



4.5.2018

Maa- ja metsätalousministeriölle

Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö MMM045:00/2016

Hallituksen esitys eduskunnalle huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi

Yleistä esityksen tavoitteista ja vaikutuksista sekä hankkeen valmistelusta

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt valtiovarainministeriöltä lausuntoa hallituksen esitysluonnoksesta huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi. Valtiovarainministeriön lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet budjetti-osasto, julkisen hallinnon tieto- ja viestintätekniikan osasto, rahoitusmarkkina-osasto sekä vero-osasto, joka on koonnut lausunnon.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki huoneistotietojärjestelmästä, jonka tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden paperisista osakekirjoista luopuminen ja luoda asunto-osakkeen vaihdantaa edistävä sekä omistusta ja vakuuskäyttöä palveleva luotettava sähköinen kirjaamisjärjestelmä ja menettelytavat. Valtiovarainministeriö suhtautuu myönteisesti ehdotettuun lakiin huoneistotietojärjestelmästä ja pitää mainittuja tavoitteita erittäin kannatettavina. Myös se, että tietoa kysytään vain kerran -periaatetta pyritään edistämään, on hyvin kannatettavaa.

Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin kirjattaisiin tieto osakkeen omistuksesta, panttauksesta ja muusta osakkeeseen kohdistuvasta oikeudesta. Esitykseen sisältyy paitsi ehdotus erillisestä voimaannpanolaista myös ehdotukset neljän muun ministeriön vastuualueeseen kuuluvan yhteensä 11 lain muuttamisesta. Muutettavista laeista keskeisin on asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009), johon liittyy myös ehdotettu varainsiirtoverolain (931/1996) muutos.

Lisäksi esityksen tavoitteena on tehostaa asunto-osakeyhtiöiden hallintoa tarjoamalla pääsy viranomaisrekistereissä olevaan osaketta ja sillä hallittavaa kohdetta koskevaan tietoon. Esimerkiksi kaupparekisteritietojen toimittamista varten ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt tekisivät jatkossa perustamisilmoituksen aina sähköisesti.

Sähköisen asunto-osakerekisterin perustaminen valittiin vuonna 2015 pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman Digitalisaatio, kokeilut ja normien purkamisen -painopistealueen Digitalisoidaan julkiset palvelut -kärkihanketta toteuttavaksi toimenpiteeksi. Toimintatapojen uudistamisen ministerityöryhmä päätti hankkeen toteuttamisesta helmikuussa 2016 ja hankkeen valmistelu organisoitiin valtioneuvoston työnjaossa maa- ja metsätalousministeriön vastuulle. Hankkeen valmistelu on organisoitu varsin moniportaisesti. Valtiovarainministeriön edustajat

ovat osallistuneet hankkeen strategiseen ohjausryhmään ja lainsäädäntöryhmään maa- ja metsätalousministeriössä. Valtiovarainministeriön hallinnonalan virastoista Verohallinnon ja Väestörekisterikeskuksen edustajat ovat puolestaan osallistuneet hankkeen operatiivisesta valmistelusta huolehtivan toteutusohjelman johtoryhmään Maanmittauslaitoksessa. Hankkeen organisointitapa on edellyttänyt valtiovarainministeriön ja sen hallinnonalan virastojen huomattavaa keskinäistä yhteydenpitoa ja koordinaatiota sujuvan tiedonkulun varmistamiseksi.

Siirtymäajan jälkeen huoneistotietojärjestelmän kirjaamistehtäviin, neuvotaan ja tietopalvelutoimintoihin arvioidaan käytettävän henkilöresurseja noin 94 henkilötyövuoden verran. Olisi tarkoituksenmukaista arvioida tätä määrää myös toimintokohtaisesti. Erityisesti tietopalvelutoiminnassa on syytä ottaa huomioon mahdollinen tiedonhallinnan toimintatapojen muutos sekä automatisoinnin mahdollisuudet.

Esitysluonnoksen mukaisten muutosten toteuttamiseen liittyy huoneistotietojärjestelmän valmistelusta aiheutuviin menoihin osoitettu hallituksen kärkihankerahoitus, jota on tarkoitus kohdentaa Maanmittauslaitokselle. Esityksen taloudelliset vaikutukset tulee sekä järjestelmän toteuttamisen siirtymäajan 2019 - 2021 että tämän jälkeisten ylläpitokustannusten ja suoritteista saatavien tulojen osalta arvioida ja yksilöidä nykyistä kattavammin esityksen jatkovalmistelussa. Esityksen mukaisista muutoksista aiheutuvat kustannukset on katettava valtiontalouden kehyspäästösten ja valtion talousarvioiden mukaisten määrärahojen ja henkilötyövuosimäärien puitteissa, mikä on myös todettava esityksessä. Järjestelmän toteuttamisessa on huolehdittava siitä, ettei sen avulla rakennetuista palveluista aiheudu valtiolle pysyviä menoja ja että järjestelmän ylläpitämisestä aiheutuvat kustannukset katetaan järjestelmän suoritteista perittävillä maksuilla.

Esitys liittyy valtion vuoden 2019 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan vuoden 2019 alusta.

Toteuttamisvaihtoehdoista, aikataulusta ja yhteydestä muihin järjestelmähankeisiin

Huoneistotietojärjestelmästä on esitetty kaksi vaihtoehtoista toteuttamismallia. Valtiovarainministeriö pitää perusteltuna ja kannatettavana esityksen lähtökohdaksi tehtävän säätämistä viranomaisen tehtäväksi, koska kysymys on perustuslain 124 §:n mukaisesta merkittävästä julkisen vallan käytöstä.

Esityksestä ei sen sijaan käy ilmi, miten arvo-osuusjärjestelmästä saatuja kokemuksia olisi mahdollista hyödyntää osakekirjojen dematerialisoinnissa huoneistotietojärjestelmään, vaikka se olisi viranomaisen ylläpitämä. Esityksestä ei myöskään käy ilmi, miten nykyisen arvo-osuusjärjestelmän kaltaista mallia olisi voitu hyödyntää viranomaisjärjestelmän pohjana. Esityksen jaksoa toteuttamisvaihtoehdoista olisi syytä täydentää tältä osin.

Huoneistotietojärjestelmän perustamiseksi tarvittavan lainsäädännön ja tietojärjestelmän toteuttamisaikataulut ovat olleet hyvin kunnianhimoisia. Valmistelu on keskittynyt tietojärjestelmän rakentamiseen toteutusohjelmassa ja lainsäädäntöehdotus on rakennettu tämän päälle. Lähtökohta lainsäädännön valmistelulle on ollut tästä syystä haastava ja paikoin se altistaa järjestelmän lainsäädäntöriskeille. Lainsäädäntöryhmän määräaika on jatkettu vuoden 2019 loppuun.

Erityisesti Verohallinnon tietojärjestelmähankkeiden yhteensovittamista huoneistotietojärjestelmään voidaan pitää hankkeen tehokkuusetujen saavuttamisen näkökulmasta kriittisenä. Esityksen perusteella vaikuttaa siltä, ettei kaikkia etuja pystytä saavuttamaan. Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisessä vaiheessa järjestelmän käyttöönotto ei vaikuta varainsiirtoveron ilmoittamisessa ja suorittamisessa noudatettavaan viranomaisten työnjakoon. Verohallinnossa on käynnissä tietojärjestelmä uudistus, jonka yhtenä vaikutuksena on varainsiirtoveron suorittamista koskevan tiedonsaannin helpottuminen niin, ettei varainsiirtoveron suorittamista koskevaa selvitystä tarvitsisi pyytää osakkeensaajalta erikseen, jos tämä haluaa oikeutensa merkittäväksi osakeluetteloon. Toinen viranomaisten tiedonsaantia edistävä muutos olisi mahdollisuus toimittaa osakkeen luovutuksia koskevia tietoja Verohallinnolle. Tällaisten viranomaisten tietojärjestelmien välisten rajapintojen rakentamiseen liittyy kustannuksia sekä tietojen salassapitoon ja henkilötietojen suojaan liittyviä oikeudellisia ja teknisiä kysymyksiä.

Alun perin oli tarkoituksena, että Verohallinnon ja Maanmittauslaitoksen tietojärjestelmät olisi sovitettu yhteen ja varainsiirtoveron suorittamista koskeva tieto olisi siirtynyt huoneistotietojärjestelmään heti sen käyttöönoton yhteydessä. Samaten oli tarkoituksena, että Verohallinto saisi Maanmittauslaitoksen kautta varainsiirtoveron valvomiseksi tarvittavat tiedot, jolloin erillisestä varainsiirtoveroilmoituksesta olisi voitu luopua. Eri syistä tämä suunnitelma ei ole toistaiseksi toteutunut ja Verohallinto on jatkanut oman ASVA-tietojärjestelmähankkeensa kehittämistä eri aikataulussa. Valtiovarainministeriö pitää tärkeänä, että alkuperäisen suunnitelman toteuttamista jatketaan hallinnon tehostamiseksi ja luotettavan verovalvonnan toteuttamiseksi myös uudistuvassa tietojärjestelmäympäristössä.

Esityksessä todetaan, että Verohallinnon tietojen erityisestä luonteesta ja niitä koskevasta salassapitosääntelystä johtuu, että asiaa ei ole voitu tässä vaiheessa tarkemmin ratkaista. Toteamus on osin erheellinen, sillä valtiovarainministeriön käsityksen mukaan viranomaisyhteistyössä ei pystytty sopimaan siirtymävaiheen järjestelyjen edellyttämästä Verohallinnon ja Maanmittauslaitoksen välisestä työnjaosta.

Varainsiirtoverolain ja muun verolainsäädännön muutostarpeista

Ennen asunto-osakkeen omistusoikeuden siirtymistä koskevaa osakeluettelomerkintää osakkeensaajan on nykyisin esitettävä selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta tai ensiasunnon ostajan verovapaudesta, jos saanto on vastikkeellinen. Huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon liittyvät verolainsäädännön muutostarpeet koskevat varainsiirtoverolakia, josta on tarpeettomana kumottava lain 11 §:n 4 momentissa säädetty lausuntomenettely. Jatkossa Verohallinto tarkistaisi ensiasuntotiedon veroilmoituksen perusteella koneellisesti ja välittäisi tiedon Maanmittauslaitokselle sähköisesti. Säännöksen kumoaminen tulisi Verohallinnon tietojärjestelmä uudistuksen aikataulun mukaisesti voimaan 1.11.2019 ja sitä sovellettaisiin sen jälkeen tehtyihin luovutuksiin. Tähän muutokseen liittyvä tiedonsaantioikeus ja muutoksen voimaantulosäännös on jätetty jatkovalmistelun varaan. On tärkeää, että jatkovalmistelussa porrastetaan lakiehdotuksen voimaantulo tältä osin, jotta yhteensopivuus Verohallinnon tietojärjestelmä uudistukseen varmistetaan.

Lisäksi on tarpeen muuttaa varainsiirtoverolain 24 §:n 2 momenttia, jossa säädetään arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esitettävistä tiedoista ja yhteisön vastuusta. Jatkossa Maanmittauslaitoksen ylläpitämä huoneistotietojärjestelmä korvaisi asunto-osakeyhtiön ja muun yhteisön pitämän osakeluettelon. Vastuu verosta poistuisi samalla sekä osakeluettelon ylläpidon huoneistotietojärjestelmään siirtäneiltä yhteisöiltä että niiltä yhteisöiltä, jotka perustetaan huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton jälkeen ja joiden osakeluettelo siirtyy suoraan huoneistotietojärjestelmään.

Verotusmenettelystä annettuun lakiin (1558/1995) ei suoraan kohdistu muutostarpeita. Lain 17 §:n 11 momentin nojalla annettua Verohallinnon päätöstä on kuitenkin muutettava, sillä vastikkeettomia saantoja koskevat omistajanvaihdostiedot tarvitaan jatkossakin. Tietojen antamisvelvollisuutta voidaan rajata Verohallinnon päätöksellä niin, ettei vastikkeettomista saannoista huoneistotietojärjestelmästä mahdollisesti saatavan tietovirran kanssa kerättäisi päällekkäistä tietoa.

Osakeluettelosta ja varainsiirtoveron suorittamisesta

Varainsiirtoveron suorittamista koskeva selvitys olisi asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 13 §:n 1 momentin ja sen sisältöä vastaavan, esityksessä muutettavaksi ehdotetun säännöksen mukaan edellytyksenä omistusoikeuden siirron merkitsemiselle osakeluetteloon. Tähän lähtökohtaan ei ehdoteta muutoksia. Pykälää muutettaisiin sen johdosta, että osakeluetteloa pidetään jatkossa Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin tietojen perusteella. Osakehuoneistorekisteriin kirjattu osakeluetteloon merkittävä seikkaa koskeva muutos merkittäisiin lähtökohtaisesti viivytyksettä osakeluetteloon. Varainsiirtoveron alaisista saannoista säädettäisiin kuitenkin voimassa olevaa lakia vastaavasti poikkeussäännös, jonka mukaan omistusoikeuden siirto merkitään osakeluetteloon vasta, kun varainsiirtoveron maksusta on saatu selvitys. Osakkeensaaja merkittäisiin siten myös siirtämävaiheessa osakeluetteloon osakkeenomistajaksi vasta, kun hänen oikeutensa on kirjattu osakehuoneistorekisteriin ja varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys. Muutoksen merkitseminen osakeluetteloon olisi voimassa olevaa lakia vastaavasti päivittävä.

Jos osakkeensaajaa ei veloitettaisi hakemaan oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin, myöskään osakeluetteloon tehtävää merkintää ja siihen liittyvää varainsiirtoveroa koskevaa selvitystä ei olisi perusteltua siirtää viranomaisen tehtäväksi. Käytännössä 1.11.2019 lähtien selvitystä varainsiirtoveron suorittamisesta ei tarvitsisi erikseen pyytää osakkeensaajalta, vaan tieto osakeluettelomerkintää varten saataisiin suoraan viranomaisten välisellä tiedonvaihdolla edellyttäen, että asiaa koskevat lainsäädäntöratkaisut päätettäisiin toteuttaa. Jatkovalmistelu edellyttää tältä osin valtiovarainministeriön, maa- ja metsätalousministeriön, Verohallinnon ja Maanmittauslaitoksen tiivistä yhteistyötä.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen 18 §:n perustelujen mukaan tietoa varainsiirtoveron suorittamisesta ylläpidettäisiin asunto-osakeyhtiölain [2 luvun] 12 §:ssä tarkoitettua osakeluetteloa varten. Osakeluettelosta on lukuisia mainintoja voimaanpanolaissa, mutta sitä ei lainkaan mainita huoneistotietojärjestelmää koskevassa laissa. Valtiovarainministeriö oudoksuu tätä ratkaisua eikä pidä sitä riittävänä. Koska Maanmittauslaitoksen pysyvistä tehtävistä on tarkoitus säätää laissa huoneistotietojärjestelmästä, myös osakeluettelon ylläpitämisestä

tulisi säätää kyseisessä laissa eikä jättää sääntelyä yksinomaan voimaanpanolain varaan.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen 13 §:n 5 kohdan mukaan hallintakohderekisteriin tallennettaisiin osakeluettelon ylläpitoa varten tieto varainsiirtoveron suorittamisesta tai siitä, ettei saannosta ole suoritettava varainsiirtoveroa. Samassa yhteydessä saataisiin Verohallinnolta tieto osakkeen kauppahinnasta tai muusta luovutusvastikkeesta. Valtiovarainministeriö pitää säännöstä ongelmallisena yhtäältä siksi, että käsitteenä hallintakohderekisteri on epämääräinen ja sen asemesta tai ainakin rinnalla tulisi käyttää yhtiöoikeudellisessa lainsäädännössä vakiintunutta osakeluettelon käsitettä. Toisaalta tietoa varainsiirtoveron suorittamisesta ei ole tarpeen tallentaa mihinkään julkiseen rekisteriin, vaan riittävää olisi tehdä osakeluettelomerkintä, josta ilmenee, että Maanmittauslaitos on saanut selvityksen varainsiirtoveron suorittamisesta. Rekisteriin tallennettava tieto voitaisiin tällöin kuvata "varainsiirtoveron suorittamista koskeaksi selvitykseksi", jonka tiedon Maanmittauslaitos tehtäviensä suorittamiseksi tarvitsee.

Valmistelun aikana on käynyt ilmi, että asunto-osakeyhtiölain käytännön soveltaminen poikkeaa siitä, mitä asunto-osakeyhtiölakia koskevassa oikeuskirjallisuudessa on esitetty. Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 13 §:n 1 momentin sanamuoto lähtee siitä, että varainsiirtovero asunto-osakkeen luovutuksesta on suoritettu ennen kuin merkintä omistajanvaihdoksesta voidaan tehdä osakeluetteloon ja sen perusteella sallia osakkeensaajan hallinnoimisoikeuksien käyttäminen, kuten osallistuminen yhtiökokoukseen. Oikeuskirjallisuudessa on lain sanamuodon vastaisesti kuitenkin katsottu, että vaikka osakeluettelomerkintää ei tehtäisi ennen kuin osakkeen luovutusta koskevan varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu tieto, ei veron suorittaminen olisi osakeoikeuksien käyttämisen edellytys, vaan osakeoikeuksien käyttö olisi asunto-osakeyhtiölain nojalla mahdollista osakehuoneistorekisterin omistajakirjauksen perusteella.

Varainsiirtoverolain 24 §:n 2 momentissa säädetty vastuu verosta kuitenkin ulottuu toissijaisesti asunto-osakeyhtiöön, minkä vuoksi isännöitsijöiden noudattamaksi markkinakäytännöksi on muodostunut tarkistaa varainsiirtoveron suorittaminen ennen osakeluettelomerkintää. Tämä vastuu verosta on merkittävä käyttäytymistaloustieteeseen pohjautuva kannustin varmistua veron suorittamisesta. Esityksen vaikutusta isännöitsijöiden noudattaman markkinakäytännön mahdolliseen muuttumiseen tulisi valtiovarainministeriön mielestä seurata tarkasti. Varainsiirtoveron budjetoitu tuotto on lähes 1½ prosenttia valtion vuotuisista verotuloista eli noin 730 miljoonaa euroa. Julkisen talouden tasapainotavoitteen näkökulmasta ei ole perusteltua lieventää osakeluettelon sääntelyä, vaikka sen ylläpito siirtyykin asunto-osakeyhtiöiltä Maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitos saisi tiedon varainsiirtoveron maksamisesta Verohallinnolta teknisen käyttöyhteyden avulla. Tämänkin vuoksi Maanmittauslaitoksen tehtävästä ylläpitää osakeluettelo tulisi mainita myös laissa huoneistotietojärjestelmästä eikä vain sen voimaanpanolain 5 §:n 2 momentissa. Lisäksi on syytä ottaa huomioon, että asunto-osakkeiden luovutuksista ei saada asunto-osakeyhtiöön tietoa, kun yhtiön velvollisuus ylläpitää osakeluetteloä poistuu eikä yhtiö selvitä varainsiirtoveron suorittamista. Voimaanpanolain 5 §:n 2 momentissa ehdotettu ilmoitusvelvollisuus määräajassa on siksi tarpeen ja sitä voidaan perustella varainsiirtoveron ilmoitta-

miseen ja suorittamiseen liittyvillä tietotarpeilla. Määräajassa viranomaiselle tullut tieto luovutuksesta ja omistajan suostumukseen tai muuhun luotettavaan selvitykseen perustuva ratkaisu korvaisi yhtiöiden toimesta tapahtuvan selvityksen.

Viranomaisyhteistyöstä

Yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annetun lain (244/2001) mukaisia kantarekistereitä ylläpitäviä viranomaisia ovat Patentti- ja rekisterihallitus ja Verohallinto. Ehdotetussa lain 10 §:n uudessa 5 momentissa säädettäisiin poikkeuksellisesti tietojen ilmoittamisesta Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin. Yhtiön perustajaosakkaana olevan henkilön henkilötiedot ilmoitettaisiin asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoituksella suoraan Maanmittauslaitokselle. Ilmoitettavat tiedot koskisivat perustamissopimuksen mukaisen osakkaiden tietoja. Tiedoissa perustamisen jälkeen tapahtuvia muutoksia ei olisi mahdollista ilmoittaa Patentti- ja rekisterihallitukselle, vaan osakkeenomistajien muuttuessa uuden osakkaan tiedot ilmoitettaisiin suoraan Maanmittauslaitokselle. Tietoja ei merkittäisi Patentti- ja rekisterihallituksen tai Verohallinnon ylläpitämiin rekistereihin, vaan ne pelkästään välitettäisiin edelleen. Tiedoista ei siksi syntyisi henkilörekisteriä Patentti- ja rekisterihallituksessa eikä Verohallinnossa. Henkilötietojen eteenpäin välittäminen olisi kuitenkin henkilötietojen käsittelyä, minkä seurauksena tietosuojaa koskevia säännöksiä sovellettaisiin tietojen ilmoittamisessa. Muilta osin Maanmittauslaitoksen oikeudesta saada tietoja Patentti- ja rekisterihallituksen rekistereistä säädettäisiin laissa huoneistotietojärjestelmästä. Esimerkiksi yhtiöjärjestyksen mukaiset tiedot välitettäisiin Maanmittauslaitokselle ilman eri ilmoitusta.

Valtiovarainministeriö katsoo, että esitystä tulisi selvyiden vuoksi täydentää säännöksellä, jonka nojalla Maanmittauslaitos olisi oikeutettu saamaan Verohallinnolta tiedon varainsiirtoveron suorittamista koskevasta selvityksestä. Verohallinnolta saatavien tietojen tiedonsaannista on kerrottu säädettävän erikseen, mutta erillistä sääntelyä ehdotetaan vain niihin migraatitietoihin, ei tähän pyynnöstä toimitettavaan varainsiirtoveron suorittamista koskevaan selvitykseen.

Tietojen käsittelystä ja pysyvistä huoneistotunnuksista

Esityksen mukaan se ei edellytä muutoksia väestötietojärjestelmästä ja Väestötietokeskuksen varmennepalveluista annettuun lakiin (661/2009, *väestötietolaki*). Valtiovarainministeriö yhtyy tähän näkemykseen, mutta toteaa samalla, että pysyvää huoneistotunnusta koskeva muutos väestötietojärjestelmästä annettuun valtioneuvoston asetukseen (128/2010) olisi sovitettava yhteen huoneistorekisteristä ehdotettavan lain aikataulun kanssa. Pysyvän huoneistotunnuksen käyttöönotto ei edellytä lainmuutoksia.

Valtiovarainministeriö ei pidä huoneistotietojärjestelmästä ehdotettavan lain 17 §:n 1 momentin säännöstä Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeudesta tarpeellisena siltä osin kuin se koskee toisia viranomaisia. Lisäksi lain 17 §:n 2 momentissa olisi säädettävä ainoastaan Maanmittauslaitoksen tietojen käsittelystä, jolloin ilmaisu ”väestötietojärjestelmästä luovutettavia” voitaisiin poistaa. Tietojenvaihdon kaksinkertaista sääntelyä tulisi välttää ja tietojen luovuttamisesta olisi yleensä säädettävä lähteenä olevan tietovarannon yhteydessä.

Huomattava on myös, että ehdotettavan lain 17 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja rajoituksia luovuttaa osoite- tai muita henkilötietoja ei tulisi sisällyttää tietosisältöön. Väestötietojärjestelmään merkittävät kiellot ovat lakisääteisen tietosisällön mukaan kieltoja luovuttaa väestötietojärjestelmän tietoja. Tietojen luovutuskielto väestötietojärjestelmässä ei kansalaisen näkökulmasta ole sama asia kuin kielto huoneistotietojärjestelmässä. Valtiovarainministeriö kehottaa myös harkitsemaan, onko turvakiellon alaisten henkilötietojen käsittely tarpeellista ja mikä niiden käyttötarkoitus on.

Valtiovarainministeriö ehdottaa näistä syistä 17 §:n muotoiluksi seuraavaa:

17 § Maanmittauslaitoksen eräiden henkilötietojen käsittely

Maanmittauslaitoksella on oikeus saada luottolaitokselta ja yhtiöltä sille tässä laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi välttämättömät tiedot. Edellä tarkoitettu oikeus koskee myös salassa pidettäviä tietoja sekä [teknisen käyttöyhteyden] avulla tapahtuvaa tietojen luovuttamista.

Maanmittauslaitos saa käsitellä seuraavia tässä laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarpeellisia tietoja:

- 1) henkilötunnus tai henkilönnumero sekä sähköinen asiointitunnus;*
- 2) henkilön täydellinen nimi, osoite ja muu yhteystieto;*
- [3) poistettu;]*
- 4) turvakiellon kohteena olevat henkilötiedot;*
- 5) henkilön toimintakelpoisuuden rajoittamista koskevat tiedot.*

Ehdotetussa laissa huoneistotietojärjestelmästä jää osin epäselväksi, mitkä käsiteltävistä tiedoista kuuluvat huoneistotietojärjestelmään. Esimerkiksi 19 §:n perusteella saa käsityksen, että myös 17 §:n nojalla käsiteltävät tiedot kuuluisivat huoneistotietojärjestelmään. Tästä ei kuitenkaan 17 §:ssä ole säädetty erikseen, vaan pykälässä säädetään vain Maanmittauslaitoksen tietojen käsittelystä. Valtiovarainministeriö pitää tärkeänä, että perusrekisterien tietoja ei turhaan tallenneta muihin rekistereihin – muodostaen osakopioita rekistereistä – vaan tietoa hyödynnettäisiin sen alkulähteeltä.

Valtiovarainministeriö kiinnittää lisäksi huomiota huoneistotietojärjestelmästä ehdotettavan lain 4 §:n perusteluihin sekä esityksen yleisperusteluihin, joissa käytetään käsitettä ”julkisesti luotettava”. Käsitteellä ei ole yleismerkitystä eikä sitä ole esityksessä määritelty, joten olisi tarkoituksenmukaista poistaa ilmaisu esityksestä. Jos rekisterimerkinnällä on oikeusvaikutuksia tai se johtaa luottamuksen suojaan, tämä tulisi ilmaista yksiselitteisesti. Tällainen säännös sisältyykin erikseen huoneistotietojärjestelmästä ehdotettavan lain 12 §:ään. Näin ollen julkisen luotettavuuden käsite ei ole esityksessä tarpeellinen.

Esityksessä käytetään laajalti jokseenkin vanhanaikaista käsitettä ”tekninen käyttöyhteys”. Vaikka käsite on vakiintunut, sitä käytetään useassa merkityksessä ja se on tästä syystä monitulkintainen. Sääntelyssä olisi suositeltavaa viitata suoraan esimerkiksi rajapintojen tai muiden sähköisten menetelmien hyödyntämiseen. Lisäksi esityksessä olisi hyvä tarkistaa tietojen hävittämistä tai poistamista koskevia säännöksiä. Mikäli tarkoituksena on, että tiedot hävitettäisiin, tulisi tästä säätää nimenomaisesti. Tietojen poistaminen voi tarkoittaa myös tiedon siirtämistä arkistoon.

Siirtymäajasta ja toimeenpanosta

Osakekirjoista luopuminen tulee tapahtumaan ehdotetulla mallilla hyvin pitkän siirtymäajan jälkeen. Osakehuoneistorekisteri tulee säilymään vajavaisena pitkään, jollei pysyvästi. Digitalisaation nopeuttamiseksi ja etenkin muutoksen hyötyjen toteuttamiseksi olisi pohdittava keinoja nopeuttaa paperisista osakekirjoista luopumista. Valtiovarainministeriö esittää harkittavaksi, olisiko esimerkiksi mahdollista oikeuttaa luottolaitoksia aloitteellisesti käynnistämään omassa hallussaan olevien paperisten osakekirjojen kirjaaminen ja niistä luopuminen heti, kun yhtiön osakeluettelo on kirjattu rekisteriin. Näin menetellen voitaisiin saada rekisteriin merkittäviä määriä osakkeita ja sähköiset menettelyt olisivat käytössä jo ensimmäisessä luovutuksessa. Tämä olisi merkittävä yhteiskunnallinen etu. Myös asunto-osakeyhtiöiden määräaika osakeluetteloiden siirtämisestä Maanmittauslaitokselle voidaan pitää pitkänä. Siirtymäaika voisi olla esimerkiksi kaksi vuotta.

Lainsäädännön toimeenpanoa voidaan kannustaa ja tukea erilaisin keinoin toimialan etujärjestöjen kautta sekä julkisella tiedottamisella. Voidaan myös tarkastella, olisiko joitakin keinoja, joilla esimerkiksi isännöitsijät voisivat tukea asukkaita, joiden paperiset osakekirjat eivät ole luottolaitoksen hallussa. Isännöintiala ei voine edetä automaatioissa, ellei julkisen sektorin hallussa olevia rekistereitä saada kattaviksi ja eheiksi. Tällä tullee olemaan vaikutusta isännöintipalkkioihin. Myös asunto-osakeyhtiöillä olisi hyvä olla keinoja siirtyä pois paperisista osakekirjoista. Yhdenkin huoneiston jääminen rekisterin ulkopuolelle tulee aiheuttamaan merkittäviä lisäkuluja asunto-osakeyhtiölle.

Valtiovarainministeriön käsityksen mukaan olisi vielä uudestaan syytä harkita, onko mahdollista ottaa käyttöön koko uudistukselle takaraja, johon mennessä paperisista osakekirjoista luovutaan. Kaikkiin menettelyihin sisältyy haasteita, mutta yleinen etu on, että yhdestä kansantaloudellisesti merkittävimmästä omaisuuserästä saadaan kattava rekisteri, jota voidaan hyödyntää monipuolisesti sekä alueellisesti että kansallisesti.

Valtiosihteeri kansliapäällikkönä



Martti Hetemäki

Osastopäällikkö, ylijohtaja



Terhi Järvikare