Maa- ja metsätalousministeriö Dnro 21/2018

PL 30

00023 Valtioneuvosto 3.5.2018 1 (5)

[kirjaamo@mmm.fi](mailto:kirjaamo@mmm.fi)

[timo-ville.nieminen@mmm.fi](mailto:timo-ville.nieminen@mmm.fi)

Lausuntopyyntönne: MMM045:00/2016, 23.3.2018

lausunto KOSKIEN HALLITUKSEN ESITYSLUONNOsta HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ

KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

Suomen Asianajajaliitto (jäljempänä ”**Asianajajaliitto**”) on saanut maa- ja metsätalousministeriöltä 23.3.2018 päivätyn lausuntopyynnön koskien hallituksen esitysluonnosta huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi. Esitysluonnoksessa ehdotetaan perustettavaksi uusi tietojärjestelmä, jota kutsuttaisiin huoneistotietojärjestelmäksi. Ehdotetun uuden lain, lain huoneistotietojärjestelmästä, tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden paperisista osakekirjoista luopuminen sekä luoda luotettava kirjaamisjärjestelmä, joka palvelee osakkeiden vaihdantaa, omistusta ja vakuuskäyttöä. Ehdotus pyrkii parantamaan osakkeiden omistajan tiedonsaantia ja edistämään yhtiöiden hallintoa tarjoamalla pääsyn viranomaisrekistereissä olevaan osaketta ja sillä hallittavaa kohdetta koskevaan tietoon. Tätä rekisteriä ylläpitäisi Maanmittauslaitos ja siihen kirjattaisiin tieto osakkeen omistuksesta, panttauksesta ja muusta osakkeeseen kohdistuvasta oikeudesta.

Asianajajaliitto kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja lausuu esitysluonnoksen johdosta seuraavaa.

# Tarve toimenpiteille

Asianajajaliitto kiittää ASREK-hankkeessa mukana olleita tahoja esitysluonnoksesta. Asianajajaliitto kannattaa kiinteistöalan digitalisoitumiskehitystä ja näkee hankkeessa useita hyötyjä, kuten asuntovarallisuuden jälkipanttaushyödyntämisen helpottumisen. Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden huomattavan määrän sekä niihin sitoutuneen varallisuuden takia Asianajajaliitto katsoo hankkeen olevan merkittävä. Siksi Asianajajaliitto painottaa, että asiaa tulee valmistella erityisen perusteellisesti. Asianajajaliitto haluaakin nostaa tiettyjä alla käsiteltäviä asioita, joiden osalta Asianajajaliitto katsoo olevan tarvetta jatkovalmistelulle.

# jatkovalmistelusta hyötyvät esitysluonnoksen kohdat

*Lain soveltamisala ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden asema*

Keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä on maassamme merkittävä määrä. Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, jäljempänä "**AsOYL**") 28 luvun 1 §:n lain soveltamisalamääräyksistä johtuen huomattavaan osaan keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä sovelletaan joko kokonaan tai osittain osakeyhtiölakia (624/2006, jäljempänä "**OYL**"). Asianajajaliitto katsoo, että esitysluonnoksen perusteella on epäselvää, onko tarkoitus, että kaikki keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat huoneistotietojärjestelmää koskevan lain soveltamisalan piirissä. Mikäli uuden lain ei ole tarkoitus soveltua keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, joihin sovelletaan OYL:a, tarkoittaisi se käytännössä sitä, että jatkossa korostuisi ero hallinnollisesti kahdenlaisten keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden välillä. Mikäli lain on tarkoitus soveltua kaikkiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, tulisi huomioida AsOYL:n ja OYL:n relevantit hallinnolliset erot ja ulottaa tarvittavia muutoksia myös OYL:iin. Asianajajaliiton näkemyksen mukaan tulee arvioida, onko tarkoituksenmukaista, että jatkossa olisi hallinnon kannalta kahdenlaisia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, sillä tämä olisi omiaan aiheuttamaan epäselvyyksiä ja hankaloittamaan hallintoa esimerkiksi laajojen kiinteistöomistusten hallinnoinnissa. Asianajajaliitto painottaa, että lain soveltamisalaa on jatkovalmistelussa selkeytettävä.

*Ulkomaalaisten asema*

ASREK-järjestelmä tulee perustumaan sähköiseen rekisteriin, johon kirjautuminen edellyttää vahvaa sähköistä tunnistamista. Ulkomaalaisilla toimijoilla ei nykytilassa ole käytännössä tehokasta mahdollisuutta käyttää tällaista tunnistamismuotoa, mikä olennaisesti hankaloittaa ulkomaalaisten toimijoiden asemaa kiinteistömarkkinoilla. Asianajajaliitto katsoo, että ehdotuksessa tulisi paremmin huomioida ulkomaalaiset toimijat, etenkin huomioiden ulkomaalaisten toimijoiden merkittävä määrä ja asema kiinteistöalalla. Tämän asian valmistelu edellyttänee myös sähköistä asiointia koskevan sääntelyn jatkovalmistelua samanaikaisesti.

*Kirjaamismenettelystä ja kirjaamisen edellytyksistä*

Asianajajaliitto toteaa, että omistusten, panttausten ja muiden oikeuksien kirjaamismenettelyä ja kirjaamisasian käsittelyä koskevia säännöksiä on aiheen merkittävyyteen nähden ehdotuksessa säännelty varsin niukasti. Myös kirjaamisen tarkemmat edellytykset sekä vaadittavien selvitysten sisältö jää monelta osin avoimeksi ja myöhemmin muodostuvien käytäntöjen varaan. Kirjaamis- ja esineoikeudellisesti lähtökohta on perinteisesti ollut päinvastainen ja nojautunut tyyppipakkoon sekä erilaisiin tyhjentäviin luetteloihin oikeuksista ja kirjauksista, jotka voidaan tehdä ja jotka nauttivat suojaa. Tähän vallitsevaan sääntelytapaan on ollut perusteena näiden oikeusasemien järjestelyn edellyttämä omistuksen ja vakuuskäytön selkeys. Esitys on näiltä osin esine- ja erityisesti esinevakuusoikeudellisesta katsantokulmasta suppea ja sen riittävyyttä tulee arvioida tarkemmin jatkovalmistelussa. Esimerkiksi panttaushakemuksen yhteydessä annetun suostumuksen peruuttamisesta asian vireille tulon jälkeen ei ole säännöksiä, vaikka tämä on pantinsaajan kannalta olennaista. Kiinteistökiinnitysten osalta vastaava tilanne on otettu huomioon kiinnityshakemuksen peruuttamista ja sähköisen panttikirjan saajakirjausta koskevissa säännöksissä. Asianajajaliitto katsoo, että ainakin keskeisimmät uuden lain mukaisten oikeuksien kirjaamiseen liittyvät menettelyt tulisi säännellä kattavasti ja yksiselitteisesti.

*Saannon ja panttauksen kirjaamisesta*

Edellä esitetyn selkeysvaatimuksen osalta Asianajajaliitto toteaa, että esimerkiksi saannon kirjaamisen edellytyksenä olevasta suostumuksesta ei esitetä säädettäväksi tarkemmin, vaan esityksessä todetaan, että pelkän kauppakirjan esittämistä ei voida yksin pitää riittävänä. Saannon kirjaamista koskevien säännösten selkeys ja yksiselitteisyys on Asianajajaliiton näkemyksen mukaan tärkeää, koska toimeen ryhtyvät ovat usein yksityisiä henkilöitä, ja kyse on perustavanlaatuisen oikeuden kirjauksesta. Toisaalta sähköisen järjestelmän ulkopuolella toimivat ovat usein ulkomaalaisia, jotka eivät välttämättä pysty tunnistautumaan järjestelmässä yksinkertaisesti. Kummallekin näistä ryhmistä selkeät toimintatavat ovat välttämättömiä. Esityksen perusteluissa ei oteta kantaa esimerkiksi siihen, riittääkö suostumuksen sisältövaatimuksen osalta pelkkä viittaus huoneistotietojärjestelmästä annetun lain kyseiseen säännökseen ja siihen, että kyse on siinä säädetystä suostumuksesta. Selkeyden vuoksi voitaisiin harkita, että säännöksessä tarkoitettu suostumus säädettäisiin peruuttamattomaksi, jotta vältetään sen myöhempää peruuttamista koskevat tulkintatilanteet.

Esitykseen sisältyy myös ehdollisen saannon kirjaaminen omana itsenäisenä saantona, minkä jälkeen tulee tehtäväksi vielä lopullisen saannon kirjaaminen. Ehdotus poikkeaa tältä osin merkittävästi kiinteistöpuolen kirjaamiskäytännöstä, jossa ehdollista saantoa koskeva hakemus jätetään lepäämään. Esityksen perusteluissa viitataan tältä osin arvo-osuustililakiin, ja epäselväksi jää, mitä etuja ehdollisen saannon itsenäisenä kirjaamisena saadaan verrattuna lainhuudatuksessa noudatettavaan lepäämäänjättämiskäytäntöön.

Panttauksen kirjaamisen osalta ehdotus ei esimerkiksi sisällä tarkempia säännöksiä siitä, mitä asiakirjoja Maanmittauslaitokselle tulee toimittaa ja mitä tietoja huoneistotietojärjestelmään tarkkaan ottaen kirjataan tai tarkastaako Maanmittauslaitos, ovatko panttausten vastuiden määrittelyt ja rajaukset (ml. etusija) keskenään yhteensopivia. Tämä voi olla ongelmallista myös tietosuojanäkökulmasta. Viittaus arvo-osuustileistä annettuun lakiin ei tässäkään yhteydessä selvennä asiaa perusteluiden eikä käytännön osalta. Lainvalmistelun kannalta ei voida pitää selkeimpänä ratkaisuna sitä, että esitöissä viitataan toistuvasti suurimmalle osalle sääntelyyn tutustuvista täysin vieraaseen ja erityistoimialaa koskevaan arvo-osuustililakiin valitun sääntelytavan perusteena. Ainakin tällaiset viittaukset tulisi nykyistä selkeämmin avata perusteluineen. Suurin osa rahoitusalan toimijoistakaan ei joudu soveltamaan kyseistä lainsäädäntöä. Luonnoksen taustan ymmärrettävyyttä voitaisiin parantaa erityisesti tältä osin.

Asianajajaliitto katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi harkita kirjaamismenettelyä ja kirjaamisen edellytyksiä koskevien säännösten täydentämistä ja selkeyttämistä. Esitöistä tulisi myös tarvittaessa käydä ilmi, mistä kirjaamissääntelystä tulkinta-apua on saatavilla eli miltä osin järjestelmä on tarkoitus rakentaa arvo-osuuksia tai kiinteää omaisuutta koskevien kirjaamisperiaatteiden varaan. Kirjauksia tekevien yksityisten henkilöiden näkökulmasta kiinteistö- ja huoneistorekisterijärjestelmien yhtenevä käyttötarkoitus kiinteistöomistuksen kirjaamistyökaluna, pinnallinen samanlaisuus ja sama käsittelevä viranomainen (Maanmittauslaitos) voi helposti johtaa sekaannuksiin. Ideaalitilanteessa kaikkia esineoikeudellisia kirjauksia säänneltäisiin mahdollisimman yhtenäiseltä normipohjalta.

*Terminologinen tulkinnanvaraisuus*

Esitysluonnokseen perehtyessään Asianajajaliitto on havainnut olevan paikoin terminologista epäselvyyttä määritelmien *huoneistotietojärjestelmä,* *osakehuoneistorekisteri*, *hallintakohderekisteri* ja *osakeluettelo* sekä niihin viittausten välillä. Asianajajaliitto toivoo, että asiaan kiinnitetään huomioita jatkovalmistelussa.

*Tietosuoja-asetuksen huomiointi*

Asianajajaliitto ymmärtää, ettei esitysluonnosta valmisteltaessa ole vielä ollut käytettävissä kaikki EU:n tietosuoja-asetusta koskevat kansalliset ratkaisut. Asianajajaliitto pitää tärkeänä, että EU:n tietosuoja-asetus ja sitä koskevat kansalliset ratkaisut huomioidaan esitysluonnoksen jatkovalmistelussa.

Lopuksi Asianajajaliitto haluaa tuoda esiin, että vaikka ehdotetussa ASREK-hankkeessa on arvioitu olevan taloudellisia hyötyjä mm. koskien osakekirjojen säilyttämisestä ja painattamisesta luopumista, tulee merkittävä muutos aiheuttamaan huomattavia kustannuksia markkinatoimijoille mm. uuden sääntelyn käyttöönoton osalta. Lisäksi pitkän siirtymävaiheen aikana markkinatoimijoille aiheutuu kustannuksia kahdella eri järjestelmällä toimimisesta. Tämä ei sinällään vaikuta jatkovalmistelutarpeeseen, mutta huomioita arvioitaessa esitettyjen taloudellisten hyötyjen määrää.

Helsingissä 3. päivänä toukokuuta 2018

SUOMEN ASIANAJAJALIITTO



Jarkko Ruohola

Suomen Asianajajaliiton puheenjohtaja, asianajaja

LAATI

Asianajaja, Marko Vuori, Asianajotoimisto Krogerus Oy, Helsinki

*Suomen Asianajajaliiton lausunnot valmistellaan oikeudellisissa asiantuntijaryhmissä, joiden toiminnassa on mukana noin 120 asianajajaa. Tämä lausunto on valmisteltu vero-oikeuden asiantuntijaryhmässä.*