

Kiinteistöasioiden digipäivän kysymykset ja vastaukset 4/2018

1.

Viime syksynä kerrottiin että MML kartoittaa asuntokaupan transaktiopalvelua joka perustuu blockchain teknologiaan. Missä hanke konkreettisesti edennyt ja mikä on arvio palvelun käynnistysajankohdasta ja miten aiheesta saa lisätietoa tai pääsee aktiivisesti mukaan ja samalla kehitystä seuraamaan ja tuomaan omaa panosta kehitykseen.

MML ei ole toteuttamassa varsinaista transaktiopalvelua vaan ainoastaan asunto-osakkeiden sähköisen rekisterin sekä omistuksen ja panttausten kirjaamisen. Lohkoketjuteknologiaa on tutkittu siksi, että tunnistettaisiin ko. teknologian asettamat vaatimukset rekisterin teknisille rajapinnoille ja voitaisiin taata kaupankäyntijärjestelmille mahdollisimman tehokas ja avoin liityntäratkaisu toteutettavaan rekisteriin ja kirjaamisjärjestelmään. Hankkeet lohkoketjuteknologian hyödyntämiseksi asuntokaupassa ovat yksityissektorin toimijoiden hankkeita, joiden toiminnasta ja tiedotuksesta vastaavat ko. toimijat.

2.

Huoneistotietojärjestelmä ei määritelmällisesti sisällä kaupankäyntiprosessia, vaan kattaa käytännössä viranomaisen toteuttaman kirjaamisprosessin ja sen tarvitseman rekisterikokonaisuuden. Miten lainsäädännön valmistelussa on huomioitu viranomaisjärjestelmän suhdetta markkinaehtoisesti toteutettavaan kaupankäyntijärjestelmään? Erityisesti kaupankäynnin tehostaminen on keskeinen tekijä siinä, että ASREK-hankkeessa esitetyt 50 meur vuosittaiset kustannussäästöt toteutuvat.

KS. kohta 1.

3.

Esitysluonnoksessa puhutaan osakkeenomistajan suostumuksesta TAI oikeuden saajan muusta selvityksestä. Eikö kauppakirja tai panttaussitoumus ole juuri tämä muu selvitys?

Kauppakirjan voidaan katsoa osoittavan myyjän suostumusta, mikäli voidaan varmistua, että kauppakirjan on allekirjoittanut oikea omistaja. Irtaimen kaupassa ei ole käytössä kaupanvahvistajaa, joka varmentaisi osapuolten tahdonilmaisun. Toisaalta kiinteistökaupassa käytettävää kaupanvahvistajajärjestelmää ei myöskään ole haluttu siirtää asuntokauppaan. Kun osakekirja poistuu omistusoikeutta osoittavana välineenä asuntokaupasta, niin omistusoikeuden saaminen perustuu ainoastaan ostajan tekemään hakemukseen. Kirjaajan on tavalla tai toisella varmistuttava siitä, että myyjä on oikeasti tietoinen omistusoikeuden siirrosta eikä omistusoikeutta voi saada esim. tekaistuilla kauppakirjoilla.

4.

Mitä oikeusvaikutuksia sillä on, jos taloyhtiö ei noudata siirtymäaikaa eikä siirrä osakeluetteloaan 31.12.2022 mennessä Huoneistotietojärjestelmään?

Yhtiö voi joutua vastuuseen laiminlyönnistään (toisi sanoen siitä, ettei se noudata lakia). Jos joku kärsii tästä vahinkoa (esim. asunnon myynti viivästyy), voivat kaupan osapuolet vaatia yhtiöltä vahingonkorvausta 31.12.2022 jälkeen.

5.

Huoneiston hallintaanotto vaikuttaa olennaisesti asunto-osakkeesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien käyttämiseen. Onko hallintaanotto sellainen oikeuden/rajoituksen kirjaaminen, jota tarkoitetaan lakiluonnoksen 8 pykälässä? Onko tarkoitus jossain vaiheessa velvoittaa taloyhtiöt kirjauttamaan tällaiset olennaiset hallinnanrajaukset?

Lähtökohtaisesti se, joka saa/ottaa huoneiston (tulevana omistajana) hallintaansa, joutuu tämän jälkeen vastuuseen myös yhtiövastikkeiden maksamisesta. Kysyjän mainitsemat 8 §:ssä tarkoitetut ”muut oikeudet ja rajoitukset” koskevat kuitenkin lähinnä muita oikeuksia kuin osakkeen omistajaa ja panttauksia koskevia kirjauksia. Lainkohdassa tarkoitetaan esimerkiksi sellaista muuta rajoitusta (tai oikeutta) kuin lesken oikeus asua puolisoiden yhteisessä asunnossa toisen puolison kuoleman jälkeenkin. Tällainen tai jokin muu

vastaava oikeus/rajoitus voidaan kirjata osakehuoneistorekisteriin omistajan niin halutessa. Kysymys on lähinnä siitä, että vain rekisteriin kirjattu oikeus/rajoitus sitoo myös vilpittömässä mielessä olevaa kolmatta osapuolta. Jos asiaa ei ole kirjattu, ei se myöskään sido vilpittömässä mielessä ollutta kolmatta. Pakkoa ei tarvita sen vuoksi, että se jonka intressissä on tehdä kirjaus, sen myös normaalitapauksessa tekee ja samalla vastaa siitä, jos ei tee sellaista kirjausta, jonka julkiseksi tuleminen olisi tärkeää.

6.

Riittääkö että yksi nimenkirjoittaja (isännöitsijä tai hall.pj.) pääsee siirtotyökaluun tekemään taloyhtiön puolesta vaikka periaatteessa vaatisi esim. useamman allekirjoittajan valtuutuksen?

Riittää, että joku toimijoista on kaupparekisterissä (isännöitsijä tai hall.pj) koska hallitus yhdessä päättää/vastaa varsinaisesta siirtymisestä.

7.

Millaisella aikavälillä voidaan olettaa, että isännöitsijäntodistuksen sisältämät huoneistokohtaiset tiedot ovat saatavilla huoneistotietojärjestelmän välityksellä?

Valmistelu tämän asian osalta jatkuu syksyllä, kun nyt lausunnoilla oleva lakiluonnos on saatu annettua hallituksen esityksenä eduskunnan käsiteltäväksi.

8.

Voiko osakkeenomistaja vaihtaa paperisen osakekirjan sähköiseen muotoon omaehtoisesti, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon sähköiseen muotoon?

Omistaja voi hakea omistusoikeuden sähköistä merkintää ja osakekirjan mitätöintiä myös ilman vaihdantatilannetta.

9.

Miten omistusoikeuden rekisteröintiin vaikuttaa jos osakekirja on hävinnyt (eli sitä ei voida mitätöidä), miten toimitaan?

Myös tässä tilanteessa kadonnut osakekirja tulisi ensi kuolettaa (laissa säännelty kuolettamismenettely). Uuta osakekirjaa ei luonnollisestikaan enää paineta, vaan kuolettamisen tultua vahvistetuksi voidaan osakehuoneistorekisteriin tehdä sähköinen merkintä omistajan (tai muun oikeutetun) hakemuksesta kuten muutoinkin.

10.

Miten varmistetaan tietojen salaus mikäli henkilöllä on voimassaoleva tietojenluovutuskielto?

Samaan tapaan kuin kiinteistöjen osalta esim. turvakieltoa koskeva tieto, joka saadaan VRK:lta. Jos kirjaamisviranomaisen ei saa tietojenluovutusta koskevaa tietoa muista osakehuoneistorekisteriin yhteydessä olevista rekistereistä, on omistaja velvollinen ilmoittamaan asian Maanmittauslaitokselle.

11.

Miksi myyjän suostumusta tarvitaan?

Myyjän suostumus tarvitaan sen vuoksi, että voidaan varmistua oikean myyjän ”myyntihalusta”. Kun osakekirjaa ei enää ole, ei myyjän suostumukseen enää ilmene osakekirjaan tehdystä siirtoketjusta. Sen vuoksi tulee oikean myyjän suostumus jotenkin todentaa. Varsinkin paperisessa asiakirjassa olevaa myyjän allekirjoitusta ei sellaisenaan voida pitää riittävänä selvityksenä suostumuksesta, koska allekirjoitus on voitu väärentää. Kysymys on siis vain siitä, että kirjaamisviranomaisen voi varmistua siitä, että myös luovuttajalla on ollut tarkoitus luopua asunto-osakkeista ennen kuin asunto kirjataan osakehuoneistorekisteriin uuden omistajan nimiin.

12.

Rajapintakuvaukset jo löytyvät, mutta millaisella aikataululla rajapinnat palveluineen ovat tulossa tuotantokäyttöön?

Pyrkimyksenä on avata hakemusrajapinnat sekä keskeisimmät tietopalvelut heti vuoden 2019 alusta. Toteutusten työmäärästä johtuen saatetaan joutua supistamaan rajapintojen toteutusta alkuvaiheessa.