Maa- ja Metsätalousministeriö

Hallituksen esitysluonnos huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi

MMM045:00/2016

Helsinki, 4.5.2018

Suomen Arvopaperikeskus Euroclear Finlandin lausunto hallituksen esitysluonnokseen huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi

Euroclear Finland Oy (jäljempänä ”Euroclear Finland”) kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa:

1. Yleisiä näkökohtia

Asunto-osakeyhtiö on maailmanlaajuisesti ainutlaatuinen asumismuoto ja tapa sovittaa yhteen omistusasumisen edut sekä osakeyhtiömuodon antama kaupankäynnin yksinkertaisuus ja hallinnon selkeys. Koko järjestelmän ydin on asunto-osakeyhtiön yksityisoikeudellinen asema ja asunto-osakkeen luonne irtaimena omaisuutena.

Digitaalinen asunto-osakkeen kauppa ja säilytys ovat kansallisesti keskeisiä uuden alustatalouden kysymyksiä. Yhteiskunnassa vallitsee laaja yhteisymmärrys muutoksen tärkeydestä ja välttämättömyydestä, mutta muutoksen toteutustavasta ei ole käyty kunnollista yhteiskunnallista keskustelua. Rakennettavan järjestelmän arkkitehtuuri ja toteutustapa vaikuttavat vuosikymmeniksi eteenpäin siihen, millaiseksi ja minkä hintaiseksi järjestelmä tulee muotoutumaan, miten se integroituu yhteiskunnan tietoarkkitehtuureihin ja miten erilaiset palvelutoimijat pystyvät käyttämään tietoja sekä syöttämään tietoja järjestelmään. Mielestämme on keskeistä pohtia, kuinka esitys tukee hallituksen digitalisaatio-kärkihankkeen keskeisintä tavoitetta edistää innovaatiota ja uutta palvelukekosysteemiä.

Keskitettyjen julkisten tietojärjestelmien rakentaminen on haasteellista ja kallista, kuten esimerkiksi viimeaikaiset terveydenhuollon järjestelmähankkeet ovat osoittaneet. Tämä lakiesitys on määrä antaa eduskunnalle syyskuussa ja ensimmäiset asunto-osakeyhtiöt on tarkoitus liittää huoneistotietojärjestelmään

Euroclear Finland Oy
Urho Kekkosen katu 5C
00100 Helsinki, Finland
Tel. +358 (0)20 770 6000
www.euroclear.com

Euroclear Finland Oy is incorporated in Finland (Company n° 654 686) (business identity code 1061446-0), with registered mailing address at PO Box 1110, 00101 Helsinki, Finland

ensi vuoden tammikuussa eli alle neljän kuukauden kuluttua lakiesityksen antamisesta. Tältä osin pidämme ehdotettua aikataulua erittäin haasteellisena.

2. Toimilupamalli

Esitämme, että toimilupamalli otettaisiin uuteen harkintaan. Toimilupamalli mahdollistaisi hajautetun ja avoimen tietojärjestelmäarkkitehtuurin, jossa yksityiset rekisterinpitäjät voisivat kaupallisin perustein tarjota asunto-osakkeiden digitaalista rekisteröintiä ja kauppojen toteutuspalvelua. Kustannukset eivät lankeaisi veronmaksajille ja kohdentuisivat niille tahoille jotka käyttävät järjestelmää tai saavat siitä koituvan hyödyn. Kilpailun myötä myös innovaatiot ja uusien teknologioiden, kuten lohkoketjun, hyödyt saataisiin täysimääräisesti käyttöön.

Euroclear Finland on suomalaisena arvopaperikeskuksena 25 vuoden ajan säilyttänyt arvo-osuuksia ja toteuttanut arvo-osuuskauppoja. Euroclear Finlandilla on tällä hetkellä noin 350 miljardin euron varallisuus säilytyksessä. Toimintamme on vahvasti säänneltyä ja varmistettua, sekä olemme osa Suomen huoltovarmuusjärjestelmää. Asunto-osakkeiden ottaminen arvo-osuusjärjestelmään on teknisesti toteutettavissa ilman julkisia investointeja. Asiakkaan näkökulmasta asunto-osakkeet saataisiin näkyviin pörssiyhtiöiden osakkeiden tavoin arvo-osuustileille ja pankkien vakuudenhallintajärjestelmiin. Lisäksi arvopaperikeskuksen toimiluvan voi hakea useampi taho joka haluaisi tarjota vastaavaa palvelua. Toimiluvan ehdot ovat EU-sääntelyn perusteella harmonisoituja ja edellyttävät arvopaperikeskuksilta mm. erittäin korkeaa riskienhallintaa, läpinäkyvää hallintoa, julkisen hinnoittelun, kansainvälisten standardien käyttämistä ja syrjimätöntä pääsyä järjestelmän käyttäjäksi.

Euroclear Finland ottaa toukokuun aikana käyttöön uuden arvopaperikeskusjärjestelmän, jossa kaikki sanomarajapinnat ovat finanssimarkkinoilla jo käytössä olevien ISO -standardien mukaisia. Arvopaperikeskuksen tilikirjaukset ja muut ohjeet siirtyvät automatisoidusti tilinhoitajilta, eli pankeilta ja pankkiiriliikkeiltä, arvo-osuusjärjestelmään. Myös kehitteillä oleva pankkien lohkoketjuun pohjautuva asunto-osakkeiden kaupankäyntialusta voidaan integroida arvo-osuusjärjestelmään näiden avoimien standardirajapintojen avulla.

Digitalisoinnin näkökulmasta on myös mahdollista luoda yhteistyömalli, jossa Maanmittauslaitos tulisi pankkien tavoin arvo-osuusjärjestelmään tilinhoitajaksi, ja MML:n toimipisteet voisivat toimia kauppojen kirjaajina samalla tavalla kuin ne tällä hetkellä kirjaavat kiinteistökaupat. Näin voitaisiin valtakunnallisesti palvella myös niitä asiakkaita, jotka eivät tee asunto-osakekauppaa pankin

kautta tai haluavat käyttää valintamahdollisuuttaan jonkun muun tahon käyttämiseksi.

Arvopaperikeskusten toiminta on Euroopassa laajentunut edelleen rajat ylittävälle kilpailulle vuonna 2014 voimaan astuneen EU:n arvopaperikeskusasetuksen myötä. Asunto-osakkeiden ottaminen arvo-osuusjärjestelmään lisäisi kilpailua entistä laajemmin ja toisi etua kuluttajalle. Tällöin myös muilla toimijoilla Suomessa voisi olla kiinnostusta ryhtyä tarjoamaan asunto-osakkeiden säilytyspalvelua.

3. Tavoitteista ja toteutuksesta

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki huoneistotietojärjestelmästä, minkä yhtenä keskeisenä tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden paperisista osakekirjoista luopuminen ja luoda niiden vaihdantaa, omistusta ja vakuuskäyttöä palveleva, luotettava kirjaamisjärjestelmä.

Lisäksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen tavoitteena on edistää asunto-osakkeen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä, omistajan tiedonsaantia sekä yhtiöiden hallintoa tarjoamalla pääsyn viranomaisrekistereissä olevaan osaketta ja sillä hallittavaa kohdetta koskevaan tietoon.

Tavoitteiden osalta pidämme esitystä erittäin tervetulleena ja kannatamme nykyisten osakekirjojen muuttamista digitaaliseen muotoon tämän mahdollistaessa asunto-osakkeiden hallinnoinnin tehokkaamman järjestämisen esityksessä pääosin mainittujen hyötyjen saavuttamiseksi. Näkemyksemme mukaan ehdotettu viranomaismalli, jossa Maanmittauslaitos olisi rekisterinpitäjä ja ainoa kirjaamistaho, ei kuitenkaan johtaisi yhteiskunnan ja asunto-osakkeisiin liittyvien toimijoiden kannalta kustannustehokkaimpaan ratkaisuun.

4. Vertailuarvio viranomaismallin ja toimilupamallin välillä

Esityksessä todetaan rekisterin toteuttamiseksi olevan kaksi mallia, jotka ovat pelkistetysti viranomaismalli ja toimilupamalli. Esityksessä on myös päädytty ehdottamaan viranomaismalliin perustuvaa toimintatapaa.

4.1. Perustuslaki

Viranomaismallin paremmuutta on perusteltu viittaamalla perustuslakiin ja erityisesti sen 15 §:n omaisuuden suojaan sekä 124 §:n julkisen hallintotehtävän siirtoon ja sen tarkoituksenmukaisuusvaatimukseen. Esityksessä on tulkittu

perustuslakia ja sen vaikutuksia siitä näkökulmasta, että esitetty asunto-osakkeiden kirjaamistoiminta ja muut siihen liittyvät toiminnot olisivat jo nykyisellään julkista vallankäyttöä.

Esityksen mukaan ”omistusoikeutta koskevan selvityksen arvioinnissa ja kirjaamisratkaisun tekemisessä on kysymys omaisuuden suojan kannalta merkityksellisestä, julkisen vallan käyttöä sisältävästä ratkaisutoiminnasta.”

Tätä perustelua voi kuitenkin haastaa, sillä asunto-osakkeiden nykyiseen vaihdantaan, sisältäen saantoselvitykset ja osakeluettelomerkinnät ynnä muut toimenpiteet, ei liity julkisen vallan käyttöä koskevia kysymyksiä.

Asuntokauppaan ei suoraan liity myöskään perustuslain omaisuuden suojaa koskevia kysymyksiä tai kysymyksiä julkisen hallintotehtävän siirrosta. Asunto-osakkeiden vaihdantaan nykyisin osallistuvat toimijat ovat pääsääntöisesti yksityisen sektorin toimijoita, eikä julkisella sektorilla ole muuta roolia normaalissa vaihdannassa kuin verovalvonta.

Vastaavasti myös yksityisten ja julkisten osakeyhtiöiden osakkeita koskevat kirjaamiset voidaan nykyisin toteuttaa ilman perustuslain julkisen vallankäytön ja omaisuuden suojaa koskevia ongelmia. Tätä tukee myös esityksessä aiheellisesti todettu lausuma siitä, että ”nykytilaan ei sinänsä liity asuntokaupan osapuolten, yhtiöiden tai osakkeenomistajan oikeusturvan kannalta merkittäviä puutteita”.

Esityksen perustelujen pohjalta vaikuttaa ilmeiseltä, että itse omistusoikeuden tai muiden oikeuksien kirjaamiseen tai kirjaamistoimintaan ei sinällään näyttäisi liittyvän varsinaisia perustuslain julkisen vallan käytön tai omaisuuden suojaa koskevia kysymyksiä, vaan tällaiset muodostuvat vain siinä tapauksessa ja vain sillä edellytyksellä, että kirjaamistoimintaa harjoittaa viranomainen.

Lisäksi esityksessä mainitaan, että tehtävän siirtäminen muulle kuin viranomaiselle, edellyttäisi perustuslain 124 §:ssä säädetyn tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen täyttymistä ja toisekseen hyvän hallinnon takeiden turvaamista. Tältä osin tulisi myös täsmentää, että tämä edellytys koskee vain tilannetta, jossa kyseessä olisi jo nykytilanteessa viranomaisen hoidettavana oleva tehtävä. Nykyisellään asunto-osakkeisiin liittyvä kirjaamistoiminta tai osakeluettelon ylläpito eivät kuitenkaan ole viranomaistehtäviä, joten myöskään tällä perustuslain kohdalla ei ole merkitystä valittaessa toteuttamistavaksi viranomaismallia toimilupamallin sijaan.

Ehdotettu viranomaismalli tarkoittaisi pysyvän ja mahdollisesti hankalasti tulevaisuudessa päivitettävissä olevan hallinnointimallin luomista asunto-osakkeiden rekisteröintiin. Samalla kasvatettaisiin julkishallinnon kokoa ilman selkeitä vastaavia hyötyjä.

4.1.1. Salassa pidettävät tiedot ja osakeluettelon yleisöjulkisuus

Esityksessä perustellaan viranomaismallin tarpeellisuutta mm. tarpeella pystyä käsittelemään arkaluonteisia tietoja ja salassa pidettäviä verotustietoja. Tältä osin haluamme tuoda esille, että jo nykyisellään arvo-osuusjärjestelmässä käsitellään sekä arkaluontoisia että salassa pidettäviä tietoja, joten tältä osin viranomaismalli ei ole välttämätön edellytys rekisterin järjestämiselle, vaan lainsäädännössä voidaan säätää tarkemmin tietojen käsittelystä myös toimilupamallin osalta.

Osakeluettelon julkisuus tulee esityksen perusteella myös tosiasiallisesti lisääntymään, sillä tulevaisuudessa jokaiselle tulee mahdollisuus käydä Maanmittauslaitoksen toimipisteissä tutustumassa eri taloyhtiöiden osakeluetteloihin. Nykyisin tulee yhtiökohtaisesti pyytää pääsyä osakeluettelon tietoihin. Esityksessä olisi kuitenkin tarve arvioida huolellisemmin osakkaiden näkökulmasta niitä vaikutuksia, mitä lisääntyneellä yleisöjulkisuudella on osakkaille ja taloyhtiöille.

4.1.2 Vastuukysymykset

Esityksessä mainitaan viranomaismallia tukevana argumenttina se, että viranomaismallissa Maanmittauslaitoksen vastuu tehtävän hoitamisesta on hallinnollista (lainmukaisuusvalvonta), rikosoikeudellista ja vahingonkorvausoikeudellista vastuuta. Lisäksi siihen kohdistetaan tehtävää hoitaessaan normiohjausta (lainsäädäntö) sekä hallinnollista ja taloudellista ohjausta.

Tältä osin lienee syytä huomioida, että esitetyt suojamallit tarjoavat melko rajoitetusti yksityisasiakkaalle suojaa vahingonkorvausvastuun lisäksi. Vahingon sattuessa kirjaamisasiassa asiakkaan tärkein oikeusturvakeino on yleisesti ottaen vahingonkorvaus, jonka osalta julkisyhteisöön sovelletaan omia sääntöjä. Edellä mainitun osalta esityksessä tulisi näkemyksemme mukaan huomioida tarkemmin se, että myös nykyisessä arvo-osuusjärjestelmässä tilinhoitajaan sovelletaan ankaraa vastuuta kirjauksista.

Kaikkien arvo-osuusjärjestelmässä kirjauksia tekevien toimijoiden, käytännössä pankkien ja Euroclear Finlandin, toimintaa säännellään useissa toimialakoh-

taisissa laeissa. Arvo-osuusjärjestelmän toimintaa valvovat sekä Valtiovarainministeriö, Finanssivalvonta että Suomen Pankki. Arvo-osuusjärjestelmän operointi on sekä EU tasolla että kotimaisessa lainsäädännössä tiukasti säänneltyä toimintaa. Lisäksi, kuten esityksessä todetaan, toimijan tulee muun muassa pääomavaatimuksin osoittaa olevansa tarpeeksi vakavarainen ja riskit hallitseva taho. Samalla tavoin arvo-osuusjärjestelmässä toimivia tilinhoitajia koskevat vastaavanlaiset vakavaraisuus- ym. velvoitteet sekä viranomaisvalvonta. Tilinhoitajien vastuun lisäksi arvo-osuusjärjestelmän yhteydessä ylläpidetään kirjausrahastoa kattamaan kirjaustoimintaan liittyviä vastuita toissijaisesti siinä tapauksessa että tilinhoitaja ei kykenisi täyttämään vahingonkorvausvelvollisuuttaan.

Vastuukysymysten osalta viranomaismalli ei näkemyksemme mukaan ole merkittävästi parempi tai suojatasoltaan korkeampi kuin toimilupamalli. Näkemyksemme mukaan tätä tulisi huolellisemmin selvittää ja perustella, sillä kyse on asunnon omistajien näkökulmasta huomattavan arvokkaan omaisuuden hallinnoinnista.

4.1.3 Yhden kirjaamisviranomaisen malli

Esityksessä ehdotetaan Maanmittauslaitosta ainoaksi tahoksi kirjaamisten tekemiseen. Esityksessä jää kuitenkin epäselväksi, miten tämä käytännössä vaikuttaisi asiakaspalveluun verrattuna siihen, että kirjauksia voisi tehdä useampi taho. Esityksessä kuitenkin tuodaan toimilupamallin yhteydessä esille huoli siitä, että korkeammat pääomavaatimukset ja raskaat tietojärjestelmäinvestoinnit sekä matalat tuotto-odotukset voisivat karsia asuntoluototuksen toimijoita ja johtaa markkinoiden entistä voimakkaampaan keskittymiseen suurille toimijoille.

Tältä osin perustelut vaikuttavat ristiriitaisilta; toisaalta toimilupamallissa keskittymistä pidetään ongelmallisena, mutta viranomaismallissa tehtävien keskittyminen taholle jolla ei ole aikaisempaa kokemusta irtainta omaisuutta tai arvopapereita koskevien luovutusten toteuttamisesta ei näyttäytyisi ongelmana. Hyödyntämällä toimilupamallin mukaisesti nykyistä arvo-osuusjärjestelmän kirjaamismallia tilinhoitajineen pystyttäisiin tukeutumaan kattavaan konttoriverkostoon sekä erityisesti jo olemassa olevaan internetpohjaiseen palveluntarjontaan, jonka kautta asiakkaat pystyisivät hallinnoimaan asunto-osakkeitaan. Lisäksi vaihdantatilanteissa asiakkaat asioivat useasti pankkien kanssa, jolloin pankit voisivat tilinhoitajina tehdä tarvittavat kirjaukset suoraan arvo-osuusjärjestelmään, eikä asiakkaan tarvitsisi tämän lisäksi asioida erikseen Maanmittauslaitoksen kanssa kirjauksen aikaansaamiseksi.

Ratkaisu, jossa osakkeiden omistusmuutoksen kirjaaminen toteutetaan Maanmittauslaitoksessa erillään kauppahinnan maksusta altistaa kaupan osapuolet vastapuoliriskille, jonka seurauksena voi syntyä tilanne, jossa kaupan osapuoli suorittaa oman velvoitteensa saamatta vastasuoritusta kaupan vastapuolelta. Arvo-osuusjärjestelmässä vastapuoliriskiä ei ole, koska arvopaperin omistussiirto on mahdollista toteuttaa hyödyntäen selvitysjärjestelmän ”selvitys maksua vastaan” – toiminnolla pankkien välityksellä.

4.1.4. Selvitysjärjestelmä ja Euroopan keskuspankki

Esityksessä mainitaan, että arvo-osuusjärjestelmään liittyen ”selvitysjärjestelmä siirretään Euroopan keskuspankin hoidettavaksi, mikä merkitsisi sitä, että eräs arvopaperikeskuksen toiminnan kannalta keskeinen mekanismi siirtyy Suomen lainsäädäntövallan ulottumattomiin”.

On syytä tarkentaa, että arvopaperikeskuksen selvitysjärjestelmä ei siirry EKP:n hoidettavaksi vaan ainoastaan keskuspankkirahassa tapahtuva kauppojen selvitystä palveleva toiminto tullaan hoitamaan nk. Target2-Securities -järjestelmässä. Suomen arvopaperikeskus on jatkossakin Suomen lainsäädäntövallan alla ja Suomen viranomaisten valvonnassa, eikä keskuspankkirahassa tapahtuva kauppojen selvitys EKP:n alustalla muuta tätä. Myös sijoittajakohtaiset arvo-osuustilit säilyvät jatkossakin Suomessa ja kaikki arvo-osuuksien luovutukset tapahtuvat suomalaisten arvo-osuustilien välillä.

Asunto-osakkeiden vaihdon edellyttämä kirjaamistoiminta hoidetaan myös tulevaisuudessa paikallisesti Suomessa. Lisäksi jo nykyisellään Euroclear Finland säilyttää keskeiset tiedot ja tietojärjestelmät Suomessa, eikä listattujen yhtiöiden osakkeilla tapahtuvan keskuspankkirahaselvityksen toimittaminen EKP:n taholla tule muuttamaan Euroclear Finlandin lakisääteistä varautumisvelvollisuutta. Suomalaiset viranomaiset ovat lisäksi nimenomaisesti tukeneet Suomen markkinaosapuolia Target2-Securities -järjestelmän käyttöönotossa.

4.1.5. Kehitteillä oleva tietojärjestelmä vs. toiminnassa oleva tietojärjestelmä

Esityksessä mainitaan, että ”tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen kannalta merkityksellistä ovat mahdollisuudet tulevaisuudessa kehittää paperisista osakekirjoista luopumisen sekä omistuksen ja panttauksen sähköisen kirjaamisen ohella muita rakennetun ympäristön tiedonhallintaan liittyviä tietovarantoja ja palveluita.”

Viranomaismallissa järjestelmän tekninen kehittäminen tapahtuu julkisen hallinnon kokonaisarkkitehtuurin puitteissa ja sisällön kehittäminen muun muassa osana rakennetun ympäristön tiedonhallintaa. Tällöin järjestelmä tulee väärjäämättä rajoitetuksi julkisen hallinnon kokonaisarkkitehtuuriin, eikä järjestelmän kehitystä ohjaa asiakkaiden tarpeet.

Asiakasnäkökulmaa tulisi selkeästi painottaa toteutustavan valinnassa, sillä esityksessä tavoitellut digitalisoinnin hyödyt riippuvat olennaisesti siitä, miten digtalisoinnin toteuttamisessa onnistutaan. Olemassaolevat pankkien ja Euroclear Finlandin tietotekniset ratkaisut ja tietojärjestelmien yhteentoimivuus on monelta osin jo olemassa ja toimivaksi testattu. Lisäksi rajapintojen avaaminen muiden toimijoiden kanssa voidaan toteuttaa myös markkinaehtoisesti.

Yleisesti ottaen uusien tietojärjestelmien kehitystyö on aikaa vievää sekä kallista. Ehdotuksen mukaan lakimuutos on tarkoitus saada voimaan 1.1.2019, josta alkaen kirjauksia tehtäisiin järjestelmään. Asunto-osakkeiden varallisuusmassan taloudellista arvoa on vaikea arvioida, mutta esityksessä mainitaan koko asuntolainakannan arvoksi noin 100 miljardia euroa, josta osa kohdistuu kiinteistömuotoiseen asumiseen.

Esityksessä myös mainitaan, että ”Toimilupamalli merkitsisi käytännössä hyvin merkittävän varallisuusmassan sisällyttämistä järjestelmään, joka on rakennettu hyvin toisenlaiseen markkinaympäristöön.” Näin ei näkemyksemme mukaan ole, vaan markkinaympäristö on olennaisilta osin hyvin samanlainen ja vaatimukset osakkeiden ja velkakirjojen säilytykselle ja selvitykselle ovat monella tavalla korkeammat kuin asunto-osakkeille. Esityksessä ei myöskään oteta kantaa riskiin siirtää asunto-osakkeiden muodostama huomattava varallisuusmassa kokonaan uuteen järjestelmään, jonka testaamiseen ei esitetyn aikataulun mukaisesti ole käytännössä lainkaan aikaa. On otettava huomioon, että järjestelmän testaamisessa olennaista on järjestelmän käyttäjien osallistuminen testaamiseen ja käyttäjien omien järjestelmien yhteensopivuus uuden järjestelmän kanssa.

Luonnoksessa jää ehdotetun viranomaismallin ja ehdotetun toteutusaikataulun perusteella epäselväksi, miten ehdotettu viranomaismalli toimisi pitäen silmällä erityisesti sen toimivuutta, luotettavuutta, toiminta-aikojen riittävyyttä ja virheettömyyttä.

4.2. Kustannukset

Esityksessä todetaan, että Huoneistotietojärjestelmän valmistelusta aiheutuviin menoihin on osoitettu noin 12 miljoonaa euroa. Lisäksi

vuosittaisten kustannusten on arvioitu asettuvan n. 11.3 miljoonan euron tasolle, jotka katettaisiin kustannusvastaavuusperiaatteen mukaisesti huoneistotieto-järjestelmän suoritteista perittävillä maksuilla. Huoneistotietojärjestelmän ylläpitäminen Maanmittauslaitoksessa näyttäisi esityksen mukaan edellyttävän 94 henkilön täyttä työpanosta.

Esityksen mukaan kustannukset allokoituisivat kansalaisille siten, että omistuksen kirjaamisesta perittävä maksu voisi olla omakustannushintaan perustuvana noin 50 euroa ja panttauksen kirjaamisesta perittävä maksu noin 25 euroa. Kansalaiset voisivat tarkastaa omia tietojaan maksutta, ja tiedot olisivat myös yhtiölle maksuttomia.

Esityksessä ei täysin käy ilmi, miten tulevat tietojärjestelmien kehityskustannukset on arvioitu sisältyvän vuosikuluihin, mutta kustannusvastaavusperiaatteen mukaisesti kaikki merkittävät poikkeukset budjetoidusta tulevat siirtymään suoraan asiakkaalta perittäviin hintoihin. Kehityskustannuksia koskeva kokonaisuus hyötyisi näkemyksemme mukaan lisäarvioinnista, jonka perusteella sekä kehitys- että ylläpitokustannukset voisivat olla selkeämmin kuvattu.

Edellämainituilta osin ehdotettu ratkaisu näyttäytyy kokonaisuutenaan muodostuvan toimilupamallia huomattavasti kalliimmaksi kansalaisen näkökulmasta. Vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa on tärkeää hyödyntää avoimen ja tasapuolisen kilpailun tuottamia hyötyjä yhteiskunnalle. Sääntelystä ja käytännöistä tulisi poistaa elinkeinotoiminnan esteitä, sekä tukea kustannustehokkaita ratkaisuja.

Euroclear Finland toimii nykyisin rekisterinpitäjänä arvo-osuuksille, joten tietojärjestelmän kehitys- ja ylläpitokustannuksiin ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia, vaikka toiminnallisuudet laajennettaisiin kattamaan asunto-osakkeet. Tältä osin myös esityksessä mainitaan, että valtion tietojärjestelmien kehittämisen kustannukset olisivat toimilupamallissa alhaisemmat kuin ehdotetussa viranomaismallissa.

Tällä hetkellä Euroclear Finland veloittaa asiakasta omistusoikeuden siirron kirjaamisesta 0,06-0,12 euroa ja panttauksen kirjaus on asiakkaalle maksuton. Tämän lisäksi asunto-osakkeiden liittämisellä arvo-osuusjärjestelmään ei olisi merkittävää ylläpitohenkilöstön tarvetta lisäävää vaikutusta, sillä niihin liittyvä kirjausten ja muiden toiminnallisuuksien käsittely olisi pitkälti automatisoitua.

Edellä mainitun johdosta uskomme, että arvo-osuusjärjestelmä voisi tarjota asiakkaille vastaavat palvelut merkittävästi alhaisemmin kustannuksin. Lisäksi

toimilupamalli mahdolistaisi kilpailun syntymisen markkinoilla, joka olisi omiaan pitämään huolen siitä, että hinnoittelu pysyisi myös jatkossa markkinaehtoisena ja viranomaisvalvottuna.

5. Konversio ja kaupankäynti

Ehdotettu malli tulee johtamaan tilanteeseen, jossa taloyhtiöissä on sekä osakkaita, joiden osakeomistus on konvertoitu digitaaliseksi, että osakkaita, joiden omistusta osoittaa edelleen osakekirjat. Jälkimmäisen osalta on myös mahdollista, että heitä ei mainita osakeluettelolla, jonka pitäisi nauttia julkista luotettavuutta, koska siellä on esimerkiksi edellisen omistajan tiedot. Esityksen mukaan tälle järjestelylle ei myöskään ole asetettu takarajaa, joten tällainen omistusoikeutta osoittava rinnakaisjärjestelmä voi tulla säilymään mahdollisesti erittäin pitkään. Esityksessä ei tältä osin ole tarkemmin kuvattu sitä, miten tavoitellut hyödyt tullaan saavuttamaan tässä tilanteessa, jossa osa omistajista säilyttää paperiset osakeirjat vuosikymmenien ajan.

Asunto-osakkeiden kaupankäynti tulee esitetyssä muodossa eriytymään omistusoikeuden julkisvarmenteisesta kirjauksesta; toisin sanoen asuntojen kauppa tulee irtautumaan kaupan selvityksestä. Kun osapuolet tekevät kaupan, sen kirjaaminen Maanmittauslaitoksen julkista luotettavuutta nauttivaan rekisteriin toteutuu ilmeisesti vasta useamman viikon jälkeen kauppaa seuraavan kirjaamishakemuksen jälkeen, mikä on omiaan aiheuttamaan omistusoikeuden suhteen epäämääräisen välitilan saamaan tapaan kuin kiinteistön kaupassa.

Lisäksi asuntokaupan osapuolet (ostaja, myyjä, välittäjä, rahoittaja, jne.) eivät pysty vaikuttamaan tämän välitilan kestoon, koska kaavaillun mallin mukaisesti (huomioiden esityksen perustuslakia koskevat argumentit) vain viranomainen voisi tehdä kirjausmerkintöjä. Täten ehdotettu ratkaisumalli tullee asettamaan myös tulevaisuutta koskien merkittäviä hidasteita ja rajoitteita tehokkaalle asuntokaupan digitalisoimiselle kirjaamistoiminnan toimiessa rajoitteena esitetyssä toteuttamismuodossaan.

Arvo-osuusjärjestelmässä edellä mainitut ongelmat pystytään ratkaisemaan reaaliaikaisilla kirjauksilla kaupanteon yhteydessä, joita pystyvät tekemään useammat tahot, mukaan lukien pankit, jotka usein liittyvät kaupantekoon asuntolainoittajina. Esityksen tavoitteiden saavuttamiseksi arvo-osuusjärjestelmä näyttäisi soveltuvan paremmin ja tehokkaammin osakkeiden vaihdantaa, omistusta ja vakuuskäyttöä palvelevaksi kirjaamisjärjestelmäksi kuin perustettavaksi ehdotettu täysin uusi kirjaamisjärjestelmä.

6. Lopuksi

Ehdotamme edellämainittuun perustuen, että huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön valmistelua jatkettaisiin erityisesti toimilupamallin pohjalta, jotta asunto-osakkeiden digitalisoiminen saataisiin totetutettua asiakasnäkökulmasta parhaalla mahdollisella tavalla ja samalla pystyttäisiin varmistamaan, että kirjaamisjärjestelmä muodostuisi sellaiseksi, että se pystyisi nykyistä ehdotusta paremmin vastaamaan myös tulevaisuudessa yhteiskunnan muutostarpeisiin.

Lisätiedot
Lisätietoja antaa tarvittaessa Juha Sarin (juha.sarin@euroclear.eu).

Kunnioittavasti,

Euroclear Finland Oy

Hanna Vainio
Toimitusjohtaja