

Laatija:
Henrik Ungern

24.4.2018

ASREK -kuulemistilaisuudessa esitettyjä kysymyksiä ja vastauksia

Maa- ja metsätalousministeriö järjesti 23.4.2018 liikenneministeriön tiloissa (Sonckin Sali, Eteläesplanadi 16, Helsinki) kuulemistilaisuuden huoneistotietojärjestelmää koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta (luonnos 23.3.2018).

Alla on esitetty kuulemistilaisuudessa tehdyt kysymykset vastauksineen.

Vaikutusten arviointihanke

1. Vaikutusten arviointihanketta koskevaan esitykseen liittyen pyydettiin selvittämään, mitä tarkoittaa arviointihankkeen raportissa mainittu tutkimusmenetelmä SCM.

Vastaus: Menetelmän mukaisesti selvitettiin, mitkä ovat normaalitehokkaan yrityksen nykyiset kustannukset niissä prosesseissa, joihin ASREK tulee vaikuttamaan.

Oikeuden kirjaaminen ja oikeuden tai rajoituksen merkitseminen

2. Lohkoketjuteknologiaan liittyen kysyttiin myyjältä vaadittavasta suostumuksesta. Jos edellytetään, että suostumus voidaan antaa (vain) viranomaisen järjestelmässä, tällainen vaatimus on esteenä muiden teknisten palveluiden kehittämiselle.

Vastaus: Markus Tervosen (OM) mukaan lainsäädännössä on pyritty välttämään sitä, että määriteltäisiin jo ennakoon sitovasti, mitä menettelmää tulee mm. suostumuksen antamisessa käyttää.

Suostumuksen antamista on yksityiskohtaisissa perusteluissa kuvattu seuraavasti: ”Pykälässä ei ehdoteta tarkemmin säädettäväksi siitä, millainen suostumuksen on oltava. Tämä jäisi ratkaistavaksi kirjaamiskäytännössä. Ottaen huomioon muun muassa virheellisestä kirjaamisratkaisusta seuraava valtion vahingonkorvausvastuu, **suostumuksen olemassaolo on kuitenkin osoitettava luotettavalla tavalla**. Käytännössä tämän vaatimuksen täyttää **esimerkiksi** se, että suostumus an-

Laatija:
Henrik Ungern

24.4.2018

netaan rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen. Siihen, mitkä erilaiset olemassa olevat ja tulevat tekniset ratkaisut voivat käytännössä toteuttaa luotettavuusvaatimuksen, ei laissa tai sen perusteluissa voida ottaa kantaa.

3. HE -luonnoksessa näyttää olevan toinenkin vaihtoehto suostumuksen selvittämiseksi. Tähän liittyen tiedusteltiin, minkä vuoksi tätä toista vaihtoehtoa ”muu luotettava selvitys” ei ole ehdotettu käytettäväksi varsinaisen suostumuksen sijaan.

Vastaus: Tervonen totesi, että hakemuksella ja siihen liittyvällä suostumuksella pyritään myötäilemään nykyistä menettelyä (kauppakirja + osakekirjan siirto). Kun hakemukseen liitetään jo valmiiksi myyjän suostumus, saadaan saantomerkinä tehtyä nopeasti.

Keskustelussa toivottiin, että suostumuksen antamisen tapa määriteltäisiin tarkemmin.

4. Voidaanko suostumus antaa verkon kautta.

Vastaus: Kyllä voidaan. Vertailukohtana voidaan käyttää arvo-osuusjärjestelmässä olevaa menettelyä.

5. Viitaten tuomioistuimen ratkaisuun perustuviin kirjauksiin (Lakiehdotuksen 9§), tulevatko ns. oikeaa omistajaa koskevat oikeudenkäynnit jatkossa lisääntymään.

Vastaus: Tervosen mukaan ei ole tarkoitus lisätä oikeudenkäyntejä, vaan lainkohdan tarkoituksena on vain ohjata riidanalaiset asiat oikeuden ratkaista, ennen kuin voidaan tehdä kirjaamisratkaisu.

6. Kysymys kauppakirjan muodosta; Jos olisi tarjolla sähköinen varmennettu kauppakirja, olisiko se riittävä.

Vastaus: Tämä voisi olla riittävä.

7. Onko suostumuksen antamisesta huolehtiminen hakijan asiana.

Vastaus: Tämä on lähtökohta.

8. Onnistuuko rajoitusmerkintä viranomaisen oman lain perusteella ilman suostumusta. Tällainen merkintä, jota tarvitaan olisi osakkeiden ulosmittausmerkintä.

Vastaus: Rekisterilakiehdotuksen 7 §:ssä on tähän liittyvä säännös.

Laatija:
Henrik Ungern

24.4.2018

9. Kysymys koskien panttaussitoumuksen liittämistä panttihakemukseen; Mihin tarvitaan panttaussitoumuksen yksilöintiä. Mitä tapahtuu, kun sitoumusta on tarve muuttaa. Esitettiin, että panttivastuun osalta merkitystä pitäisi käytännössä olla vain pantin maksimimäärällä. Vertailun vuoksi mainittiin kiinteistöpankki.

Vastaus: Tervosen mukaan panttausta koskevan kirjauksen tarkoituksena on yleisesti toteuttaa panttausta koskeva julkivarmistus. Merkin­nän tarkoituksena ei ole ulottaa vaikutusta päävelkasuhteen sisältöön. Mallia on tältäkin osin otettu arvo-osuusjärjestelmästä.

Ehdotus panttaussitoumuksen yksilöinnistä vastaa asiallisesti arvo-osuustililain 6 §:n 2 momentin vaatimusta sitoumuksen mainitsemisesta kirjauksessa (ks. vastaavan arvo-osuustililain säännöksen osalta myös HE 136/1993). Rekisterilain yksityiskohtaisissa perusteluissa kuvataan, että panttauksen kirjaamisessa osakehuoneistorekisteriin on kyse julkivarmistuksesta, jolla panttioikeus tulee sivullisiin nähden tehokkaaksi. Panttaussitumus taas on panttioikeuden perustamiseen liittyvä pantinantajan ja pantinsaajan välinen toimi, joka on sitova näiden välisessä suhteessa. Lakiehdotuksen vaatimus koskee vain panttaussitoumuksen yksilöimiseksi tarvittavia tietoja; sitoumuksen sisältöä saati sen taustalla olevia velkasuhteita ei ole tarkoitettu merkittäväksi rekisteriin.

Asunto-osakeyhtiölain muutokset

10. Osakeluettelomerkinnän ja osakehuoneistorekisteriin tehtävän omistajamerkinnän välinen suhde vaati selkeytystä: Onko niin, että osakkaan oikeuksien käyttäminen on sidoksissa vain saantoa koskevaan merkintään.

Vastaus: Tervonen totesi, että osakkaan oikeuksien osalta on tarkoitus säilyttää nykytila. Osakas voi käyttää osakeoikeuksia sen jälkeen, kun hänet on merkitty osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajaksi (suostumuksen tai muun luotettavan selvityksen perusteella). Varainsiirtoveron maksaminen taas on edellytyksenä osakeluettelomerkinnälle.

11. Kysymys 1.1.2019 jälkeen uuden AsOy:n perustamisen yhteydessä tehtävästä ilmoituksesta.

Vastaus: Yhtiön perustamisilmoitus ja perustajaosakkaat merkitään sähköisellä omistajailmoituksella kaupparekisteriin, josta tarvittavat tiedot saadaan ASREK:iin. Eritystapaukset, kuten osakeanti ym. edellyttävät vielä jatkovalmistelua.

12. Miten aiotaan ratkaista pysyvän huoneistotunnukseen liittyen se, etteivät huoneistot välttämättä ole pysyviä.

Laatija:
Henrik Ungern

24.4.2018

Vastaus: Pysyvä huoneistotunnus ei estä yhtiön huoneistojen tai yhtiöjärjestyksen muuttamista. Pysyvä (yksilöivä) huoneistotunnus on lähinnä tekninen apuväline.

13. Onko niin sanottujen RS- kohteiden osalta väliaikaistodistus jatkossakin riittävä dokumentti osoittamaan ostajan oikeutta.

Vastaus: Kyllä on riittävä jatkossakin, kunnes RS -järjestelmä mahdollisesti uudistetaan ja käyttöön otetaan uudet instrumentit.

14. Voisivatko rakennusliikkeet mitätöidä siirtymäaikana hallussaan olevat väliaikaistodistukset/osakekirjat.

Vastaus: Tervonen totesi, että mielenkiintoinen ehdotus, johon hänellä ei kuitenkaan ole heti antaa vastausta. Asiaa voitaneen selvittää jatkovalmistelun yhteydessä.

15. Onko osakeluetteloon tehtävässä merkinnässä kysymys vain varainsiirtoveron maksamisen turvaamisesta.

Vastaus: Osakeluettelomerkintä on siinä mielessä vain informatiivinen tieto, että varsinainen omistajatieto ilmenee osakehuoneistorekisteristä. Käytännössä omistajaa koskeva tieto voidaan viedä kumpaankin samanaikaisesti, jos saanto ei ole varainsiirtoveron alainen eikä yhtiöjärjestyksessä ole lunastuslauseketta. Osakeluetteloon erikseen tehtävä merkintä koskee vain varainsiirtoveron alaisia saantoja sekä lunastustilanteita.

Tietopalvelu

16. Jos / kun rekisteriin tallennetaan kiinteistöön ja huoneistoihin liittyvää teknistä tietoa niin onko tätä tietoa eriytetty henkilötiedoista ja mahdollista hyödyntää rajapinnan kautta niin ettei lupaa henkilötietojen käsittelyyn tarvita.

Vastaus: Susanna Paakkola (MMM) totesi, että periaatteessa esityksen on tarkoitus toteuttaa tietopolitiikan tavoitteita ja aineistojen avaamista. Tapauskohtaisesti tulee harkittavaksi, miten olisi toimittava, jotta esimerkiksi tietyllä alueella sijaitsevia taloyhtiöitä ja osakehuoneistoja koskevaa tietoa ei voida yhdistää henkilöön ja kyse ei olisi henkilötiedoista. Onko riittävää se, ettei luovutettavaa tietoa voida yhdistää henkilöön välittömästi tai välillisesti.

17. Kuuluuko toiminnantarkastajalle pääsy asemavaltuudella/vaalin suorittaneen pöytäkirjan otteella pääsy osakehuoneistorekisteriin? Miten varmistetaan nykyisten osakeluettelomerkintöjen päiväysten oikeellisuus? Osa päiväyksistä puuttuu.

Laatija:
Henrik Ungern

24.4.2018

Vastaus:

Paakkola: Rekisterilakiehdotuksen 19 §:n 3 kohdassa on ajateltu myös tarkastustehtävää hoitavan tiedonsaantioikeutta, kun kyseessä on teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuva julkisten tietojen luovutus. Muu tiedonluovutus tapahtuisi noudattaen julkisuuslain säännöksiä, jolloin julkiset tiedot luovutetaan periaatteessa ilman käyttötarkoitusta koskevaa harkintaa. EU:n tietosuoja-asetuksen soveltamisesta saattaa kuitenkin seurata tarve sitoa myös julkisten henkilötietojen luovuttaminen käsitteilyn oikeusperusteeseen, rekisterin alkuperäiseen käyttötarkoitukseen ja muihin tietosuoja-asetuksen edellytyksiin.

Tervonen: Osakeluettelon siirtoa koskevissa voimaanpanolain säännöksissä oletetaan, että hallitus on pitänyt osakeluetteloa asunto-osakeyhtiölain mukaisesti ja hallitus vastaa tietojen ilmoittamisesta Maanmittauslaitokselle (esim. tarvittaessa selvittää ilmoitusta varten erikseen kysyjän mainitseman osakeluettelomerkinnän päiväyksen).

Siirtymäjärjestelyt

18. Tapahtuuko osakekirjojen mitätöinti viranomaisen toimesta ja vastuulla, vai voidaanko ajatella, että pankeilla olisi oikeus mitätöidä hallussaan olevat osakekirjat.

Vastaus: Pankki voidaan valtuuttaa hakemaan mitätöintejä, mutta viranomainen tekee varsinaisen mitätöinnin.

19. Jatkokysymys: Minkälainen tulee suostumuksen olla tällaisessa tilanteessa.

Vastaus: Samaa tasoa kuin kirjaamisessa muutoinkin.

20. Pankkien kannalta siirtymäaika voisi olla lyhyempikin, jotta päästäisiin rinnakkaisten menetelmien ylläpidosta. Voisiko siirtymäaikaa lyhentää.

Vastaus: Tervosen mukaan pankkien toive on ymmärrettävä. Työryhmässä on kuitenkin pohdittu asiaa myös mm. taloyhtiöiden kannalta. Pakkoon liittyvät sanktiot ovat ongelmallisia. Sen vuoksi asian etene mistä pyritään vauhdittamaan viestinnän avulla sekä hinnoittelun keinoin.

Paakkola täydensi vielä, että osakeryhmien siirron osalta ehdotuksessa on säännös, jonka mukaan omistuksen kirjauksen määräajan ylitykseen liittyy kirjaamismaksun korotus, vaikkakin korotus on hyvin maltillinen.

21. Onko Maanmittauslaitoksessa tulevana kirjaamisviranomaisena jo tehty skenaarioita siitä, miten sähköiseen huoneistotietojärjestelmään siirtymistä voitaisiin nopeuttaa.

Laatija:
Henrik Ungern

24.4.2018

Vastaus: Antti Kosonen (MML) totesi, että toteutusryhmässä on tehty alustavia skenaarioita, mutta ratkaisevaa käyttöönoton kannalta kuitenkin on, miten ja minkälaisena laki saadaan voimaan ja toisaalta, miten viestinnässä onnistutaan.

22. Miten ratkaistaan yhtiöiden nimenkirjoitusoikeuden varmentaminen niissä tapauksissa, että yhtiön nimenkirjoittamiseen vaaditaan useamman henkilön allekirjoitus.

Vastaus: Tervonen totesi, ettei hänellä ole näkemystä tästä käytännön toteutuksesta. Asiaa pohdittaneen toteutusohjelmassa.

Päätöskeskustelu

23. Päätöskeskustelussa nousi esille vielä kysymys RS järjestelmän kehittämisen aikataulusta.

Vastaus: Tervonen totesi, että tässä vaiheessa lainsäädäntöryhmän valmistelussa on pyritty tekemään vain ASREK:n toteuttamiseksi tarvittavat välttämättömät muutokset. RS -järjestelmän uusimistarve otettaneen huomioon, kun asuntokauppalakiin tehdään suurempia muutoksia jatkotyöskentelyn puitteissa.