjestyksen lunastus- ja muiden vaihdannanrajoituslausekkeiden tulkinta ja lunastusmenettelyn toteuttaminen kuuluvat sekä voimassa olevan lain että lakiehdotuksen mukaan yhtiölle. Lunastus- ja muihin vaihdannanrajoituslausekkeisiin sovellettavat säännökset ovat pääosin tahdonvaltaisia ja niiden soveltamiseksi tarvittavat tiedot vaihtelevat muun muassa lausekkeen

sisällöstä, osakkeiden saannon tyypistä ja saajasta riippuen. Tästä johtuen laissa ei voida ehdotettua tarkemmin säätää siitä, mitkä tiedot kulloinkin tarvitaan lunastusmenettelyn aloittamiseksi. Lunastusmenettelyssä intressi kulloisenkin tilanteen edellyttämän selvityksen esittämiseen on lähtökohtaisesti osakkeen saajalla, jolla on asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 4 momentin mukaisesti vain rajoitetut osakeoikeudet siihen saakka, kunnes on selvitetty, käytetäänkö lunastusoikeutta.

Ehdotuksen mukaan osakkeiden saanto kirjataan Maanmittauslaitoksessa pääsääntöisesti osakkeenomistajan suostumuksen perusteella. Maanmittauslaitokselle ei tällöin toimiteta saantoa koskevia asiakirjoja, eikä Maanmittauslaitos tällöin tutki enemmälti kaupan ehtoja tai käsittele kauppahintaa koskevaa tietoa. Maanmittauslaitoksen saatavilla on ainoastaan tieto lunastus- tai muun vaihdannanrajoituslausekkeen olemassaolosta. Lunastus- ja muiden vaihdannanrajoituslausekkeiden sisältöä koskevien säännösten tahdonvaltaisuudesta johtuen tietoa lunastuslausekkeen sisällöstä ei saada vakiomuotoisena edes kaupparekisteristä, vaan sisällön selvittäminen edellyttäisi aina yhtiöjärjestyksen tarkempaa tutkimista joko Patentti- ja rekisterihallituksessa tai Maanmittauslaitoksessa.

Edellä esitetystä seuraa, että lunastusilmoituksen tekemiseksi tarvittavien tietojen kokoaminen ja edelleen välittäminen yhtiölle olisi sellainen viranomaistehtävä, jonka toteuttaminen vaatisi merkittäviä resursseja. Osakehuoneistorekisterin perustamisen yhteydessä on arvioitu tarpeelliseksi tehdä asunto-osakeyhtiölain lunastusmenettelyä koskeviin säännöksiin vain uuden järjestelmän käyttöönoton edellyttämät vähimmäismuutokset. Lunastusmenettelyä koskevia säännöksiä ja käytäntöjä sekä niiden kehittämistarvetta voidaan arvioida laajemmin, kun uuden järjestelmän käyttöönotosta on riittävästi kokemuksia. Asunto-osakeyhtiölain muuttamista koskevan lakiehdotuksen 13 §:n 3 momentissa ehdotettua lähtökohtaa, jonka mukaan osakkeensaajan on toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot, ei ministeriön käsityksen mukaan ole aihetta muuttaa.

SKVL:n mukaan ehdotuksesta seuraa, että lunastusaika pääsisi alkamaan myöhemmin, kuin nykyisin on mahdollista. Lisäksi muutos aiheuttaa sen, että kiinteistönvälittäjä joutuu tiedustelemaan isännöitsijältä jälkikäteen erikseen tietoa lunastusajan päättymisestä. Kiinteistönvälittäjät pitää edellä mainittuja seikkoja epätarkoituksenmukaisena sekä välittäjän että kaupan osapuolten kannalta.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että asunto-osakeyhtiölain lunastusmenettelyä koskeviin säännöksiin ehdotetaan tehtäväksi vain uuden järjestelmän käyttöönoton edellyttämät vähimmäismuutokset.

Lunastusmenettelyä koskevia säännöksiä ja käytäntöjä sekä niiden kehittämistarvetta voidaan arvioida laajemmin, kun uuden järjestelmän käyttöönotosta on riittävästi kokemuksia.

Lunastusmenettely voi käynnistyä vasta sen jälkeen, kun osakkeen saanto on kirjattu. Tieto saannon kirjaamisesta toimitettaisiin uudessa järjestelmässä välittömästi yhtiölle ja tietojenvaihdossa osakehuoneistorekisterin ja yhtiön välillä on tarkoitus hyödyntää mahdollisimman pitkälti käytännössä reaaliaikaisia sähköisiä tietoliikenneyhteyksiä. Tieto saannon kirjaamisesta ja lunastusmenettelystä olisivat ajantasaisina saatavilla myös huoneistotietojärjestelmän tietopalvelujen kautta.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei kuultavan lausunnon johdosta ole aihetta muuttaa esitystä. Sen sijaan asiaan kiinnitetään huomiota uuteen järjestelmään siirtymistä koskevassa viestinnässä siten, että ehdotetuista menettelyistä pyritään hyvissä ajoin etukäteen viestimään välitysliikkeille, yhtiöille ja isännöitsijöille yhteistyössä alan järjestöjen kanssa.

Laki asuntokauppalain muuttamisesta (4. lakiehdotus)

FA katsoo, että huoneistotietojärjestelmä mahdollistaisi pidemmälle menevän RS-järjestelmän uudistamisen, kuten turva-asiakirjojen tallentamisen järjestelmään sekä turva-asiakirjojen säilyttäjän ylläpitämän oikeustoimien luettelon korvaamisen järjestelmään tehtävillä merkinnöillä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että kuultavan lausunnossa esitetty merkitsisi mm. turva-asiakirjojen säilyttäjän (käytännössä RS-pankin) aseman ja velvollisuuksien uudelleenarvioimista ja siten käytännössä asuntokauppalain 2 luvun mukaisen asunnonostajan suojajärjestelmän kokonaisuudistusta. Asiaa ei ole ollut mahdollista arvioida tämän hankkeen yhteydessä, ja sen tarve on syytä arvioida erikseen.