**Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen**

**lainsäädäntötyöryhmäN KOKOUS nr:o 16**

**KOKOUSMUISTIO**

Aika               Keskiviikko 31.1.2018  klo 9-12

Paikka            Maa- ja metsätalousministeriö, Hallituskatu 3 A, kokoushuone Apaja

Paikalla: Tiina Aho, Ilkka Harju, Harri Hiltunen, Antti Kosonen, Antti Laitila, Tapio Nevala, Timo-Ville Nieminen, Susanna Paakkola, Jaana Sallmén, Markus Tervonen, Henrik Ungern

Lisäksi YM:n edustajana oli paikalla Jaana Junnila

Poissa: Mika Kotala ja Pekka Pulkkinen

ETUKÄTEEN JAETTU ESITYSLISTA

1. **Luonnos ASREK-laiksi, Susanna Paakkola**

Paakkola esittelee luonnoksen ASREK-laiksi. Jatketaan keskustelua luonnoksesta siltä osin, kuin siihen sisältyviä osioita ei käsitelty jo 18.1. kokouksessa.Voimaanpanolakia käsitellään lähinnä asiakohdassa 4.

1. **TEM:n ASREK-hankkeeseen liittyvien säädösten tilanne, Mika Kotala**

Kotala kertoo lakiluonnosten tilanteen.

1. **Vaikutusten arviointi, Susanna Paakkola**

Paakkola esittelee vaikutusten arviointihankkeen loppuraportin valmistelua ja johtopäätöksiä, jos loppuraportti on käytettävissä (ohjausryhmän hyväksymä) kokoukseen mennessä.

1. **Seuraava kokous**

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltava materiaali.

**KOKOUKSEN KULKU**

TEM:n edustaja Mika Kotala ei ollut paikalla eikä esityslistan kohtaa 2 käsitelty lainkaan tässä kokouksessa.

**Luonnos ASREK-laiksi (kohta 1)**

Susanna Paakkola esitteli aluksi 25.1.2018 päivätyn lakiluonnoksen ”Laki huoneistotietojärjestelmästä” pääkohdat. Suurimpana haasteena hän näki rekisteritietojen käsittelyyn ja luovuttamiseen liittyvät tietosuojakysymykset. Myös se, kuinka laajasti ja kattavasti hallintakohteiden tekniset ja taloudelliset tiedot viedään järjestelmään, on asia, jota joudutaan vielä selvittämään.

Tietosuojakysymysten osalta YM:n Jaana Junnila kertoi olevansa mukana TATTI -työryhmässä (EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen täytäntöönpanotyöryhmä) työssä ja hän lupasi selvittää, minkälaisia vaatimuksia tietosuoja-asetuksen täytäntöönpanoon liittyen on mahdollisesti tulossa.

Paakkola kertoi, että huoneistotietojärjestelmää koskevaa lakiluonnosta laadittaessa on lähtökohtana ollut nykyisten henkilötietojen käsittelyä ja luovuttamista koskevat yleislait, mutta luonnosta tarkennetaan, kun käytettävissä on tietoa uudesta tietosuoja-asetusta täydentävästä kansallisesta laista. Tervonen (OM) lupasi selvittää, saadaanko työryhmän käyttöön uudempaa luonnosta kansallisesta tietosuojalaista.

ASREK -laissa tarkoitettuun tietojärjestelmään tulee sisältymään myös jonkinlainen asiointijärjestelmä. Paakkolan mukaan on kuitenkin vielä epäselvää, tarvitaanko tämän osalta erillinen säännös, vai riittäisivätkö esimerkiksi tiedonluovutuslupien osalta hallintolain menettelysäännökset ja julkisuuslain yleiset periaatteet tietojen luovuttamisesta. . Kirjaamista koskevat pykälät ovat neutraaleja sen suhteen, miten asiointi hoidetaan.

Paakkolan esittelemän lakiluonnoksen pohjalta käytiin vilkasta keskustelua. Esille nostettiin muun muassa kysymys, millä tavoin lakiluonnoksessa on huomioitu muut asuntojen hallintamuodot kuin asunto- ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkuuteen perustuva hallinta. Paakkola vastasi, että muita hallintaperusteita ei ole rajattu pois lain soveltamisalaa koskevasta lainkohdasta. Rajaus on tehty määritelmisssä ja osakkeita koskevissa pykälissä. Myös lakiehdotuksen otsikko on tässä suhteessa neutraali. Vaikka ensivaiheessa on tavoitteena toteuttaa asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden omistus ja muiden oikeuksien rekisteröinti, on tarpeen kirjata ASREK -lakia koskevaan hallituksen esitykseen jo kuvaus seuraavasta vaiheesta. Vaiheistus toteutettaisiin osittain sen vuoksi, ettei muita hallintaperusteita koskevia kirjaamis- ja muita säännöksiä ehditä valmistella siten, että ne voisivat tulla voimaan 2019 alusta. Muitakin syitä löytyy. Työryhmän jäsenet eivät vastustaneet muiden hallintamuotojen lisäämistä tietojärjestelmään tällaisen vaiheistuksen kautta.

Tarvetta muiden hallintamuotojen mukaan ottamiseen on selostettu lähemmin niissä kahdessa YM:n muistiossa, jotka on lähetty lainsäädäntötyöryhmän jäsenille tutustuttavaksi jo ennen tämän kokouksen kokouskutsua (eli 24.1.2018, edellistä kokoustamme koskevan muistion lähettämisen yhteydessä). Esimerkiksi YM:n muistiossa 12.1.2018 ”ASREK - hankkeen toteutuksen keskeiset linjaukset” todetaan, että ASREKin ratkaisut liittyvät saumattomasti rakennuksen ydintietosisällön määrittelyyn, itse ydintietosisältö on riippumaton rakennuksen hallintamuodosta.

Muistiossa mainitaan myös, että ASREK on yksi viidestä digikärkihankkeesta, joissa tuotetaan osia rakennetun ympäristön tiedonhallinnan kokonaisuuteen. ASREK koskee asumiseen liittyviä rakennuksia, ja sen ratkaisut ovat monissa kohdin sidoksissa muiden kehittämishankkeiden ratkaisuihin, kuten esimerkiksi kiinteistö- ja rakentamisalan digitalisaatio (KIRA -digi) -hankkeeseen.

Jaana Junnila kertoikin kokouksessa, että KIRA-digissä on jo valmisteltu ydintietosisällön määritystä yhteistyössä nykyisiä rekisteritietojen ylläpitotahoja tulosohjaavien VM:n ja MMM:n kanssa. Tavoitteena on käydä läpi julkisen sektorin roolitus rakennustiedon ylläpidossa. Hänen mukaansa kaikkia huoneistoja koskevien teknisten tietojen ”ydintietosisältö” on jo valmisteltu niin pitkälle, että voisi olla mahdollista saada siihen liittyvä kuvaus jo ASREK:iä koskevaan hallituksen esitykseen.

Rakennuksen ydintietosisältö-käsite kaipaa vielä täsmentämistä. Olennaista on, että tiedontuottajat ja prosessit määritellään säädösvalmistelua varten. Tähän liittyen Paakkola ehdotti, että YM:n edustajien ja MMM:n edustajien kesken järjestettäisiin palaveri, jossa käytäisiin läpi tätä mahdollisuutta ensin pienemmällä ”porukalla”, minkä jälkeen asia tuotaisiin lainsäädäntötyöryhmään. Junnila lupasi selvittää tällaista mahdollisuutta.

Hallintakohdetta koskevien teknisten ja taloudellisten tietojen osalta keskusteltiin tietojen toimittamisen vapaaehtoisuudesta. Kyse on käytännössä nykyisin isännöitsijäntodistuksella annettavista tiedoista. Osa työryhmästä piti tarpeellisena selkiyttää muun muassa taloyhtiöiden talouden hallintaa ja sitä koskevaa raportointia. Osa työryhmästä piti mahdollisena tietojen toimittamista vapaaehtoisuuden pohjalta. Valmistelua jatkettaneen tietojen toimittamisen vapaaehtoisuuden pohjalta. Tietosisältöä kuitenkin kehitetään silmälläpitäen osakkeiden vaihdannan ja vakuuskäytön tietotarpeita. Todettiin, että tarpeellista tietosisältöä olisivat ainakin huoneistojen yhtiölainaosuudet sekä mahdolliset vastikerästit. Keskusteltiin muista rekistereistä teknisen käyttöyhteyden avulla saatavista tiedoista, jotka voitaisiin yhdistää huoneistotietojärjestelmään tallennettaviin tietoihin. Sovittiin, että luonnosta täsmennetään tältä osin.

**Vaikutusten arviointi (kohta 3)**

Susanna Paakkola esitteli ryhmän jäsenille ennakkoon jaetun Owal Groupin 23.1.2018 laatiman raportin ”Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset”.

Raportin pohjalta käydyssä keskustelussa esitettiin epäilyksiä eräiden raportissa omaksuttujen taustaoletusten oikeellisuudesta. Koska työryhmän jäsenet olivat saaneet raportin käsiinsä vasta vähän ennen kokousajankohtaa, ei raporttia lähdetty käymään kokouksessa tarkemmin läpi, vaan puheenjohtaja kehotti ryhmän jäseniä antamaan raportin johdosta erikseen palautetta. Raporttia koskevat palautteet tulee lähettää 9.2.2018 mennessä.

**Seuraavan kokouksen valmistelusta (kohta 4)**

Seuraava kokous on 14.2.2018 klo 9-12 maa- ja metsätalousministeriössä.

VM valmistelee muistiota varainsiirtoveron maksamiseen liittyvästä toimintamallista ASREK:iin tehtävien kirjausten osalta sekä ehdotusta VM:n toimialan pykälistä. Samassa yhteydessä käsitellään OM:n 18.1.2018 päivätyssä muistiossa asunto-osakerekisterimerkinnän ja osakeluettelomerkinnän välisestä suhteesta esittämät vaihtoehdot.

Edellä mainittujen muistioiden lisäksi seuraavassa kokouksessa käsitellään:

* OM:n laatimien kirjaamispykälien perustelut sekä mahdollisesti täsmennetyt pykäläluonnokset
* kaavio ensimmäisen omistajamerkinnän toteuttamisesta ja osakekirjojen mitätöinnistä
* ASREK - lain tarkennettuja pykäliä