Maa- ja metsätalousministeriö
Lainsäädäntöneuvos Susanna Paakkola

LAUSUNTO
12.11.2018

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle

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

Maa- ja metsätalousministeriö on perehtynyt maa- ja metsätalousvaliokunnalle toimitettuihin asiantuntijalausuntoihin sekä lakivaliokunnan lausuntoon (LaVL 26/2018 vp.) ja perustuslakivaliokunnan lausuntoon (PeVL 32/2018 vp.). Ministeriö 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. Lakiehdotuksia 8-12 koskevat ehdotukset on valmisteltu yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa.

Maa- ja metsätalousministeriö esittää lakivaliokunnalle toimitettujen asiantuntijalausuntojen johdosta seuraavaa:

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

Viranomaismallin valinta

Lakivaliokunta on lausunnossaan arvioinut viranomaismallin valintaa ja todennut, että Maanmittauslaitoksen valintaa osakehuoneistorekisterin ylläpitäjäksi puoltaa muun muassa se seikka, että Maanmittauslaitoksella on ennestään vankkaa kokemusta ja asiantuntemusta oikeuksien ja rajoitusten kirjaamisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Samalla lausunnossa on käyty läpi niitä erityispiirteitä, joita liittyy asunto-osakkeen omistuksen kirjaamiseen verrattuna kiinteistökirjaamiseen. Näiden erityispiirteiden on todettu liittyvän asunto-osakkeiden luonteeseen irtaimena omaisuutena ja niiden vaihdannassa nykyisin sovellettavaan lainsäädäntöön.

Viranomaismallin valintaan ja asunto-osakkeen luonteeseen irtaimena omaisuutena on puuttunut lausunnossaan myös Euroclear Finland Oy. 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 huomauttaa Euroclear Finland Oy:n lausunnon johdosta, ettei pidä paikkaansa, että yhtiöt tällä hetkellä hoitaisivat vastaavaa omistus- ja panttioikeuden kirjaamistehtävää kuin esityksessä ehdotetaan. 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 hallituksen esityksessä 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. Viranomaismallin ja toimilupamallin vertailu onkin toteutettu hallituksen esityksen perusteluissa juuri 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.

Asiointimahdollisuudet

Eläkeläisliittojen etujärjestö EETU ry on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota siihen, että vaikka huoneistotietojärjestelmä parantaisi osakkeenomistajia koskevan tiedon saatavuutta ja tätä tietoa voitaisiin hyödyntää myös sähköisten palveluiden kehittämisessä, ikääntyneet kansalaiset eivät ole välttämättä minkään asiointituen piirissä. Väestöllisen kehityksen suuntauksena on selvästi Suomen ikääntyminen ja palvelun kehityksessä tulee huomioida yhdenvertaisuus ja käyttäjälähtöisyys.

Lisäksi EETU ry on kiinnittänyt huomiota asunto-osakkeenomistajille ja hallituksen jäsenille suunnattujen kyselyiden toteutustapaan ja siihen, että tuloksissa kiinnitettiin huomiota erityisesti ikääntyvän väestön tarpeisiin viranomaisasioinnissa.

Maa- ja metsätalousministeriö pitää EETU ry:n lausunnossa esitettyjä näkökohtia merkittävinä yleisemminkin viranomaispalveluiden kehittämisessä huomioitavina seikkoina. Esityksessä on lähdetty siitä, että huoneistotietojärjestelmän palveluita tarjottaessa ei rajoituta pelkästään sähköiseen asiointiin, vaan Maanmittauslaitoksen palvelut ovat kansalaisen ulottuvilla myös asiointipisteverkoston kautta ja postitse. Kaikki tällä hetkellä kiinteistökirjaamisessa käytössä olevat asiointiväylät tarjotaan myös huoneistotietojärjestelmän yhteydessä.

Asiointikykyyn liittyviä rajoituksia on pyritty ottamaan huomioon hallinnollista seuraamusta koskevassa säännöksessä. Voimaanpanolakiehdotuksen (2. lakiehdotus) 16 §:ssä ehdotetaan kirjaamismaksun korottamista niissä tilanteissa, joissa ensimmäiselle omistuksen kirjaamisen hakemiselle säädettävää 2 kuukauden määräaikaa ei ole noudatettu. Säännöksen mukaan maksua ei kuitenkaan korotettaisi, jos viivästys johtuu osakkeensaajan sairastumisesta tai muusta vastaavasta asiointikykyyn vaikuttavasta syystä. Tällainen tilanne olisi käsillä, jos asiointiinsa apua tarvitseva henkilö ei saa tarvitsemaansa apua määräajan puitteissa (HE s. 109).

Kuten EETU ry:n lausunnossa arvellaan, osakkeenomistajille ja hallituksen jäsenille suunnattu otakantaa.fi-kysely toteutettiin sähköisessä palvelussa. Vastauksia saatiin yli 2000 kappaletta ja niiden käsittely paperimuodossa olisi ollut käytettävissä olevien resurssien puitteissa mahdotonta. Vastauksia saatiin kuitenkin kaikkia ikäryhmiä edustavilta henkilöiltä. Hallituksen esityksessä on käsitelty niitä seikkoja, joiden johdosta kyselyn tuloksista ei tehdä tilastollisesti tai tieteellisesti päteviä johtopäätöksiä. Kyselyn tuloksia, mukaan lukien avovastaukset, käsiteltiin kuitenkin esityksen jatkovalmistelussa, ja ne otettiin mahdollisuuksien mukaan huomioon erityisesti vaikutusten arviointia laadittaessa.

Maa- ja metsätalousministeriön tietoon on tullut, että tietojärjestelmään liittyvistä teknisistä haasteista johtuen uusien yhtiöiden rekisteröinti voitaisiin aloittaa Patentti- ja rekisterihallituksessa tammikuun 2019 loppupuolella. Yhtiöt voisivat tehdä perustamisilmoituksen heti vuoden vaihteen jälkeen ja saada Y-tunnuksen, mutta rekisteröinti voidaan toteuttaa vasta tammikuun loppupuolella. Sen jälkeen, kun yhtiö on rekisteröity se voi käynnistää RS-menettelyn. Rekisteröinnin jälkeen sitä koskevat tiedot voidaan siirtää kaupparekisteristä huoneistotietojärjestelmään. Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, ettei edellä kerrottu sellaisenaan aiheuta muutostarvetta lakiehdotusten suunniteltuun voimaantuloon. Jos lakiehdotukset saatettaisiin voimaan vasta helmikuun alusta, tämä merkitsisi yhtiön sähköistä asiointia koskevien säännösten viivästymistä ja paperisen asioinnin jatkumista kuukauden pidempään. Tätä ei voitane pitää yksinomaan hyvänä ratkaisuna niiden yhtiöiden kannalta, jotka ovat lykänneet perustamisilmoituksen tekemistä päästäkseen huoneistotietojärjestelmän piirin ja välttääkseen osakekirjojen painattamisen. Ministeriö katsoo, että näihin seikkoihin voidaan parhaiten

vaikuttaa rakennuttajille kohdennetulla oikea-aikaisella viestinnällä, jonka toteutuksesta vastaisi luonnollisesti Patentti- ja rekisterihallitus.

Kirjaamismenettelyä koskevat säännökset

Lakivaliokunta on lausunnossaan arvioinut perusteellisesti kirjaamista koskevia säännösehdotuksia. Se on päätynyt ehdottamaan 1. lakiehdotuksen 22 §:n täydentämistä valtion takautumisoikeutta koskevalla säännöksellä.

Maa- ja metsätalousministeriö kannattaa lakivaliokunnan lausunnossa ehdotettua 22 §:n 2 momenttia, eikä sillä ole huomautettavaa tai lisättävää lakivaliokunnan lausunnossa esitettyyn kirjaamissäännöksiä koskevaan analyysiin tai johtopäätöksiin.

Tietopalvelua koskevat säännökset

Väestörekisterikeskus on lausunnossaan todennut, että sen toimintaedellytyksiä heikentäisi, jos huoneistotietojärjestelmästä luovutettaisiin sellaisenaan väestötietojärjestelmästä peräisin olevaa tietoa kaupallisiin tarkoituksiin ilman, että Väestörekisterikeskus saisi kompensaatiota tietojen käsittelystä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että Väestötietojärjestelmän suoritteista perittävistä maksuista säädetään valtion maksuperustelain (150/1992) nojalla Väestörekisterikeskuksen suoritteista perittäviä maksuja koskevassa valtiovarainministeriön asetuksessa (vuosia 2017 ja 2018 koskeva VMa 1396/2016). Se sisältää myös säännökset maksujen perimisestä viranomaisille annettavista väestötietojärjestelmän suoritteista. Mainitussa asetuksessa on säädetty maksuttomiksi niin sanotut vakiomuotoiset palvelut valtion virastoille ja laitoksille. Muista palveluista peritään asetuksessa määritelty maksu.

Esityksessä ei ehdoteta muutoksia väestötietojärjestelmän suoritteista perittäviin maksuihin tai mahdollisuuksiin määritellä huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin annettavien tietojen maksullisuutta. Maa- ja metsätalousministeriö toivoo kuitenkin väestötietojärjestelmän tiedoista perittävien maksujen määrittelyä siten kohtuullisiksi, että huoneistotietojärjestelmän tietopalveluista perittävät maksut voitaisiin pitää kohtuullisina ja järjestelmä palvelisi käyttäjiään eri yhteiskunnan osa-alueilla. Myös osakkeen omistuksen ja panttauksen kirjaamisessa sekä omistajan ja panttaussopimuksen osapuolten yksilöinnissä tarvitaan väestötietojärjestelmän tietoja. Väestörekisterikeskus onkin erittäin keskeinen toimija ja tärkeä yhteistyökumppani huoneistotietojärjestelmän toteutuksessa. On toivottavaa, ettei rekisteriviranomaisten tiedonluovutuksista perimillä maksuilla käytännössä ohjata päällekkäisten rekisterien ja tietojen ylläpitoon.

Väestörekisterikeskus on pitänyt epäselvänä, voitaisiinko huoneistotietolakiehdotuksen 17 §:n 2 momentissa tarkoitettuja, Maanmittauslaitokselle luovutettavia tietoja luovuttaa edelleen. Väestörekisterikeskus olettaa, että tietoja saataisiin käyttää Maanmittauslaitoksen kirjaamistehtävän ja muiden tehtävien hoitamiseen. Lisäksi Väestörekisterikeskus tuo esiin, ettei vainajan perillisiä koskevia tietoja ole saatavana digitaalisesta väestötietojärjestelmästä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että lakiehdotuksen 17 §:n 2 momentissa tarkoitettuja tietoja käytettäisiin ehdotetussa laissa säädettävien tehtävien hoitamiseen. Tietoja voitaisiin myös luovuttaa osana lakisääteisen tehtävän hoitamista. Huoneistotietolakiehdotuksen 15 §:n 2 momentin mukaan Maanmittauslaitoksen tehtävänä olisi luovuttaa tietoa huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin. Lakiehdotuksen 2 §:n mukaan järjestelmän tarkoituksena olisi palvella osakkeiden vaihdannan, vakuuksien hallinnan ja näitä vastaavien toimintojen ja yhtiön hallinnon tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi huoneistotietojärjestelmän avulla tuotettaisiin tietoa muun muassa tutkimusta ja tilastointia varten.

Edellä tarkoitetun tiedonvälitystehtävän lisäksi Maanmittauslaitos tarvitsisi lakiehdotuksen 17 §:n 2 momentissa tarkoitettuja tietoja monin tavoin tehtäviensä hoitamiseen. Kirjaamisen yhteydessä henkilöiden yksilöinti nojautuu väestötietojärjestelmässä ylläpidettäviin tunnuksiin ja nimeä koskeviin tietoihin. Kuolinpesän osakkaiden selvittäminen tapahtuu väestökirjoista saatavien tietojen perustella. Huoneistotietojärjestelmästä luovutettaviin tietoihin voivat kuulua myös henkilön yhteystiedot. Esimerkiksi yhtiö saisi hallintonsa hoitamiseen tarvittavat yhteystiedot huoneistotietojärjestelmästä.

Kun väestötietojärjestelmästä saadaan salassa pidettäviä tietoja, käsittelyn tarkoitukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Huoneistotietojärjestelmästä ei luovuteta edelleen salassa pidettäviä tietoja, jollei tästä ole erikseen säädetty. Arvioidessaan tietojen julkisuutta ja salassapitoa Maanmittauslaitos tarvitsee tietoa siitä, onko väestötietojärjestelmässä voimassa henkilöä koskeva tiedonluovutusrajoitus, kuten turvakielto. Sen sijaan Maanmittauslaitoksella ei ole välttämättä oikeutta saada turvakiellon alaista tietoa väestötietojärjestelmästä, jollei sille säädetyn tehtävän hoitaminen vaadi turvakiellon alaisen tiedon käsittelyä esimerkiksi kirjaamistehtävän hoitamiseksi. Kaiken kaikkiaan 17 §:n 2 momentissa tarkoitetut tiedot ovat hyvin keskeisessä asemassa huoneistotietojärjestelmän toiminnassa ja Maanmittauslaitokselle ehdotettujen tehtävien hoitamisessa.

Kuten Väestörekisterikeskuksen lausunnossa on tuotu esille, näitä tietoja voitaisiin luovuttaa Maanmittauslaitokselle myös muussa kuin digitaalisessa muodossa olevasta väestötietojärjestelmästä. Väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009), jäljempänä *väestötietolaki*, 3 §:n 2 momentin mukaan väestötietojärjestelmään kuuluu alueellisesti järjestettyjä asiakirja – ja muita tietoaineistoja, joita ei ole otettu digitaalisessa muodossa pidettyyn valtakunnalliseen tietojärjestelmään. Tämä on huomioitu huoneistotietolakiehdotuksen 17 §:n 3 momentissa, jonka mukaan tiedot voidaan luovuttaa Maanmittauslaitokselle paitsi teknisen käyttöyhteyden avulla myös muulla tarkoituksenmukaisella tavalla.

Isännöintiliiton mukaan asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta annetun lain (2. lakiehdotus) 2 luvun 15 §:ään tarvitaan täsmennys taloyhtiön oikeudesta saada turvakiellosta huolimatta tietoja osakkeenomistajasta. Liiton mukaan selvää on, että yhtiökokouskutsu pitää pystyä toimittamaan turvakiellon saaneelle osakkaalle turvakiellosta huolimatta. Selvyyden vuoksi Isännöintiliitto ehdottaa 2 luvun 15 §:n yksityiskohtaisiin perusteluihin selvennystä siitä, että taloyhtiöllä on yhtiökokouskutsun toimittamiseksi ja muissa hallinnon hoidon (esimerkiksi vastikkeiden perintä) tilanteissa oikeus saada osakehuoneistorekisteristä osakkeenomistajan tietoja turvakiellon estämättä.

Maa- ja metsätalousministeriö kiinnittää huomiota siihen, että perusteet, joilla henkilölle tallennetaan väestötietojärjestelmässä turvakielto, ovat erittäin painavia. Turvakiellosta säädetään väestötietolain 36 §:ssä, jonka mukaan väestötietojärjestelmään voidaan tallettaa turvakielto, jos henkilöllä on perusteltu ja ilmeinen syy epäillä itsensä tai perheensä terveyden tai turvallisuuden tulevan uhatuksi. Kun henkilö hakee turvakieltoa, hänelle varataan mahdollisuus ilmoittaa väestötietojärjestelmään talletettavaksi sellainen yhteysosoite, joka voidaan luovuttaa myös muille kuin sellaisille viranomaisille, joilla on väestötietolain mukaan oikeus käsitellä turvakiellon alaisia tietoja.

Kun turvakielto on talletettu väestötietojärjestelmään, kiellon kohteena olevan henkilön kotikunta, asuinpaikka, osoite ja muu yhteystieto saadaan luovuttaa *vain sellaiselle viranomaiselle*, jonka oikeus turvakiellon alaisen henkilötiedon käsittelyyn perustuu laissa tai sen nojalla säädettyyn kiellon kohteena olevan henkilön oikeutta tai velvollisuutta koskevan tehtävän, toimenpiteen tai toimeksiannon hoitamiseen. Turvakielto koskee myös kiellon kohteena olevan henkilön omistuksessa tai hallinnassa olevan kiinteistön, rakennuksen ja huoneiston yksilöinti- ja sijaintitietoja, jos niitä ei voida käsitellä erillään turvakiellon kohteena olevista tiedoista, kun tietoja luovutetaan väestötietojärjestelmästä.

Viranomainen, jolle on luovutettu turvakiellon alaisia tietoja ei väestötietolain 37 §:n mukaan saa luovuttaa tietoja edelleen eikä antaa niitä sivullisen nähtäväksi tai käsiteltäväksi, jollei laissa toisin säädetä. Mainitussa pykälässä säädetään menettelystä, jota maistraatin on noudatettava ennen yksittäisten turvakiellon alaisten tietojen luovuttamista. Väestötietolain 37 §:n lähtökohtana on se, ettei viranomainen, joka on saanut väestötietojärjestelmästä turvakiellon alaisia tietoja, saa luovuttaa edelleen. Esityksessä ehdotetaan yhtä poikkeusta edellä mainittuun lähtökohtaan.

Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:n 5 momentissa (2. lakiehdotus) säädettäisiin turvakiellon alaisten tietojen luovuttamisesta sille, joka osoittaa oikeutensa tätä vaativan. Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 § koskee osakeluetteloon merkittyjen tietojen luovuttamista osakkeenomistajalle, yhtiön velkojille tai muille osakeluettelon tietoja tarvitseville ja sen 5 momentti turvakiellon alaisten osakeluettelotietojen luovuttamista tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Säännöstä ei sovelleta teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvaan huoneistotietojärjestelmän tietojen luovuttamiseen yhtiölle.

Yhtiön oikeudesta saada hallintonsa hoitamiseksi (ml. yhtiökokouskutsun toimittaminen, yhtiövastikkeen perintä) tarvittavat tiedot osakehuoneistorekisteristä ehdotetaan säädettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 19 ja 20 §:ssä. Huoneistotietolakiehdotuksen 19 §:n 1 momentin mukaan salassa pidettäviä tietoja saa luovuttaa vain, jos niitä koskevasta tiedonsaantioikeudesta on laissa erikseen säädetty. Tällaista yhtiötä koskevaa, turvakiellon alaisten henkilötietojen tai julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 31 kohdan perusteella salassa pidettävien tietojen luovuttamisen mahdollistavaa säännöstä ei ole ehdotettu tässä yhteydessä.

Kun huoneistotietojärjestelmän tietoja luovutetaan yhtiöille teknisen käyttöyhteyden avulla suoraan isännöintijärjestelmiin tai muulla vastaavalla tavalla hyödynnettäväksi yhtiöiden toiminnassa, yhtiöistä tulee tosiasiassa näiden tietojen osalta rekisterinpitäjiä. Jos turvakiellon alaisia henkilötietoja ja julkisuuslain nojalla salassa pidettäviä tietoja siirrettäisiin tavalla tai toisella yhtiöille, näiden tietojen viranomaisrekistereissä saama erityissuoja tosiasiassa lakkaisi, jollei lailla ja teknisin menetelmin varmisteta tietojen suojaamista ja rajoitettua käyttöä. Jos tiedonsiirto yhtiöille toteutettaisiin siten, ettei se edellytä tietojen käsittelijän tunnistautumista Maanmittauslaitoksen palvelussa, tietojen käsittelijästä ja tietojen käsittelyn tarkoituksesta ei voitaisi riittävässä määrin varmistua ehdotettujen säännösten puitteissa. Tällöin ei voitaisi myöskään varmistua siitä, että tiedonsaantioikeus on

olemassa jonkin erityissäännöksen perusteella ja että tietoja käytetään vain siihen tarkoitukseen, johon ne on luovutettu.

Maa- ja metsätalousministeriö ei edellä esitetyistä syistä kannata isännöintiliiton ehdotusta täydentää lakiehdotusten perusteltuja, eikä pidä myöskään sääntelyn täydentämistä tältä osin mahdollisena. Sen sijaan maa- ja metsätalousministeriö korostaa, että jatkossa osakkeenomistaja voisi asunto-osakeyhtiölain 21 §:n mukaan ilmoittaa osakehuoneistorekisteriin sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kokouskutsun toimittamista varten. Tämä mahdollisuus on myös niillä henkilöillä, joita koskien väestötietojärjestelmässä on turvakielto. Tällainen henkilö on voinut myös turvakiellon hakemisen yhteydessä ilmoittaa väestötietojärjestelmään sellaisen yhteystiedon, joka voitaisiin luovuttaa myös muille kuin turvakiellon alaisen tiedon käsittelyyn oikeutetuille viranomaisille. Maa- ja metsätalousministeriö pitää tätä riittävänä ja oikeasuhtaisena ratkaisuna ottaen huomioon ne terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät intressit, joita turvakiellon avulla suojataan.

Muutoksenhakua koskevat säännökset

Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt huomiota muutoksenhakua koskevaan 1. lakiehdotuksen 25 §:ään. Ehdotetun pykälän mukaan käyttölupaa koskevaan, 20 ja 21 §:ssä tarkoitettuun päätökseen haettaisiin muutosta vaatimalla oikaisua. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen haettaisiin muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Perustuslakivaliokunnan käsityksen mukaan myös muusta Maanmittauslaitoksen päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen, eikä ehdotetun säännöksen tarkoituksena ole toimia valituskieltona.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että myös muusta Maanmittauslaitoksen päätöksestä voisi valittaa hallinto-oikeuteen lukuun ottamatta niitä lakiehdotuksen 24 §:ssä tarkoitettuja päätöksiä, joista valitettaisiin, jos ehdotettu säännös tältä osin toteutuu perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella, yhtiön kotipaikan käräjäoikeuteen. Ehdotettu 25 §:n muutoksenhakusäännös rajautuu siihen joukkoon tietojen luovutusta koskevia päätöksiä, joihin sovellettaisiin lakiehdotuksen säännöksiä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain säännösten sijaan. Kyseinen säännös tarvitaan sen vuoksi, että käyttölupaa koskevissa massaluonteisissa päätöksissä muutosta haettaisiin ensi vaiheessa vaatimalla oikaisua. Maanmittauslaitos soveltaisi muihin huoneistotietojärjestelmää koskeviin päätöksiin yleislakina muun muassa julkisuuslain muutoksenhakusäännöksiä ja lakiehdotuksen 23 §:n mukaan maksujen osalta valtion maksuperustelain muutoksenhakusäännöksiä. Muutoksenhausta julkisuuslain nojalla tehtyyn päätökseen säädetään julkisuuslain 33 §:ssä. Sen mukaan

muuhun kuin maksua koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Valtion maksuperustelain 11 b §:ssä säädetään muutoksenhausta maksua koskevaan päätökseen. Maksujen osalta muutosta haetaan ensi vaiheessa vaatimalla oikaisua päätöksen tehneeltä viranomaiselta. Muiden huoneistotietojärjestelmään liittyvien päätösten osalta tulisivat sovellettaviksi hallintolainkäyttölain säännökset.

Jos kirjaamista koskeva muutoksenhaku nimenomaan osoitetaan käräjäoikeuteen, seuraavista huoneistotietojärjestelmää koskevista päätöksistä haettaisiin muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen:
-käyttölupaa koskeva 25 §:n 2 momentissa tarkoitettu oikaisuvaatimukseen annettu päätös
- julkisuuslain nojalla tehty tietojen luovutusta koskeva päätös
- maksua koskevan oikaisuvaatimuksen johdosta tehty päätös
-voimaanpanolakiehdotuksen 17 §:n 2 momentissa tarkoitettu oikaisuvaatimukseen annettu päätös
- muut mahdolliset Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmän ylläpitoon ja rekisterinpitäjänä toimimiseen liittyvät valituskelpoiset päätökset, joihin sovelletaan esimerkiksi EU:n tietosuoja-asetuksen säännöksiä

Olennainen tarkoitus ehdotetun 25 §:n taustalla on ollut saattaa käyttölupaa koskevat muutoksenhaut ensi sijaisesti oikaisuvaatimusmenettelyn piiriin. Maa- ja metsätalousministeriön käsityksen mukaan perustuslakivaliokunnan esittämään huoleen on mahdollista vastata joko siten, että lakiehdotuksessa säädettäisiin kattavammin muutoksenhausta huoneistotietojärjestelmään liittyvissä päätöksissä tai siten, että säännösehdotuksen perusteita ja muutoksenhakuun sovellettavaksi tulevia säännöksiä selkiytettäisiin valiokunnan mietinnössä. Muutoksenhakua koskevia säännöksiä voitaisiin täsmentää esimerkiksi siten, että oikaisuvaatimusmenettely ulotetaan koskemaan kaikkea huoneistotietojärjestelmästä tapahtuvaa tiedonluovutusta ja huoneistotietojärjestelmän suoritteista perittäviä maksuja. Muihin päätöksiin (pois lukien 24 §:n 1 momentissa tarkoitetut päätökset) haettaisiin muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Toinen vaihtoehto olisi ulottaa oikaisuvaatimusmenettely muutoksenhakutieksi kaikkeen huoneistotietojärjestelmään liittyvään päätöksentekoon.

Ensimmäistä vaihtoehtoa puoltaa selkeys ja käytännöllisyys. Viranomaisen tietojärjestelmään liittyvässä tiedonluovutuksessa on usein kyse massaluonteisista päätöksistä ja niihin liittyviä päätöksiä on perusteltua käsitellä ensi vaiheessa oikaisuvaatimusmenettelyssä. Sen sijaan muut Maanmittauslaitoksen rekisterinpitäjänä tekemät, rekisteröidyn oikeuksia koskevat ratkaisut eivät ole massapäätöksiä. Ne voivat olla asianosaisen oikeusturvan kannalta siten merkittäviä,

että ne on voitava saattaa suoraan hallintotuomioistuimen käsiteltäväksi. Niiden osalta muutoksenhakutienä tulisi siten kysymykseen valitus silloin, kun rekisteröity on päättänyt turvautua muutoksenhakuun tietosuojalaissa säädettävien oikeussuojakeinojen sijaan. Maa- ja metsätalousministeriöllä ei ole tiedossa muita kokonaan tai osittain huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen nojalla tehtäviä päätöksiä, joita koskevasta muutoksenhausta tulisi säätää tässä yhteydessä.

Eduskunnan käsiteltävänä on hallituksen esitys eduskunnalle laiksi oikeudenkäynnistä hallintoasioissa ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 29/2018 vp.). Esityksessä ei ehdoteta muutoksia hallintolain mukaiseen oikaisuvaatimuksen käsittelyyn. Esitykseen sisältyvien lakiehdotusten toteutuessa hallintolainkäyttölaki kumottaisiin joko vuoden 2019 alusta tai sen alkupuolella. Oikeudenkäyntiä hallintoasioissa koskevan lakiehdotuksen 8 §:n mukaan viranomaisen päätöksestä valitetaan hallinto-oikeuteen ja 107 §:n mukaan hallinto-oikeuden antamasta päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Lakiehdotuksen 127 §:n mukaan muussa laissa olevalla viittauksella hallintolainkäyttölakiin tarkoitetaan lakiehdotuksen voimaan tultua viittausta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin. Jos lain käsittely etenisi siten, että uusi laki tulisi voimaan jo vuoden alussa yhtä aikaa huoneistotietolainsäädännön kanssa, asia voitaisiin huomioida 1. ja 2. lakiehdotuksen muutoksenhakusäännöksissä siten, että viittaukset hallintolainkäyttölakiin korvattaisiin viittauksilla uuteen lakiin.

Jos lakiehdotuksen 25 §:n täsmentämistä pidetään tarpeellisena, säännös voitaisiin muotoilla esimerkiksi seuraavasti:

25 § Muutoksenhaku ***muuhun päätökseen***

Maanmittauslaitoksen tietojen luovuttamista ja suoritteista perittävää maksua koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen **ja muuhun kuin 24 §:ssä tarkoitettuun tämän lain nojalla tehtyyn päätökseen** saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) **[tai oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (/)]** säädetään.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

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. Samaan johtopäätökseen on päätynyt isännöintiliitto.

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**. ”

Lisäksi Maa- ja metsätalousministeriö toteaa vielä, että lakiehdotusta on tarpeen selventää, jotta asunto-osake-osakeyhtiön osakeanti, sulautuminen tai jakautuminen eivät lakiehdotuksen tarkoituksen vastaisesti pakottaisi asunto-osakeyhtiötä siirtämään osakeluettelon ylläpitoa Maanmittauslaitokselle. Tämän vuoksi Maa- ja metsätalousministeriö esittää lakiehdotuksen 5 §:n loppuun uutta momenttia seuraavasti:

"Muutetun asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 13 §:n 5 momenttia, 19 luvun 14 §:n 3 ja 4 momenttia sekä 20 luvun 14 §:n 2 ja 3 momenttia sovelletaan vasta sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon pidon Maanmittauslaitokselle."

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.

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. Osakeluetteloiden siirron ja osakekirjojen mitätöinnin tilannetta seurataan ja tarvittaessa valmistellaan lainsäädäntötoimia tilanteen parantamiseksi. Tässä vaiheessa tärkeimpänä tavoitteena on estää oikeudenmenetysten syntyminen siirtymävaiheessa ja huolehtia muutoksen riittävästä viestinnästä.

Finanssiala ry. (FA) ja OP pitävät tärkeänä, että niin sanottua osakekirjojen massamuuntomenettelyä selvitetään seuraavassa vaiheessa. FA on katsonut, että selvitys koskisi erityisesti perustuslakikysymyksiä. Lakivaliokunta on todennut, että asia vaatii huolellista jatkovalmistelua. 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 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.

Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (3. lakiehdotus)

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 tarkoitus 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.

Kiinteistöliitto esittää, että asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 13 §:n mukaista kahden kuukauden määräaikaa tulisi pidentää vähintään kolmeen kuukauteen, jotta valtaosassa tilanteita lunastusajat ehtisivät kulua ja hallitukselle ehtisi selvitä, käyttääkö joku osakkaista lunastusoikeuttaan. Kiinteistöliitto perustelee ehdotusta sillä, että osakkailla on useissa yhtiöissä kuukauden aika lunastusvaatimuksen esittämiseen hallituksen saamasta lunastusilmoituksesta.

Maa- ja metsätalousministeriö kiinnittää huomiota siihen, että huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettu ilmoitus osakkeen saannosta yhtiölle toimitetaan käytännössä välittömästi kirjaamisratkaisun jälkeen. Ilmoitusten tekemisessä pyritään mahdollisimman laajasti hyödyntämään sähköisiä tiedoksiantotapoja. Tästä seuraa, että tieto saannosta tulee yhtiölle yleensä suhteellisen nopeasti. Lisäksi sähköisellä tietojen toimittamisella sekä lunastusmenettelyä koskevalla riittävällä Maanmittauslaitoksen ohjeistuksella ja sidosryhmien viestinnällä voidaan edistää sitä, että myös lunastusmenettelyn toteuttamiseksi tarvittavat tiedot toimitetaan mahdollisimman nopeasti yhtiön hallitukselle. Kuten edellä on todettu, on osakkeen saajalla kannustin tietojen ilmoittamiseen, sillä hänellä on asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 4 momentin mukaisesti rajoitetut osakeoikeudet siihen saakka, kunnes on selvitetty, käytetäänkö lunastusoikeutta.

Kiinteistöliiton lausunnossa mainittu kuukauden määräaika osakkeenomistajien lunastusvaatimusten esittämiseen alkaa siitä, kun hallitus on saanut riittävät tiedot lunastusmenettelyn käynnistämiseksi. Käytännössä voi olla tapauksia, joissa joko lunastusmenettelyn käynnistyminen viivästyy riittävien tietojen puutteiden johdosta tai joissa osakkaan tekemän lunastusilmoituksen lainmukaisuuden tutkimiseen kuluu aikaa. Näissä tilanteissa on mahdollista, että yhtiön

hallinnollinen taakka lisääntyy Kiinteistöliiton mainitseman uuden ilmoitusvelvollisuuden johdosta. Jotta tällainen ylimääräinen ilmoitusvelvollisuus voidaan, poikkeuksellisia tapauksia lukuun ottamatta, välttää, maa- ja metsätalousministeriö esittää 3. lakiehdotuksen 2 luvun 13 §:n 2 momentin jälkimmäisen virkkeen muuttamista siten, että tieto lunastusmenettelystä poistetaan osakeluettelosta kolmen kuukauden kuluttua sen merkitsemisestä, jollei hallitus siihen mennessä ilmoita toisin.

Edellä mainitun määräajan muuttaminen ei vaikuta lakiehdotuksen 2 luvun 5 §:n 2 momenttiin lisättäväksi ehdotetun uuden 5 a kohdan eikä osakeoikeuksien käyttöä lunastustilanteissa koskevan saman pykälän 4 momentin soveltamiseen.

Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) on kiinnittänyt huomiota 3. lakiehdotuksen 6 luvun 21 §:n 2 momentin perusteluihin, joiden mukaan osakeluetteloon voidaan merkitä väestötietojärjestelmän tai kaupparekisterin tietojen mukainen osoite. PRH on todennut, ettei kaupparekisteriin talleteta osakkeenomistajien tietoja.

Maa- ja metsätalousministeriö yhtyy PRH:n toteamukseen siitä, ettei kaupparekisteriin ole tarkoitus perustaa erillistä rekisteriä, johon talletettaisiin osakehuoneistorekisteriin merkittyjen osakkeenomistajien yhteystietoja. Kaupparekisterilain mukaan kaupparekisteriin tallennetaan kuitenkin rekisteriin merkittyjen elinkeinonharjoittajien ja yhteisöjen postiosoitteita. Perustelumaininnan tarkoituksena on ollut mahdollistaa jatkossa se, että tällaisia kaupparekisteriin ilmoitettuja tietoja voidaan (lähtökohtaisesti automaattisen tietojenkäsittelyn avulla) hyödyntää osakeluettelon muodostamisessa niissä tilanteissa, joissa osakkaan itse ilmoittamaa postiosoitetta ei ole käytettävissä.

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.

Laki kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta

PRH on kiinnittänyt huomiota kaupparekisterilain 9 §:n 8 momentin yksityiskohtaisiin perusteluihin. PRH toteaa ensinnäkin, että perusteluissa on virheellisesti todettu, että asunto-osakeyhtiölain 17 luvun 7 §:n mukainen velkojiensuojamenettely liittyisi osakepääoman alentamiseen. Toiseksi PRH toteaa, että lainkohdan perusteluissa on virheellisesti todettu, että mahdollinen yhtiöjärjestysmääräys saataisiin näkymään yhtiön kaupparekisteriotteella.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että kaupparekisterilain 9 luvun 8 §:n yksityiskohtaiset perustelut ovat virheelliset siltä osin, kuin niissä esitetään asunto-osakeyhtiölain 17 luvun 7 §:n mukaisen velkojiensuojamenettelyn liittyvän osakepääoman alentamiseen.

Toisaalta maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että vaikka kaupparekisterilain 9 luvun 8 §:ssä tarkoitettujen erityisten yhtiöjärjestysmääräysten sisältö ei käy ilmi kaupparekisteriotteesta, olisi kaupparekisteriotteen tilaajan ja muutenkin kaupparekisterin tietoja käyttävän asiakkaan kannalta tärkeää, että kaupparekisteriotteelta tai muusta tietopalvelusta kävisi vähintään ilmi, onko kyseessä kaupparekisterilain 9 §:n 8 momentissa tarkoitettu a) lunastus- tai muu vaihdannanrajoituslauseke vai b) yhtiöjärjestyksen määräykseen perustuva oikeus vastustaa yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista. Muussa tapauksessa kaupparekisteriote ja muut vastaavat kaupparekisterin tietopalvelut jäävät tarpeettoman epäselviksi.

Lakiehdotukset 8-12

Esityksen antamisen jälkeen maa- ja metsätalousministeriön tietoon on tullut tarve täsmentää lakiehdotuksiin 8-12 sisältyviä valtion rahoitukseen liittyvien rajoitusten merkitsemistä koskevia säännösehdotuksia. Kysymys on siitä, että korkotukivuokrayhtiöiden taikka aravalainoitetun kohteen tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön yhtiömuotona voi edelleen olla myös osakeyhtiö, jolloin yhtiön osakkeet eivät kuuluisi osakehuoneistorekisterin piiriin. Kyse on teknisestä muutoksesta, jonka tarkoituksena on ainoastaan selkiyttää sitä alun perin omaksua lähtökohtaa, että rajoitusmerkinnät tehtäisiin edelleen osakekirjoihin ja osakeluetteloon, jos yhtiön osakkeeseen ei sovellettaisi huoneistotietolain säännöksiä. Muutokset toteutettaisiin lakiehdotuksiin seuraavasti (muutettava kohta alleviivattuna boldilla):

8. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

16 § *Rajoitusmerkintä*

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, **osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/),** huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta. Jäljempänä 18 a §:n mukaisen omaksilunastettavan kohteen rajoitusmerkintöjen yhteydessä on oltava maininta osakkeiden omaksilunastettavuudesta ja panttauskiellosta.

9. Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

16 § *Rajoitusmerkintä*

Korkotukivuokratalon tai lainansaajan osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin**, osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/),** huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta.

10. Laki aravalain 6 §:n muuttamisesta

6 § *Käyttö- ja luovutusrajoitukset*

Aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) säädetään aravalainoitetun asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitetun asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käytön ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, **osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/),** huoneistotietojärjestelmään

siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta (rajoitusmerkintä).

Aravalainoitettujen omistusasuntojen käyttöön ja luovutukseen sovelletaan vain, mitä aravalainapäätöksestä ja lainan siirrosta on voimassa.

11. Laki aravarajoituslain 12 ja 18 §:n muuttamisesta

12 § *Omaksilunastaminen*

Omaksilunastamiskelpoisuudesta on tehtävä merkintä, **osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/),** huoneistotietojärjestelmään, kunnes osakkeet on lunastettu omaksi tai oikeus lunastamiseen on lakannut.

Omaksilunastamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

18 § *Rajoitusmerkintä*

Lainoitusta koskevien lakien mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, **osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja** huoneistotietojärjestelmään tehtyä rajoitusmerkintää on tarvittaessa täydennettävä tai muutettava taikka se on siirrettävä tai poistettava. Merkintöjen täydentämisestä, muuttamisesta, siirtämisestä ja poistamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

12. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta

51 § *Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät*

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 45 §:n 1 momentissa, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 1 momentissa sekä 48 b ja 48 c §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 46, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 2–4 momentissa ja 48 a §:ssä tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi on **osakekirjoissa mainittava ja, jos yhtiön osakkeeseen**

sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/),
huoneistotietojärjestelmään ilmoitettava osakkeisiin kohdistuva merkintä 47, 47 b, 48 ja 48 a–48 c §:ssä sekä 49 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Myönnettyään 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetun lainan tai hyväksyttyään lainan 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetuksi korkotukilainaksi tai takauslainaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.

Asumisoikeustalon omistaja on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitetut merkinnät on tehty ennen kuin omistaja tarjoaa tehtäväksi asumisoikeussopimuksia omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan tarkemmin säätää, miten tässä momentissa tarkoitetun velvoitteen täyttäminen osoitetaan.

Velvollisuudesta poistaa 1 ja 2 momentissa tarkoitetut merkinnät käyttö- ja luovutusrajoitusten lakattua säädetään 50 c §:ssä.

Liitynnät muihin esityksiin

Kuten työ- ja elinkeinoministeriön lausunnossa on tuotu esille, hallituksen esityksessä 132/2018 vp. on yritys- ja yhteisötietolain 10 ja 11 §:n säännöksiä avoimena. Käsillä olevan hallituksen esityksen lakiehdotukseen 7 sisältyvät ne 10 ja 11 §:n säännökset, jotka nimenomaisesti liittyvät huoneistotietolainsäännön toteutukseen.

Maa- ja metsätalousministeriö on keskustellut 10 ja 11 §:n muutosehdotusten yhteensovittamisesta työ- ja elinkeinoministeriön kanssa. Vaikuttaa siltä, että alkuperäisen esityksen tavoitteista poiketen hallituksen esitykseen 132/2018 vp. sisältyvä yritys- ja yhteisötietolain muutos ei ehtisi tulla voimaan 1. päivänä tammikuuta 2019. On tärkeää, että huoneistotietojärjestelmään liittyvät yritys- ja yhteisötietolain muutokset tulisivat voimaan vuoden 2019 alusta. Näin ollen ehdotetaan, että 7. lakiehdotuksen säännökset käsiteltäisiin loppuun tässä yhteydessä ja ne otettaisiin huomioon toisesta hallituksesta esityksestä päätettäessä.