

23.3.2018

1463/01.01/2016

Jakelussa mainitut

MMM045:00/2016

LAUSUNTOPYYNTÖ HALLITUKSEN ESITYSLUONNOKSESTA HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

Maa- ja metsätalousministeriö pyytää lausuntoanne liitteenä olevasta luonnoksesta. Esitysluonnoksessa ehdotetaan perustettavaksi uusi tietojärjestelmä, jota kutsuttaisiin *huoneistotietojärjestelmäksi*. Sen ensimmäisenä toteuttavaa osaa, asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen kirjaamista tai merkitsemistä palveluvaa rekisteriä, kutsuttaisiin *osakehuoneistorekisteriksi*. Esitysluonnosta on valmisteltu Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen- lainsäädäntötyöryhmässä (MMM045:00/2016). Liitteenä oleva esitysluonnos ei ole lainsäädäntötyöryhmän mietintö eikä yhteisesti muotoiltu ehdotus. Tarkoituksena on, että lainsäädäntötyöryhmä jatkaa esitysluonnoksen käsittelyä lausuntokierroksen jälkeen. Lausuntopyyntöön liitettyyn esitysluonnokseen on tehty lainsäädäntötyöryhmän käsittelyn jälkeen virkatyönä joitakin muutoksia ja täydennyksiä. Esitys ei ole vielä teknisesti viimeistelty. Se on tarkoitus saattaa eduskunnan käsiteltäväksi syyskuussa 2018.

Lausunnot pyydetään toimittamaan viimeistään *4. toukokuuta 2018* ensisijaisesti sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@mmm.fi tai kirjeitse osoitteeseen maa- ja metsätalousministeriö, PL 30, 00023 VALTIONEUVOSTO. Sähköiset lausunnot tulee toimittaa pdf-, Word- tai rtf -tallennusmuodossa.

Tämä lausuntopyyntö on lähetetty vain sähköisenä.

Ruotsinkielinen käännös lausuntopyynnöstä ja lakiehdotuksista toimitetaan jakelussa mainituille viikolla 14.

Lausuntokierroksen aikana oheisen materiaalin pohjalta toteutetaan kuulemistilaisuus maanantaina 23. huhtikuuta 2018 klo 9-11.45. Tilaisuus pidetään Sonck- salissa liikenne- ja viestintäministeriön tiloissa osoitteessa Eteläesplanadi 16, Helsinki. Tilaisuuteen voi osallistua paikan päällä vain rajoitettu määrä ja paikan varmistamiseksi osallistujia pyydetään ilmoittautumaan viimeistään 18.4.2018. Ilmoittautumisen voi tehdä osoitteessa:

<http://mmm.fi/asrek/kuulemistilaisuus> tai

<http://osakehuoneistorekisteri.fi/kuulemistilaisuus>

Tilaisuus strimataan ja sen aikana voi osallistua keskusteluun myös etänä. Tilaisuuden ohjelma ja muut tarkemmat tiedot lisätään hankkeen sivuille (ks. alla) lähempänä tilaisuutta.

Lisätietoja antaa:

Lausuntopyynnöstä, esitysluonnoksesta ja kuulemistilaisuudesta Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen-lainsäädäntötyöryhmän puheenjohtaja, lainsäädäntöneuvos Susanna Paakkola, jonka poissa ollessa 26. maaliskuuta ja 15. huhtikuuta välisenä aikana lisätietoja antaa työryhmän jäsen hallitussihteeri Timo-Ville Nieminen maa- ja metsätalousministeriöstä (sähköposti etunimi.sukunimi@mmm.fi). Mahdolliset esitysluonnosta koskevat kysymykset pyydetään ensisijaisesti sähköpostitse, jotta ne voidaan toimittaa edelleen asiaa parhaiten tuntevalle valmistelijalle.

Lainsäädäntöryhmän ja Sähköisen asunto-osakerekisterin (ASREK) toteutusohjelman työstä
lainsäädäntöryhmän sihteeri, johtava lakimies Henrik Ungern Maanmittauslaitokselta (sähköposti: etunimi.sukunimi@maanmittauslaitos.fi).

Voit myös tutustua hankkeeseen ja saada ajankohtaista tietoa kuulemistilaisuudesta osoitteissa: mmm.fi/asrek ja osakehuoneistorekisteri.fi.

Kansliapäällikkö



Jaana Husu-Kallio

Lainsäädäntöneuvos



Susanna Paakkola

LIITTEET:

Hallituksen esitysluonnos

Ministeriön lausuntopyynnöt liitteineen löytyvät MMM:n internet-sivustolta <http://mmm.fi/lausunnolla>

JAKELU

oikeusministeriö
sosiaali- ja terveysministeriö
työ- ja elinkeinoministeriö
valtioneuvoston kanslia
valtiovarainministeriö
ympäristöministeriö
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Energiamarkkinavirasto
Finanssivalvonta
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Maanmittauslaitos
Patentti- ja rekisterihallitus
Suomen pankki
Tietosuojavaltuutetun toimisto
Uudenmaan ELY-keskus
Valtiokonttori
Verohallinto
Väestörekisterikeskus
Helsingin kaupunki
Espoon kaupunki
Jyväskylän kaupunki
Kuopion kaupunki
Oulun kaupunki
Tampereen kaupunki
Turun kaupunki
Vantaan kaupunki
Helsingin käräjäoikeus
Helsingin maistraatti

Korkein oikeus
Tampereen kärjäoikeus
Turun kärjäoikeus
Vantaan kärjäoikeus
Asukasliitto ry
Asumisterveysliitto AsTe
Elinkeinoelämän keskusliitto EK
Eläkesäätiöyhdistys-ESY
Finanssiala ry
Kansallisten palvelujen kehittäjät KAPAK ry
Keskuskauppakamari
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset ry
Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry
Kuluttajaliitto-Konsumentförbundet ry
Rakennusteollisuus ry
RAKLI ry
Suomen asianajajaliitto
Suomen asunto-osakkeenomistajat ry
Suomen hypoteekkiyhdistys
Suomen isännöintiliitto ry
Suomen Itsenäisyyden juhlarahasto Sitra
Suomen kiinteistöliitto ry
Suomen kiinteistönvälittäjät ry
Suomen Kuntaliitto
Suomen Lakimiesliitto ry
Suomen taloushallintoliitto ry
Suomen tilintarkastajat ry
Suomen Veroasiantuntijat ry

Suomen vuokranantajat ry

Suomen Yrittäjät ry

Vuokralaiset VKL ry

Avara Oy

Estlander Oy

Euroclear Finland Oy

Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Kojamo Oyj

OP-ryhmä

SATO oyj

Allekirjoitettu lausuntopyyntö on maa- ja metsätalousministeriön arkistossa.

LUONNOS 23.3.2018

Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki huoneistotietojärjestelmästä. Lain tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden paperisista osakkeista luopuminen ja luoda niiden vaihdantaa, omistusta ja vakuuskäyttöä palveleva, luotettava kirjaamisjärjestelmä. Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin kirjattaisiin tieto osakkeen omistuksesta, panttauksesta ja muusta osakkeeseen kohdistuvasta oikeudesta. Esitykseen sisältyvät ehdotukset asunto-osakeyhtiölain ja asuntokauppalain muuttamisesta. Lakiehdotusten voimaantulosta säädettäisiin lailla.

Lisäksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen tavoitteena on edistää asunto-osakkeen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä, omistajan tiedonsaantia sekä yhtiöiden hallintoa tarjoamalla pääsyn viranomaisrekistereissä olevaan osaketta ja sillä hallittavaa kohdetta koskevaan tietoon. Huoneistotietojärjestelmän käyttämien asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevien kaupparekisteritietojen toimittamista varten esityksessä ehdotetaan yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annettua lakia muutettavaksi siten, että asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt tekisivät jatkossa perustamisilmoituksen aina sähköisesti.

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

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
SISÄLLYS	2
YLEISPERUSTELUT.....	5
1 JOHDANTO.....	5
2 NYKYTILA	6
2.1 Lainsäädäntö.....	6
2.1.1 Asunto-osakeyhtiölaki	7
2.1.2 Asuntokauppalaki	9
2.1.3 Yhtiön rekisteröintiä koskevat säännökset	10
2.2 Kansainvälinen kehitys.....	10
2.2.1 Ruotsi.....	11
2.2.2 Norja	12
2.2.3 Tanska.....	13
2.2.4 Ranska	13
2.2.5 Saksa.....	14
2.3 Nykytilan arviointi.....	15
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET	16
3.1 Tavoitteet.....	16
3.2 Toteuttamisvaihtoehdot	17
3.2.1 Viranomaismalli	18
3.2.2 Toimilupamalli	19
3.3 Keskeiset ehdotukset	21
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET	23
4.1 Taloudelliset vaikutukset.....	24
4.1.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset	24
4.1.2 Taloudelliset vaikutukset yrityksille ja kansalaisille	24
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan	27
5 ASIAN VALMISTELU	28
5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto.....	28
5.2 Kuuleminen	28
5.2.1 Asunto-osakkeen omistajille ja hallituksen jäsenille suunnatut kyselyt	28
5.2.2 Lausuntokierros	32
6 RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ	32
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	33
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT	33
1.1 Laki huoneistotietojärjestelmästä	33
1 luku Yleiset säännökset	33
2 luku Saannon ja panttauksen kirjaaminen sekä muun oikeuden ja rajoituksen merkitseminen rekisteriin	34
3 luku Hallintakohteen taloudelliset ja tekniset tiedot.....	45
4 luku Tietojärjestelmän ylläpito sekä tietojen käsittely ja luovuttaminen.....	46
5 luku Erinäiset säännökset	51
1.2 Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta	53
1.3 Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta.....	61
2 luku Osakkeet	61
6 luku Yhtiökokous.....	68
13 luku Osakeanti	68

19 luku Sulautuminen.....	69
20 luku Jakautuminen.....	69
27 luku Rangaistussäännökset.....	69
1.4 Laki asuntokauppalain muuttamisesta.....	69
2 luku Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa.....	69
1.5 Laki kaupparekisterilain 21 §:n muuttamisesta.....	70
1.6 Laki yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta.....	71
1.7 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta.....	73
1.8 Laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta.....	73
1.9 Laki aravalain 6 §:n muuttamisesta.....	73
1.10 Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	74
1.11 Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta.....	74
1.12 Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta.....	74
1.13 Laki varainsiirtoverolain muuttamisesta.....	74
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET.....	75
3 VOIMAANTULO.....	75
4 SÄÄTÄMISJÄRJESTYSPERUSTELUT.....	75
4.1 Omaisuuden suoja.....	75
4.2 Yksityisyyden suoja ja henkilötietojen käsittely.....	76
4.3 Yhdenvertaisuus asiointiin järjestämisessä.....	77
LAKIEHDOTUKSET.....	80
Laki huoneistotietojärjestelmästä.....	80
Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta.....	88
Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta.....	92
Laki asuntokauppalain muuttamisesta.....	96
Laki kaupparekisterilain 21 §:n muuttamisesta.....	97
Laki yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta.....	98
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta.....	100
Laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta.....	101
Laki aravalain 6 §:n muuttamisesta.....	101
Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	102
Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta.....	103
Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta.....	104
Laki aarainsiirtoverolain muuttamisesta.....	105
LIITTEET.....	106
RINNAKKAISTEKSTIT.....	106
Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta.....	106
Laki asuntokauppalain muuttamisesta.....	115
Laki kaupparekisterilain 21 §:n muuttamisesta.....	117
Laki yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta.....	118
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta.....	120

Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta	121
Laki aravalain 6 §:n muuttamisesta	122
Laki aravarajoituslain muuttamisesta	123
Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta.....	124
Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta	126
Laki varainsiirtoverolain muuttamisesta.....	127

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Suomessa arvioidaan olevan noin 2 miljoonaa asunto-osakkeenomistajaa ja 1,5 miljoonaa osakehuoneistoa. Osakkeenomistajista noin 750 000 on pääkaupunkiseudulta. Osakehuoneistot kuuluvat hieman yli 100 000 asunto-osakeyhtiölle ja keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle. Yhtiöstä ja sen osakkeista on saatavana tietoa julkisista rekistereistä, erityisesti kaupparekisteristä, ja niiden luovutuksista saadaan tietoa lähinnä veron suorittamisen yhteydessä. Osakehuoneistojen ominaisuuksia koskevaa tietoa sisältyy Väestörekisterikeskuksen ylläpitämään rakennus- ja huoneistorekisteriin, kaupparekisteriin ja isännöintijärjestelmiin. Varsinaisesti osakkeiden omistusta koskevat tiedot pidetään yllä yhtiöissä. Tämä merkitsee sitä, ettei nykyisin ole olemassa keskitettyä rekisteriä osakkeenomistajista.

Hallituksen esityksessä ehdotetun säätelyn taustalla on pitkällä aikavälillä tapahtunut, eri toimijoiden toteuttama selvitystyö. Sähköisen asunto-osakerekisterin perustamista on käsitelty ensimmäisen kerran Patentti- ja rekisterihallituksen vuonna 2004 julkaisemassa Esiselvitys asunto-osakkeiden omistuksen sähköisestä rekisteröinnistä - julkaisussa. Ympäristöministeriö toteutti osaltaan Sähköinen asunto-osakerekisteri-projektin, jossa laadittiin huhtikuussa 2014 julkaistu selvitys Sähköisen asunto-osakerekisterin toimintamallista.

Sähköisen asunto-osakerekisterin perustaminen valittiin vuonna 2015 pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman Digitalisaatio, kokeilut ja normien purkaminen-painopistealueen Digitalisoidaan julkiset palvelut- kärkihanketta toteuttavaksi toimenpiteeksi. Toimintatapojen uudistamisen ministerityöryhmä päätti hankkeen toteuttamisesta helmikuussa 2016 ja hankkeen valmistelu organisoitiin valtioneuvoston sisäisessä työnjaossa maa- ja metsätalousministeriön vastuulle. Ministeriö asetti keväällä 2016 Sähköinen asunto-osakerekisteri (*ASREK*)- hankkeen linjaamaan ja seuraamaan valmistelua. Sen strategiseen ohjausryhmään osallistuvat maa- ja metsätalousministeriön edustajien ohella oikeusministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön, valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön edustajat. Hankkeen operatiivinen valmistelu tapahtuu Maanmittauslaitoksen ja muiden hankkeeseen osallistuvien virastojen, Patentti- ja rekisterihallituksen, Verohallinnon ja Väestörekisterikeskuksen yhteistyönä huhtikuussa 2017 asetetussa Toteutusohjelmassa. Hankkeeseen liittyvää lainsäädäntöä on valmisteltu Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen- lainsäädäntötyöryhmässä. Tästä työstä kerrotaan tarkemmin kappaleessa 5 Asian valmistelu.

ASREK-hankkeen aikana on ratkaistu Sähköisen rekisterin ylläpitoon liittyviä peruskysymyksiä. Näistä kenties keskeisin on ollut valinta arvo-osuusjärjestelmää muistuttavan toimilupamallin ja viranomaismallin välillä. Ajatuksena molemmissa vaihtoehdoissa oli viranomaisen vastuu kokonaisuuden toimivuudesta. Kysymys oli lähinnä siitä, pitäisikö jokin osa kokonaisuudesta antaa toimiluvan perusteella hallinnon ulkopuolisen tahon toteutettavaksi. Lopulta päädyttiin siihen, että osakkaiden omistuksen rekisteröinti on vain osa, joskin hyvin keskeinen osa kokonaisuutta, joka liittyy osakkeita ja niillä hallittavia kohteita koskevan tiedon hallintaan. Sen erottaminen muusta, rakennetun ympäristön tiedonhallintaan liittyvästä kokonaisuudesta, ei ole tarkoituksenmukaista. Vastuu kokonaisuudesta kuuluisi joka tapauksessa viranomaiselle. Tätä ratkaisua on selvitetty jäljempänä kappaleessa 3.2. Toteuttamisvaihtoehdot.

Hankkeen puitteissa on pyritty ratkaisemaan viranomaisten ja niiden ylläpitämien tietojärjestelmien väliseen tehtävänjakoon liittyviä kysymyksiä. Lähtökohtana on ollut, että Maanmittauslaitos vastaa tietojärjestelmän toimivuudesta ja tietosisällön ylläpidosta niiden huoneistotietojärjestelmään sisältyvien rekistereiden ja asiointijärjestelmien osalta, jotka nyt ehdotetulla lain-

säädännöllä luotaisiin. Samalla pyrittäisiin tehostamaan viranomaisten eri rekistereihin sisältyvien tietojen yhdisteltävyyttä ja hyödyntämistä. Lähtökohtana pidetään sitä, että tietoa kysytään kansalaiselta vain kerran.

Esityksessä on pyritty tuomaan esille, ettei viranomaisten rooliin rekisterinpitäjinä puututa. Väestötietojärjestelmään ja siihen sisältyvään rakennus- ja huoneistorekisteriin sisältyvistä tiedoista vastaa jatkossakin Väestörekisterikeskus ja kaupparekisterin tiedoista vastaa Patentti- ja rekisterihallitus. Huoneistotietojärjestelmä ei tätä lähtökohtaa muuta. Se vain mahdollistaa eri rekistereiden osaketta ja niillä hallittavaa huoneistoa koskevien tietojen väliset yhteydet ja tuo tiedot yhtiöiden ja osakkeenomistajien saataville. Lisäksi se tuo saataville kirjaamisenmenetellyssä tuotetun sähköiseen muotoon tallennetun tiedon osakkeiden omistuksesta, panttauksesta ja muuta niihin kohdistuvista oikeuksista.

Huoneistotietojärjestelmä on enemmän kuin rekisteri. Se on useiden, lakisääteistä tarkoitusta varten ylläpidettyjen rekistereiden ja niihin liittyvien asiointijärjestelmien muodostama kokonaisuus. Sen ytimessä ovat osakkeiden omistajaa ja panttioikeutta koskevat, kirjaamisenmenetellyssä tallennetut tiedot. Lisäksi rekisteriin merkitään hakemuksesta muita osakkeeseen kohdistuvia oikeuksia ja rajoituksia. Tätä tarkoitusta palvelevasta rekisteristä käytettäisiin nimeä *osakehuoneistorekisteri*. Huoneistotietojärjestelmän toinen tehtävä on toimia väylänä sellaiseen eri viranomaisrekisterissä ylläpidettävään tietoon, joka kertoo siitä taloudellisesta ja teknisestä kokonaisuudesta, johon osakkeen arvo perustuu. Tähän liittyvää rekisteriä kutsuttaisiin *hallintakohderekisteriksi*.

Ensi vaiheessa huoneistotietojärjestelmä sisältäisi osakehuoneistorekisterin ja eri viranomaisrekisterissä olevan tiedon yhdistämistä palvelevan hallintakohderekisterin sekä näitä koskevan tietopalvelun. Nämä toiminnot otettaisiin vaiheittain käyttöön vuodesta 2019 alkaen. Toisessa vaiheessa on tarkoitus ryhtyä valmistelemaan yhtiön tiedonantovelvoitteita, erityisesti isännöitsijän todistuksella annettavien tietojen hallintaa ja luovuttamista palvelevaa kokonaisuutta. Kysymys olisi yhtiön hallinnassa olevien taloudellisten ja teknisten tietojen ylläpidosta tai niiden välittämisestä isännöintijärjestelmiin rakennettujen yhteyksien avulla. Lisäksi jatkovalmistelun jälkeen huoneistotietojärjestelmään voitaisiin sisällyttää myös muut hallintamuodot, kuten asumisoikeus ja sen perustella hallittavat kohteet. Kaiken kaikkiaan kysymys on laajasta kokonaisuudesta, jonka valmistelu ja toteutus on syytä kytkeä myös muuhun asumisen ja rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitykseen.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiön osakkeista annettavien osakekirjojen hallinnalla ja siirtämisellä on keskeinen merkitys niin osakkeiden vaihdannan ja vakuuskäytön kuin osakkeiden suhteessa yhtiöön tuottamien osakeoikeuksien saavuttamisen kannalta. Seuraavassa on käsitelty asiaa koskevia asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) ja velkakirjalain (622/1947), jäljempänä tässä luvussa VKL, säännöksiä sekä kuvattu niitä menettelyjä, joita asunto-osakkeiden vaihdantaan ja vakuuskäyttöön säännösten mukaan toimittaessa tyypillisesti liittyy.

Asuntokauppaa koskevan sääntelyn osalta seuraavassa todetaan erityisesti ne säännökset, joihin paperisista osakekirjoista luopuminen vaikuttaa. Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän perustehtävää ja siihen liittyviä toiminnallisuuksia kuvataan vain siltä osin kuin mainittuihin seikkoihin on luvassa huoneistotietojärjestelmään liittyviä muutoksia.

2.1.1 Asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakeyhtiölain, jäljempänä tässä kappaleessa *AOYL*, 1 luvun 2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena yhtiöjärjestyksen mukaan on omistaa tai hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenkalketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Jokainen osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö (kuin edellä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö), jonka tarkoitus yhtiöjärjestyksen mukaan on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa (*AYOL* 28:2). Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan lähtökohtaisesti *AOYL*:n säännöksiä. Sen yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, ettei siihen sovelleta *AYOL*:n säännöksiä tai niitä sovelletaan osittain. Jäljempänä sanottu koskee lähtökohtaisesti myös keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, jollei niiden yhtiöjärjestyksestä muuta johdu.

Osakekirjan antaminen. Osakehuoneiston hallintaan oikeuttavista osakeryhmistä annetaan yhtiön ja osakkeiden rekisteröinnin jälkeen osakkeenomistajille osakekirjat. Osakekirjat on painettava painolaitoksessa, jolla on varmuuspainatukseen soveltuva laitteisto sekä turvallisuusjärjestelmä, joka estää useamman osakekirjan painamisen samasta osakeryhmästä. Päätöksen painolaitoksen hyväksymisestä asunto-osakeyhtiön osakekirjan painamiseen tekee hakemuksesta valtiovaraministeriö (*AOYL* 2:6 §).

Osakekirja voidaan antaa vain nimetyille henkilölle, ja siinä on oltava yhtiön toiminimi sekä yritys- ja yhteisötunnus, osakkeiden järjestysnumerot taikka osakkeiden lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero, tieto osakeryhmän tuottamasta osakehuoneiston hallintaoikeudesta, tarvittaessa maininta yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeesta sekä muualla laissa osakekirjaan merkittäväksi säädetty tiedot. Osakekirja on päivittävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava (*AOYL* 2:7 §).

Osakekirjat asunto-osakkeiden vaihdannassa ja vakuuskäytössä. Asunto-osakeyhtiön osake voidaan lähtökohtaisesti siirtää rajoituksitta muun muassa kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella. Osakkeiden siirtämistä voidaan yhtiöoikeudellisesti pätevällä tavalla rajoittaa vain yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeella (*AOYL* 1:8 §). Voimassa olevan lain mukaisten lunastuslausekkeiden lisäksi aiempien osakeyhtiölain aikana on voitu rekisteröidä nykyaista poikkeavia vaihdannanrajoituslausekkeita (mm. suostumus- ja etuostolausekkeet), jotka tulevat edelleen sovellettaviksi. Asunto-osakkeiden luovuttamisen osalta ei ole erityisiä muotovaatimuksia, mutta omistuksen siirto esimerkiksi testamentin, osituksen, lunastuksen tai omistajayhteisön sulautumisen seurauksena edellyttää tiettyjen erityislakien säännösten noudattamista.

Osakekirjojen luovutukseen ja panttaukseen sovelletaan juoksevia velkakirjoja koskevia velkakirjalain säännöksiä, joiden perusteella osakekirjan hallinta tuottaa oikeusvaikutuksia suhteessa sivullisiin (*AOYL* 2:11 § ja *VKL* 13, 14 ja 22 §). Osakkeiden saaja on oikeutettu pitämään luovuttajaa oikeutettuna määräämään osakkeista, jos luovuttajalla on osakekirja hallussaan ja hänet on omistajana merkitty osakeluetteloon. Osakeluetteloon merkitseminen voidaan osoittaa joko osakekirjaan tehdyllä merkinnällä tai isännöitsijäntodistuksella. Myös luovuttaja, jota ei ole merkitty osakeluetteloon, mutta jolla on osakekirja hallussaan, voidaan olettaa oikeutetuksi määräämään osakkeista, jos hän voi oikeutensa tueksi vedota osakeluetteloon viimeksi merkitystä osakkeenomistajasta häneen itseensä ulottuvaan osakekirjaan merkittyyn luovutussarjaan

(VKL 13.2 § ja HE 24/2009 vp., s. 70). Osakkeiden luovutuksessa saaja turvaa asemansa luovuttajan velkojiin ja muihin sivullisiin nähden sillä, että hän saa osakekirjan haltuunsa. Samoin sivullisia sitova osakekirjan panttaus edellyttää osakekirjan hallinnan luovutusta pantinsaajalle.

Osakkaan oikeuksien käyttö ja saannon merkitseminen osakeluetteloon. Asunto-osakkeiden vaihdantaan ja vakuuskäyttöön liittyvän sivullissuojan lisäksi osakekirjan hallinnalla on merkitystä myös osakkeenomistajan oikeuksien käyttämisen kannalta. Asunto-osakeyhtiölain pääsäännön mukaan osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, kun hänet on merkitty yhtiön hallituksen pitämään osakeluetteloon tai hän on ilmoittanut yhtiölle, että hänen omistukseensa on tullut yhtiön osakkeita ja esittänyt asiasta luotettavan selvityksen. Osakkeen uudella omistajalla on kuitenkin aina huoneiston hallintaoikeus siitä lähtien, kun yhtiölle on ilmoitettu hänen omistuksestaan yhtiövästikkeen perimistä varten (AOYL 2:2.1-2 §).

Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon edellyttää, että osakkeen saaja ilmoittaa yhtiölle omistusoikeudestaan ja esittää siitä luotettavan selvityksen. Luotettavaan selvitykseen saannosta kuuluu sellaisen osakkeen kauppakirjan tai muun luovutusasiakirjan esittäminen, josta käy ilmi omistusoikeuden siirtyminen. Lisäksi merkintää vaativan saajan tulee osoittaa, että osakekirja osakeluetteloon merkitsemistä varten tarpeellisine siirtomerkintöineen on hänen hallussaan. Ennen omistusoikeuden siirtymistä koskevaa osakeluettelomerkintää osakkeen saajan on esitettävä selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta tai ensiasunnon ostajan verovapaudesta, jos saanto on vastikkeellinen. Toisaalta omistusoikeuden siirron osoittavasta luovutusasiakirjasta ja osakekirjan hallinnasta esitettävä luotettava selvitys oikeuttaa osakeoikeuksien käyttöön, vaikka saantoa ei ole merkitty osakeluetteloon. Asunto-osakeyhtiölaissa ei säädetä osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa saantoaan merkittäväksi osakeluetteloon.

Saannon osakeluetteloon merkitsemisen yhteydessä on otettava huomioon myös avioliittolain (234/1929), jäljempänä tässä luvussa AL, ja rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2003), jäljempänä tässä luvussa RPL, mukaiset vallintarajoitukset, jotka rajoittavat puolisoiden oikeutta määrätä yksinomaan tai pääasiallisesti yhteisenä kotina käytetystä osakehuoneistosta (AL 39 § ja RPL 8.1 §).

Jos osakkeen viimeinen luovutus on merkitty osakekirjaan avoimella siirrolla, osakekirjaan on osakeluetteloon merkitsemisen yhteydessä kirjoitettava uuden osakkeenomistajan nimi ennen kuin omistusoikeuden siirtyminen merkitään luetteloon. Samalla osakekirjaan on kirjoitettava todistus osakeluetteloon merkitsemisestä ja sen päivämäärästä (AYOL 2:13.2 §).

Jos osakkeeseen kohdistuu yhtiöjärjestyksen perusteella lunastusoikeus, merkintää ei kuitenkaan saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, ettei lunastusoikeutta käytetä. Jos osakkeeseen kohdistuu muussa laissa säädetty omistusoikeuden siirron rajoitus, merkintää ei saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, että omistusoikeus on siirtynyt.

Osakeluettelon pito ja julkisuus. Hallituksen on ylläpidettävä yhtiön osakkeista osakeluetteloa, johon merkitään kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä, osakehuoneisto jonka hallintaan kukin osakeryhmä tuottaa oikeuden, osakekirjojen antamispäivä, osakkeenomistajan yksilöinti- ja yhteystiedot, muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetty tiedot sekä huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan. Osakeluettelo on laadittava viivytyksettä yhtiön perustamisen jälkeen ja sitä on pidettävä luotettavalla tavalla (AOYL 2:12 §). Osakkeen aiempaa omistajaa koskevat osakeluettelotiedot on säilytettävä luotettavalla tavalla 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon (AOYL 2:13 §). Mainitun määräajan jälkeen tietoja voidaan säilyttää, käyttää

tai muuten käsitellä vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.

Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada luettelosta tai sen osasta jäljennös yhtiön kulut korvattuaan. Lisäksi osakkeenomistajilla, entisillä osakkeenomistajilla tai muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan, on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä. Osakeluetteloon merkityn tiedon luonnollisen henkilön osoitteesta ja syntymäajasta saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. Lisäksi osakkeenomistajaa koskevien osakeluettelotietojen luovuttamista voi rajoittaa väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n mukainen tietojen luovutusrajoitus (ns. turvakielto), jonka johdosta tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle sekä sellaiselle osakkeenomistajalle tai muulle, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Isännöitsijäntodistus. Isännöitsijän, tai jos yhtiöllä ei ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtajan on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva todistus (AOYL 7:27), jonka vähimmäissisällöstä säädetään laissa. Todistuksen sisällöstä säädetään tarkemmin osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (365/2010). Todistus on annettava osakkeenomistajalle, toimeksiannon perusteella välitysliikkeen edustajalle ja pantinsaajalle. Välitysliikkeellä tai luottolaitoksella ei ole varsinaisesti lakisääteistä velvollisuutta hankkia isännöitsijäntodistusta. Se on kuitenkin vakiinnuttanut asemansa hyvän välitystavan mukaisena tapana osoittaa osakkeiden markkinoinnissa käytettyjen tietojen paikkaansa pitävyys. Myös pantinsaajan kannalta kyse on todistuksesta, joka kertoo osakkeiden ja sillä hallittavan osakehuoneiston arvon perusteena olevasta yhtiön, sen omaisuuden, osakehuoneiston ja osakkaan velvoitteiden muodostamasta taloudellisesta kokonaisuudesta. Isännöitsijäntodistuksia annetaan vuosittain noin 200 000. Todistuksesta voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu (AOYL 7:27.3 §). Hinnan määrittelee yhtiön hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa. Suomen kiinteistöliitto ry:n tilaaman Isännöintipalkkiot 2017-tutkimuksen (KTI Kiinteistötieto Oy) mukaan isännöitsijän antaman isännöitsijäntodistuksen mediaanihinta on 100 euroa.

2.1.2 Asuntokauppalaki

Asuntokauppalakia (843/1994) sovelletaan sen 1 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaan sekä ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamiseen rakentamisvaiheessa. Lain 2 lukua sovelletaan ostajan suojaamiseen rakentamisvaiheessa. Rakentamisvaiheella tarkoitetaan 2 luvun 5 §:n mukaan aikaa ennen asuinyhteisön hallintaan tarkoitettua uudisrakennuksen tai yhteisölle myöhemmin rakennettujen asuinhuoneistojen valmistumista. Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai rakennukset käyttöönotettavaksi ja asunto-osakeyhtiölle on valittu hallitus tai, lisärakentamisen tapauksessa, kun asuinhuoneistot on edellä tarkoitettulla tavalla hyväksytty käyttöönotettaviksi.

Asuntokauppalain 2 luvun säännöksiin sisältyvää, alun pitäen luottolaitosten kehittämää järjestelmää kutsutaan RS-järjestelmäksi. Järjestelmän ytimenä on perustajaosakkaan velvollisuus asettaa vakuuksia rakennuttajan konkurssin tai mahdollisten rakennusvirheiden varalta. Vakuudet ja rakennushankkeen turva-asiakirjat talletetaan rakennushankkeen rahoittajana toimivaan luottolaitokseen tai sellaisen puuttuessa aluehallintovirastoon. Mainitun luvun 6 §:ssä säädetään osakkeenostajan ja pantinhaltijan suojaamiseksi turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuudesta painattaa osakekirjat hyväksytyssä painolaitoksessa ja säilyttää ne. Pantinhaltijalle on annettava todistus osakekirjojen säilyttämisestä. Turva-asiakirjojen säilyttäjä luovuttaa osakekirjat myy-

jän suostumuksella ostajalle tai pantinhaltijalle, kun ostaja on täyttänyt kauppasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Turva-asiakirjojen säilyttäjän oikeudesta periä palkkio osakekirjojen painattamisesta ja säilyttämisestä säädetään 2 luvun 7 §:ssä.

Asuntokauppalain 4 luvussa säädetään uuden asunnon kaupasta. Sen säännösten mukaan osakekirjan luovutuksella on eräitä vaikutuksia ostajan velvollisuuksiin ja myyjän oikeuksiin. Muiden kuin RS-sääntelyn piiriin kuuluvien kohteiden osalta myyjän on 4 luvun 4 §:n 3 momentin mukaan luovutettava osakekirja ostajalle samalla kun asuinhuoneiston hallinta luovutetaan, jollei muuta ole sovittu. Säännöstä sovelletaan tilanteisiin, joissa perustajaosakas myy osakkeet ensimmäistä kertaa käyttöönotettavaksi rakentamisvaiheen päätyttyä. Ostajan maksuvelvollisuuden alkaminen on sidottu 4 luvun 29 §:n säännöksen mukaan asuinhuoneiston hallinnan luovutuksen ohella osakekirjan luovutukseen. Säännös on tahdonvaltainen ja osapuolet voivat sopia toisin. Toisaalta sen jälkeen, kun asuinhuoneiston hallinta tai osakekirjat on luovutettu ostajalle, myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi (4:34 §).

Asuntokauppalain 6 luku koskee käytetyn asunnon kauppaa. Sen 4 §:n mukaan asuinhuoneiston hallinta ja osakekirja on luovutettava ostajalle sovittuna ajankohtana. Osakekirja on luovutettava samana ajankohtana kuin asuinhuoneiston hallinta, jollei toisin sovita.

2.1.3 Yhtiön rekisteröintiä koskevat säännökset

Asunto-osakeyhtiön perustamisesta, siihen liittyvästä rekisteröintivelvollisuudesta ja rekisteröinnin oikeusvaikutuksista säädetään asunto-osakeyhtiölain 12 luvussa. Itse rekisteröintiin sovelletaan kaupparekisterilakia (129/1979) ja erityisesti perusilmoituksen sisällön osalta sen 9 §:ä. Kaupparekisteriä pitää Patentti- ja rekisterihallitus, joka vastaa myös kaupparekisterin tietosisällöstä rekisterinpitäjänä. Ilmoitusten tekemisestä sekä yritys- ja yhteisötunnuksen antamisesta säädetään yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annetussa laissa (244/2001), jäljempänä *YTJ-laki*. Tällä hetkellä yhtiön perustamisilmoitus voidaan tehdä paperimuodossa. Myös yhtiöjärjestyksen muutosilmoitus voidaan tehdä periaatteessa molemmilla tavoilla, paperilomakkeella ja verkossa Patentti- ja rekisterihallituksen ja Verohallinnon YTJ-palvelussa.

2.2 Kansainvälinen kehitys

Suomalainen asunto-osakeyhtiö on tietävästi ainakin Euroopassa ainutlaatuinen omistusasumisen muoto ja sen arvioidaan käytännössä soveltuvan hyvin useiden omistajien asuinrakennuksen pitoon liittyvään kunnossapitovastuun ja -kustannusten jakoon sekä näihin liittyvän hallinnon järjestämiseen. Vertailukohtia asunto-osakkeiden vaihdannalle voidaan kuitenkin löytää maista, joissa rakennettuun kiinteistöön kohdistuva yhteisomistus ja tähän liittyvä kirjaaminen on huomioitu lainsäädännössä. Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet-teoksessa (Martti Lujanen, Meillä ja muualla Asunto-osakeyhtiö kansainvälisessä vertailussa 2017) on esitetty perusteellinen selvitys monissa maissa käytössä olevasta condominium- mallista ja kiinteistön määräosaomistukseen perustuvasta mallista sekä arvioitu näiden mallien haasteita ja vahvuuksia verrattuna asunto-osakeyhtiöjärjestelmään.

Käytännössä kerrostaloasuntojen omistusoikeus on toteutettu useimmissa EU- maissa siten, että huoneiston omistajan omistusoikeus hallinnassaan olevaan asuinhuoneistoon on merkitty kiinteistöjen omistamista koskevan rekisterin yhteyteen. Asuinhuoneistoja merkitään Suomen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä vastaavaan rekisteriin muun muassa Norjassa ja Tanskassa. Ruotsissa taas asuinhuoneiston hallintaoikeus perustuu usein asumisoikeuteen. Näitä ei toistaiseksi rekisteröidä keskitetysti. Sen sijaan vuodesta 2009 alkaen asuinhuoneiston rekisteröinti kiinteistönä on ollut tietyn edellytyksin mahdollista.

Pääsääntöisesti viranomaisten ylläpitämien kiinteistö- ja kirjaamisrekistereiden (Land Register) tiedot ovat kokonaan tai osittain julkisesti saatavilla. Tämä koskee myös Pohjoismaisia tietojärjestelmiä. Lisäksi on maita, joissa kiinteistöihin ja asuntoihin liittyvää tietoa voi hakea vapaasti myös verkossa, kuten esimerkiksi Tanskassa. Joissakin maissa tietojen saantia teknisen käytöyhteyden avulla on rajoitettu siten, että sen kautta tietoa saavat vain ammattikäyttäjät, kuten myös Suomessa.

Yhteistä jäljempänä käsiteltyjen Pohjoismaiden rekisteriviranomaisten toiminnalle on lisäksi se, että kaikki ovat ottaneet käyttöön kehittyneitä sähköisiä järjestelmiä, jotka nopeuttavat ja helpottavat merkittävästi omaisuuden siirtoihin ja panttaukseen liittyviä kirjauksia. Kiinteistöjen vaihdannan lisäksi näitä järjestelmiä sovelletaan asuntojen vaihdannan ja panttauksen rekisteröimiseen, kun niiden kirjaukset tehdään samaan tapaan kuin kiinteistöjä koskevat kirjaukset. Seuraavassa esitetään edellä mainituissa Pohjoismaissa sekä Ranskassa ja Saksassa omaksuttuja sääntelyratkaisuja ja toimintamalleja.

2.2.1 Ruotsi

Ruotsissa asuinhuoneistoihin liittyvä hallintaoikeus perustuu suureksi osaksi asumisoikeuteen (bostadsrätt) osuuskuntamuotoisessa asumisyhteisössä (ks. esim. ”Bostadsrättsregister - några modeller för registrering av bostadsrätter”, Departmentsserien, DS 2007:12, s. 19, ”Stärkt ställning för hyresgäster”, betänkande av hyresgästutredningen, SOU 2017:33, s. 80). Asumiseen liittyvistä selvityksistä ilmenee, että Ruotsissa on noin 25 000 rekisteröityä asumisoikeusyhteisöä, joissa on yhteensä noin miljoona asumisoikeusasuntoa. Asumisoikeuksista ja asumisoikeusyhdistyksistä säädetään vuonna 1991 annetussa asumisoikeuslaissa (bostadsrättslag, 1991:614). Kyseessä on erityistyyppinen oikeus, jonka sanotaan olevan eräänlainen vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimuoto. Vaikka monet asumisoikeuden haltijat mieltävät asumisoikeuden saadessaan ostaneensa asunnon, on asumisoikeudessa kuitenkin kysymys asumisoikeuslaissa tarkoitettua käyttöoikeudesta.

Ruotsissa on käyty yhteiskunnallista keskustelua asumisoikeuksiin ja asumisoikeusyhdistysten jäsenyyteen perustuvan laajamittaisen, mutta hajautetun järjestelmän toimivuuteen ja käytettävyyteen liittyvistä kysymyksistä. Asuntoja koskevien oikeuksien merkitsemistä ja vaihdannan tarpeita palvelevan keskitetyn asunto-oikeusrekisterin tarve on käynyt yhä ilmeisemmäksi. Jo vuoden 1998 asunto-oikeusrekistereitä koskevassa osamietinnössä (SOU 1998:80, s. 16-17) tuotiin esille tarve keskitetyn rekisterin toteuttamiseksi. Mietintöön sisältyi myös ehdotus uudeksi asumisoikeusrekisteri -laiksi, jossa rekisterin ylläpitäjäksi ehdotettiin Ruotsin maanmittausviranomaista (Lantmäteriet). Esitys ei tuolloin johtanut lakimuutoksiin tältä osin, mutta muutoin asumisoikeuslaki on ollut jatkuvasti erilaisten selvitysten ja muutosten kohteena näihin päiviin saakka (SOU 2017:31, s. 80). Vuoden 2007 selvityksen (DS 2007:12) mukaan lähtökohtana tulee olla keskitetty julkinen rekisteri (DS 2007:12, s. 23). Tämä loisi samalla edellytykset kattavalle panttioikeuksien kirjaamista koskevalle rekisterille. Tällä hetkellä asumisoikeuden panttaaminen on sinänsä mahdollista ja laajasti käytössä. Käytännössä panttausmerkintä tehdään ilmoituksen perusteella asumisoikeusyhdistyksen asuinhuoneistoluetteloon.

Kiinteistöksi muodostetun asuinhuoneiston kirjaaminen kiinteistönä kiinteistörekisteriin on periaatteessa mahdollista. Näin ei kuitenkaan pääsääntöisesti toimita, vaikka Ruotsin maakaaren (Jordabalken 1970:994) 2009 tehdyn lisäyksen mukaisesti lain 1 luvun 1 a §:ssä tarkoitettut asuinhuoneistot (ägarlägenhetsfastighet) ovat kiinteistöjä, ja niitä koskevalle saannolle tulee hakea lainhuutoa kuten muillekin kiinteistön saannoille. Vuoden 2009 alusta Ruotsin maakaaren tehdyn muutoksen jälkeen on ollut mahdollista kirjata laissa tarkoitettu ”omistusasunto” (ägarlägenhet) kiinteistönä kirjaamisrekisteriin. Tällaisen omistusasunnon käsittävän kolmiulotteisen

kiinteistön muodostaminen tapahtuu viranomaisen toimesta kiinteistönmuodostamista koskevassa toimituksessa. Kun kiinteistö on muodostettu, tulee omistajan hakea normaaliin tapaan lainhuutoa omistamalleen kiinteistölle. Kun kiinteistöä (ägarlägenhetsfastighet) tarvitaan vakuutena, voidaan se pantata samalla tavoin kuin muutkin kiinteistöt. Omistajan tulee hakea kiinnitystä kirjaamisviranomaiselta (Lantmäteriet).

Omistusasuntokiinteistön muodostamista koskevasta edellytyksistä säädetään laissa, mikä lähikohtaisesti tarkoittaa sitä, että mitä tahansa kolmiulotteista tilaa (utrymme) ei voida muodostaa laissa tarkoitetuksi omistusasunnoksi (ägarlägenhet). Uuden asumisen hallintamuodon (ägarlägenhet) säätämistä perusteltiin kuitenkin sillä, että tavoitteena on sen myötä monipuolistaa erilaisia ”kerrostaloasumisen” (flerbostadshus) muotoja (SOU 2014:33, s. 116). Käytännössä asumisoikeuksiin perustuva asuminen on kuitenkin vielä ainakin toistaiseksi säilyttänyt valta-asemansa. Niihin perustuvan asumismuodon osuus oli edelleen 37 % omistusasuntoja koskevan selvityksen mukaan.

Ruotsissa Lantmäteriet pyrkii edistämään Norjan tavoin erityisesti ammattikäyttäjille tarkoitettua sähköistä palvelua (E-ansökan). Ammattikäyttäjät voivat halutessaan ottaa käyttöönsä maksuttoman palvelun sopimalla siitä kirjaamisviranomaisen kanssa. Palvelun käyttöönottamisen myötä he saavat käyttöönsä asianmukaisen kirjaamishakemukseen täyttämiseen tarvittavia tietoja myös muista rekistereistä, kuten esimerkiksi tiedon kaupan osapuolten siviilisäädystä. (www.lantmateriet.se kotisivu).

2.2.2 Norja

Vuodesta 2006 lähtien on Norjassa tullut hakea lainhuutoa (tinglysing) osuuteen asumisoikeusoyhteisössä (rettighet i andelar i borettslag). Asiasta säädetään asumisoikeusoyhteisöjä koskevassa laissa (Lov om burettslag 2003-06-06-39), jonka 6 luvussa säädetään kyseisen oikeuden rekisteröinnistä (tinglysing). Asumisoikeuden haltijoiden omistus perustuu sekä rakennuksia että maapohjaa koskevaan yhteisomistussuhteeseen. Asumisoikeus kirjataan ”peruskirjaan” (grunnbok), johon kirjataan myös kiinteistöjä koskevat omistajanvaihdokset. Kirjauksiin sovelletaan siten lainhuudatuslakia (lov om tinglysing 1935-06-07-2), johon on tehty asumisoikeuksien kirjaamista koskeva muutos asumisoikeusoyhteisöjä koskevan lain tullessa voimaan.

Asumisoikeusoyhteisön osuuden panttausta koskeva tieto merkitään myös samaan ”peruskirjaan”. Panttauksesta säädetään panttilaissa (Lov om pant 1980-02-08-2). Asumisoikeuksien kirjaamista ja niiden panttausta koskevaa rekisteriä (grunnbok) ylläpitää Kartverket, joka on Suomen Maanmittauslaitosta vastaava viranomainen Norjassa. Rekisteriviranomaiselta saadun tiedon mukaan edellä kuvattuja asumisoikeusoyhteisöjä oli rekisterissä vuoden 2016 lopulla vajaat 8 500 ja yhteisön omistamiin asuntoihin liittyviin asumisoikeusosuuksiin oli kirjattu lainhuutoja runsaat 350 000.

Kartverket on ottanut huhtikuussa 2017 käyttöön uuden sähköisen kirjaamismallin (e-tinglysing), jolla pyritään ensi vaiheessa saamaan ammattimaiset käyttäjät, kuten pankit ja kiinteistönvälittäjät lähettämään kaikki vaihdantaan ja panttaamiseen liittyvät asiakirjat kirjaamisviranomaiselle sähköisesti. Tällöin myös kirjaamisviranomainen voi käsitellä asiat sähköisesti, ilman paperisia dokumentteja. (<https://www.kartverket.no/eiendom/e-tinglysing/Hva-er-e-tinglysing>).

Sovelluksen avulla ammattikäyttäjät voivat laatia myös kirjaamisessa tarvittavat dokumentit, kuten kauppakirjat ja panttausasiakirjat jo valmiiksi sähköisinä. Tämän lisäksi myös lainaa tarvitseva ostaja voi allekirjoittaa tarvittavat dokumentit nettipankissa. Käytännössä vaihdantaan liittyvät rekisteröinnit voidaan tällöin suorittaa tavoitetilassa jopa kokonaan sähköisesti.

2.2.3 Tanska

Tanskassa omistusasuntoja koskeva laki (lov om ejerlejligheder) tuli voimaan 1.7.1966. Lain mukaan edellytyksenä kiinteistöllä olevan rakennuksen tai rakennusten jakamiseksi omistusasunnoiksi on se, että kaikki rakennukset tulee samalla jakaa itsenäisiksi omistusoikeusyksiköiksi, jotka ovat itsenäisiä kiinteistöjä. Lakia sovelletaan varsinkin lain voimaantulon jälkeen rakennettuihin kohteisiin, mutta muitakin rakennuksia voidaan jakaa laissa säädetyillä edellytyksillä.

Jos kiinteistöllä olevat rakennukset jaetaan omistusasunnoiksi, ei kiinteistön maapohjaa voida kuitenkaan jakaa, vaan omistusoikeus kohdistuu suoraan vain asuntoihin. Maapohjan omistaja tällöin erityinen omistusasujien yhdistys, johon asunnonomistajien tulee kuulua. Sen sijaan Norjassa, vaikka sielläkin on asumisoikeusyhteisöjä, asumisoikeudenhaltijoiden omistus perustuu sekä rakennuksia että maapohjaa koskevaan yhteisomistussuhteeseen. Käytännössä kummankin maan järjestelmät muistuttavat kuitenkin paljolti toisiaan. Yhteisenä piirteenä sekä norjalaiselle että tanskalaiselle omistusasuntoja koskevalle järjestelmälle on, että kummassakin ”asumisoikeus” muodostaa kokonaisuuden, johon kuuluu sekä huoneisto, rakennus että maapohja (Ks. esim. SOU 2002:21, s. 21).

Koska Tanskassa omistusasunnot rinnastetaan kiinteistöihin, sovelletaan niitä koskevien oikeuksien (omistusoikeus ja panttaus) kirjaamiseen lainhuudatuslakia (Lov om tinglysning, 1.1.1928). Toisin kuin Norjassa, Ruotsissa tai Suomessa, on Tanskassa kirjaamisviranomaisena erityinen tuomioistuin (Tinglysningsretten). Käytännössä kirjaamisviranomaisen tehtävät liittyvät Tanskassakin pääasiassa kiinteää omaisuutta koskevien oikeuksien rekisteröintiin, mutta sen lisäksi Tanskan ”tinglysningsretten” kirjaa huomattavassa määrin myös irtainta omaisuutta koskevia oikeuksia ja panttauksia, esimerkiksi aluksiin tai ajoneuvoihin.

Tanskassa sähköinen asiointi ja kirjaamisen automatisointi on levinnyt vertailumaista laajimmalle. Kirjaamisviranomaiselta saadun tiedon mukaan 75 % kirjaamisasioiden käsittelystä ja ratkaisutoiminnasta tapahtuu sähköisesti ja automatisoituna. Vuosittain kirjaamisviranomaisen käsittelee vajaat 200 000 hakemusta. Laajalti käytössä olevasta automatisoinnista huolimatta joudutaan Tanskassakin kuitenkin tietyt kirjaamisasiat, kuten esimerkiksi osa perintösaannoista, käsittelemään manuaalisesti myös tulevaisuudessa. Lisätietoa aiheesta tarjoaa Tanskan kirjaamisviranomaisen esitys European Land Registry Association -yhteisön yleiskokouksessa 1.12.2017, joka on saatavilla osoitteessa: Danish Digital Land Registration.

2.2.4 Ranska

Ranskassa rakennetun kiinteistön yhteisomistuksesta säädetään lailla (Loi n° 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, 10.7.1965). Lakia sovelletaan tilanteisiin, joissa omistus kohdistuu yhtäältä yksityiseen osuuteen (esimerkiksi asuinhuoneisto, liikehuoneisto, parkkipaikka tai viinikellari) ja toisaalta jakamattomaan yhteisomistukseen kuuluvaan osuuteen (esimerkiksi maapohja, piha, kulkutiet rakennuksen yhteiset osat ja koko kiinteistöä palvelevat rakenteet). Sen säännökset koskevat erityisesti yhteisomistajien oikeuksia ja velvollisuuksia sekä yhteisomistajien muodostaman yhdistyksen hallintoa. Mainitussa laissa on vaihdantaa koskevia säännöksiä siltä osin kuin kysymys on yhteisomistajan maksu- ja muiden velvoitteiden ilmoittamisesta luovutustilanteessa tai siirtämisestä luovutuksensaajalle. Omistuksen ja muiden rakennettuun kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamismenettelystä säädetään asetuksella (Décret n° 55-22 portant réforme de la publicité foncière, 4.1.1955).

Yksityinen osuus eli huoneisto tai muu yksityiskäyttöön tarkoitettu tila on omistajansa omaisuutta. Yhteisomistajat osallistuvat yhteisesti hallitun omaisuuden ylläpidon ja huollon kustannuksiin. Rakennetun kiinteistön hallintaa hoitaa yhdistys, jonka toiminta muistuttaa pääpiirteissään Suomen asunto-osakeyhtiölain mukaista yhtiön hallintoa. Yhdistyksellä on säännöt (le règlement de copropriété). Päätösvaltaa käyttää yhteisomistajien kokous (l'assemblée générale). Hallitus (le conseil syndical) ja sen valvonnassa toimiva isännöitsijä (le syndic) huolehtivat yhteisomistajien kokouksen päätösten toimeenpanosta. Isännöitsijä pitää yhteisomistajien saatavilla yhteenvetoa, josta käyvät ilmi yhdistyksen ja sen hallitsemien omaisuuden taloudelliset ja tekniset tiedot.

Luovutustoimet tehdään notaarin läsnä ollessa. Kauppasopimus on määrämuotoinen. Luovutuksen yhteydessä ostajalle esitetään muun muassa edellä mainittu isännöitsijän ylläpitämä yhteenveto yhdistyksestä ja sen omaisuudesta. Luovuttajan on lisäksi esitettävä isännöitsijältä saatu todistus, joka osoittaa hänelle kuuluvat maksuvelvoitteet ja osuudet yhteisistä lainoista ja rahastoista. Jos todistusta ei esitetä, kaupanvahvistajana toimiva notaari selvittää asian isännöitsijältä. Luovutuksensaajalla on 10 päivän harkinta-aika, jonka kuluessa hän voi perua kaupan. Kaupan toteuduttua notaari, myyjä tai ostaja informoi isännöitsijää uudesta omistajasta. Notaari toimittaa saantokirjan kirjaamisen menettelystä (la publicité foncière) vastaavalle viranomaiselle, joka huolehtii kirjaamisrekisterin (le fichier immobilier) ylläpidosta.

Kirjaamisviranomainen tutkii saannon pätevyuden. Kirjauksella on julkisuusvaikutus ja siihen liittyy erityinen valtion vastuu. Kirjaamisen sähköiset palvelut vaikuttavat rajoittuvan internetissä saatavilla olevan viranomaisaineiston perusteella tietopalveluun. Omistajatodistuksen voi tilata verkossa eri tarkoituksiin. Kirjaamisrekisteri käsittää ajantasaisten omistustietojen ohella tiedot rasitteista, kiinnityksistä, kiinteistön ominaisuuksista ja aikaisemmista omistajista. Lisätietoa yhteisomistusosuuden myynnistä ja siinä noudatettavasta menettelystä on saatavilla julkisia palveluita koskevalla, Ranskan hallinnon virallisella sivustolla: Service-Public.fr.

2.2.5 Saksa

Saksassa asuinhuoneistojen omistusta koskee vuonna 1951 säädetty laki, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEiG). Perustana omistukselle on rakennuksen sijaintikiinteistöön, siis maapohjaan, kohdistuva määräosainen yhteisomistus. Määräosuudet kiinteistöön voivat olla hyvinkin pieniä, ilmaistuna usein tuhannesosissa. Kiinteistöllä sijaitseva tai sinne rakennettava rakennus huoneistoineen kuuluu tai tulee kuulumaan ainesosana kiinteistöön. Yhteisomistajat voivat kuitenkin tehdä sopimuksen (Einräumungsvertrag), jonka mukaan kullekin kiinteistön yhteisomistajalle annetaan erillisomistusoikeus (Sondereigentum) tiettyyn rakennuksessa olevaan asuinhuoneistoon tai tiettyyn, muuta kuin asumistarkoitusta palvelevaan rakennuksessa olevaan tilaan (WoEiG 3 §). Kun sopimus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä Saksassa vastaavaan kiinteistökirjaan (Grundbuch), kullekin kiinteistön yhteisomistajalle kuuluva erillisomistusoikeus tiettyyn huoneistoon tulee voimaan (WoEiG 4 §:n 1 momentti). Osapuolet jäävät edelleen myös kiinteistön yhteisomistajiksi niin, että yhteisomistusoikeus (Miteigentum) jää koskemaan varsinaista kiinteistöä ja rakennuksen niitä osia, joita ei ole jaettu erillisomistuksen kohteeksi (Gemeinschaftseigentum).

Kiinteistölle rakennettuun tai rakennettavaan rakennukseen kuuluvat asuinhuoneistot (ja myös muita kuin asumista palvelevia tiloja) voidaan jakaa peruskiinteistön tiettyihin laskennallisiin omistusosuuksiin kuuluvaksi erillisomaisuudeksi myös jo siinä vaiheessa, kun kiinteistö kuuluu vain yhdelle omistajalle (WoEiG 8 §). Jakaminen toteutetaan tällöin kiinteistön omistajan tekemällä, kiinteistökirjaan merkittäväksi tarkoitettulla ilmoituksella (Teilungserklärung). Jako tulee voimaan, kun se on merkitty kiinteistökirjaan (WoEiG 8 §:n 2 momentti).

Sekä sopimukseen että ilmoitukseen perustuvassa asuinhuoneistojen erillisomaisuudeksi osoittamisessa, siinä vaiheessa, kun jako merkitään kiinteistökirjaan, kustakin kiinteistön määräosasta eli yhteisomistusosuudesta (Miteigentumsanteil) muodostetaan ns. oma kiinteistökirjalehtensä (Grundbuchblatt). Tähän liitetään tieto tuohon määräosaan erillisomaisuutena kuuluvasta asuinhuoneistosta (WoEiG 7 § 1 momentti ja 8 § 2 momentti). Näin myös tuo asuinhuoneisto tulee muodostamaan kiinteistöjä koskevassa kirjaamisrekisterissä, yhdessä siihen liittyvän määräosan kanssa, oman yksilöidyn kirjaamisyksikkönsä. Tässä järjestelyssä erillisomistusoikeus asuinhuoneistoon ja omistusoikeus siihen määräosaan, johon asuinhuoneisto kuuluu, ovat toisistaan erottamattomia (WoEiG 6 §). Niitä ei esimerkiksi voi luovuttaa toisistaan erillään. Samalla tämä kuitenkin merkitsee, että asuntojen vaihdanta on näin kiinteistökirjaamisjärjestelmän piirissä ja että omistusoikeutta asuinhuoneistoon pidetään kiinteänä omaisuutena. Asunnon luovutuksensaaja voi tukeutua luovuttajan omistusoikeuden selvittämisessä kiinteistökirjan julkista luotettavuutta nauttiviin tietoihin ja vastaavasti hän kirjauttaa oman saantonsa samaan rekisteriin. Asunnon vakuuskäyttö on järjestetty tavanomaisin kiinteistökiinnityksin, jolloin kiinnityksen kohteena on tuo asunnon ja kiinteistön määräosan muodostama kokonaisuus.

Sähköisten menetelmien käyttö kirjaamisasioissa on myös Saksassa jatkuvan kehityksen kohteena. Kiinteistökirja on käytännössä sähköisessä muodossa kaikissa osavaltioissa. Sitä koskeva internetin kautta tapahtuva tietopalvelu (Internet-Grundbucheinsicht) on niin ikään mahdollista kaikissa osavaltioissa (ks. esim. <http://www.grundbuch-portal.de/>). Tämä kirjaamisrekisterin verkkopohjainen tietopalvelu koskee kuitenkin toistaiseksi lähinnä vain yrityskäyttäjiä ja edellyttää erityistä lupamenettelyä. Varsinainen sähköinen asiointi kiinteistökirjaamisessa on niin ikään yleistymässä. Kirjaamisen menettelyä koskevan lain (Grundbuchordnung) 135 §:n mukaan kunkin osavaltion hallitus (die Landesregierung) voi asetuksella (Rechtsverordnung) määrätä ajankohdan, josta lukien osavaltion alueella toimiville kirjaamisviranomaisille voidaan toimittaa hakemuksia, suostumuksia ja muita kirjaamisessa vaadittavia asiakirjoja sähköisinä dokumentteina. Sähköisiä dokumentteja hyväksytään tälle hetkellä muutamissa osavaltioissa ja eräissä muissa on järjestelmien testaus käynnissä (ks. tietoja notaarijärjestön (Bundesnotarkammer) internet-sivuilla, http://elrv.info/de/elektronischer-rechtsverkehr/rechtsgrundlagen/EIRv_Uebersicht_BL.html).

Sähköisen asiointin tultua osavaltiossa asetuksella mahdollistetuksi, sovellettavaksi tulevat myös kirjaamisen menettelyä koskevan lain säännökset muun muassa sähköisen asiakirjan saapumisesta ja vastaanottokuittauksesta (136 §) sekä sähköisten asiakirjojen muodosta ja vaadittavasta sähköisestä allekirjoituksesta (137 §). Osavaltion hallitus voi myös antaa asetuksen siitä, milloin kirjaamisviranomainen voi antaa päätöksiä, kehotuksia ja ilmoituksia sähköisessä muodossa (140 §:n 1 momentti). Sähköisen tiedoksiannon edellytyksiä ja tapoja koskee puolestaan 140 §:n 2 momentti. Liittovaltion oikeusministeriö (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) voi myös antaa asetuksella yksityiskohtaisempia säännöksiä sähköisen asiointin teknisistä yksityiskohdista (141 §).

2.3 Nykytilan arviointi

Nykytilaan ei sinänsä liity asuntokaupan osapuolten, yhtiöiden tai osakkeenomistajan oikeusturvan kannalta merkittäviä puutteita. Toisaalta osakkaiden omistusoikeuden osoittaminen paperisen osakekirjan ja siihen tehtyjen siirtomerkintöjen avulla ei mahdollista asunto-osakkeiden vaihdantaan liittyvien prosessien täydellistä digitalisointia. Vaikka nykytilassa käytetään kiinteistönvälityksessä sähköisiä järjestelmiä, viime kädessä paperisen osakekirjan käsittely edellyttää aina merkittävässä määrin manuaalisten toimintojen säilyttämistä. Osakkeenomistajan näkökulmasta keskeinen kehitysmahdollisuus liittyy osakekirjojen säilyttämisen riskeihin ja

kustannuksiin. Kadonneen osakekirjan kuolettaminen aiheuttaa vaivaa ja kustannuksia. Toisaalta osakekirjan säilyttämiseen liittyvät kustannukset voivat muodostua pitkällä aikavälillä merkittäviksi.

Nykytila ei parhaalla mahdollisella tavalla tue taloyhtiöiden hallinnon ja palveluiden järjestämistä eikä osakehuoneistoja ja taloyhtiöitä koskevien tietojen saatavuutta. Osakeluetteloon sisältyvät tiedot ovat hajallaan noin 88 000 asunto-osakeyhtiössä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä. Myöskään yhtiöitä ja huoneistoja koskevia, viranomaisrekistereihin sisältyviä tietoja ei ole nykyisellään saatavissa yhdestä paikasta. Keskeinen digitalisaatiosta saavutettava hyöty olisikin juuri vaihdantaan ja vakuuskäyttöön liittyvän tiedon ajantasaisuuden ja saatavuuden sekä arvomuodostuksen avoimuuden paraneminen.

Nykyjärjestelmä asunto-osakkeiden markkinoinnissa vaadittavien tietojen, kauppasopimuksen tekemisen, kauppahinnan maksun, osakekirjan luovuttamisen tai vakuuden vapauttamisen sekä varainsiirtoveron suorittamisen yhdistelmänä voi vaikuttaa kansalaisen näkökulmasta monimutkaiselta. Toimenpiteet edellyttävät kiinteistönvälittäjän avustuksella tai ilman yleensä useita asiointikertoja, mukaan lukien henkilökohtaista, usein paikan päällä tapahtuvaa asiointia viimeistään kaupantekotilanteessa. Osakkeen omistusta ja panttausta koskevan tiedonsaannin helpottuminen sekä viranomaisten välisen (verotus, tilastot) tiedonsaannin tehostuminen voisivat vähentää osakkeensaajan kokonaisasioinnin tarvetta jonkin verran.

Nykytilaan voi liittyä käyttäytymisvaikutuksia, joita on vaikea mitata. Yhtiön hallinto osakeluettelon ylläpitoon sekä isännöitsijäntodistukseen liittyvine vastuineen ei välttämättä kannusta hakeutumaan asunto-osakeyhtiön vastuuhenkilöksi. Tehtävä ulkoistetaan usein isännöitsijälle, mutta aina isännöitsijän palveluita ei ole saatavilla tai niitä ei ole esimerkiksi huoneistojen lukumäärästä tai sijainnista johtuen tarkoituksenmukaista hankkia. Yleisellä tasolla voidaan todeta, etteivät osakeluettelon ylläpidon ja isännöitsijäntodistuksen laatimisen prosessit ole heterogeenisessä toimijajoukossa kaikilta osin vakiintuneet, mikä voi johtaa vaihtelevaan palveluun osakkeenomistajia ja -saajia tai näiden edustajia kohtaan.

Kuten kansainvälisestä vertailusta ilmenee, suomalainen asunto-osakeyhtiö ja osakkeen omistukseen perustuva huoneiston hallinta poikkeavat vertailumaissa omaksutuista pääsääntöisesti rakennetun kiinteistön yhteisomistukseen ja yhteisten alueiden hallintoa varten perustettuun yhdistykseen nojaavista ratkaisuista. Osakkeiden omistukseen perustuva huoneiston hallinta konstruktiona voi olla vaikeasti hahmotettava ulkomaalaisen ostajan tai asuntosijoittajan näkökulmasta. Ulkomaisten sijoittajien näkökulmasta julkista luotettavuutta nauttivan kiinteistöjen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin vahvuutena onkin juuri omistuksen ja sitä koskevien rajoitustenselvittämisen helppous ja viranomaisen vahingonkorvausvastuu virheistä aiheutuneista oikeudenmenetyksistä. Kaikista vertailumaista tällainen rekisteri huoneistojen omistajista löytyy (Ruotsin bostadsrätt-oikeutta lukuun ottamatta).

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden paperisista osakekirjoista luopuminen ja täten mahdollistaa osakkeen vaihdannan ja vakuuskäytön prosessien digitalisointi. Tavoitteessa on kysymys paitsi sähköisen kaupankäynnin ja luotonannon myös toimijoiden sisäisten ja niiden välisten prosessien digitalisoinnista. Osakekirjoista luopumista varten luodaan kirjaamisjärjestelmä, jonka myötä osakekirjan luovutus omistuksen ja panttauksen julkivarmistuksena korvautuu oikeuden kirjaamisella.

Asuntokaupan ja vakuuksien hallinnan prosessien sujuvoittaminen edellyttää omistustietojen ohella huoneiston arvon määrittämisessä käytettävien tietojen saatavuutta. Huoneistotietojärjestelmän valmistelussa on todettu, että suurin mahdollinen hyötypotentiaali saavutettaisiin ottamalla tietojärjestelmään osakeluettelotietoja merkittävästi laajempi tietosisältö, joka kattaisi käytännössä nykyiseen isännöitsijäntodistukseen sisältyvät tiedot. Tällainen ratkaisu kattavaan tiedonantovelvollisuuteen perustuvana lisäisi merkittävästi yhtiöiden hallinnollista taakkaa tietojärjestelmän ja sen ydintietosisällön perustamisvaiheessa. Ehdotettua laajempi tietosisältö vaatisi perusteellista tiedonkäsittelyn prosessien ja yhteisten käsitteiden määrittelyä, mikä puolestaan viivästyttäisi paperisista osakekirjoista luopumisen edellytyksenä olevan kirjaamisjärjestelmän valmistelua.

Tietojen digitalisoinnin ohella olennaista on vaihdannan ja luotonannon tarpeisiin saatavien tietojen laatu ja luotettavuus. Yhtiöiden erilaisista lähtökohdista ja valmiuksista johtuen laajaan, toistuvaa päivittämistä vaativaan tietosisältöön voi liittyä vaihtelevaa laatua ja muita epävarmuustekijöitä, mikä aiheuttaisi tarpeen tarkistaa tietojen ajantasaisuus erikseen kaupankäyntitapahtuman tai luoton käsittelyn yhteydessä yhtiön vastuuhenkilöltä. Minimiin rajoitettu tietosisältö taas johtaisi epävarmuuteen digitalisoinnista saatavien hyötyjen toteutumisessa, sillä omistus- ja panttaustiedot eivät ole pääosissa kohteen arvon määrittämisessä. Erilaisia tarpeita varten tarvitaan eri tietoja. Näiden tietojen mahdollisimman sujuva käytettävyys ja luotettavuus tuottaisivat euromääräisesti suurimmat yhteiskunnalliset hyödyt.

Valmistelussa onkin päädytty ratkaisuun, jossa yhtiön vastuulla ylläpidettävän, erityisesti isännöitsijäntodistuksella annettavan tietosisällön käsittely huoneistotietojärjestelmässä valmisteltaisiin seuraavassa vaiheessa. Tavoitteena on ensivaiheessa edistää yhtiön hallinnon hoitamista tarjoamalla pääsy viranomaisrekistereissä olevaan, yhtiötä, sen hallitsemaa kiinteistöä ja rakennusta sekä huoneistoja ja niiden hallinnan perusteena olevia osakkeita koskevaan tietoon.

Esityksen tavoitteena on edistää osakkeenomistajan asemaa ja tiedonsaantioikeuksia. Paperisesta osakekirjasta luopuminen merkitsee samalla osakekirjan säilyttämisestä luopumista. Säilytyspalveluiden kustannukset näyttäisivät jäljempänä 5.2. kappaleessa kuvatun kyselyn tulosten valossa jäävän vuositasolla osakekirjaa kohden alle 50 euroon. Suurin muutos liittyy siihen, että osakekirjojen katoamisen tai tuhoutumisen riski lakkaa. Osakkeenomistaja voisi jatkossa tarkistaa tietojensa virheettömyyden ja täydellisyyden viranomaisen ylläpitämästä rekisteristä maksutta.

3.2 Toteuttamisvaihtoehdot

Osakkeiden omistusta ja panttausta koskevaa rekisteriä valmisteltaessa nousi esiin kysymys siitä, kuka kirjaa saannon ja panttauksen sekä ylläpitää rekisteriä ja vastaa sen tietosisällöstä rekisterinpitäjänä. Asiassa tunnistettiin kaksi eri vaihtoehtoa, jotka olivat pelkistetyksi viranomaismalli ja toimilupamalli. Molemmissa vaihtoehdoissa vastuu kirjaamisjärjestelmän toimivuudesta kuuluu viime kädessä viranomaiselle, mutta toimilupamallissa viranomainen antaa tehtävän tietyin kriteerein valitun toimijan hoidettavaksi.

Toimilupamallista esimerkkinä voidaan mainita arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetussa laissa (348/2017) tarkoitettu arvo-osuusjärjestelmä, jonka ylläpidosta arvopaperikeskuksena vastaa belgialaisomistuksessa oleva Euroclear Finland Oy. Toimilupaviranomainen on valtiovaraministeriö. Arvo-osuustilille tekee kirjauksia arvopaperikeskus tai tilinhoitaja, joka on yleisimmin luottolaitos tai sijoituspalveluyritys. Kirjauksista säädetään arvo-osuustileistä annetussa laissa (827/1991).

Viranomaismallia taas edustaa Maanmittauslaitoksen ylläpitämä perusrekisterinluonteinen kiinteistötietojärjestelmä, johon kuuluvaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjataan kiinteistön tai sen osan omistuksesta sekä siihen kohdistuvat kiinnitykset ja erityiset oikeudet. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä sekä siihen tehtäviä kirjauksia koskevat säännökset sisältyvät pääosin maakaareen (540/1995).

Esityksessä ehdotettu kirjaamismenettely ja kirjaamisen kohde eivät noudattele täysin kumpakaan edellä mainittua, arvo-osuuksien tai kiinteistöjen omistuksen kirjaamista. Asunto-osakkeiden luonne kiinteään omaisuuteen verrattavana, kansallisvarallisuuden kuuluvana omaisuuseränä sekä niiden omistamisen yleisin päätarkoitus, huoneiston hallinta asumisen tarkoituksessa, tekevät niistä pörssiyhtiöiden osakkeisiin nähden merkittävällä tavalla poikkeavan omistuskohteen. Toisaalta asunto-osakkeet eivät ole kiinteää omaisuutta, eikä niiden luovutukseen sovelleta kiinteistön luovutuksen määrämuotoa tai menettelyä. Ne eivät myöskään ole osakeyhtiölain (624/2006) soveltamisalaan kuuluvien yhtiöiden osakkeita, eivätkä pörssiyhtiöiden osakkeita. Ne eivät kuulu arvopaperimarkkinalain (746/2012) soveltamisalaan.

Esityksessä on päädytty ehdottamaan viranomaismalliin perustuvaa toimintatapaa. Valittua mallia voidaan perustella perustuslain 124 §:n tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen kannalta. Seuraavassa on esitetty yhteenveto molempien vaihtoehtojen puolesta ja niitä vastaan puhuvista seikoista.

3.2.1 Viranomaismalli

Omaisuuksien suoja on perustuslain 15 §:n nojalla Suomessa perusoikeutena turvattu. Esityksessä ei ehdoteta omaisuuden käytön rajoittamista tai muuta puuttumista omistusoikeuteen ja omistajan asemaan. Sen sijaan esityksessä ehdotetaan esineoikeudellisen suojan muodostumisen ja osakkeen omistuksen tuottamien, yhtiölainsäädännön mukaisten oikeuksien käyttämisen ehdoksi oikeuden kirjaamista. Omistusoikeutta koskevan selvityksen arvioinnissa ja kirjaamisratkaisun tekemisessä on kysymys omaisuuden suojan kannalta merkityksellisestä, julkisen vallan käyttöä sisältävästä ratkaisutoiminnasta. Omistuksen kirjaamista varten pidetään henkilörekisteriä ja kirjaamishakemuksen käsittelyssä on voitava käsitellä myös niin sanottuja arkaluonteisia tietoja. Lisäksi kirjaamisviranomaisen käsittelee varainsiirtoveron suorittamiseen liittyen myös salassa pidettäviä verotustietoja. Viranomaismallissa tehtävää hoidetaan virkavastuulla ja hallinnon yleislainsäädännön alaisuudessa. Tehtävän siirtäminen muulle kuin viranomaiselle, edellyttäisi ensinnäkin perustuslain 124 §:ssä säädetyn tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen täyttymistä ja toisekseen hyvän hallinnon takeiden turvaamista.

Viranomaismallissa Maanmittauslaitos kirjaamisviranomaisena vastaa kirjaamiseen liittyvän rekisterin ja asiointijärjestelmän toimivuudesta sekä kirjaamisratkaisun ja rekisterimerkinnän virheettömyydestä. Siihen kohdistetaan tehtävää hoitaessaan normiohjausta (lainsäädäntö) sekä hallinnollista ja taloudellista ohjausta (valtion talousarviosta johdetut tavoitteet sekä tulosohtaus). Maanmittauslaitoksen vastuu tehtävän hoitamisesta on hallinnollista (lainmukaisuusvalvonta), rikosoikeudellista ja vahingonkorvausoikeudellista vastuuta.

Kirjaamistehtävän hoitamisessa syntyneistä suoritteista perittäisiin maksu, jonka suuruudesta säädettäisiin tarkemmin valtion maksuperustelain (150/1992) mukaisesti asetuksella. Mainitun lain 6 §:ssä säädettyjen periaatteiden mukaan maksujen määräytymisen perusteena olisi lähtökohtaisesti suoritteiden tuottamisesta valtiolle aiheutuvat kustannukset eli omakustannusarvoa vastaava maksu. Viranomaismallissa osakkeiden säilytys, josta ei varsinaisesti aiheudu viranomaiselle kustannuksia, olisi maksutonta. Sen sijaan kirjaamistoimenpiteistä ja tietopalveluista perittäisiin asetuksella tarkemmin säädettyjä maksuja. Omien tietojen tarkastelu olisi osakkeenomistajille maksutonta.

Voidaan todeta, että viranomaismallissa vastuukysymykset ovat varsin selkeitä. Maksujen määrätymisen perusteet ovat läpinäkyviä, ja maksut ennakoitavissa maksuasetuksen voimassaolon ajan (1-3 vuotta). Toisaalta viranomaismallissa kilpailua ei pääse syntymään, eivätkä hinnoittelu ja palvelun kehittämisen lähtökohdat määräydy markkinalähtöisesti. Toiminta on kuitenkin ennakoitavaa. Viranomainen voi sopimuksin varmistaa, että sillä tai sen tulevilla sopimuskumppaneilla on riittävät käyttö- ja muut oikeudet tietojärjestelmän ylläpidossa ja kehittämisessä tarvittaviin tietoteknisiin ja muihin teknisiin palveluihin. Tietojärjestelmää ylläpidetään ja kehitetään osana julkisen hallinnon kokonaisarkkitehtuuria, mikä takaa eri viranomaisten palveluiden yhteentoimivuuden.

3.2.2 Toimilupamalli

Toimilupamallia voidaan lähestyä taloudellisesta ja oikeudellisesta näkökulmasta. Julkisen hallintotehtävän siirtäminen muulle kuin viranomaiselle edellyttää perustuslain 124 §:n vakiintuneen tulkintakäytännön mukaan ensinnäkin tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen täyttymistä. Tarkoituksenmukaisuutta on kulloinkin arvioitava ottaen huomioon tehtävän luonne sekä hallinnon tehokkuuden ja muiden sisäisten tarpeiden ohella yksityisten henkilöiden ja yhteisöjen tarpeet (PeVL 8/2014 vp.). Jos siirto on perusteltua tarkoituksenmukaisuuden kannalta, on huolehdittava perusoikeuksien, oikeusturvan ja muiden hyvän hallinnon edellytysten toteutumisesta (PeVL 62/2014 vp.). Arvo-osuusjärjestelmän oikeudellisia lähtökohtia on arvioitu viimeksi perustuslakivaliokunnan lausunnossa PeVL 15/2016 vp. jossa järjestelmä on todettu lähtökohdiltaan perustuslain kanssa yhteensopivaksi. Sen eräiden osa-alueiden yhteensopivuutta erityisesti perustuslain 124 §:n kanssa on tarkasteltu perustuslakivaliokunnan lausunnossa 17/2012 vp.

Taloudellisesta näkökulmasta on mahdollista, että valtion tietojärjestelmien kehittämisen kustannukset olisivat toimilupamallissa alhaisemmat kuin ehdotetussa viranomaismallissa. Toimilupamallin valinta vaikuttaisi kuitenkin valtion toimintaan muulla tavalla, eikä sitä olisi mahdollista toteuttaa ilman kattavaa kansantaloudellisten ja kilpailuoikeudellisten vaikutusten arviointia. Nykyinen arvo-osuusjärjestelmä rakentuu tällaisen punninnan varaan, ja se perustuu sekä arvo-osuusjärjestelmää koskevaan EU:n ja kansalliseen lainsäädäntöön että valtiovarainministeriön toimilupaviranomaisena toteuttamaan toimilupaharkintaan.

Toimilupamallin vahvuutena voisi olla jo olemassa olevan kirjaamisjärjestelmän hyödyntäminen. Lähemmin tarkasteltuna asia ei kuitenkaan ole näin yksiselitteinen. Arvopaperikeskus voisi tehdä kirjauksia arvo-osuusjärjestelmään. Tätä varten se tarvitsee tietoja luovutuksista osakkeiden luovutuksen osapuolilta ja näiden puolesta toimivilta pankeilta. Jos oletetaan, että arvopaperikeskus ja tilinhoitajat tekisivät saantoja ja panttauksia koskevat kirjaukset, olisi kirjausten vastaparina oltava nykyperiaatteiden mukaan toinen kirjaus eli tieto siitä, mitä kirjataan. Pankit luotonantajina tuottaisivat näin ollen tietoa siitä, mitä saannoista ja panttauksista kirjataan. Asunto-osakkeiden hallinnointi arvopaperikeskuksen osapuolina olevien luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten toimesta edellyttäisi todennäköisesti muutoksia niiden tietojärjestelmiin. Asiakkaan näkökulmasta voidaan olettaa, että asunto-osakkeiden hallinnointi esimerkiksi arvo-osuustilillä mahdollistaisi pääosin asioinnin pankkien vakiintuneessa palveluverkostossa. Kaikki luottolaitokset, jotka toimivat asuntoluotuksen alalla, eivät kuitenkaan ole tällä hetkellä arvopaperikeskuksen osapuolia. Näiden toimijoidenosalta kustannukset voisivat olla huomattavia niiden joutuessa rakentamaan tietojärjestelmiinsä yhteyden arvopaperikeskukseen.

Voimassa oleva arvo-osuuslainsäädäntö ei salli asunto-osakkeiden liittämistä arvo-osuusjärjestelmään. Asunto-osakkeiden hallinnoinnin sisällyttäminen siihen edellyttäisi paitsi lainsäädäntötoimia myös toimiluvan perusteiden tarkastelua. Nykyisin toimintaan liittyvien vastuiden ja riskien kattamiseksi arvopaperikeskukselle asetetaan hallinnoitavan omaisuuden arvoon suhteutettu pääomavaatimus. Asunto-osakkeiden varallisuusmassan taloudellista arvoa on vaikea

määrittää ilman perusteellista markkinatutkimusta ja tietoa osakkeilla hallittavien kohteiden arvoon vaikuttavista ominaisuuksista. Tällaista tietoa ei ole kootusti saatavilla. Asuntolainakanta on noin 100 mrd euroa, josta osa kohdistuu kiinteistömuotoiseen asumiseen (Deloitte 2017: asuntolainakanta n. 94,1 mrd euroa, joka kasvaa noin 17,8 mrd eurolla vuosittain). Arvo-osuusjärjestelmän nykyiset arvopaperikeskukselle asetetut pääomavaatimukset eivät ole alkuunkaan riittäviä tällaisen muutoksen kannalta.

Toimilupamalli merkitsisi käytännössä hyvin merkittävän varallisuusmassan sisällyttämistä järjestelmään, joka on rakennettu hyvin toisenlaiseen markkinaympäristöön. Asunto-osakkeilla ei käydä aktiivista kauppaa, kuten pörssiosakkeilla. Kirjaamistapahtumia voidaan laveasti arvioida olevan yleisimmin yhdestä kahteen kertaa kymmenessä vuodessa asunto-osaketta kohden. Korkeammat pääomavaatimukset ja raskaat tietojärjestelmäinvestoinnit sekä matalat tuotto-odotukset voisivat karsia asuntoluototuksen toimijoita ja johtaa markkinoiden entistä voimakkaampaan keskittymiseen suurille toimijoille.

Lähitulevaisuudessa arvo-osuusjärjestelmän yksi keskeinen osa tulee muuttumaan. Selvitysjärjestelmä siirretään Euroopan keskuspankin hoidettavaksi, mikä merkitsisi sitä, että eräs arvopaperikeskuksen toiminnan kannalta keskeinen mekanismi siirtyy Suomen lainsäädäntövallan ulottumattomiin. Tehtävän siirtyminen ylikansallisen toimielimen hoidettavaksi muodostaisi tarpeettoman riskin perustuslain 124 §:n julkisen hallintotehtävän siirtoa koskevien edellytysten kannalta.

Arvo-osuusjärjestelmän puitteissa toimittaessa toimiluvan perusteiden arvioinnin lisäksi olisi arvioitava nykyistä ohjausjärjestelmää. Arvopaperikeskuksen toimiluvan myöntämiseen ja valvontaan tulisi kytkeä ainakin ne ministeriöt, joiden toimialaan osakkeilla hallittavia asuin- ja muita huoneistoja kattava kokonaisuus yhtiöoikeudellisen sekä asunto- ja yhdyskuntapoliittisen ulottuvuuden näkökulmasta kuuluu.

Tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen kannalta merkityksellistä ovat mahdollisuudet tulevaisuudessa kehittää paperisista osakekirjoista luopumisen sekä omistuksen ja panttauksen sähköisen kirjaamisen ohella muita rakennetun ympäristön tiedonhallintaan liittyviä tietovarantoja ja palveluita. ASREK-hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoitus valmistella muiden huoneistojen hallintaperusteiden sisällyttämistä järjestelmään sekä yhtiöiden tiedonantovelvoitteita ja tiedonhallintaa palvelevan alustan rakentamista siten, että hallintakohteita koskevaa tietoa tuodaan huoneistotietojärjestelmän piiriin. On epävarmaa, missä määrin valtio voisi toimilupamallissa edistää tällaisten tietosisältöjen ja palveluiden kehittämistä. Viranomaismallissa järjestelmän tekninen kehittäminen tapahtuu julkisen hallinnon kokonaisarkkitehtuurin puitteissa ja sisällön kehittäminen muun muassa osana rakennetun ympäristön tiedonhallintaa. Arvopaperikeskuksen ja pankkien tietoteknisiin ratkaisuihin ja tietojärjestelmien yhteentoimivuuteen vaikuttamista olisi tarkasteltava toimilupamallin tapauksessa osana arvo-osuusjärjestelmää koskevan lainsäädännön perusteellista arviointia.

Lopuksi on todettava, ettei arvo-osuusjärjestelmään perustuvan toimilupamallin taloudellisia vaikutuksia yhtiöille tai asiakkaille voida uskottavasti arvioida. Niiden selvittäminen vaatisi tarkempaa tietoa asunto-osakkeita varten kehitettävästä kirjaamistavasta, tilinhoitajien roolista tai edes siitä, paljonko uusia arvo-osuustilejä tarvittaisiin. Arvo-osuustilejä on tällä hetkellä noin 1,3 miljoonaa ja niistä noin 70 000 on arvopaperikeskuksen ylläpitämiä tilejä. Asunto-osakkeen omistajia arvioidaan olevan noin 2 miljoonaa. Toimilupamallin tapauksessa olisi erikseen ratkaistava kysymys siitä, suorittaisiko osakkeenomistaja arvo-osuustilin kustannukset osana yhtiövastiketta vai suoraan arvo-osuustilin ylläpidosta perittävinä maksuina. Kun kirjaamistapahtumien lukumäärä jää vähäiseksi, arvopaperikeskuksella ja mahdollisille tilinhoitajille aiheutuvat kustannukset katettaisiin todennäköisesti asunto-osakkeiden säilytysmaksuilla.

Edellä esitetyn perusteella kirjaamistehtävän siirtoa arvo-osuusjärjestelmän toimijoille ei voida perustella tehtävän hoitamiseen liittyvillä perinteillä, asunto-osakemarkkinoiden luonteella eikä muilla tarkoituksenmukaisuusnäkökohdilla. Lopulta ratkaiseva tekijänä voidaan pitää sitä seikkaa, ettei asunto-osakkeita koskevan kirjaamisjärjestelmän virheettömyyteen ja toimivuuteen sisältyvää viranomaisvastuuta voida siirtää hallinnon ulkopuoliselle taholle. Vaikka itse tehtävä siirrettäisiin asianmukaisen säännöksen ja toimiluvan perusteella muulle kuin viranomaiselle, tehtävään liittyvää vastuuta ei voida kokonaan ulkoistaa. Asunto-osakkeet ja niiden perustella hallittavat huoneistot samalla tavalla kuin kiinteistömuotoisena hallitut asunnot muodostavat usein omistajansa ja tämän perheen elatuksen kannalta tärkeimmän varallisuuserän. Ei ole mitään syytä siihen, etteivätkö asunto-osakkaisiin kohdistuvat oikeudet saisi yhtä vahvaa suojaa kuin kiinteään omaisuuteen kohdistuvat oikeudet. Asunto-osakkeen omistuksen tai panttauksen kirjaaminen on julkinen hallintotehtävä, jonka hoitaminen edellyttää itsenäistä hallintopäätöksen tekemistä asiassa, joka näyttäisi välittömästi vaikuttavan perustuslain 15 §:n nojalla perusoikeutena turvattun omaisuuden suojan toteutumiseen. Kysymys ei ole viranomaisesta avustavasta tehtävästä tai julkisesta palvelutehtävästä.

Jos kirjaamistehtävä voitaisiin siirtää perustuslain 124 §:n tulkintakäytännössä määriteltyjen edellytysten puitteissa toimiluvan varaisesti, valtion olisi huolehdittava kattavista ohjaus-, valvonta- ja vastuujärjestelyistä. Kun tileille tehtävien kirjausten selvitystehtävä siirrettäisiin Euroopan keskuspankille, olisi valtion taholta löydyttävä mekanismi oikeusturvan ja hyvän hallinnon takeiden turvaamiseksi (PeVL 55/2010 vp.). Jos kirjaamisessa käytettäisiin apuna tilinhoitajajärjestelmää, viranomaisen ohjaus ja valvonta olisi ulotettava koskemaan arvopaperikeskuksen ohella kaikkia toimijoita (PeVL 8/2014 vp.).

Kirjaamistehtävää hoidettaessa lähtökohtana olisi hallintoa koskevan yleislainsäädännön sekä rikosoikeudellisen virkavastuun soveltaminen (PeVL 23/2013 vp.). Pörssin ja arvopaperikeskuksen tehtävien osalta perustuslakivaliokunta on pitänyt tietyin edellytyksin mahdollisena poiketa hallintotehtävän siirtoa koskevasta vakiintuneesta tulkintakäytännöstä. Poikkeus on rajoitunut hallintoa koskevan yleislainsäädännön soveltamiseen ja rikosoikeudellista virkavastuuta koskevien säännösten soveltamiseen. Perusteet poikkeamiselle ovat liittyneet pörssin ja myöhemmin arvopaperikeskuksen vakiintuneeseen asemaan arvopaperimarkkinoiden toimijoina, arvopaperimarkkinoiden luonteeseen ja siihen, että arvopaperikeskuksen toiminta kohdistuu ammattimaisiin oikeushenkilöihin, jotka toimivat rajatulla erityisalalla (PeVL 17/2012 vp., PeVL 27/2014 vp.). Edellä mainitut perinteisiin ja ammattimaisiin, rajatulla erityisalalla toimiviin oikeushenkilöihin liittyvät perusteet eivät päde asunto-osakkeenomistajiin ja asunto-osaketta koskevaan kirjaamistehtävään. Hyvän hallinnon takeet olisi turvattava ja rikosoikeudellista virkavastuuta koskevat säännökset tulisivat sovellettaviksi sellaisinaan niin arvopaperikeskuksen kuin muihin kirjaamistehtävän hoitamiseen osallistuviin tahoihin, jollei tämä ole tehtävän luonteesta johtuen mahdotonta (PeVL 27/2014 vp.). Vahingonkorvausoikeudellisen vastuun osalta olisi säädettävä toimijan vastuusta mahdollisista oikeudenmenetyksistä ja niihin liittyvistä vahingoista sekä, jos viranomaisen vastuu toteutuu, viranomaisen riittävästä takautumis-oikeudesta. Edellä esitetyn kokonaisuuden, tarkoituksenmukaisuusperusteiden puuttumisen ja viranomaisen kokonaisvastuun, valossa on päädytty esittämään kirjaamistehtävän uskomista viranomaisen hoidettavaksi.

3.3 Keskeiset ehdotukset

Paperisista osakekirjoista luopuminen osakkeiden vaihdannassa ja vakuuskäytössä tapahtuu perustamalla uusi rekisteri, jonka ydintietosisällön (osakkaisiin kohdistuvia oikeuksia ja rajoituksia koskevat merkinnät) kirjaamiseen liittyvistä oikeusvaikutuksista ja kirjaamisessa noudatettavasta menettelystä ehdotetaan säädettäväksi lailla. Rekisteriin tehdyllä omistus- tai panttausmerkinnällä olisi julkinen luotettavuus. Vilpittömässä mielessä olleen luovutuksensaajan tai

pantinsaajan luottamusta rekisterimerkintään suojataan. Kirjauksen tapahduttua luovutuksen saajan tai pantinsaajan oikeus on lähtökohtaisesti luovuttajan tai pantinantajan velkojia sitova. Kirjaamisen erityisen aseman tehostamiseksi merkintöihin liittyisi viranomaisen ankara vastuu.

Esityksessä ehdotetaan perustettavaksi kirjaamistehtävän hoitamiseksi tarvittava tietovaranto. Tältä osin on päädytty malliin, jossa yhtiöiltä edellytetään ensi vaiheessa kirjaamisen menettely vaatimien tietojen ilmoittamista osakeluettelon ylläpidon siirron yhteydessä. Osakeluettelotiedot osakeryhmien ja niiden omistajien osalta tarkistetaan sitä mukaa kuin omistuksen kirjaamishakemuksia tulee vireille ja osakekirjojen mitätöinti tapahtuu viranomaisen toimesta. Maanmittauslaitoksen ylläpitämään osakkeiden omistusta koskevaan rekisteriin siirtyminen poistaa yhtiöiltä osakeluettelon ylläpidon. Samalla osakkeiden omistusta ja omistajaa koskeva tieto voidaan luovuttaa keskitetysti vaihdannan ja luotonannon tarpeisiin. Omistustiedon ja omistajan yhteystietojen ohella yhtiö voisi saada huoneistotietojärjestelmästä esimerkiksi yhtiön hallitsemaa kiinteistöä ja rakennuksia koskevat tiedot.

Esityksessä ehdotetaan mahdollistettavaksi tietopalvelu, joka kattaisi eri viranomaisen rekisterissä ylläpidettävät, yhtiön hallitsemaa kiinteistöä ja rakennuksia sekä osakehuoneistoa koskevat tiedot. Osakehuoneistorekisterin osakkeen omistustietoja saisi yhdistää esimerkiksi muussa viranomaisen rekisterissä ylläpidettyyn, osakehuoneiston ominaisuuksia koskevaan tietoon. Osakeryhmälle kaupparekisterissä annettava tunnus ja rakennus- ja huoneistorekisterin pysyvä huoneistotunnus mahdollistavat eri viranomaisrekistereihin tallennetun tiedon yhdistämisen tiettyyn kohteeseen, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistus- ja panttaustiedot on tallennettu huoneistotietojärjestelmään.

Osakehuoneistorekisterin käyttöönotto edellyttää asunto-osakeyhtiölain osakeoikeuksien käyttöä, lunastusmenettelyä sekä osakeluettelon pitoa koskevien säännösten muuttamista. Lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvien oikeuksien käyttö ja yhtiön hallinnon hoitaminen perustuu Maanmittauslaitoksen pitämien osakehuoneistorekisterin ja osakeluettelon tietoihin. Koska osakehuoneistorekisteriin kuuluvien yhtiöiden osakkeista ei anneta osakekirjoja, ehdotetaan osa asunto-osakeyhtiölain osakekirjoja koskevista säännöksistä kumottavaksi ja osa muutettavaksi vastaamaan uuden rekisterin toimintamallia. Valtion rahoitukseen liittyviä luovutus- ja muita rajoituksia koskevia merkintöjä on tehty erityislainsäädännön mukaisesti osakirjaan ja yhtiön pitämään osakeluetteloon. Myös näitä rajoitusmerkintöjä koskevat säännökset muutettaisiin vastaamaan muuttunutta toimintamallia siten, että rajoitukset merkittäisiin jatkossa osakehuoneistorekisteriin ja osakeluetteloon.

Huoneistotietojärjestelmän käyttämien asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevien kaupparekisteritietojen toimittamista varten esityksessä ehdotetaan yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annettua lakia muutettavaksi siten, että asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt tekisivät jatkossa perustamisilmoituksen aina sähköisesti.

Pysyvän huoneistotunnuksen käyttöönotto ei edellyttäisi lainmuutoksia. Sen sijaan on tarpeen muuttaa Valtioneuvoston asetusta väestötietojärjestelmästä (128/2010). Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista (661/2009) on muista syistä uudistustarpeiden kohteena ja jos ilmenee huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta johtuvia muutostarpeita, ne voidaan ottaa huomioon tuossa yhteydessä.

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon liittyvät verolainsäädännön muutostarpeet koskevat varainsiirtoverolakia (931/1996). Yhtäältä on tarpeettomana kumottava lain 11 §:n 4 momentissa säädetty lausuntomenettely. Jatkossa Verohallinto tarkistaisi ensiasuntotiedon veroilmoituksen perusteella koneellisesti ja välittäisi tiedon Maanmittauslaitokselle sähköisesti. Kumoaaminen tulisi Verohallinnon tietojärjestelmäudistuksen aikataulun mukaisesti voimaan

1.11.2019 ja sen jälkeen tehtyihin luovutuksiin (jatkovalmistelussa selvitetään mahdollisuus porrastaa lakiehdotuksen voimaantulo tältä osin). Lisäksi on tarpeen muuttaa 24 §:n 2 momenttia arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esitettävistä tiedoista ja yhteisön vastuusta. Jatkossa Maanmittauslaitoksen ylläpitämä huoneistotietojärjestelmä korvaisi yhteisön pitämän osakeluettelon. Vastuu verosta poistuisi 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 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.

4 Esityksen vaikutukset

Esityksessä ehdotettujen toimenpiteiden vaikutuksia on arvioitu useassa eri vaiheessa, erilaisin taustaoletuksin. Ympäristöministeriön selvitys Sähköisen asunto-osakerekisterin toimintamalli (verkkojulkaisu) sisältää siinä käytettyjen oletusten pohjalta laaditun arvion tietopalvelutoiminnan tuotoista (liite 6) ja hyötyjen arvion perusteet (liite 7). Deloitte & Touche Oy:n toteuttaman hyötyanalyysin loppuraportti (Deloitte 2017, ei julkaistu) valmistui huhtikuussa 2017 ASREK-hankkeen toteutusvaiheen tarpeisiin. Vaikutusten arvioinnin tueksi Owl Groupin vetämä konsortio toteutti Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset- selvityksen (Owal Group 2018, julkaistaan myöhemmin keväällä Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarjassa).

Lainvalmistelun kuluessa esitetyt toimenpiteet ovat täsmentyneet ja osittain muuttuneet. Selvitysten perusteella on kuitenkin selvää, että esityksen merkittävimmät vaikutukset ovat välillisiä vaikutuksia. Niiden täysimääräinen toteutuminen riippuu yhtiön hallinnon sekä kiinteistönvälittäjien ja isännöitsijöiden valmiudesta ottaa käyttöön uusia työvälineitä ja toimintatapoja, jotka huoneistotietojärjestelmä mahdollistaa. Se, minkälaisia teknisiä toteutusmalleja isännöitsijät ja kiinteistönvälittäjät sekä luottolaitokset valitsevat, vaikuttaa suuresti niille aiheutuviin kustannussäästöihin ja -lisäyksiin.

Arvioinnissa on hyödynnetty edellä mainittujen selvitysten yhteydessä kerättyjä asuntomarkkinoita koskevia tietoja ja oletuksia. Vaikutusten arviointi perustuu näihin taustatietoihin ja oletuksiin:

Toimija/tapahtuma	Lukumäärä/frekvenssi (arvio)
yhtiöt / asunto-osakeyhtiöt	103 000 / 88 000
uudet asunto-osakeyhtiöt (per vuosi)	1 100
osakehuoneistot	1 500 000
uudet osakehuoneistot (per vuosi)	20 000
uudet asuinhuoneistot (per vuosi)	6 000
osakkeenomistajat	2 000 000
kiinteistönvälitysliikkeet	1 800
kiinteistönvälittäjät	4 000
isännöintiyritykset	700
isännöintiyrityksen työntekijät/isännöitsijät	5 000/2500
asuntokaupat (per vuosi)	68 000
asuntokaupat, joissa mukana välitysliike	50 000

kiinteistönvälittäjien toimeksiantoja	85 000
perintösaannot	30 000
isännöitsijäntodistukset (per vuosi)	214 000
omistustietojen selvittäminen	130 000
markkina-arvon määrittäminen	320 000
panntaus	124 000
jälkipanttauksia (124 000 panttauksesta)	11 000
asuntokauppaan liittyvät saantokirjaukset	92 000
omistuskirjaukset panttauksen yhteydessä (siirtymäaikana, per vuosi)	50 000
panntauskirjaukset (per vuosi)	135 000
osakekirjan mitätöinti (siirtymäaikana, per vuosi)	150 000

4.1 Taloudelliset vaikutukset

4.1.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset

Huoneistotietojärjestelmän valmistelusta aiheutuviin menoihin on osoitettu noin 12 miljoonaa euroa niin sanottua hallituksen kärkihankerahoitusta. Määrärahan käytön edellytyksenä on ollut, ettei sen avulla rakennetuista palveluista aiheudu valtiolle pysyviä menoja. Huoneistotietojärjestelmän toiminnasta aiheutuvia menoja vastaava nettomääräraha budjetoidaan valtion talousarvion momentille [30.70.01] Maanmittauslaitoksen toimintamenot.

Kustannusvastaavuusperiaatteen mukaisesti huoneistotietojärjestelmän suoritteista perittävillä maksuilla katetaan tietojärjestelmän ylläpitämisestä aiheutuvat kustannukset siirtymäajan jälkeen. Siirtymäaikana, ennen osakeluetteloiden siirtoa Maanmittauslaitokselle, omistuksen ja panttauksen kirjaamishakemuksia ei tule merkittävässä määrin vireille, eikä tietojärjestelmään sisälly sellaista tietoa, johon voisi kohdistua tiedonhakua. Näin ollen tietojärjestelmän ylläpitämisestä aiheutuvia menoja rahoitettaisiin siirtymäaikana valtion talousarvioon otetusta määrärahasta.

Seuraavassa on esitetty hyvin alustava arvio huoneistotietojärjestelmän ylläpidosta aiheutuvan resurssitarpeen ja toisaalta tulojen kehityksestä siirtymäaikana 2019–2021 sekä vuosina 2022–2030:

vuosi	htv	menot (milj.)	tulot (milj.)
2019	31	4,3	2,1
2020	55	7,0	6,2
2021	94	11,3	10,2
2022 (-2030)	94	11,3	11,3

4.1.2 Taloudelliset vaikutukset yrityksille ja kansalaisille

Seuraavassa keskitytään esityksen välittömiin vaikutuksiin. Välittömiä kustannuksia on pyritty esittämään yleistämällä yhden suoritteiden tuottamisesta aiheutuvia kustannuksia koskeva arvio koko tapausjoukkoon. Suoritteesta aiheutuvia palkkakustannuksia on laskettu työ- ja elinkeinoministeriön laatiman excel-laskurin avulla. Kustannusten jakautumista isännöintiyritysten ja il-

man isännöitsijää toimivien yhtiöiden välillä on mahdotonta täysin arvioida. Vaikutusten arviointia on tarkoitus täsmentää jatkovalmistelussa ja saadun lausuntopalautteen perusteella. Välikäiset vaikutukset ovat riippuvaisia siitä, miten eri toimijat, luottolaitokset, isännöintiyritykset ja kiinteistönvälitysliikkeet muuttavat prosessejaan ja ryhtyvät hyödyntämään jatkossa sähköisessä muodossa olevaa tietosisältöä. Niiden osalta on tarkoitus nojautua erikseen tehtyihin selvityksiin ja lausuntokierroksen tuottamaan lisätietoon. Kansalaisiin kohdistuvat välittömät vaikutukset ovat pääasiassa laadullisia. Mahdolliset kustannussäästöt liittyvät siihen joukkoon osakkeenomistajia, jotka tällä hetkellä hyödyntävät säilytyspalveluja. Muilta osin osakkeenomistajien taloudelliset hyödyt riippuvat siitä, miten erilaisten palveluntarjoajien prosessien tehostumisesta saatavat säästöt välittyvät hintoihin.

Yrityksiin kohdistuvat vaikutukset. Esitykseen sisältyy ehdotus osakehuoneistorekisterin perustamisesta. Paperisista osakekirjoista luovutaan. Tämä merkitsee ensinnäkin sitä, että velvollisuus osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa poistuu. Muutos kohdistuu uuden yhtiön perustajaosakkaisiin ja usein perustajaosakkaana toimivaan rakennusliikkeeseen. Yhden osakekirjan painattamiskustannus on noin 500 euroa. Uusia osakehuoneistoja tulee markkinoille (yhtiön perustamisen muodossa) vuodessa noin 15 000–20 000 kappaletta. Yhteensä painattamiskustannuksista luopuminen merkitsee vuositasolla noin 7,5–10 miljoonan euron säästöä.

Siirtyminen keskitettyyn omistusrekisteriin merkitsee myös sitä, että osakeluettelon ylläpito-vastuu poistuu yhtiöiltä. Asunto-osakeyhtiöt eivät ole varsinaisesti yrityksiä, vaikka ne voivatkin toimia vuokra-asuntomarkkinoilla ja harjoittaa sijoitustoimintaa. Tähän muutokseen liittyvä yritysvaikutus toteutuu ennen kaikkea isännöintiyritysten kautta. Osakeluettelon ylläpito sisältyy yhtiön ja isännöintiyrityksen välisestä sopimuksesta riippuen hallinnolliseen maksuun. Tehtävän poistuminen vaikuttaa välittömästi isännöintiyritykseen ja välillisesti yhtiöön, mikäli muutos vaikuttaa isännöitsijän palkkioon.

Osakeluettelon ylläpidosta luopumisesta aiheutuvaa yritys kohtaista kustannussäästöä on vaikea laskea, koska tehtävää hoitavaa, säästön kohteena olevaa yritysjoukkoa ei ole mahdollista määrittellä. Osakeluettelomerkintöjen määrä yritystä kohden ei ole vakio ja voi vaihdella huomattavasti. 88 000 asunto-osakeyhtiöistä arviolta noin 40-60 prosenttia on ammattimaisen isännöinnin piirissä (luku vaihtelee eri selvityksissä). Tässä on päädytty kuvaamaan velvoitteen poistumisen vaikutuksia koko kohdejoukossa eli yhtiöissä ja isännöintiyrityksissä. Vuodessa tapahtuu noin 100 000 saantoa, joista noin 70 000 on yksinkertaista saantoselvitystä edellyttäviä saantoja ja noin 30 000 monimutkaisempaa selvitystä edellyttävää saantoa. Oletetaan, että yksinkertaiseen saantoselvitykseen aikaa kuluu isännöitsijältä hyvin karkeasti arvioiden noin 15 minuuttia. Saantoselvityksen kustannukseen sisältyisi yksinomaan isännöitsijän työsuoritteesta aiheutuvia kustannuksia. Suoritteen kustannus olisi asiantuntijan palkkatasolla noin 10 euroa selvitystä kohden. Toiminnan tehostumisesta saatava kustannussäästö olisi näiden osalta noin 700 000 euroa vuodessa. Jos oletetaan, että monimutkaisempaan saantoselvitykseen kuluu aikaa karkeasti arvioiden noin 4 tuntia ja yksittäisen selvityksen kustannus olisi asiantuntijan palkkatasolla noin 140 euroa, toiminnan tehostumisesta saatava kustannussäästö olisi vuositasolla noin neljä miljoonaa euroa.

Ennen kuin paperisista osakekirjoista voidaan luopua, yhtiöiden on siirrettävä osakeluettelon tiedot Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. Tämä tapahtuu tarkistamalla sähköisessä palvelussa esitetyt tietojen avulla yhtiön osakeluetteloon osakkeenomistajaksi ilmoitetut henkilöt. Niissä yhtiöissä, joilla on isännöitsijä, tämä hoitaa käytännössä tehtävän. Muussa tapauksessa tehtävän hoitaa kukin yhtiö. Jos omaksutaan oletus, jonka mukaan yhtiön tietojen tarkistaminen vie keskimäärin puoli tuntia ja kustannukseen sisältyy ainoastaan asiantuntijan palkka-

kustannuksia, jotka olisivat 20 euroa, 88 000 yhtiön tietojen ilmoittamisen kertaluonteinen kustannus olisi yhteensä noin 1,8 miljoonaa euroa. Jos taas oletetaan, että 10 yhtiön tietojen ilmoittamiseen kuluu noin 1 henkilötyöpäivä ja niiden ilmoittamisen kertaluonteinen kustannus olisi noin 260 euroa, yhtiöiden tietojen ilmoittamisen kustannus olisi noin 2,2 miljoonaa euroa. Koska yhtiöt ovat hyvin erilaisia, edellä mainittujen esimerkkien voidaan arvioida edustavan hyvin karkeasti keskimääräisiä kustannuksia.

Paperisista osakekirjoista luopuminen tuonee merkittäviä välillisiä säästöjä, kun osakekirjojen siirtoon liittyvät transaktiot vaihdannan ja luotonannon yhteydessä muuttavat muotoaan. Paperisista osakekirjoista luopuminen vaikuttaa tosiasiaassa luottolaitosten toimintaan pantinhaltijoina. Paperisten osakekirjojen säilyttämiseen liittyvät kustannukset poistuvat aikaa myöten ja luottolaitosten välillä tapahtuvasta osakekirjojen siirtämisestä aiheutuvat kustannukset poistuvat. Toisaalta siirtymävaiheessa osakekirjojen toimittaminen mitätöintiä varten aiheuttanee kustannuksia osakkeensaajille, välitysliikkeille tai luottolaitoksille riippuen siitä, ovatko osakekirjat lainan vakuutena pankissa vai toimitetaanko ne muuten mitätöitäväksi luovutuksen yhteydessä.

Huoneistotietojärjestelmän kirjaamispalveluiden hyödyntäminen ei edellytä sellaisenaan investointeja luottolaitoksilta, kiinteistönvälitysliikkeiltä tai luottolaitoksilta. Pääsy asiointijärjestelmään ei edellytä erityisiä ohjelmisto- ja laitteistoinvestointeja. Myös tekninen käyttöyhteys perustietopalveluihin voidaan järjestää kohtuullisin kustannuksin.

Vaikutukset kansalaisille. Esityksen vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti osakkeenomistajiin, hallituksen jäseniin ja muihin luottamustehtävää hoitaviin. Vaikutukset ovat pääosin muuten kuin euromääräisesti mitattavissa olevia. Paperisista osakekirjoista luopuminen merkitsee osakekirjojen säilytykseen liittyvien riskien poistumista. Valtaosa osakekirjoista on pankeissa lainan vakuutena. Loput ovat pääsääntöisesti osakkeenomistajan omassa säilytyksessä, osa säilytyspalveluja tarjoavien pankkien tallelokeroissa. Säilytyspalveluita käyttävien osakkeenomistajien lukumäärää ei tiedetä, mutta säilytyskustannuksen jäävät useimmiten vuodessa alle 50 euron.

Kustannusvaikutusta tärkeämpi on osakekirjan katoamiseen ja tuhoutumiseen liittyvien riskien poistuminen. Viranomaisen ylläpitämän keskitetyn rekisterin avulla osakkeenomistaja pystyy tarkistamaan itseään ja osakkeitaan koskevat tiedot sekä puuttumaan mahdollisiin virheisiin viime kädessä viemällä asian tuomioistuimen ratkaistavaksi. Ajatuksena on, että omien omistaja- ja panttaustietojen tarkistaminen olisi osakkeenomistajalle maksutonta.

Omistuksen ja panttauksen kirjaamiseen liittyvät maksut on tarkoitus pitää kohtuullisina, kirjauksen tekemisessä aiheutuneita kustannuksia (omakustannusarvoa) vastaavina. Alustavasti on ajateltu, että omistuksen kirjaamisesta perittävä maksu voisi olla omakustannushintaan perustuvana noin 50 euroa ja panttauksen kirjaamisesta perittävä maksu noin 25 euroa. Osakkeenomistajalle ei koituisi kustannuksia osakkeiden säilytyksestä. Siirtymävaiheessa tapahtuva osakekirjan mitätöinti sisältyisi kirjaamismaksuun.

Myös yhtiöille tarjottaisiin mahdollisuus tarkastella tietojaan maksutta. Näin ollen osakkeenomistajille aiheutuvia kustannuksia ei lähtökohtaisesti lisätä. Huoneistotietojärjestelmä tarjoaisi yhtiöille, elinkeinoelämälle ja kansalaisille pääsyn osakkeiden omistusta koskevaan tietoon. Kysymys on kokonaan uudesta tietovarannosta, jota ei tähän saakka ole julkisen vallan toimesta ylläpidetty omistuksen kirjaamisen ja suojaamisen tarkoituksessa. Samalla huoneistotietojärjestelmä toimisi väylänä viranomaisen rekistereihin sisältyvään yhtiötä, sen hallitsemia kiinteistöä ja rakennuksia koskevaan tietoon. Sen avulla voitaisiin ensimmäistä kertaa tarkastella näiden

eri tietovarantojen samasta kohteesta tuottamia tietoja. Näillä tiedoilla on taloudellista arvoa. Niillä on arvoa myös rekisteröidyn ja hänen oikeusturvansa toteutumisen kannalta.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Edellä kappaleessa 4.1.1 on esitetty esityksen taloudelliset vaikutukset Maanmittauslaitoksen toiminnan kannalta. Esityksessä ehdotettu Maanmittauslaitoksen kirjaamistehtävä on uusi. Siirtymävaiheessa ennen kuin kirjaamishakemuksia voidaan vastaanottaa, yhtiöiden on siirrettävä osakeluettelon pito Maanmittauslaitokselle. Tämä koskee ennen vuoden 2019 alkua perustettuja yhtiöitä. Uudet, 1 päivänä tammikuuta 2019 tai sen jälkeen perustettavat yhtiöt perustettaisiin sähköiseen järjestelmään tehtävällä ilmoituksella, jolloin niiden perustajaosakkaita ja osakkeiden luovutuksia koskevat tiedot olisivat saatavilla suoraan kaupparekisteristä, eikä osakeluettelon siirtoa tarvittaisi.

Siirtymäaikana (2019–2021) kirjaamistehtävän sijaan Maanmittauslaitosta työllistäisi erityisesti osakeluetteloiden siirtoon liittyvä tekninen tuki ja yhtiöiden neuvonta. Jonkin verran uusien yhtiöiden osakkeiden luovutuksia tulisi kirjattavaksi, mutta ei merkittävässä määrin. Vuodessa uusia osakehuoneistoja tulee markkinoille noin 20 000 ja näihin liittyen tulisi jonkin verran myös kirjaamistehtäviä. Myös yhtiön vastuuhenkilöihin ja osakkeenomistajiin kohdistuva neuvonnan tarve kasvaa siirtymävaiheen kuluessa ja ensimmäisten kirjaamishakemusten vireilletulon myötä. Siirtymävaiheen aikana tietopalveluiden tarpeen arvioidaan olevan vähäinen johdun kirjaamisen menettelyssä kertyvien tietojen vähäisyydestä. Sitä mukaa kuin osakkeiden omistus- ja panttauskirjauksia tehdään, kasvaa myös tietovaranto, johon tiedon hakuja voidaan kohdistaa. Merkittävästi suurin työmäärä liittyy osakekirjojen mitätöintiin Maanmittauslaitoksessa.

Kun siirtymävaihe on ohi, kirjaamistehtäviin, neuvontaan ja tietopalvelutoimintoihin arvioidaan käytettävän henkilöresursseja noin 94 henkilötyövuoden verran. Henkilötyömääriin vaikuttaa jonkin verran se, että alussa työtehtävien automatisointi on vähäistä ja hakemuksia saapuu muuten kuin sähköisessä muodossa suomi.fi-palvelun kautta. Kansalaisille tarjotaan mahdollisuus asioida Maanmittauslaitoksen palvelupisteessä tai sähköisen asiointipalvelun kautta. Esityksellä ei olisi vaikutuksia Maanmittauslaitoksen palvelupisteverkostoon tai kansalaisille tarjottaviin asiointiväyliin.

Esityksessä ehdotettuun huoneistotietojärjestelmän tiedon ja muuhun viranomaisen rekisteriin sisältyvien tietojen yhdistämiseen liittyy jonkin verran kustannuksia muille viranomaisille. Patentti- ja rekisterihallitus ottaisi joka tapauksessa käyttöön sähköisen järjestelmän yhtiöitä koskevien ilmoitusten vastaanottamiseksi. Osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen edellyttää kuitenkin eräiden tietojen saamista suoraan Patentti- ja rekisterihallituksen järjestelmästä ja tätä koskeva osuus on rakennettu palvelemaan kirjaamisen menettelyä. Molempien viranomaisten on yhtiötä ja sen osakkeita koskevan tiedon osalta rakennettava tietojärjestelmiinsä tarvittavat yhteydet, jotta tieto yhtiöjärjestyksen muuttamisesta välittyä suoraan huoneistotietojärjestelmään, erityisesti kirjaamisen menettelyn tarpeisiin.

Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisessä vaiheessa järjestelmän käyttöönotto ei vaikuta varainsiirtoveron ilmoittamisessa ja suorittamisessa noudatettavaan viranomaisten työnjakoon. Verohallinnossa on käynnissä tietojärjestelmä uudistus, jonka yhtenä vaikutuksena voisi olla 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 voi liittyä kustannuksia

sekä tietojen salassapitoon ja henkilötietojen suojaan liittyviä oikeudellisia ja teknisiä kysymyksiä.

5 Asian valmistelu

5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Esitystä on valmistelu maa- ja metsätalousministeriön asettamassa Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen -lainsäädäntötyöryhmässä (MMM045:00/2016). Työryhmässä ovat edustettuna oikeusministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön, valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön ohella kiinteistönvälittäjiä edustavat järjestöt, Isännöintiliitto ja Suomen kiinteistöliitto ry sekä Finanssiala ry. Työryhmän työskentelyyn ovat asiantuntijana ja sihteerinä osallistuneet Maanmittauslaitoksen edustajat.

Työryhmä ei jättänyt asiasta erillistä mietintöä, vaan tuotti toimeksiantonsa mukaisesti hallituksen esitysluonnoksen, jonka käsittelyä jatkettiin työryhmässä keväällä 2018 toteutetun lausuntokierroksen jälkeen.

5.2 Kuuleminen

Työryhmä kuuli asiantuntijoina Verohallinnon, Patentti- ja rekisterihallituksen ja VRK:n, Tietosuojavaltuutetun toimiston sekä Kuluttajaliitto ry:n ja OP-ryhmän edustajia. Toteutukseen osallistuvien virastojen edustajia kuultiin erityisesti ASREK- hankkeen merkityksestä viraston toiminnalle ja asianomaisissa viranomaisissa vireillä olevista siihen liittyvistä hankkeista. Tällaisia hankkeita olivat erityisesti pysyvän huoneistotunnuksen valmistelu VRK:ssa, Verohallinnon tietojärjestelmä uudistus sekä Patentti- ja rekisterihallituksen valmisteleva sähköinen asiointi asunto-osakeyhtiön perustamisessa ja tietojen muuttamisessa.

Esityksen sisällön täsmentyessä työryhmän valmisteli ja toteutti asunto-osakkeen omistajille ja hallituksen jäsenille suunnatun kyselyn Otakantaa.fi-palvelussa. Kysely oli avoinna 6. päivä helmikuuta 2018 ja 20. päivä helmikuuta välisenä aikana. Molempiin kyselyihin saatiin yhteensä 2099 vastausta. Kyselyt olivat avoimia, eikä niihin vastaaminen edellyttänyt kirjautumista palveluun. Kysymykset olivat lähes poikkeuksetta vapaavalintaisia, joten kyselyyn vastaaja saattoi jättää kysymyksiä väliin. Lisäksi kyselyssä käytetyt kysymykset, muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta olivat monivalintakysymyksiä.

Ottaen huomioon vastausten lukumäärä ja kyselyn metodologia, saaduista vastauksista ei voida tehdä pitkälle meneviä johtopäätöksiä asunto-osakkeen omistajan tai yhtiön hallituksen jäsenten näkemyksistä ja odotuksista. Aineistosta on seuraavassa esitetty yhteenveto siitä, miten vastanneiden enemmistö suhtautui niille esitettyihin kysymyksiin tai siitä, mitkä vaihtoehdot saivat eniten kannatusta. Siinä ilmoitetut prosenttiosuudet kuvaavat vaihtoehtoa kannattaneiden vastausten määrää suhteessa koko kyselyyn vastanneiden määrään. Samaa kysymykseen saattoi valita useamman vaihtoehdon tai jättää vastaamatta kysymykseen. Näin ollen eri vastausvaihtoehtojen kohdalla esitetyt prosenttiosuudet kerro siitä, millainen osuus vastaajista edustaa tiettyä tilannetta tai mielipidettä.

5.2.1 Asunto-osakkeen omistajille ja hallituksen jäsenille suunnatut kyselyt

Asunto-osakkeenomistajille suunnattu kysely pyrki selvittämään erityisesti osakekirjoista luopumisen toteutustapaa, osakekirjoista luopumisen hyötyjä ja mahdollisia kustannuksia sekä asiointia koskevia odotuksia. Vastaajien enemmistö oli miehiä (60 %). Vastanneet olivat iältään 25-83 vuotiaita. Heistä suurin osa asuu omistamassaan osakehuoneistossa. Hieman yli puolet

vastaajista oli pääkaupunkiseudulta (52 %). Vastanneista 69 prosenttia ilmoitti talotyyppiksi kerrostalon. Vastaukset koskivat hyvin erikokoisia yhtiöitä, pienimmistä (1 osakehuoneisto) suurimpiin (yli 100 osakehuoneistoa). Pääsääntöisesti yhtiössä oli ammatti-isännöitsijä (88 %).

Asunto-osakkeenomistajilta kysyttiin osakekirjojen säilyttämisestä. Niukka enemmistö vastauksista (56 %) kertoi, että osakkeet ovat pankissa lainan vakuutena. Loput vastauksista jakaantuivat niihin, joiden mukaan vastaaja käyttää säilytyspalveluita (esimerkiksi pankin tallelokero) ja niihin, joiden mukaan käytössä jokin muu säilytystapa, kuten kassakaapissa kotona. Muutamissa avovastauksissa tuotiin esille, ettei vastaaja ollut hankkinut säilytyspalveluita, koska palvelua ei ollut saatavilla pankista. Niistä vastaajista, joilla oli osakekirjojen säilytyskustannuksia, 45 prosenttia kertoi kustannusten olevan 0-50 euroa vuodessa. Näistä vastauksista enemmistö koski yhden osakehuoneiston osakekirjojen säilytyskustannuksia.

Asunto-osakkeenomistajilta kysyttiin, hakisivatko he sähköistä omistajamerkintää ja hoitaisivatko he osakekirjan mitätöinnin oma-aloitteisesti, vaikka se ei olisi pakollista. Kaikki kyselyyn vastanneista eivät ottaneet kantaa kysymykseen ja vastanneiden kesken vastaukset jakaantuivat siten, että 328 vastaajaa vastasi myönteisesti ja 182 vastaajaa kielteisesti. Kysyttäessä, missä vastaaja haluaa hoitaa osakekirjan mitätöinnin, eniten ääniä (541) sai pankki, jossa osakkeet ovat lainan vakuutena. Seuraavaksi suosituin vaihtoehto (239) oli Maanmittauslaitoksen palvelupiste ja lähes yhtä monta vastausta (228) koski muuta vaihtoehtoa. Muuksi vaihtoehdoksi oli avovastauksissa nostettu yleisimmin pankki. Pankin kautta haluttiin toimia niissäkin tapauksissa, joissa osakkeet eivät ole lainan vakuutena. Osa toivoi mahdollisuutta hoitaa osakekirjan mitätöinti kokonaan sähköisesti. Muita useita kertoja vastauksissa esiintyneitä vaihtoehtoja olivat isännöitsijäntoimistot ja tapa, joka on kustannuksiltaan edullisin. Osassa avovastauksia vastustettiin paperisista osakekirjoista luopumista.

Vastaajilta kysyttiin, mitä hyötyjä tai mahdollisuuksia he odottavat paperisista osakekirjoista luopumisen tuovan. Eniten vastauksia (723) keräsi mahdollisuus tarkistaa sähköisen omistajamerkinnän ja omien tietojen virheettömyys rekisteristä. Toiseksi eniten kannatusta (630) sai mahdollisuus siirtyä tulevaisuudessa sähköiseen asiointiin osakkeiden markkinoinnin, kaupan ja panttauksen tapauksessa. Kolmanneksi (627) nousi se seikka, ettei osakekirjojen säilytyksestä tarvitse enää kantaa huolta. Kysyttäessä paperisista osakekirjoista luopumisen haasteista, eniten kannatusta (452) sai väite ”Kirjaamismaksut ovat liian korkeat.” Toiseksi eniten (350) vastaajia huolesti tarve asioida paikan päällä Maanmittauslaitoksen toimipisteessä. Kolmanneksi yleisin vastaus (293) oli ”en osaa sanoa”. Vastauksissa tulivat esille tietoturvaan liittyvät uhat, palveluiden liian korkea hinnoittelu sekä yhtiölle ja osakkeenomistajalle aiheutuvat kustannukset. Toisaalta vastauksissa kiinnitettiin huomiota ikääntyneiden osakkeenomistajia asiointimahdollisuuksiin sekä heidän asioidensa hoitamiseen valtuutuksella.

Kyselyssä pyydettiin arviota sähköisen omistajamerkinnän tai panttausmerkinnön kirjaamiseen liittyvästä asiointitarpeesta seuraavan kymmenen vuoden aikana. Vastauksista 68 prosenttia arvioi asiointitarpeeksi 1-2 kertaa. Seuraavaksi yleisimmät vastaukset olivat 3-5 kertaa (145/998) ja 0 kertaa (114/998). Seuraavaksi kysyttiin, mitä tietoja vastaajat arvioivat tarvitsevansa omaa asiointiaan varten. Kolme eniten kannatusta saanutta vaihtoehtoa olivat isännöitsijäntodistuksen tiedot, osakehuoneiston omistusta ja panttausta koskevat tiedot sekä yhtiön taloutta koskevat tiedot. Yhtiön vastuuhenkilöitä, yhtiöjärjestystä ja rakennusta koskevia tietoja- vaihtoehdot saivat jonkin verran vähemmän kannatusta. Avoimissa vastauksissa käsiteltiin vaihtoehtoja aina vähimmäistietosisällöstä hyvin laajaan sekä yhtiön että osakkeenomistajan ylläpitämään rakennuksen ja huoneiston kuntoa koskevaan tietosisältöön.

Hallituksen jäsenille suunnatussa kyselyssä aiheina olivat osakeluettelon ylläpidon siirto, muiden yhtiötä koskevien tietojen ilmoittaminen sekä yhtiötä ja osakehuoneistoa koskevien tietojen

hyödyntäminen taloyhtiön hallinnossa. Lisäksi niitä hallituksen jäseniä, jotka omistavat asunto-osakeyhtiön osakkeita pyydettiin vastaamaan samoihin kysymyksiin kuin asunto-osakkeenomistajille suunnatussa kyselyssä. Vastauksia saatiin 1101 kappaletta. Vastanneista 69 prosenttia oli miehiä. Vastaajien ikä vaihteli 22–84 vuoden välillä. Vastaajilla on kokemusta hallitus-työskentelystä yhdestä vuodesta 48 vuoteen. Heistä 723 on hallituksen puheenjohtajia ja 400 jäseniä. Enemmistö vastaajista (96 %) on samalla asunto-osakkeenomistajia. Niukka enemmistö (53 %) vastaajista tuli pääkaupunkiseudulta. Vastaajien selkeä enemmistö kertoi taloyhtiön tyy-piksi kerrostalon. Vastauksissa olivat edustettuna niin suuret kuin pienet taloyhtiöt, joissa hal-lituksen jäseniä oli yleisimmin 3–5. Valtaosassa tapauksia (86 %) taloyhtiöllä oli ammatti-isän-nöitsijä.

Vastanneista 90 kertoi olevansa hallituksen puheenjohtajana vastuussa osakeluettelon ylläpi-dosta. Vastaajia pyydettiin arvioimaan ensin yksinkertaisten saantoselvitysten tekemiseen ku-luvaa aikaa. Erilaisista vaihtoehdoista enemmistö valitsi vaihtoehdon 15–30 minuuttia ja toiseksi yleisin vastaus oli alle 15 minuuttia. Kysyttäessä vaativista saantoselvityksistä, joista esimerkkinä mainittiin perintösaannot, yleisin vastaus oli ”en osaa sanoa”. Seuraavaksi yleisin vastaus oli 0,5–2 työpäivää. Kyselyssä selvitettiin, edellyttääkö vastaajan kokemuksen mukaan omistusoikeuden merkitseminen osakeluetteloon luovutuksensaajan henkilökohtaista tapaa-mista. Saatujen vastausten perusteella yleisin tilanne on, ettei edellytä. Samaa voidaan todeta tarpeesta hankkia neuvoja tai ulkopuolista asiantuntija-apua osakeluettelomerkintää varten. Vastaajia pyrittiin kertomaan suhtautumisestaan osakeluettelon siirtoon. Vastaukset, joita oli hyvin pieni osuus suhteessa kyselyn vastaajamäärään, painottuivat vaihtoehtoon ”hyvä ja tar-peellinen muutos”.

Kyselyssä kartoitettiin muuhun taloyhtiön hallintoon kuin osakeluettelon pitoon liittyviä tar-peita. Kyselyn mukaan tietojärjestelmään voisi olla mahdollista tallentaa tietoa taloyhtiön hal-litsemien rakennusten kunnosta, kuten tehdyistä remonteista ja tulevista remonteista sekä osa-kehuoneiston ominaisuuksista (esimerkiksi tehdyt muutostyöt). Yhtiöt voisivat käsitellä em. tie-toja sähköisessä muodossa ja käyttää niitä tiedonantovelvoitteensa täyttämiseen. Vastaajia pyy-dettiin kuvaamaan suhtautumistaan edellä kuvattuun palveluun. Eniten kannatusta saivat osak-seen vaihtoehdot ”taloyhtiömme voisi mahdollisesti hyödyntää palveluita, jos tietojen ilmoitta-misen ja ylläpidon kustannuksen säilyvät kohtuullisina (691) ja ”pidän tällaista palvelua ehdot-toman tarpeellisenä” (252). Kysyttäessä, mitä tietoja vastaaja pitää tarpeellisenä osakeluettelon tietojen ohella eniten ääniä saivat taloyhtiön hallitsemien rakennusten tiedot (korjaustiedot, energiatodistus) ja yhtiötä koskevat tiedot. Osakkaiden osoite- ja muita yhteystietoja pidettiin myös tarpeellisina ja avovastauksissa mainittiin muun muassa kauppahintatiedot, asukastiedot, kulutustiedot (vesi, energia), tehdyt kuntoarviot ja -selvitykset. Osassa avovastauksia ei nähty tarvetta laajemmalle tietosisällölle tai ehdotettiin, että tallennettavat tiedot rajattaisiin pysyviin tietoihin, joita ei tarvitse jatkuvasti muuttaa.

Hallituksen jäsenille osoitettiin samat osakekirjojen säilyttämistä ja niistä luopumista koskevat kysymykset kuin osakkeen-omistajien kyselyssä. Noin 55 prosenttia vastaajista ilmoitti, että osakkeet ovat pankissa lainan vakuutena ja 29 prosenttia vastasi käyttävänsä säilytyspalveluita. Avovastauksissa tuotiin esille, että säilytystavat vaihtelivat useiden osakekirjojen osalta. Yleisin muista säilytystavoista oli kotona tapahtuva säilytys. Säilytyspalveluiden käyttöön liittyvät kus-tannukset olivat yleisimmin 0–50 euroa. Vastausten perusteella 45 prosenttia oli valmis hake-maan oma-aloitteisesti sähköistä omistajamerkintää ja hoitamaan osakekirjan mitätöinnin. Vas-taajista 57 prosenttia piti parhaana vaihtoehtona hoitaa osakekirjan mitätöinnin pankissa ja 25 prosenttia Maanmittauslaitoksen toimipisteessä. Avovastauksissa toivottiin sähköistä palvelua ja mahdollisuutta hoitaa asia pankissa, vaikka osakkeet eivät olisi lainan vakuutena.

Kysyttäessä paperisista osakekirjoista luopumisen hyötyjä ja mahdollisuuksia eniten kannatusta saaneet vaihtoehdot noudattivat osakkeenomistajille suunnatun kyselyn tuloksia. Eniten ääniä tässäkin kyselyssä keräsi mahdollisuus tarkistaa sähköisen omistajamerkinnän ja omien tietojen virheet rekisteristä. Toiseksi eniten kannatusta se seikka, ettei osakekirjojen säilytyksestä tarvitse enää kantaa huolta. Kolmanneksi tärkeimmäksi nousi mahdollisuus siirtyä tulevaisuudessa sähköiseen asiointiin osakkeiden markkinoinnin, kaupan ja panttauksen tapauksessa. Uhkien ja haasteiden osalta kirjaamismaksujen taso ja paikan päällä tapahtuvan asioinnin tarve nousivat selkeimmin esiin. Vastaajat kokivat vaikeaksi arvioida uhkia ja haasteita ja avovastauksissa nousivat esiin tietoturvakysymykset, virheet kirjaamisen menetelyssä, ikääntyvien osakkeenomistajien asiointimahdollisuudet sekä puutteet järjestelmän toimintavarmuudessa ja käyttäjystävällisyydessä.

Kysyttäessä, miten vastaaja mieluiten asioisi hakiessaan sähköistä omistajamerkintää, selvästi eniten kannatusta sai vaihtoehto viranomaisen ylläpitämässä sähköisessä asiointipalvelussa (833/1101). Avovastauksissa pohdittiin, miten sähköisessä asiointipalvelussa toteutetaan tunnustautuminen ja erityisesti yhteisomistajien asiointi. Kuten osakkeenomistajille suunnatussa kyselyssä, yleisin arvio omistus- ja panttauskirjaukseen liittyvästä asiointitarpeesta (10 vuoden jaksolla) oli 1-2 kertaa. Vastaajia pyydettiin arvioimaan asiointiin liittyvää tietotarvetta. Vaihtoehtoista eniten kannatusta saivat isännöitsijäntodistuksen tiedot, osakehuoneiston omistusta ja panttausta koskevat tiedot ja yhtiöjärjestyksen tiedot. Vastausten painotukset poikkesivat jossain määrin osakkeenomistajille suunnatun kyselyn tuloksista ja voidaan olettaa, että vastaajat tässä tapauksessa vastasivat myös hallituksen jäsenen näkökulmasta. Avovastauksissa tuotiin esille täsmennyksinä muun muassa rakennusten ja huoneistojen korjaushistoria ja muut muutostyöt, yhtiölainaa ja vastikkeita koskevat tiedot sekä yhtiön pidemmän aikavälin suunnittelua tukevat asiakirjat (strategia ja pitkän tähtäimen suunnitelma). Varsin monissa avovastauksissa tuotiin esille, että tiedot ovat jo nykyisin saatavina isännöintijärjestelmistä.

Kyselyiden käsittely ja johtopäätökset. Kyselystä tiedotettiin yleisölle maa- ja metsätalousministeriön tiedotteella. Lisäksi kyselyä välitettiin edelleen Maanmittauslaitoksen, Isännöintiliiton ja Suomen kiinteistöliiton tiedotuskanavien kautta. Se julkaistiin Otakantaa.fi-palvelussa suomen ja ruotsin kielillä. Kyselyn tuloksia käsiteltiin lainsäädäntötyöryhmässä osana esityksen käsittelyä. Tuloksiin liittyviä havaintoja on pyritty esityksessä käsittelemään vaikutusten arviointia ja keskeisiä ehdotuksia koskevassa osiossa.

Kyselyiden vastaajia ei valittu otannalla, eikä heitä pyydetty tunnustautumaan kirjautumalla Otakantaa.fi-palveluun. Kuten edellä on selostettu, vastaajat saivat varsin vapaasti valita, vastasivatko kaikkiin kysymyksiin vai osaan niistä. Kyselyn aihepiiri oli hyvin laaja ja kysymysten taustoja selvitettiin hyvin lyhyesti. Kysymyksiä oli osakkeenomistajille suunnatussa kyselyssä 21 ja hallituksen jäsenille suunnatussa kyselyssä 35. Edellä mainitut seikat vaikuttavat siihen, ettei vastauksista voida tehdä kovin pitkälle meneviä, tieteellisesti tai tilastollisesti päteviä johtopäätöksiä.

Se kyselyiden tuloksista voidaan kuitenkin kokoavasti todeta, että vastaajilla kuten todennäköisesti myös heidän viiteryhmillään on yksilöinä hyvin erilaiset valmiudet ja motivaatio ryhtyä toimimaan esityksessä ehdotetun huoneistotietojärjestelmän mahdollistamalla tavalla. Vastaajien suhtautuminen paperisista osakekirjoista luopumiseen sekä omistuksen ja panttauksen kirjaamiseen vaihteli hyvin kielteisestä erittäin myönteiseen suhtautumiseen. Asenteen takana olevia syitä ei ole kyselyn puitteissa mahdollista selvittää. Kokoavasti voidaan kuitenkin todeta, että huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon liittyy tiedottamisen ja teknisen tuen haaste. Osakkeenomistajien, yhtiöiden ja niiden vastuuhenkilöiden tulee jo ennen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa saada riittävästi neuvontaa omaa asiointiaan var-

ten. Ammattimaisen isännöinnin piiriin kuuluvat yhtiöt ovat jo valmistelun aikana olleet tiedotuksen ja kuulemisen kohteena isännöitsijöiden ja Suomen kiinteistöliiton edustamien yhtiöiden osalta. Kansalaisille suunnattua tiedotusta on tehty valmistelun kuluessa, mutta kaikkien tavoittaminen tiedotteiden ja lehtiartikkeleiden välityksellä on haastavaa. Varsin paljon jää osakelutelon siirron osalta yhtiön asukastiedotuksen ja kirjaamisen menettelyn yksityiskohtien osalta osakkaiden aktiivisuuden varaan.

Yhteenvedona kyselyn tuloksista voidaan todeta, että omistuksen ja panttauksen kirjaamisesta perittävät maksut ovat osakkeenomistajien sitoutumisen kannalta keskeinen tekijä. Sama koskee yhtiön hallinnon hoitamiseen liittyvää asiointia. Maksuja on selvitetty tarkemmin vaikutusten arviointia koskevassa kappaleessa. Asioinnin sujuvuuteen ja palveluiden saavutettavuuteen on kiinnitettävä huomiota myös niissä tapauksissa, joissa henkilöllä ei ole lähtökohdistaan johtuen valmiuksia sähköiseen asiointiin. Rekistereiden ja niissä tapahtuvan tietojenkäsittelyn on vastattava henkilö tietojen suojaa ja tietoturvaan koskeviin haasteisiin. Näihin liittyviä kysymyksiä on käsitelty sääntämisympäristöstä koskevassa osiossa sekä asianomaisten sääntöjen yksityiskohtaisissa perusteluissa.

Toisaalta vastauksista on luettavissa huoneistotietojärjestelmän lisäarvo nykyiseen järjestelmään verrattuna. Tarpeellisenä uudistuksena nähtiin mahdollisuus selvittää omia omistuksiaan koskevat tiedot ja tietojen virheettömyys rekisteristä sekä paperisista osakekirjoista luopumisen tuoma mahdollisuus luopua niiden säilyttämisestä ja tähän liittyvistä riskeistä. Merkittävänä etuna nähtiin myös mahdollisuus siirtyä tulevaisuudessa sähköiseen asiointiin osakkeiden kaupan ja panttauksen yhteydessä. Huoneistotietojärjestelmä tarjoaa mahdollisuuden välityskanaville ja luottolaitoksille nykyistä suurempaan palveluiden ja sisäisten prosessien digitalisointiin. Se, missä määrin tähän mahdollisuuteen tartutaan, riippuu toimijoista itsestään.

Kyselyssä ei voitu riittävästi yksilöidä niitä prosesseja, jotka liittyvät muun yhtiön hallussa olevan tiedon käsittelyyn tietojärjestelmässä. Esimerkiksi isännöitsijäntodistuksella annettavien tietojen ylläpitoa ja luovuttamista ei kuvattu tarkemmin kyselyssä. Näiden osalta voidaan lähinnä arvioida, nähdäänkö ylipäätään tämän tyyppiselle palvelulle tarvetta vastaajien keskuudessa. Tulosten perusteella voidaan todeta, että vastauksissa nähtiin tarvetta näiden tietojen käsittelyyn tietojärjestelmässä. Odotukset tietosisällön suhteen vaihtelevat merkittävästi. Osassa vastauksia kannatettiin hyvin laajaa, lähes kaikki yhtiön hallussa olevat tiedot kattavaa tietosisältöä, osa hyvin pelkistettyä, viranomaisrekistereiden tietosisällön varaan rakentuvaa tietojenkäsittelyä. Esityksessä valittua ratkaisua selvitetään jäljempänä huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen yhteydessä.

5.2.2 Lausuntokierros

Esityksestä on pyydetty lausuntoa

Lisäksi lausuntoa on pyydetty seuraavilta tahoilta:

Täydennetään myöhemmin.

6 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy valtion vuoden 2019 talousarvioehdotukseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Laki huoneistotietojärjestelmästä

1 luku Yleiset säännökset

1 §. *Lain soveltamisala.* Lakia sovellettaisiin 1 §:n 1 momentin mukaan huoneistotietojärjestelmän, siihen sisältyvien rekisterien ja asiointijärjestelmän ylläpitoon ja muuhun siinä tapahtuvaan tietojenkäsittelyyn. Tietojen käsittely tapahtuu mahdollisimman pitkälle sähköisen järjestelmän avulla. Tarkoituksena on, että osakkeen omistuksen ja panttauksen kirjaamisessa sekä osakkeeseen kohdistuvan muun oikeuden ja rajoituksen merkitsemisessä siirrytään mahdollisimman pian sähköiseen toimintamalliin niin hakemusten käsittelyssä kuin ratkaisujen tiedoksiannossa. Myös paperimuodossa tapahtuva asiointi mahdollistetaan, jotta kaikille turvataan yhtäläiset mahdollisuudet saada palveluita. Tietojenkäsittelyllä tarkoitetaan lakiehdotuksessa Euroopan parlamentin ja neuvoston luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta annetun asetuksen (EU) N:o 2016/679, jäljempänä *EU:n tietosuoja-asetus*, 4 artiklan 1 kohdan 2 alakohdan mukaisia toimintoja, kuten tietojen keräämistä, yhdistämistä, tallentamista, järjestämistä, jäsentämistä, säilyttämistä, muokkaamista, muuttamista, luovuttamista ja poistamista.

Lakiehdotusta sovellettaisiin erityisesti teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvaan huoneistotietojärjestelmän tietojen luovuttamiseen ja muussa viranomaisen tietojärjestelmässä olevien tietojen käsittelyyn. Lain säännöksillä täydennettäisiin viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999), jäljempänä *julkisuuslaki*, säännöksiä tietojen luovuttamisesta. Huoneistotietojärjestelmän tietojen ylläpitoon ja muuhun tietojenkäsittelyyn sovellettaisiin henkilötietojen osalta lähtökohtaisesti, jäljempänä kerrotuin poikkeuksin, EU:n tietosuoja-asetusta ja kansallista tietosuojalainsäädäntöä. Lakiehdotuksessa säädettäisiin EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklan e alakohdan mukaisesti rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi tarvittavasta tietojen käsittelystä sekä eräistä käsittelyn oikeusperustan kannalta tarpeellisista, kansallisen liikkumavaran piiriin kuuluvista seikoista, jotka mainitaan EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 2 ja 3 kohdassa. Lisäksi säädettäisiin eräistä kansallisen liikkumavaran puitteissa toteutettavasta poikkeuksesta EU:n tietosuoja-asetuksen soveltamiseen. Näitä säännöksiä selvitetään tarkemmin jäljempänä.

Huoneistotietojärjestelmän rakentaminen on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Ensi vaiheessa huoneistotietojärjestelmään sisältyvään osakehuoneistorekisteriin koottaisiin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden omistusta ja panttausta koskevat tiedot. Näin muodostuvaa kokonaisuutta kutsuttaisiin *osakehuoneistorekisteriksi*. Lisäksi huoneistotietojärjestelmän kautta tarjottaisiin erilaisia asiointitarpeita varten mahdollisuus saada yhtiötä, osaketta ja niillä hallittavaa huoneistoa koskevaa tietoa muista viranomaisen rekistereistä. Näiden tietojen yhdistämisessä tarvittavaa tietosisältöä ja kirjaamistehtävän hoitamista tukevaa tietosisältöä pidettäisiin yllä *hallintakohderekisteriksi* kutsutussa rekisterissä. Seuraavassa vaiheessa valmisteltaisiin yhtiön ylläpitämää rekisteriä, johon tallennettaisiin yhtiön tiedonantovelvoitteiden kannalta tarpeellisia, erityisesti isännöitsijäntodistuksella annettavia tietoja. Kysymys olisi alustasta, jonka kautta yhtiöltä voisi pyytää isännöitsijän todistusta ja sellaisen myös saada. Palvelu helpottaisi yhtiön hallinnossa tarvittavan tiedon hallintaa ja saatavuutta. Palvelu voitaisiin toteuttaa myös isännöintijärjestelmään kytkeytyvänä tiedonvälityskanavana sellaisille yhtiöille, jotka ovat isännöintijärjestelmän piirissä. Samalla huoneistotietojärjestelmään muodostuisi koko rakennetun ympäristön tiedonhallinnan kannalta merkittävä kokonaisuus, joka tarjoaisi väylän

niin viranomaisen tietojärjestelmässä kuin yhtiöissä ylläpidettävään tietoon. Tulevina vuosina tietojärjestelmään on tarkoitus sisällyttää myös muita asumisen muotoja koskevia tietoja.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin huoneistotietojärjestelmän tärkeimmistä tehtävistä, joka on osakkeen omistuksen ja panttauksen sekä muun osakkeeseen kohdistuvan oikeuden luotettava kirjaaminen sekä näitä oikeuksia koskevan tiedon julkistaminen. Kirjaamisjärjestelmä tarvitaan fyysisen osakekirjan poistumisen myötä osakkeeseen kohdistuvan omistus- ja panttioikeuden julkivarmistuksen toteuttamiseksi. Kirjaamisen oikeusvaikutukset vastaavat omistusoikeuden osoittamisessa siirtomerkinnöin varustetun osakirjan luovuttamisen oikeusvaikutuksia ja osakkeen tuottamien osakeoikeuksien alkamisessa osakeluettelomerkinnän oikeusvaikutuksia. Panttausta koskeva kirjaaminen korvaa osakekirjan luovutuksen tuottaman julkivarmistuksen. Kirjaamisessa noudatettavaa menettelyä ja kirjaamisen oikeusvaikutuksia käsitellään jäljempänä 2 luvun yhteydessä.

2 §. Suhde muuhun lainsäädäntöön. Pykälässä selvennettäisiin lakiehdotuksen mukaisen tietojenkäsittelyn suhdetta yhtiötä ja yhtiöjärjestystä koskevien tietojen käsittelyyn yritys- ja yhteisötietojärjestelmässä. Sen mukaan yhtiötä koskevien perustietojen ilmoittamisesta, keräämisestä ja tallentamisesta säädetään yritys- ja yhteisötietolaissa sekä yhtiön ilmoitusvelvollisuudesta ja perusilmoituksen sisällöstä kaupparekisterilaissa. Lakiehdotuksessa ei ehdoteta muutoksia edellä mainittuihin velvollisuuksiin ja menettelyihin.

3 §. Määritelmät. Pykälään ehdotetaan otettavaksi luettavuuden ja selkeyden parantamiseksi tarvittavat tekniset määritelmät. Määritelmät rajoittuvat edellä kuvatusta huoneistotietojärjestelmän rakentamisen vaiheistuksesta johtuen asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun asunto-osakeyhtiöön ja asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 pykälässä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön (1 kohta) ja näiden osakkeisiin (2 kohta). Lakia sovellettaisiin kaikkiin yhtiön osakkeisiin riippumatta siitä, tuottavatko ne oikeuden hallita jotakin määrättyä tilaa pysyvästi tai tiettyä aikana. Laissa tarkoitettuja osakkeita olisivat asuinhuoneiston pysyvästi hallintaan oikeuttavien osakkeiden ohella esimerkiksi lomahuoneiston hallintaan määrättyinä aikoina oikeuttavat viikko-osakkeet sekä sellaiset pysäköintihalliin kohdistuvat osakkeet, jotka antavat oikeuden hallita jotakin vapaana olevista pysäköintitiloista. Pykälän 3 kohdan mukaan huoneistolla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain 3 §:ssä tarkoitettua osakehuoneistoa. Lakia sovellettaisiin kaikkiin osakehuoneistoihin huoneiston käyttötarkoitukseen katsomatta.

2 luku Saannon ja panttauksen kirjaaminen sekä muun oikeuden ja rajoituksen merkitseminen rekisteriin

4 §. Osakehuoneistorekisteri. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin erityisesti osakkeen saannon ja panttauksen kirjaamista sekä muun oikeuden ja rajoituksen merkitsemistä palvelevasta osakehuoneistorekisteristä. Osakkeiden omistusta ja panttausta koskevien tietojen luotettavaa kirjaamista voidaan pitää ainoana vaihtoehtona fyysisten osakekirjojen varaan rakentuvalla omistuksen ja panttioikeuden osoittamiselle. Tarkoituksena on luoda ja ylläpitää vaihdannan ja vakuuskäytön tarpeisiin julkisesti luotettava kirjaamisjärjestelmä, jonka toiminnasta aiheutuneisiin virheisiin liittyy viranomaisen ankara korvausvastuu.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kirjaamistehtävää hoidettaessa rekisteröitävistä tiedoista. Sen 1 kohdan mukaan osakkeen omistuksen ja panttauksen osalta rekisteröidään ensinnäkin kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskevat tiedot. Kyse on asian vireilletuloa, hakemuksen sisältöä, hakijaa, osakkeenomistajaa ja panttauksen osapuolia koskevista tiedoista. Lisäksi tallennetaan tietoa asian käsittelyvaiheesta. Edellä mainitut tiedot tarvitaan kirjaamismenettelyä

varten ja kirjaamisratkaisun dokumentointia varten. Käytännössä yksittäistä kirjaamisasiaa koskeva tietosisältö määräytyy käytännössä myöhemmin kirjaamista koskevien pykälien yhteydessä esitetyllä tavalla.

Osakkeiden saantoa ja omistusta koskevat tiedot kertovat luovuttajan ja luovutuksen saajan sekä luovutushetken. Kysymys on rekisteriin tallennettavien henkilöä koskevien tietojen näkökulmasta omistajasta ja osakkeensaajasta. Lisäksi rekisteröitäviä tietoja ovat saantotyyppi sekä tapa, jolla luovuttajan suostumus on selvitetty. Jos saanto koskee osakkeen määräosan saantoa, kirjataan lisäksi määräosan suuruus. Jos luovutus tapahtuu rakentamisvaiheessa ennen kuin luovuttaja on saanut lopullisen omistusoikeuden osakkeisiin, rekisteriin on kirjattava myös jäljempänä asuntokauppalain muuttamista koskevan lakiehdotuksen kohdalla kuvattu osakkeen saanto tai panttaus. Jos saanto ei ole kauppaan liittyvän ehdon taikka lunastusta tai muuta luovutusrajoitusta koskevan yhtiöjärjestyksen lausekkeen vuoksi lopullinen, rekisteriin kirjataan tieto siitä, että saanto on ehdollinen.

Osakkeisiin kohdistuvaa panttioikeutta sekä muuta osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvaa oikeutta koskevat tiedot sisältävät tiedon kirjattavasta oikeudesta ja sen syntyhetkestä. Panttauksesta kirjataan pantinsaaja ja pantinantaja. Jos vireillä on osakkeiden luovutus ja luovutuksensaajan saanto on kirjattu ehdollisena, kirjataan pantinantajan ominaisuudessa osakeryhmän omistajan sekä ehdollisen luovutuksen saajan tiedot. Jälkimmäisen osalta kirjataan lisäksi tieto suostumuksesta. Panttaussitoumuksen ja -suostumuksen osalta kirjataan yksilöivät tiedot. Lisäksi kirjataan mahdollinen panttivastuun rajoitus.

Pykälän 2 momentin 2 kohdan mukaan rekisteriin tallennettaisiin myös 7 ja 8 §:ssä tarkoitetun oikeuden ja rajoituksen merkitsemistä koskevaa hakemusta tai ilmoitusta sekä hakemuksen käsittelyä koskevat tiedot. Perusteet tietojen käsittelylle ovat vastaavat kuin edellä kirjaamisasian kohdalla on esitetty. Tiedot osakkeisiin kohdistuvasta ulosmittauksesta ja turvaamistoimenpiteestä sekä osakkeenomistajan konkurssista ja yrityssaneerauksesta kirjataan asianomaisen viranomaisen toimittamien tietojen perusteella. Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeutta käsitellään jäljempänä 17 §:n yhteydessä.

Pykälän 2 momentin 3 kohdan mukaan rekisteriin tallennettaisiin kirjaamista sekä oikeuden ja rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut. Jos kirjaamisasia on ratkaistu hakemuksen mukaisena, kirjaus on samalla asiassa tehtävä hallintopäätös. Jos asia ratkaistaisiin hakemuksesta poiketen, viranomaisen olisi tehtävä 10 §:n 3 momentissa tarkoitettu erillinen päätös.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin luonnollisen henkilön yksilöimiseksi tarvittavista tiedoista. Tätä tarkoitusta varten rekisteriin tallennettaisiin henkilön täydellinen nimi ja henkilötunnus. Sellaisen hakijan tai oikeudenhaltijan yksilöimiseksi, jolla ei ole henkilötunnusta, rekisteriin tallennettaisiin tieto täydellisen nimen lisäksi syntymäajasta, kansalaisuudesta ja kotiosoitteesta.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin yhteisön tai säätiön yksilöimiseksi tarvittavista tiedoista. Niistä rekisteriin tallennettaisiin toiminimi ja y-tunnus. Jos yhteisöllä tai säätiöllä ei ole y-tunnusta, yksilöinnissä käytettäisiin toiminimen ohella muuta rekisteritunnusta. Lisäksi tallennettaisiin tieto siitä rekisteristä, johon yhteisö on merkitty. Ulkomaalaisesta yhteisöstä tai säätiöstä tallennettaisiin toiminimen ohella kotipaikka.

5 §. Saannon kirjaaminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakkeen saannon kirjaamisesta ja sen edellytyksistä. Pykälän 1 momentin mukaan osakkeen saanto kirjattaisiin rekisteriin osakkeen saajan hakemuksesta. Hakemuksen sisältöön ja viranomaiselle toimittamiseen samoin kuin esimerkiksi mahdollisuuteen käyttää asiamiestä sovellettaisiin yleisiä hallintomenettelyä kos-

keviä sääntöjä. Hakemuksen tekemiseen sähköisesti sovellettaisiin lisäksi lakia sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa (13/2003). Käytännössä kirjaamisasioiden sujuva ja joutuisa käsittely edellyttää viimeksi mainitun lain 5 §:ssä tarkoitettujen sähköisten asiointipalvelujen järjestämistä ja mahdollisuuksien mukaan ratkaisujen automatisointia.

Momentin mukaan saannon kirjaamisen edellytyksenä olisi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan saannosta. Rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus olisi riittävä peruste kirjaamiselle, eikä esimerkiksi hakijan saannon perusteena olevan oikeustoimen pätevyyttä tutkittaisi enemmälti. Kirjaamiseen perustuvat esineoikeudelliset vaikutukset voitaisiin siten käytännössä saada aikaan yhtä helposti kuin nykyisin käytettäessä osakekirjoja, joiden hallinnalla on esineoikeudellisten kysymysten kannalta keskeinen merkitys. Ehdotus poikkeaa tältä osin merkittävästi kiinteistökirjaamista koskevasta sääntelystä.

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 annetaan rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen. Sen sijaan esimerkiksi pelkän kaupakirjan esittämistä ei voida yksin pitää riittävänä, koska viranomaisen ei ole mahdollista varmistua kaupakirjan oikeellisuudesta myyjää kuulematta.

Kirjaaminen voi perustua rekisteriin kirjatun osakkeenomistajaan suostumukseen vain, jos suostumuksen antajalla on rekisteriviranomaisen käytettävissä olevien tietojen mukaan oikeus määrätä osakkeesta. Jäljempänä 10 §:n 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että rekisteriviranomaisen on viran puolesta tutkittava rekisteristä ilmenevät osaketta koskevat määräämisvallan rajoitukset ja asian ratkaisuun vaikuttavat väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset. Jos esimerkiksi rekisteriviranomaisen käytettävissä olevista väestötietojärjestelmän tiedoista ilmenee, että suostumuksen antaja on vajaavaltainen, saannon kirjaaminen edellyttää lisäselvitystä. Samoin on, jos rekisteriin on merkitty esimerkiksi osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus tai osakkeenomistajan konkurssi taikka jäljempänä 2 momentissa tarkoitettu ehdollinen saanto.

Sen sijaan rekisteriviranomainen ei tutkisi sellaisia vallinnanrajoituksia, jotka eivät ilmene rekisteristä. Sanottu koskee esimerkiksi tilanteita, joissa osakkeen luovutus edellyttää avioliittolain (234/1929) 39 §:n mukaista tai perintökaaren (40/1965) 12 luvun 6 §:n mukaista suostumusta, jollei kyseistä vallinnanrajoitusta ole merkitty rekisteriin 8 §:n nojalla.

Jos rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumusta ei voida saada, hakijan on esitettävä muu selvitys saannostaan. Näin on luonnollisesti aina silloin, kun rekisteriin merkitty osakkeenomistaja ei enää ole elossa. Myös erinäisissä muissa tilanteissa hakija joutuu esittämään muun selvityksen saannostaan. Edellytettävän selvityksen riittävyys jää kirjaamiskäytännössä arvioitavaksi ottaen huomioon muun muassa virheelliseen ratkaisuun liittyvä riski valtion vahingonkorvausvastuusta. Jos saanto on riittävä, voi kirjaaminen käytännössä yleensä perustua vain tuomioistuimen lainvoimaiseen tuomioon. Riitaisen asian osoittamisesta tutkittavaksi oikeudenkäynnissä säädettäisiin 10 §:n 4 momentissa.

Osake voi kuulua yhteisesti useammalle omistajalle, jolloin kukin omistaa määrällisen osakkeen siten kuin eräistä yhteisomistussuhteista annetussa laissa (180/1958) säädetään. Osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain mukaan yhteisomistajat voivat käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vain yhteisen edustajan kautta. Kullakin yhteisomistajalla on kui-

tenkin oikeus itsenäisesti määrätä omasta osuudestaan esimerkiksi luovuttamalla tai panttaamalla osuutensa. Ehdotuksessa tarkoitetaan osakkeen saannolla myös osakkeen määräosan saantoa, jolloin rekisteriin tulee saantoa kirjattaessa merkitä määräosan suuruus. Eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain 2 §:stä olettamasaännön mukaan esimerkiksi luovutettaessa osake samalla kaupalla useammalle näiden osuudet ovat, jollei muuta ilmene, yhtä suuret.

Pykälän 2 *momentissa* säädettäisiin ehdollisen saannon kirjaamisesta. Tällä tarkoitetaan saantoa, joka ei vielä ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia. Tyypillisesti tällainen on esimerkiksi ehto, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy vasta kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan maksetuksi, tai muu vaikutuksiltaan vastaava sopimusehto. Ehdollisen saannon kirjaamisella luovutuksensaaja voi saada esineoikeudellista suojaa luovuttajan velkojia ja seuraajia vastaan jo ennen kuin hänen saantonsa on lopullinen. Kirjaus vastaisi arvo-osuustileistä annetun lain (827/1991) 9 §:ssä tarkoitettua kirjausta. Toisin kuin lainhuudatusmenettelyssä, kyse olisi itsenäisestä kirjauksesta eikä saantoa koskevan kirjaamishakemuksen leppämään jättämisestä.

Saannon kirjaaminen ehdollisena edellyttäisi 1 momentin mukaisesti rekisteriin merkityn osakkeenomistajan tätä koskevaa suostumusta tai muuta selvitystä ehdollisesta saannosta. Saannon tultua lopulliseksi se kirjattaisiin luovutuksensaajan hakemuksesta lopullisena saantona pykälän 1 momentin mukaisilla edellytyksillä. Luovuttaja voisi esimerkiksi antaa erikseen suostumuksensa saannon kirjaamiseen, kun saannon lopullisuuden edellytyksenä ollut loppukauppahinnan maksu on tapahtunut sovitulla tavalla. Estettä ei toisaalta ole sillekään, että luovuttaja jo aikaisemmin antaa ehdollisen suostumuksensa saannon lopulliseen kirjaamiseen tiettyjen edellytysten täytyessä (esimerkiksi tietyn rahasumman tultua maksetuksi tietylle tilille), jolloin erillinen suostumus lopulliseen kirjaamiseen ei ole tarpeen, jos rekisteriviranomainen voi riittävän luotettavasti varmistua ehdon toteutumisesta. Myös luovutuksensaajan kirjaamishakemus voisi jo alun perin käsittää sekä saannon kirjaamisen ehdollisena että saannon lopullisen kirjaamisen. Ehdotettavat säännökset on tarkoitettu sillä tavoin joustaviksi, että käytännössä voidaan noudattaa sellaisia menettelytapoja, jotka havaitaan käytännöllisiksi ja toimiviksi.

Erityisesti perustajaurakoinnin yhteydessä on tavallista, että osakkeen omistuksenpidätysehdon ostaneen asunnonostajan oikeusasema siirretään jo rakentamisvaiheessa oikeuksineen ja velvolluuksineen edelleen uudelle ostajalle. Jotta kauppasopimuksesta johtuvat velvoitteetkin siirtyisivät uuden ostajan vastattaviksi, perustajaosakkaankin on hyväksyttävä tällainen edelleenluovutus. Myös uuden ostajan ehdollisen saannon kirjaaminen edellyttää tällaisessa tilanteessa sekä rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan (perustajaosakkaan) että osakkeen alkuperäisen ostajan suostumusta, koska näistä kummallakaan ei ole valtaa yksin määrätä osakkeesta.

Kauppan tai luovutuksen purkautuessa ehdollista saantoa koskeva kirjaus poistetaan pykälän 1 momentista ilmenevän periaatteen mukaisesti, kun poistamiseen on ehdollisen luovutuksensaajan suostumus tai purkautumisesta esitetään muu selvitys, riittäessä tapauksessa käytännössä tuomioistuimen lainvoimainen tuomio.

Siitä, että saanto on yhtiöjärjestyksen mukaan lunastusoikeuden alainen, ei seuraa, että saanto kirjattaisiin vain ehdollisena. Lunastusoikeus ei vaikuta saannon kirjaamiseen, jossa on kyse saannon esineoikeudellisesta suojasta, vaan osakeoikeuksien käyttämiseen asunto-osakeyhtiölaista ilmenevällä tavalla.

6 §. Panttauksen kirjaaminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakkeen panttauksen kirjaamisen edellytyksistä, kirjauksen sisällöstä sekä kirjauksen muuttamisesta ja poistamisesta. Osakkeeseen kohdistuvan kaikissa suhteissa tehokkaan panttioikeuden perustaminen edellyttää yleisten periaatteiden mukaisesti pantinantajan ja pantinsaajan välistä panttaussitoumusta, joka

on sitova näiden välisessä suhteessa, ja niin sanottua julkivarmistusta, jolla panttioikeus tulee sivullisiin nähden tehokkaaksi. Panttauksen kirjaamisessa on kyse jälkimmäisestä.

Kuten edellä on todettu, panttaus voi kohdistua myös osakkeen määräosaan. Osakkeen panttauksen kirjaamisella tarkoitetaan ehdotuksessa myös tällaista tilannetta. Sen sijaan osakkeen panttauksella ei ehdotuksessa tarkoiteta yritys kiinnityksen tuottamaa panttioikeutta, joka perustuu kaupparekisteriin merkityn elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan kuuluvan irtaimen omaisuuden panttaamiseen siten kuin yritys kiinnityslaisissa (634/1984) säädetään, vaikka tällainen panttioikeus voi koskea myös rekisteriin kirjattua osaketta.

Pykälän 1 momentin mukaan osakkeen panttaus kirjattaisiin pantinsaajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä olisi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta.

Yleisten periaatteiden mukaisesti panttausvalta on pantin omistajalla. Rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus olisi yleensä riittävä peruste panttauksen kirjaamiselle. Myös panttausta kirjattaessa rekisteriviranomaisen olisi kuitenkin 10 §:n 2 momentin mukaisesti tutkittava rekisteristä ilmenevät määräämisvallan rajoitukset, kuten maksukyvyttömyysmenettelyjä ja turvaamistoimia koskevat merkinnät, sekä väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset. Rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan määräämisvaltaa voi 12 §:n 2 momentti huomioon ottaen rajoittaa myös 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu rekisteriin ehdollisena kirjattu saanto, mikä käytännössä tarkoittaa, että tällaisessa tilanteessa panttauksen kirjaaminen edellyttää paitsi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan myös osakkeen ehdollisen luovutuksen saajan suostumusta.

Estettä ei olisi esimerkiksi sille, että saannon – joko ehdollisen tai lopullisen saannon – kirjaamista ja osakkeen luovutuksen saajan perustaman panttioikeuden kirjaamista haetaan samanaikaisesti. Jos panttioikeuden kirjaaminen perustuu luovutuksen saajan suostumukseen, panttioikeuden kirjaamisen edellytyksenä on, että luovutuksen saaja ensin kirjataan osakkeenomistajaksi. Kirjauksen oikeusvaikutukset määräytyvät ehdotettavan 12 §:n 1 momentin perusteella siitä lukien, kun hakemus on tullut vireille.

Muuta selvitystä hakijan oikeudesta voidaan edellä käsiteltyjen tapausten lisäksi tarvita erilaisissa tilanteissa, joissa rekisteriin merkityn osakkeenomistajan suostumusta ei ole mahdollista saada. Riittäisissä tapauksissa muuna selvityksenä hakijan oikeudesta tulee panttauksenkin osalta yleensä kyseeseen lähinnä tuomioistuimen lainvoimainen tuomio.

Pykälän 2 momentin mukaan kirjauksessa olisi mainittava pantinsaaja. Tämä olisi yksilöitävä riittäväällä tavalla. Sanottu ei aina tarkoita pantinsaajien mainitsemista nimeltä. Panttauksen kirjaamista voisi hakea esimerkiksi joukkolainanhaltijoiden edustajasta annetun lain (574/2017) mukaisesti vakuutta hallinnoiva joukkolainanhaltijoiden edustaja, jolloin pantinsaajaksi kirjattaisiin kysymyksessä olevan joukkolainan haltijat.

Momentin mukaan kirjauksessa olisi lisäksi mainittava panttaussitoumuksen yksilöimiseksi tarvittavat tiedot. Säännös on tarkoitettu vastaamaan asiallisesti arvo-osuustileistä annetun lain 6 §:n 2 momentin vaatimusta sitoumuksen mainitsemisesta.

Edelleen momentin mukaan kirjauksessa olisi pyydettyä mainittava panttivastuun enimmäismäärä tai muu panttivastuun rajoitus. Ensin mainitulla tarkoitetaan panttivastuun rajoittamista tiettyyn rahamäärään, joka enintään voi olla panttioikeuden piirissä. Lähtökohtana olisi, jos hakemuksessa ei pyydetä panttivastuun rajoittamista, että osake on panttina koko arvostaan, jol-

loin panttivastuuta rajoittaa ainoastaan sen päävelan määrä, josta osake on annettu pantiksi. Kirjaamisenmenettelyssä ei tutkita esimerkiksi päävelan määrään liittyviä kysymyksiä eivätkä ne ilmene rekisteristä. Hakijana oleva pantinsaaja voi kuitenkin pyytää panttivastuun rajoittamista esimerkiksi siksi, että osake on pantattu tai aiotaan pantata usealle eri taholle, joiden keskinäinen etuoikeus panttiin määräytyy 12 §:n 2 momentin mukaisesti. Tällöin myöhempi pantinsaaja voi luottaa siihen, että paremmalla etusijalla olevan pantinsaajan saatavien maksamiseen käytetään enintään rekisteristä ilmenevä enimmäismäärä. Myös on mahdollista, että kirjaamisen edellytyksenä oleva osakkeenomistajan suostumus on siten rajoitettu, että panttaus voidaan sen perusteella kirjata vain rajoitettuna.

Momentissa tarkoitettu muu panttivastuun rajoitus voisi koskea esimerkiksi panttausten keskinäistä etuoikeutta siten, että panttauksella on heikompi etuoikeus kuin sillä olisi 12 §:n 2 momentin mukaan. Sanottu tekee mahdolliseksi panttausten keskinäistä etusijaa koskeviin sopimuksiin perustuvien järjestelyjen kirjaamiseen rekisteriin.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi panttausta koskevan kirjauksen poistamisesta ja muuttamisesta. Poistaminen tai muuttaminen tapahtuisi joko rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan ja pantinsaajan hakemuksesta, ja edellytyksenä olisi niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä. Kirjaamisenmenettelyssä ei selvitetäisi, heikentykö jonkin etutahon asema tosiasiallisesti, vaan ainoastaan arvioitaisiin, voiko se heikentyä.

Esimerkiksi panttauskirjauksen poistaminen osakkeenomistajan hakemuksesta edellyttäisi asianomaisen pantinsaajan suostumusta, vaikka osakkeenomistaja vetoaisi panttaussitoumuksessa yksilöidyn päävelan lakkaamiseen. Jos rekisteriin merkitty pantinsaaja ei anna poistamiselle suostumustaan, osakkeenomistajan olisi yleensä hankittava tuomioistuimen lainvoimainen tuomio, jonka mukaan panttivastuu on lakannut päävelan tultua maksetuksi.

Rekisteriin kirjatun panttivastuun enimmäismäärän korottaminen kyseisen pantinsaajan hakemuksesta edellyttäisi niiden muiden pantinsaajien suostumusta, jotka ovat kyseistä pantinsaajaa huonommalla etusijalla. Panttausten keskinäisen etusijajärjestyksen muuttaminen puolestaan edellyttäisi niiden pantinsaajien suostumusta, joiden etuoikeus järjestelyssä heikkenee.

Myös pantinsaajan yksilöintiä koskevaa tietoa voitaisiin muuttaa esimerkiksi silloin, kun panttivakuudella turvattu saatava siirretään toiselle velkojalle tai se siirtyy sulautumisen taikka jakautumisen seurauksena. Kirjausta voidaan selvyuden vuoksi muuttaa myös esimerkiksi pantinsaajan nimen vaihtuessa. Jos siirronsaaja hakee panttauskirjauksen siirtämistä nimiinsä, muutos edellyttää rekisteriin kirjatun pantinsaajan suostumusta. Muuten näissä tapauksissa – esimerkiksi sulautumisessa tai jakautumisessa vastaanottavan yhtiön ollessa hakijana – ei tavallisesti ole sellaista tahoa, jonka asema muutoksen johdosta heikkenisi.

7 §. Ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi ja yrityksen saneeraus. Pykälän 1 momentin mukaan osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus ja turvaamistoimenpide merkittäisiin rekisteriin asianomaisen viranomaisen ilmoituksesta, ja merkinnässä olisi yksilöitävä peruste, jonka nojalla kirjaus on tehty. Tämä vastaa sitä, mitä arvo-osuustileistä annetun lain 6 §:n 2 momentissa ja 13 §:n 1 momentissa arvo-osuuksien osalta säädetään. Osakkeen luovutus, jota ei ole kirjattu rekisteriin, ei estä esimerkiksi luovuttajan velasta tapahtuneen ulosmittauksen kirjaamista, koska sellainen luovutus ei 12 §:n 3 momentin mukaan sido luovuttajan velkojia.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin osakkeenomistajan konkurssia sekä osakkeenomistajaan kohdistuvaa yrityssaneerausmenettelyä koskevista merkinnöistä. Konkurssi sekä saneerausmenettelyn alkaminen ja lakkaaminen merkittäisiin rekisteriin Oikeusrekisterikeskuksen kon-

kurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä toimittamien tietojen perusteella. Tarpeellisten tietojen toimittamisesta kyseisestä rekisteristä sellaiselle viranomaiselle, joka tarvitsee tietoa ylläpitämänsä rekisteriin merkitsemistä varten, säädetään konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä annetun lain (137/2004) 9 §:n 3 momentissa.

Pykälässä tarkoitetuissa merkinnöissä on kysymys sellaisista osaketta koskevista määräämisvallan rajoituksista, joita tarkoitetaan 8 §:n 2 momentissa ja 12 §:n 1 momentissa. Viimeksi mainitun lainkohdan mukaan rekisteristä ilmenevien määräämisvallan rajoitusten katsotaan tulleen jokaisen tietoon, joten kenenkään ei voida katsoa olevan niiden suhteen vilpittömässä mielessä.

8 §. Muut oikeudet ja rajoitukset. Pykälässä säädettäisiin muiden osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten merkitsemisestä rekisteriin. Lähtökohtana olisi, toisin kuin aikaisemmissa pykälissä tarkoitettujen kirjausten ja merkintöjen osalta, että pykälän mukaisiin rekisterimerkintöihin ei liittyisi suoria oikeusvaikutuksia vaan ainoastaan kyseisen oikeuden tosiasiallinen julkiseksi tuleminen. Tällä voi luonnollisesti olla välillistä oikeudellista merkitystä esimerkiksi silloin, kun oikeutta koskevalla vilpittömällä mielellä on merkitystä esineoikeudellisena kollisionratkaisuperusteena. Oikeuden merkitseminen rekisteriin ei kuitenkaan automaattisesti tarkoittaisi, että jokaisen katsotaan olevan siitä tietoinen.

Eri asemassa ovat sellaiset pykälän nojalla tehtävät rekisterimerkinnät, joissa on kysymys osaketta koskevista määräämisvallan rajoituksista. Tällaisia ovat esimerkiksi avioliittolain 39 §:ään sekä perintökaaren 12 luvun 6 §:ään perustuvat osaketta koskevat vallinnanrajoitukset. Kyseisten määräämisvallan rajoitusten katsotaan, jos ne ilmenevät rekisteristä, ehdotetun 12 §:n 1 momentin mukaan tulleen jokaisen tietoon ja rekisteriviranomainen selvittää ne 10 §:n 2 momentin mukaan rekisteristä viran puolesta.

Pykälässä ei erityisesti säädettäisi siitä, millaisia oikeuksia sen nojalla voidaan merkitä rekisteriin. Minkä tahansa oikeusjärjestyksen tunnustamien osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien merkitseminen rekisteriin olisi sinänsä mahdollista. Käytännössä rekisteriin merkittävät oikeudet jäävät riippumaan siitä, katsooko oikeudenhaltija rekisterimerkintään liittyvästä oikeuden julkiseksi tulemisesta olevan hänelle hyötyä. Rekisteriin voitaisiin edellä mainittujen oikeuksien lisäksi käytännössä merkitä esimerkiksi asuinhuoneiston tai liikehuoneiston vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksia. Oikeus merkittäisiin oikeudenhaltijan hakemuksesta.

Merkitsemisen edellytyksenä olisi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys oikeudesta. Jos oikeuden merkitsemiselle on osakkeenomistajan suostumus, tämä yksin riittää merkitsemisen perusteeksi, jollei rekisteristä käy ilmi sellaista 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua osaketta koskevaa määräämisvallan rajoitusta, jolla on vaikutusta kyseisen oikeuden kannalta. Tarkoitus ei ole, että rekisteriviranomainen enemmälti tutkisi esimerkiksi sitä, onko oikeus pätevästi perustettu tai onko se mahdollisesti ristiriidassa muiden rekisteriin merkittyjen oikeuksien kanssa.

Pykälän 2 momentin mukaan oikeudesta merkittäisiin rekisteriin oikeudenhaltija ja muut oikeuden yksilöimiseksi tarvittavat tiedot. Tarkoitus ei ole, että oikeuden sisältö kävisi yksityiskohdaisesti ilmi rekisteristä, vaan yksilöinti voisi tapahtua esimerkiksi oikeuden nimen ja tarvittaessa oikeuden perusteena olevan asiakirjan päiväyksen avulla.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin oikeutta tai rajoitusta koskevan merkinnän poistamisesta. Poistaminen edellyttäisi joko rekisteriin merkityn oikeudenhaltijan suostumusta tai muuta selvitystä oikeuden lakkaamisesta. Yksinkertaisuuden vuoksi pykälässä ei ehdoteta säädettäväksi merkinnän muuttamisesta. Oikeutta koskevaa merkintää voitaisiin muuttaa poistamalla merkintä ja korvaamalla se uudella, sisällöltään muutetulla merkinnällä.

Pykälän 4 momentin mukaan rekisteriin merkittäisiin myös osakkeeseen tai sen tuottamaan hallinto-oikeuteen kohdistuvia rajoituksia siten kuin muualla laissa säädetään. Kyseisissä rajoituksissa ei – toisin kuin esimerkiksi avioliittolakiin tai perintökaareen perustuvissa vallinnanrajoituksissa – ole kysymys yksityisten oikeuksista, vaan yleisten yhteiskunnallisten tavoitteiden toteuttamisesta. Momentissa tarkoitetuista rajoituksista säädetään muun muassa aravalaisissa (1189/1993).

9 §. Kirjaaminen tai merkintä tuomioistuimen ratkaisun perusteella. Pykälän 1 momentin mukaan se, jolla tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion mukaan on rekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattua parempi oikeus osakkeeseen, kirjataan hakemuksestaan osakkeenomistajaksi rekisteriin. On mahdollista, että osakkeenomistajaksi on kirjattu henkilö, jonka saanto ei ole pätevä tai jonka saantoa rasittaa niin sanotun oikean omistajan parempi oikeus. Osake on myös voitu luovuttaa useammalle siten, että muulla kuin osakkeenomistajaksi kirjatulla on osakkeeseen tätä parempi oikeus. Tällaisia tilanteita saatetaan joutua arvioimaan tuomioistuimessa muun muassa ehdotettavan 12 §:n säännösten perusteella. Jos lainvoimaisesti päädytään katsomaan, että muulla kuin rekisteriin osakkeenomistajaksi merkityllä on osakkeeseen parempi oikeus, osakkeenomistajaa koskevaa kirjausta on voitava oikaista tämän mukaisesti.

Koska kyseisen kaltaisen riita-asian käsittely eri oikeusasteissa tyypillisesti kestää useita vuosia, voi parempaan oikeuteen vetoavalla usein olla tarve turvata asemansa hakemalla osaketta koskevaa turvaamistointia oikeudenkäymiskaaren 7 luvun säännösten nojalla. Turvaamistoimen merkitsemisestä rekisteriin ehdotetaan säädettäväksi 7 §:n 1 momentissa.

Pykälän 2 momentin mukaan muutakin rekisteriin tehtyä kirjausta voitaisiin – sen lisäksi mitä edellä ehdotetaan säädettäväksi – muuttaa tai se voitaisiin poistaa kirjauksen tai merkinnän tarkoittamaa oikeutta tai rajoitusta koskevan lainvoimaisen tuomion perusteella. Minkä tahansa kirjauksen tai merkinnän muuttaminen tai poistaminen voisi siis aina perustua tuomioistuimen lainvoimaiseen ratkaisuun, jonka mukaan kirjaus tai merkintä on ristiriidassa aineellisen oikeuden kanssa. Hakemuksen kirjauksen tai merkinnän muuttamisesta tai poistamisesta voisi tehdä kuka tahansa, jolla on oikeudellinen intressi kirjauksen tai merkinnän muuttamiseen tai poistamiseen.

10 §. Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely. Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittelyyn rekisteriviranomaisessa sovellettaisiin yleisesti hallintolain (434/2003) säännöksiä. Kuten edellä on todettu, sovellettaviksi tulisivat myös sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain säännökset. Käsillä olevaan pykälään ehdotetaan kuitenkin eräitä erityissäännöksiä, jotka osittain täydentävät yleistä hallinto-oikeudellista sääntelyä ja osittain poikkeavat siitä.

Pykälän 1 momentin mukaan vireille tulleesta hakemuksesta tai ilmoituksesta olisi viipymättä tehtävä merkintä rekisteriin. Sanottu liittyy siihen, että jo asian vireille tuloon kytkeytyy merkittäviä oikeusvaikutuksia, koska momentissa ehdotetaan lisäksi säädettäväksi, että jos hakemus hyväksytään, kirjaus tai merkintä katsotaan tehdyksi vireilletulon hetkellä. Siten viranomaisen asian käsittelyyn käyttämä aika ei vaikuta esimerkiksi kirjauksen tuottamaan etuoikeuteen. Sanotulla on tärkeä merkitys kirjauksen oikeusvaikutuksia koskevaa 12 §:ää sovellettaessa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin viranomaisen selvittämisvelvollisuudesta. Viranomaisen olisi tutkittava omasta aloitteestaan sellaiset osaketta koskevat määräamisvallan rajoitukset, jotka ilmenevät rekisteristä. Näissä voi olla kysymys esimerkiksi osakkeenomistajaan kohdistuvasta maksukyvyttömyysmenettelystä tai osaketta koskevasta turvaamistoimesta. Rekisteriin kirjattun osakkeenomistajan oikeutta määrätä osakkeesta rajoittaa myös ehdollisena kirjattu saanto, joka estää esimerkiksi panttauksen tai muun saannon kirjaamisen ilman kyseisen ehdollisen luovutuksensaajan suostumusta. Edelleen rekisteriin voi olla merkitty esimerkiksi avioliittolain 39 §:n mukainen edellytys puolison suostumuksesta tai perintökaaren 12 luvun 6 §:n mukainen käyttöoikeus.

Viranomaisen olisi tutkittava omasta aloitteestaan myös väestötietojärjestelmästä ilmenevät asian ratkaisuun vaikuttavat oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset. Nämä voivat liittyä joko alaikäisen henkilön vajaavaltaisuuteen taikka täysi-ikäisen henkilön vajaavaltaiseksi julistamiseen tai toimintakelpoisuuden rajoittamiseen.

Momentin mukaan kirjaamisviranomaisen olisi tarvittaessa varattava hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuus tulla kuulluksi. Tämä poikkeaisi hallintolain yleisistä kuulemisvelvollisuutta koskevista säännöksistä. Kuulemisen tarvetta olisi kuitenkin arvioitava sitä hallintolain 31 §:n 1 momentista johtuvaa yleistä taustaa vasten, että viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. Kuulemisen tarvetta arvioitaessa olisi otettava huomioon pyrkimys virheellisten kirjaamisratkaisujen ja siihen liittyvän valtion vahingonkorvausvastuun välttämiseen.

Asianosaisella on hallintolain 31 §:n 2 momentin nojalla velvollisuus esittää selvitystä vaatimustensa perusteista ja muutoinkin myötävaikuttaa vireille panemansa asian selvittämiseen. Asian luonteesta johtuu, että käytännössä hakijan on esitettävä kaikki sellainen hakemuksensa tueksi tarvittava selvitys, joka ei ilmene viranomaisen käytössä olevista rekistereistä. Selvitysvelvollisuuden jakautuminen vastaa näin ollen käytännössä pitkälti sitä, mitä maakaarissa kirjaamisasioiden osalta säädetään.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan hallintoa ja hallintolainkäyttöä koskevasta yleisestä sääntelystä poikkeavia erityissäännöksiä asian ratkaisemisesta ja tiedoksiannosta sekä valitusosoituksen liittämisestä ratkaisuun. Rutiiniasioissa, jotka ovat riidattomia ja jotka ratkaistaan hakemuksen mukaisesti, ei tehtäisi erillistä perusteltua päätöstä, vaan asian ratkaiseminen tapahtuisi tekemällä hakemuksessa vaadittu kirjaus tai merkintä rekisteriin. Hakija saisi toimituskirjaksi todistuksen rekisteriin tehdystä kirjauksesta tai merkinnästä. Kirjauksella tai merkinnällä tarkoitetaan momentissa luonnollisesti myös jo tehdyn kirjauksen tai merkinnän poistamista tai muutamista.

Vain, jos asia ratkaistaisiin toisin kuin hakija tai muu asianosainen on vaatinut, ratkaisusta tehtäisiin – mahdollisen rekisteriin tehtävän kirjauksen tai merkinnän – lisäksi erillinen päätös, joka olisi perusteltava hallintolaissa edellytetyllä tavalla. Tällöin päätös olisi annettava tiedoksi asianosaisille ja siihen olisi liitettävä valitusosoitus. Tässä tapauksessa hakijalle annettavana toimituskirjanakin olisi kyseinen päätös.

Momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi kirjaamisratkaisun tiedoksi antamisesta yhtiölle. Nimenomainen säännös on tarpeen, koska asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n mukaiseen lunastusmenettelyyn sovellettavien määräaikojen ehdotetaan osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä alkavan siitä, kun yhtiön hallitus on saanut rekisteristä ilmoituksen osakkeen siirtymisestä.

Toimituskirjan tiedoksiantoon yhtiölle sovellettaisiin hallintolakia ja sähköisestä asioinnista viranomais toiminnasta annettua lakia. Viimeksi mainitun lain nojalla asiakirja voidaan asianosaisen suostumuksella antaa tiedoksi myös sähköisenä viestinä. Pykälässä tarkoitettujen ilmoituksen toimittaminen, kuten muukin yhtiön hallinnon hoitamiseksi tarpeellisten huoneistotietojärjestelmän tietojen saanti, olisi yhtiölle maksutonta.

Pykälän 4 momentissa ehdotetaan säädettäväksi riittaisen asian osoittamisesta ratkaistavaksi oikeudenkäynnissä. Asia voi tulla riitaiseksi asianosaisen kuulemisen johdosta, esimerkiksi kun saannon kirjaamista haetaan kauppakirjan perusteella ja rekisteriin merkitty osakkeenomistaja kiistää kauppakirjan oikeellisuuden tai pätevyyden. Myös on esimerkiksi mahdollista, että hakija vaatii osakeomistuksensa kirjaamista vedoten siihen, että hänellä on 12 §:n kollisionratkaisusääntöjen mukaan osakkeeseen rekisteriin kirjattua osakkeenomistajaa parempi oikeus. Osoitus olisi annettava aina, kun asia on riitainen, jollei hakemus tai sitä vastaan esitetty väite ole selvästi perusteeton. Koska on tarkoituksenmukaista, että näyttökysymykset ja mahdollisimman laajasti myös tulkinnanvaraiset oikeuskysymykset ratkaistaan tuomioistuimessa normaalissa riita-asian käsittelyjärjestyksessä eikä hallintomenettelyssä rekisteriviranomaisessa, osoitus olisi annettava aina, kun hakemus tai sitä vastaan esitetty väite ei ole selvästi perusteeton.

Osoitus kanteen nostamiseen annettaisiin yleensä hakijalle, joka vaatii kirjauksen tai merkinnän tekemistä rekisteriin. Osoitus annettaisiin tälle uhalla, että jos kannetta ei määräajassa panna vireille, hakemus jätetään tutkimatta. Jos riitaisuus kuitenkin koskee ainoastaan sellaista näyttökysymystä, jonka suhteen hakemusta vastaan väitteen tehneellä asianosaisella on todistustaakka, osoitus annettaisiin tälle uhalla, että kirjaus tai merkintä muuten voidaan tehdä. Useimmiten myös hakemuksen hyväksymiseen vaikuttavien näyttökysymysten osalta todistustaakka on hakijalla, mutta esimerkkinä toisenlaisesta tapauksesta voidaan mainita tilanne, jossa kilpailuvista luovutuksensaajista myöhempi on hakenut kirjaamista ensimmäisenä, ja aikaisempi luovutuksensaaja väittää tämän olleen vilpillisessä mielessä 12 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla.

Osoituksen saaneen olisi esitettävä rekisteriviranomaiselle selvitys siitä, että asia on saatettu oikeudenkäynnissä tutkittavaksi. Hakemus jätettäisiin lepäämään, kunnes sen ratkaisuun vaikuttava riita on oikeudenkäynnissä lainvoimaisesti ratkaistu. Sanottu koskisi myös tilannetta, jossa riita-asia on jo tuomioistuimessa vireillä, kun kirjaamishakemus tehdään rekisteriviranomaiselle, jos viranomaisen saa asianosaiselta tiedon riidan vireilläolosta.

Riidan tultua lainvoimaisesti ratkaistuksi hakemus hyväksyttäisiin tai hylättäisiin riippuen tuomion sisällöstä. Rekisteriviranomainen saisi ratkaisusta käytännössä tiedon siltä asianosaiselta, jonka etu riippuu ratkaisun saattamisesta rekisteriviranomaisen tietoon.

11 §. Virheen korjaaminen. Kirjaamisen erityispiirteiden vuoksi ehdotetaan, että pykälän 1 ja 2 momentissa säädettäisiin yhtäältä asiavirheen sekä toisaalta ilmeisen kirjoitusvirheen ja muun vastaavan virheen korjaamisesta jossain määrin hallintolaista poikkeavalla tavalla. Sääntely vastaisi asiallisesti sitä, mitä kiinteistökirjaamisen osalta maakaarissa säädetään.

12 §. Kirjauksen oikeusvaikutukset. Pykälässä säädettäisiin vaikutuksista, joita kirjaamisella on osakkeeseen kohdistuvien esineoikeudellisten kollision ratkaisussa. Saannon kirjaamiseen joko ehdollisena tai lopullisena sekä panttauksen kirjaamiseen liittyisi pykälässä säädetyin edellytyksin välittömiä oikeusvaikutuksia. Muiden oikeuksien rekisteriin merkitsemisellä ei yleisesti olisi välittömästi vaikutuksia, joskin osakkeenomistajan määräämisvaltaa rajoittavat seikat olisivat siinä mielessä eri asemassa, että niiden katsottaisiin tulleen jokaisen tietoon, jos ne ilmenevät rekisteristä.

Pykälän *1 momentti* koskisi tilanteita, joissa rekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattu on luovuttanut tai pantannut osakkeen, vaikka hänellä ei ole ollut oikeutta määrätä osakkeesta. Puuttuva määräämisvalta voi johtua esimerkiksi siitä, että rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan oma saanto on pätemätön, osakkeenomistajan puuttuvasta oikeustoimikelpoisuudesta tai siitä, että osake kuuluu osakkeenomistajaan kohdistuvan maksukyvyttömyysmenettelyn piiriin. Kyse voi olla myös esimerkiksi tilanteesta, jossa osakkeenomistaja luovuttaa osakkeen ilman suostumusta, jota edellytetään perintökaaren 12 luvun 6 §:ssä. Momentin mukaan sanotun kaltaiset olosuhteet eivät estäisi luovutuksensaajan tai pantinsaajan oikeutta saannon tai panttauksen tulua kirjatuksi, paitsi jos luovutuksensaaja tai pantinsaaja tiesi tai hänen piti tietää kyseisistä olosuhteista. Säännös on tarkoitettu vastaamaan asiallisesti mahdollisimman pitkälti osakekirjaan sovellettavia velkakirjalain (622/1947) 14 §:n säännöksiä.

Edellä ehdotetusta 10 §:n 1 momentin säännöksestä johtuu, että luovutuksensaajan ja pantinsaajan suoja kytkeytyisi hetkeen, jolla kirjaamishakemus tulee vireille. Myös luovutuksensaajan ja pantinsaajan vilpittömyyttä mieltä olisi velkakirjaoikeudessa vakiintuneita käsityksiä vastaavalla tavalla arvioitava hakemuksen vireilletulohetken tilanteen perusteella. Poikkeuksena on tilanne, jossa luovutuksensaajan tai pantinsaajan oikeus syntyy vasta myöhemmin. Näin voi olla esimerkiksi, jos osake on annettu yleispantiksi, ja luotto, jota turvaavasta panttioikeudesta on kysymys, annetaan vasta myöhemmän ajankohtana. Tällöin pantinsaajan suojan edellytyksenä on, että hän ei myöskään luottoa antaessaan tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää pantinantajan määräämisvaltaa rajoittavasta seikasta.

Rekisteristä itsestään ilmenevien määräämisvallan rajoitusten katsottaisiin tulleen kaikkien tietoon. Siten esimerkiksi tilanteessa, jossa rekisteristä ilmenee osakkeeseen kohdistuva ulosmitaus tai takavarikko, taikka jossa rekisteriin on merkitty, että luovutus edellyttää avioliittolain 39 §:n mukaan puolison suostumuksesta, kyseisiä seikkoja koskeva vilpittömän mielen suoja ei tulisi kysymykseen. Myös saannon tai panttauksen kirjaaminen estyisi, koska rekisteriviranomainen selvittäisi rekisteristä ilmenevät määräämisvallan rajoitukset 10 §:n 2 momentin mukaan viran puolesta. Sama koskisi käytännössä väestötietojärjestelmästä ilmeneviä oikeustoimikelpoisuuden rajoituksia, jotka rekisteriviranomainen myös tutkisi viran puolesta.

Pykälän *2 momentti* koskisi tilanteita, joissa osake luovutetaan tai pantataan useammalle. Tällöin rekisteriin kirjattu saanto tai panttaus saisi yleensä etusijan sellaiseen saantoon tai panttaukseen nähden, jota ei ole kirjattu tai joka kirjataan vasta myöhemmin. Edellä ehdotetusta 10 §:n 1 momentin säännöksestä johtuu, että kyseinen etusijajärjestys määräytyisi kirjaamishakemusten vireilletuloajankohtien perusteella eikä sen perusteella, milloin kukin hakemus ratkaistaan.

Edellä mainitusta lähtökohdasta kuitenkin poikettaisiin, jos kirjauksen perusteella etusijalla olevan saannon tai panttauksen kanssa kilpaileva saanto tai panttaus on oikeusperusteeltaan varhaisempi, ja paremmalla etusijalla kirjattuun mutta oikeusperusteeltaan myöhempään saantoon tai panttaukseen vetoava luovutuksensaaja tai pantinsaaja tiesi tai hänen piti tietää aikaisemmasta saannosta tai panttauksesta. Vilpittömän mielen arvioinnin ajankohtana on käsitelty edellä 1 momentin kohdalla. Sääntely vastaisi asiallisesti mahdollisimman pitkälti osakekirjoihin sovellettavia arvopaperioikeuden vakiintuneita periaatteita, joiden on katsottu ilmenevän muun muassa velkakirjalain 14 §:stä.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin osakkeen luovutuksensaajan ja pantinsaajan suojasta suhteessa luovuttajan ja pantinantajan velkoihin. Osakkeen luovutus tai panttaus olisi luovuttajan tai pantinantajan velkoihin nähden tehokas vasta, kun luovutus tai panttaus on kirjattu rekisteriin. Saannon tai panttauksen kirjaus tuottaisi 10 §:n 1 momentin mukaan suojan jo kirjaamishakemuksen vireilletulosta lukien. Ennen kyseistä ajankohtaa osake voitaisiin esimerkiksi osakkeen luovutuksesta huolimatta ulosmitata luovuttajan velasta ja se kuuluisi tämän konkurssipesään.

Vastaavasti ennen kyseistä ajankohtaa panttioikeus ei olisi tehokas panttioikeuden perustaneen osakkeenomistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. On tosin huomattava, että esimerkiksi luovutuksensaaja tai pantinsaaja, joka hakee saannon tai panttauksen kirjaamista ennen kuin tätä edeltävästä ulosmittauksesta tai konkurssista on saapunut tieto rekisteriin 7 §:n mukaisesti, voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaan käsillä olevan pykälän 1 momentin nojalla. Sääntely vastaa asiallisesti mahdollisimman pitkälti osakekirjoihin sovellettavia velkakirjalain 14 ja 22 §:n säännöksiä.

3 Luku Hallintakohteen taloudelliset ja tekniset tiedot

13 §. Hallintakohderekisteri. Pykälässä säädettäisiin hallintakohderekisteristä, johon tallennetaan eräitä kirjaamistehtävän hoitamisessa tarvittavia tietoja, joiden ylläpidossa ei sovelleta edellä 2 luvun kohdalla kuvattua menettelyä ja joihin ei liity viranomaisen ankaraa vahingonkorvausvastuuta. Osa rekisteriin tallennettavista, 2 luvussa säädettyä tehtävää palvelevista tiedoista on tarkoitettu vain väliaikaisesti ylläpidettäviksi ja ne koskevat ainoastaan ennen ehdotetun lainsäädännön voimaantuloa perustettuja yhtiöitä. Tällaisia tietoja ovat pykälän 2 kohdassa mainittu tieto lunastuslausekkeesta tai muusta yhtiöjärjestykseen tai muuhun yhtiön päätökseen perustuvasta huoneiston tai osakkeiden luovuttamista koskevasta rajoituksesta. Tiedot tallennettaisiin rekisteriin siirtymävaiheessa, kun yhtiö ilmoittaa osakeluettelon tiedot Maanmittauslaitokselle huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa koskevan lakiehdotuksen 4 §:n mukaisesti. Tietoja ylläpidettäisiin hallintakohderekisterissä siihen saakka, kun vastaavat tiedot tai niihin tehdyt muutokset on ilmoitettu kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen. Tämän jälkeen tieto lunastuslausekkeesta tai muusta rajoituksesta saadaan kaupparekisteristä näidenkin yhtiöiden osalta. Maanmittauslaitos saisi kaupparekisteristä myös tiedon yhtiön perustajaosakkaasta. Perustajaosakkaan tietoja tarvitaan rakenteilla oleva yhtiön osakkeiden vaihdantaa varten.

Hallintakohderekisteriin tallennettaisiin myös osakeryhmän tunnus sekä yhtiölle kuuluvan tai sen hallitseman kiinteistön, rakennuksen ja huoneiston tunnistet, joita tarvitaan eri viranomaisrekisteriin sisältyvien tietojen yhdistämisessä osaketta koskeviin tietoihin. Lisäksi rekisteriin tallennettaisiin osakeluettelon ylläpitoa varten tieto varainsiirtoveron suorittamisesta tai siitä, ettei saannosta ole suoritettava varainsiirtoveroa. Samassa yhteydessä saataisiin Verohallinnolta tieto osakkeen kauppahinnasta tai muusta luovutusvastikkeesta.

14 §. Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely. Pykälässä säädettäisiin Maanmittauslaitoksen oikeudesta käsitellä muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyviä tietoja. Ehdotetun säännöksen perusteella Maanmittauslaitos saisi teknisen käyttöyhteyden avulla yhdistää muuhun viranomaisen ylläpitämään tietojärjestelmään sisältyviä tietoja huoneistotietojärjestelmään tallennettuihin tietoihin. Tarkoituksena on yhdistää eri viranomaisrekistereissä olevia yhtiötä, osakkeita ja huoneistoa koskevia tietoja ja tarjota niihin pääsy erityisesti yhtiön hallinnon, osakkeiden vaihdannan ja vakuuskäytön sekä osakkeenomistajan tiedonsaannin tarpeisiin. Teknisen käyttöyhteyden avulla hyödynnettävien, eri lähteisiin tallennettujen tietojen yhdistäminen huoneistojärjestelmään tallennettuun tietosisältöön vähentäisi tarvetta tietojen tiedonantovelvollisilta useampaan kertaan.

Pykälän 1 kohdan mukaan teknisen käyttöyhteyden avulla hyödynnettäviä tietoja olisivat Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin sisältyvät tiedot yhtiön rekisteröinnistä, toiminimistä ja tunnuksista, kotipaikasta ja sijainnista, omistuksista, hallintakohteista sekä osakkeista ja niitä koskevista vaihdannan rajoituksista. Omistuskohteen määrittelyssä tarvittavan, yhtiötä koskevan tiedon lisäksi tietojärjestelmässä on voitava käsitellä muun yhteisön tai säätiön tietoja silloin, kun yhteisö tai säätiö on kirjaamisasian tai rekisteriin merkittävää oikeutta tai rajoitusta koskevassa asiassa asianosaisena. Kaupparekisteristä saataisiin 2 kohdan mukaan

tiedot yhteisön taikka säätiön toiminimestä, yhtiömuodosta, kotipaikasta, y-tunnuksesta tai vastaavasta rekisteritunnuksesta sekä rekisteristä, johon yhteisö on merkitty.

Jos yhtiöstä pyydettyjä tietoja ei ole saatavilla sellaisessa muodossa, että ne ovat siirrettävissä teknisen käyttöyhteyden avulla, huoneistotietojärjestelmä ohjaisi tiedonpyytäjän hankkimaan tiedon Patentti- ja rekisterihallituksen tietopalvelusta. Tietojärjestelmän käyttöönottoaiheessa kaikkien yhtiöiden kaikkia edellä mainittuja tietoja ei ole saatavilla teknisen käyttöyhteyden avulla kaupparekisteristä. YTJ:n ilmoitusten vastaanottamisen ja tietojen käsittelyn muuttuessa kauttaaltaan automaattisella tietojenkäsittelyllä tapahtuvaksi yhtiöjärjestystä koskevaa tietoa saataisiin suoraan kaupparekisteristä uusien yhtiöiden ja niiden yhtiöiden osalta, jotka ovat tehneet yhtiöjärjestyksen muutoksen sähköisessä järjestelmässä.

Yhtiöjärjestykseen sisältyvät osakeryhmää ja sen perusteella hallittavaa huoneistoa koskevat tiedot voitaisiin yhdistää muissa viranomaisrekistereissä oleviin, yhtiön hallitsemaa kiinteistöä, rakennusta tai niiden osaa ja huoneistoa koskeviin tietoihin. Yhdistäminen tapahtuisi osakeryhmälle annetun tunnuksen, VRK:n hallinnoiman pysyvän huoneistotunnuksen ja MML:n hallinnoiman kiinteistötunnuksen avulla. Lisäksi osakeryhmää ja sen perusteella hallittavaa kohdetta koskeviin tietoihin voidaan kirjaamisjärjestelmän myötä yhdistää osakeryhmän omistusta ja panttausta koskevat tiedot. Näin muodostuisi kokonaisuus, jossa voidaan rekisterinpitäjien yhteentoimivissa järjestelmissä hallinnoida ja jakaa yhtiötä, sen hallitsemaa omaisuutta sekä osakkeisiin kohdistuvia oikeuksia ja rajoituksia koskevaa tietoa.

Pykälän 3 kohdan mukaisesti teknisen käyttöyhteyden avulla saataisiin käyttöön lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot yhtiön hallitseman kiinteistön tai sen osan hallintaperusteesta ja tarvittaessa omistussuhteista. Lisäksi tarpeellisia tietoja ovat kiinteistörekisterin kiinteistön sijainti- ja muut ominaisuustiedot.

Pykälän 4 ja 5 kohdan mukaan Maanmittauslaitos saisi käsitellä teknisen käyttöyhteyden avulla myös VRK:n ylläpitämän rakennus- ja huoneistorekisterin tietoja. Rakennus- ja huoneistorekisteristä tarvittaisiin yhtiön hallitsemien rakennusten tunnistetiedot ja osoitetiedot sekä muut keskeiset ominaisuustiedot (rakennuslupatiedot, käyttötarkoitus ja valmistumisvuosi). Lisäksi rekisteristä saataisiin tietoa rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista ja rakennuksen suojelua koskevista päätöksistä. Huoneistoa koskevista tiedoista voitaisiin teknisen käyttöyhteyden avulla hyödyntää erityisesti pysyvää huoneistotunnusta, muuta tunnusta sekä huoneiston ominaisuuksia koskevia tietoja. Lisäksi väestötietojärjestelmästä saataisiin huoneiston osoitetiedot.

Pykälän 6 kohdan mukaan teknisen käyttöyhteyden avulla saataisiin tietoja myös tietoja rakennuksen energiatehokkuudesta. Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) mukaan rakennuksen omistaja tai haltija on velvollinen hankkimaan energiatodistuksen. Energiatodistus on esitettävä ja sitä koskeva jäljennös tai alkuperäinen todistus on annettava ostajalle tai vuokralaiselle. Energiatodistusrekisteriä ylläpitää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja siitä voidaan luovuttaa tietoja siten kuin energiatodistustietojärjestelmästä annetussa laissa (147/2015) säädetään. Ehdotetun säännöksen mukaan energiatodistusrekisterin tietoja voitaisiin yhdistellä huoneistotietojärjestelmän tietoihin teknisen käyttöyhteyden avulla.

4 luku Tietojärjestelmän ylläpito sekä tietojen käsittely ja luovuttaminen

15 §. Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen ja ylläpito. Pykälässä säädettäisiin tietojärjestelmän ylläpitäjän vastuusta. Sen 1 momentin mukaan vastuu huoneistotietojärjestelmän ja siihen sisältyvien rekistereiden ja asiointijärjestelmän ylläpidosta kehittämisestä ja ylläpidosta kuuluu Maanmittauslaitokselle. Ylläpidon osalta vastuu kattaa lähtökohtaisesti teknisen ylläpidon ja

tietosisällön ylläpidon. Erityisestä kirjaamismenettelyyn ja siinä tapahtuvaan tietojen käsitte-lyyn liittyvästä vastuusta säädettäisiin lakiehdotuksen 21 §:ssä.

Edellä käsiteltyä vastuuta ei liittyisi 2 *momentin* mukaan sellaisen tietosisällön ylläpitoon ja kehittämiseen, josta vastuu kuuluu lainsäädännön mukaan 14 §:ssä tarkoitettulle muulle viran-omaiselle. Tämän tietosisällön ylläpitoon ja rekisterinpitäjän vastuisiin sovellettaisiin 2 momen-tissa ehdotetun informatiivisen viittauksen mukaan edelleen asianomaista tietosisältöä koskevia säännöksiä.

16 §. Eräiden henkilötietojen suojaa koskevien säännösten soveltaminen. Lakiehdotuksessa sää-dettäisiin Maanmittauslaitoksen julkisuuslain säännöksistä poikkeavasta tiedonsaantioikeudesta sekä tietojen luovuttamisesta julkisuuslain säännöksiä täydentävästi. Julkisuuslain 16 §:n 3 mo-mentin mukaan tietoja viranomaisen henkilörekisteristä saa antaa eri muodoissa, myös sähköi-sesti, jos tietojen saajalla on oikeus tallentaa ja käsitellä tietoja henkilötietojen suojaa koskevien säännösten perusteella. Edellä mainittu säännös ei koske teknisen käyttöyhteyden avulla tapah-tuvaa tietojen luovuttamista, vaan tätä koskevat säännökset sisällytettäisiin ehdotettuun lakiin. Myös asunto-osakkeilla käydään kauppaa sisämarkkinoilla. Niihin liittyvä tietojen käsittely koskee EU:n toimivaltaan kuuluvaa alaa ja siten asia kuuluu EU:n tietosuojasetuksen aineel-liseen soveltamisalaan. Näin ollen tietosuojasetuksen säännökset tulevat ilman eri viittausta sovellettavaksi kaikilta osin, myös lakiehdotuksen mukaisen teknisen käyttöyhteyden avulla ta-pahtuvaan tietojenkäsittelyyn.

Julkisuuslain 29 §:n 3 momentin mukaan viranomainen voi avata toiselle viranomaiselle tekni-sen käyttöyhteyden henkilörekisterinsä sellaisiin tietoihin, jotka toisen viranomaisen on laissa erikseen säädetyn velvollisuuden mukaan otettava päätöksenteossa huomioon. Ehdotetun lain 14 §:ssä säädettäisiin Maanmittauslaitoksen mahdollisuudesta käsitellä teknisen käyttöyhteyden avulla muuhun viranomaisen rekisteriin sisältyviä tietoja. Tietoja saisi käsitellä huoneistotieto-järjestelmässä ylläpidettävään tietoon 2 luvussa tarkoitetun tehtävän hoitamiseksi sekä tietopal-velun järjestämiseksi. Tietopalvelun järjestämisen tarkoituksessa tapahtuva tiedonkäsittely mer-kitsee julkisuuslain 29 §:n 3 momentissa säädettyä tiedonsaantioikeutta laajempaa oikeutta saada tietoa muusta viranomaisen rekisteristä teknisen käyttöyhteyden avulla.

Salassa pidettävien henkilötietojen luovuttaminen edellyttää julkisuuslain 29 §:n 3 momentin mukaan rekisteröidyn suostumusta, jollei toisin erikseen säädetä. Kirjaamistehtävää hoitavan viranomaisen oikeus saada tietoja ei voi perustua pelkästään rekisteröidyn suostumukseen. La-kiehdotuksen 17 §:ssä ehdotetaan Maanmittauslaitokselle oikeus saada myös salassa pidettäviä tietoja teknisen käyttöyhteyden avulla. Tiedonsaantioikeus rajoitettaisiin 2 luvussa ja 13, 15 ja 20 §:ssä säädetyn tehtävän hoitamiseksi välttämättömiin tietoihin. Siltä osin kuin kyse on muulta viranomaiselta saatavista, salassa pidettävistä tiedoista 17 §:ssä säädettäisiin poikkeuk-sesta julkisuuslain 29 §:n 3 momentin edellytyksiin. Julkisuuslakia ei sovelleta luottolaitosten ja yhtiön hallussa oleviin tietoihin. Maanmittauslaitoksen on voitava panttauksen kirjaamisen yhteydessä käsitellä myös sellaisia pankin ja osakkeenomistajan väliseen sopimukseen sisälty-viä tietoja, jotka kuuluvat pankkisalaisuuden piiriin. Yhtiöltä saataviin tietoihin taas voi sisältyä turvakiellon piiriin kuuluvia henkilötietoja. Lisäksi 17 §:n 2 momentissa säädettäisiin Maanmit-tauslaitoksen oikeudesta saada teknisen käyttöyhteyden avulla väestötietojärjestelmästä erik-seen määriteltyjä, myös salassa pidettäviä henkilötietoja.

Ehdotetun lain 16 §:ssä säädettäisiin eräästä poikkeuksesta EU:n tietosuojasetuksen sovelta-miseen. EU:n tietosuojasetuksen 23 artiklassa säädetään eräiden rekisteröidyn oikeuksien ra-joittamista koskevasta kansallisesta liikkumavarasta. Sen mukaan asetuksen eräistä säännök-sistä voidaan poiketa kansallisella lainsäädännöllä, jos perusoikeuksia ja -vapauksia kunnioite-

taan ja rajoitus on oikeasuhtainen ja välttämätön 23 artiklan 1 kohdassa säädetyn intressin kannalta. Tällaisia intressejä ovat muun muassa oikeudellisten menettelyjen suojeleminen sekä rekisteröidyn suojeleminen tai muille kuuluvat oikeudet ja vapaudet. Kirjaamistehtävän hoitaminen ei voi sen tavoitteet huomioon ottaen olla riippuvainen rekisteröidyn päätöksestä rajoittaa tietojensa käsittelyä. Julkisuuslain mukainen tiedonsaantioikeus viranomaisen rekisteristä ja asiakirjoista puolestaan toteuttaa perustuslain 12 §:n 2 momentin mukaisesti julkisuusperiaatetta.

Asetuksen 18 artiklassa säädetään rekisteröidyn oikeudesta tietojensa käsittelyn rajoittamiseen. Julkista luotettavuutta nauttivan kirjaamisjärjestelmän ylläpidon kannalta ei ole mahdollista, että henkilö voisi rajoittaa tietojensa käsittelyä esimerkiksi rekisterinpitäjän tietojenkäsittelyn oikeusperusteen selvittämisen taikka tietojen tai niiden käsittelyn virheellisyyttä koskevan väitteen käsittelyn ajan. Tämä voisi vaarantaa esimerkiksi osakehuoneistorekisteriin kirjatun saannon oikeellisuuden selvittämisen. Kirjaamismenettelyssä ylläpidettävien tietojen tulee olla aukottomia ja täydellisiä, eivätkä ne voi olla riippuvaisia henkilötietojen suojaa koskevien väitteiden käsittelystä ennen kuin päätös edellä tarkoitetun väitteen johdosta on tehty. Näin ollen ehdotetaan säädettäväksi, ettei EU:n tietosuoja-asetuksen 18 artiklaa sovelleta huoneistotietojärjestelmään. Vastaavia rekisteröidyn oikeuksia turvaavia rajoituksia sisältyy asetuksen 17 artiklaan (oikeus tietojen poistamiseen), 20 artiklaan (oikeus siirtää tiedot järjestelmästä toiseen) sekä 21 artiklaan (vastustamisoikeus). Näiden artiklojen säännöksissä kuitenkin todetaan nimenomaisesti julkisen vallan käyttöä ja yleistä etua koskevat poikkeukset, jotka mahdollistavat tietojen käsittelyn, kun siihen on olemassa perusteet.

17 §. Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeus sekä eräiden henkilötietojen käsittely. Pykälässä säädettäisiin Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeudesta. Tiedonsaantioikeuden taustalla on tietojen saajan oikeus käsitellä luovutettavia tietoja. EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklassa säädetään tietojen käsittelyn oikeusperusteesta. Mainitun artiklan 1 kohdan c alakohdan mukaan henkilötietojen käsittely on lainmukaista, jos se on tarpeen rekisterinpitäjälle kuuluvan lakisääteisen veloitteen hoitamiseksi. Artiklan 1 kohdan e alakohdan mukaan käsittely on lainmukaista, jos se tapahtuu rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi. Artiklan 3 kohdan mukaan edellä mainituissa tapauksissa käsittelyn oikeusperusteesta on säädettävä joko Unionin tai kansallisessa lainsäädännössä. Maanmittauslaitoksen oikeus käsitellä huoneistotietojärjestelmässä ylläpidettäviä tietoja perustuu lakiehdotuksen 2 luvussa ja 13 §:ssä sille säädettyihin tehtäviin. Lakiehdotuksen 14 §:ssä säädettäisiin oikeudesta käsitellä muuhun viranomaisen rekisteriin sisältyviä tietoja teknisen käyttöyhteyden avulla.

Pykälässä säädettäisiin Maanmittauslaitoksen oikeudesta saada tietoja muulta viranomaiselta, luottolaitokselta tai yhtiön asioita hoitavalta taholta. Sen 1 momentin mukainen tiedonsaantioikeus rajattaisiin koskemaan kirjaamisasian käsittelemiseksi tai 13, 15 ja 20 §:ssä Maanmittauslaitokselle ehdotetun tehtävän hoitamiseksi välttämättömiä tietoja. Kirjaamistehtävien ohella Maanmittauslaitos hoitaa muita tietojärjestelmän ylläpitoon ja kehittämiseen liittyviä tehtäviä, kuten tietojenluovutusta ja teknistä käyttöyhteyttä koskevaa päätöksentekoa. Perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännössä oikeus saada salassa pidettäviä tietoja katsotaan henkilötietojen osalta yksityiselämän suojaan kohdistuvaksi rajoitukseksi. Tässä yhteydessä on pidetty tarpeellisenä rajata luovutettavien tietojen sisältö joko niin, että säännöksessä luetellaan tehtävän hoitamiseksi tarpeelliset tiedot tai tiedot rajataan tehtävän hoitamiseksi välttämättömiin tietoihin. Ehdotetussa säännöksessä on päädytty jälkimmäiseen vaihtoehtoon sen vuoksi, ettei rekisterinpitäjän hoitamisessa tarvittavien tietojen kaikkia yksityiskohtia voida luetella laissa. Sen sijaan kirjaamisasia on voitava ratkaista ja sitä varten Maanmittauslaitoksen olisi lakiehdotuksen 10 §:n 2 momentin mukaan tutkittava viran puolesta rekisteristä ilmenevät määräämisvallan rajoitukset, joita koskevat tiedot saadaan muulta viranomaiselta, sekä väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset. Viimeksi mainitusta tiedonsaantioikeudesta säädettäisiin pykälän 2 momentissa.

Arkaluonteisten tietojen käsittelyn katsotaan olevan perusoikeutena turvattun yksityiselämän suojaan kuuluvan henkilötietojen suojan ydintä (PeVL 2/2018 vp.) Tällaisia tietoja sisältävien rekisterien perustamista on arvioitava perusoikeuksien rajoitusedellytysten, erityisesti rajoitusten hyväksyttävyyden ja oikeasuhtaisuuden kannalta. Valiokunta on katsonut, että arkaluonteisten tietojen käsittely on syytä rajata täsmällisillä ja tarkkarajaisilla säännöksillä vain välttämättömään. Arkaluonteisten tietojen käsite rinnastuu EU:n tietosuoja-asetuksen 9 artiklassa tarkoitettun erityisen henkilötietoryhmän käsitteeseen. Lähtökohtaisesti huoneistotietojärjestelmään ei tallenneta edellä tarkoitettuja henkilötietoja. Tieto henkilön toimintakelpoisuuden rajoittamisesta saatettaisiin katsoa EU:n tietosuoja-asetuksen tulkinnassa tällaiseksi henkilötiedoksi. EU:n tietosuoja-asetuksen 9 artiklan 1 kohdan mukaan erityisiin henkilötietoryhmiin sisältyvän tiedon käsittely on kiellettyä. Mainitun artiklan 2 kohdan c alakohdan mukaan tietoa saa käsitellä, jos käsittely on tarpeen rekisteröidyn tai toisen luonnollisen henkilön elintärkeiden etujen suojaamiseksi, jos rekisteröity on fyysisesti tai juridisesti estynyt antamasta suostumustaan. Myös 9 artiklan 2 kohdan g alakohdan mukainen oikeusperuste voisi tulla kirjaamistehtävän kohdalla kysymykseen. Artiklan 4 kohdan mukaan jäsenvaltio voi ottaa käyttöön lisäehtoja, mukaan lukien rajoituksia, jotka koskevat terveystietojen käsittelyä. Henkilön toimintakelpoisuuden rajoittamista koskevan tiedon käsittelystä ja tiedon saamisesta väestötietojärjestelmästä ehdotetaan otettavaksi säännös lakiehdotuksen 17 §:n 2 momentin 5 kohtaan.

Lisäksi väestötietojärjestelmästä saataisiin 17 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan henkilötunnus, henkilönumero ja sähköinen asiointitunnus huoneistotietojärjestelmän tietoihin. Tietoa tarvitaan kirjaamisen ohella henkilön yksilöintiin eri tietojärjestelmistä toteutettavaa tietojenyhdistämistä ja tietopalvelua varten sekä asiointin järjestämiseen. Henkilön yksilöintiä tarvitaan luotettavan kirjaamisjärjestelmän ylläpidossa ja asiointin yhteydessä tapahtuvan luotettavan sähköisen tunnistuksen toteuttamisessa. Erityisesti kirjaamisen ohella ja asiointijärjestelmän toimintaa varten tarvittavia tietoja olisivat henkilön täydellinen nimi sekä sähköistä ja muuta asiointia varten ilmoittamat yhteystiedot (2 kohta). Väestötietojärjestelmästä annetun lain (661/2009) 37 §:ssä säädetään viranomaisen velvollisuuksista turvakiellon piiriin kuuluvien tietojen käsittelyssä. Kieltojen sisällöstä säädetään mainitun lain 35 ja 36 §:ssä. Rekisterinpitäjän tehtäviin liittyy tarve käsitellä myös 3 kohdassa tarkoitettuja väestötietojärjestelmään merkittyjä rajoituksia luovuttaa henkilön osoitetietoja ja muita henkilötietoja sekä 4 kohdassa tarkoitettuja turvakiellon kohteena olevia henkilötietoja.

18 §. Tietojen säilyttäminen. Pykälässä säädettäisiin tietojen säilytysajoista. Kysymyksessä on säännös EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohdan mukaisen kansallisen liikkumavaran käytöstä. Henkilötietojen säilytysaika kuuluu niihin seikkoihin, joita koskevan sääntelyn tulee perustuslakivaliokunnan vakiintuneen tulkintakäytännön mukaan olla lain tasolla kattavaa ja yksityiskohtaista. Pykälän 1 momentin mukaan kirjaamisen ohella osakehuoneistorekisteriin tallennettavia, 4 §:ssä tarkoitettuja tietoja säilytettäisiin pysyvästi. Luotettavan kirjaamisjärjestelmän perustaminen ja ylläpito edellyttää osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten katkeamatonta ketjua, johon on voitava palata niin tuomioistuimen kuin kirjaamisviranomaisen ratkaisutoiminnassa. Niiden osalta lähtökohtana on, että tietojen pysyvä säilyttäminen on EU:n tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan e alakohdassa tarkoitettulla tavalla tarpeen. Edellä 7 §:ssä tarkoitettua pakkotäytäntöönpanotoimenpidettä koskeva tieto olisi kuitenkin poistettava, kun sen kirjaamisen perusteena oleva toimenpide tai menettely on päättynyt.

Hallintakohderekisterissä ylläpidettäviä taloudellisia ja teknisiä tietoja säilytettäisiin 2 momentin mukaan siihen saakka, kun yhtiö on purkautunut tai se on poistettu kaupparekisteristä. Tietoa yhtiön omistuksessa tai hallinnassa olevien kiinteistön ja rakennusten tunnisteista sekä osakekeulla hallittavan huoneiston tunnisteista tarvitaan niin kauan kuin muussa viranomaisen rekisterissä käsitellään näitä kohteita koskevaa tietoa. Tietoa varainsiirtoveron maksusta ylläpidet-

täisiin asunto-osakeyhtiölain 12 §:ssä tarkoitettua osakeluetteloa varten. Jos tiedon säilyttäminen käy tarpeettomaksi ennen säännöksessä mainittua ajankohtaa, tieto olisi poistettava suoraan EU:n tietosuojasetuksen 5 artiklan 1 kohdan e alakohdan nojalla. Jos henkilötietoja käsitellään siten, ettei niitä voida tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi, tietoja voitaisiin säilyttää pysyvästi edellä mainitussa EU:n tietosuojasetuksessa säädettyin rajoituksin. Näin meneteltäisiin tilastollisiin tarkoituksiin säilytettävien kauppahintatietojen osalta.

19 §. Tietojen luovuttaminen teknisen käyttöyhteyden avulla. Pykälä koskee tietojen, mukaan lukien henkilötiedot, luovuttamista teknisen käyttöyhteyden avulla. Teknisellä käyttöyhteydellä tarkoitetaan tässä teknisen rajapinnan avulla tapahtuvaa tietojen luovuttamista tai katseluyhteyden avulla tapahtuvaa tietojenluovuttamista. Muulla tavoin tapahtuvasta tietojen luovuttamisesta säädetään julkisuuslaissa. Henkilötietojen luovuttaminen viranomaisen henkilörekisteristä edellyttää kansallisen tietosuojalain (/) 28 §:n viittaussäännöksen perusteella sitä, että luovutuksen saajalla on käyttöluvan mukaisin ehdoin EU:n tietosuojasetuksen 6 artiklassa ja, jos tietosuojasetus tätä edellyttää, kansallisessa lainsäädännössä säädetty oikeusperuste käsitellä tietoja. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin julkisten tietojen luovuttamisesta. Näitä tietoja voisi rajoituksetta luovuttaa viranomaiselle tai muulle taholle tälle säädetyn julkisen hallintotehtävän edellyttämässä laajuudessa. Lisäksi tietoja voisi 2 kohdan mukaan luovuttaa sille, joka hoitaa toimeksiannosta tai asiakassuhteen perusteella huoneiston vaihdantaa tai luotonantoon liittyvää tehtävää. Kohta edellyttää käytännössä kiinteistönvälitystä koskevan toimeksiannon tai sen valmisteluun liittyvän suostumuksen olemassaoloa ja luottolaitoksen osalta asiakassuhdetta rekisteröityyn tai tällaisen asiakassuhteen valmisteluun liittyvää toimeksiantoa, kuten lainahakemusta. Tietoja voisi niin ikään luovuttaa sille, joka toimeksiannosta tai tällaisen toimeksiannon valmistelua varten annetun suostumuksen perusteella, asiakassuhteen perusteella tai luottamustoimeen valittuna hoitaa yhtiön hallintoon, talouteen tai niiden tarkastukseen liittyvää tehtävää. Oikeus tietojensaantiin olisi tällä perusteella yhtiön hallintoa hoitavalla isännöitsijällä, hallituksen jäsenellä, osakkeenomistajalla sekä kirjanpitäjällä ja tilintarkastajalla. Jokaisella, joka osoittaa olevansa muun lainsäädännön nojalla oikeutettu käsittelemään luovutuksen kohteena olevia henkilötietoja, olisi 4 kohdan mukaan mahdollisuus saada tiedot teknisen käyttöyhteyden avulla. Tämä koskee myös asianosaisjulkisuuden piiriin kuuluvia tietoja, jolloin rekisteröidyllä olisi laajat oikeudet saada itseään koskevat tiedot muun muassa tietosuoja koskevassa lainsäädännössä säädettyjen rekisteröidyn oikeuksien käyttämiseksi. Tämän kohdan perusteella voisi tapahtua myös suostumukseen perustuva tietojenluovutus.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin täsmennys, joka koskee varainsiirtoveron maksutietoja sekä henkilötunnusta, turvakiellon piiriin kuuluvia henkilötietoja sekä henkilön toimintakelpoisuuden rajoittamista koskevia tietoja. Kysymys on salassa pidettävistä henkilötiedoista. Edellä mainittuja tietoja saisi luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla ainoastaan sellaiselle luovutuksen saajalle, jonka oikeudesta käsitellä juuri näitä tietoja säädetään laissa.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin yhtiön hallitsemia kiinteistöjä, rakennusta tai niiden osaa sekä huoneistoa koskevien ominaisuus- ja sijaintitietojen saattamisesta yleisesti saataville julkisilla verkkosivuilla tai avoimen rajapinnan kautta. Tietoja voitaisiin myös rajoituksetta luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla. Edellytyksenä edellä mainituille toimenpiteille olisi tietojen käsittely siten, että niitä ei voida sellaisenaan, välittömästi tai välillisesti tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi tiedoiksi.

20 §. Tietopalvelun järjestäminen. Pykälässä säädettäisiin tietopalvelun järjestämisestä. Sen 1 momentin mukaan Maanmittauslaitos päättäisi paitsi julkisuuslain mukaisesti tapahtuvasta tiedon luovuttamisesta sekä lakiehdotuksen erityissäännöksiin perustuvasta teknisen käyttöyhteyden avulla perustuvasta tiedon luovuttamisesta. Jälkimmäisen osalta on kyse teknisen käyttöyhteyden myöntämisestä huoneistotietojärjestelmään.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin teknisen käyttöyhteyden myöntämisessä noudatettavasta menettelystä. Päätös tehtäisiin hakemuksesta, josta olisi käytävä ilmi tietojen käsittelyn oikeusperuste ja tapa, jolla kyseisen tiedon käsittelyä koskevat EU:n tietosuoja-asetuksen tai kansallisten säädösten mukaiset vaatimukset täytetään.

Teknisen käyttöyhteyden myöntämistä koskeva päätös voisi olla voimassa toistaiseksi tai määräjän. Pykälän 3 momentissa säädettäisiin edellytyksistä, joilla Maanmittauslaitos voisi keskeyttää teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvan tiedonluovutuksen. Päätökseen sisältyy harkintaa siltä osin kuin luovutuksen saajalla ei ollut käyttöyhteyden avaamisen hetkellä kaikkia 2 momentissa tarkoitettuja valmiuksia, mutta nämä valmiudet saatettiin sittemmin vastaamaan lainsäädännön vaatimuksia. Jos kyse on siitä, etteivät teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvan tiedonluovutuksen edellytykset ole enää voimassa, Maanmittauslaitoksen olisi tehtävä päätös käyttöyhteyden sulkemisesta. Sekä käyttöyhteyden myöntämistä että käyttöyhteyden sulkemisesta koskevasta päätöksestä saisi valittaa lakiehdotuksen 24 §:n säännösten mukaisesti.

5 luku Erinäiset säännökset

21 §. Vahingonkorvausvelvollisuus. Pykälässä säädettäisiin osakehuoneistorekisterin luotettavuuden kannalta tärkeästä valtion ankarasta vahingonkorvausvastuusta, joka voisi yhtäältä perustua kirjausta tai merkintää koskevaan virheelliseen ratkaisuun tai muuhun sellaiseen virheellisyyteen tai puutteellisuuteen. Toisaalta vastuu voisi perustua tietojärjestelmän virheelliseen tai puutteelliseen toimintaan. Sillä, kummasta on kysymys, ei olisi korvausvastuun kannalta merkitystä.

Pykälän 1 kohdan mukaan valtio olisi huolimattomuudesta riippumatta vastuussa kirjausta tai merkintää koskevasta virheellisestä ratkaisusta aiheutuneesta vahingosta. Kirjausta tai merkintää koskevalla ratkaisulla tarkoitetaan myös kirjauksen tai merkinnän poistamista tai muuttamista koskevaa ratkaisua samoin kuin virheen korjaamista koskevaa ratkaisua.

Ratkaisun virheellisyydessä voi olla kysymys ratkaisun edellytyksiä koskevasta väärästä lain soveltamisesta tai ratkaisun perusteena olevan selvityksen virheellisyydestä tai puutteellisuudesta. Ratkaisu olisi virheellinen esimerkiksi, jos kirjaamisen perusteena oleva osakkeenomistajan suostumus ei ole aito, vaan perustuu siihen, että osakkeenomistajan sähköisessä tunnistamisessa käytettyä tunnistusvälinettä on oikeudettomasti käyttänyt muu henkilö, eivätkä olosuhteet myöskään ole sellaiset, että osakkeenomistaja vastaa oikeudettomasta käytöstä vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä luottamuspalveluista annetun lain (617/2009) 27 §:n perusteella. Tällöin oikealle osakkeenomistajalle voi aiheutua vahinkoa esimerkiksi sen johdosta, että osake luovutetaan tai pantataan taholle, joka vilpittömässä mielessä luottaa rekisterissä olevaan kirjaukseen ja jonka oikeus siten jää pysyväksi niin sanottua saantosuojaa koskevien säännösten perusteella.

Sen sijaan pelkästään se, että kirjaus tai merkintä ei vastaa aineellisoikeudellisia oikeussuhteita, ei tee ratkaisusta virheellistä säännöksen tarkoittamassa mielessä, jos laissa säädetyt edellytykset kirjauksen tai merkinnän tekemiselle ovat olleet olemassa. Jos esimerkiksi saanto on kirjattu osakkeenomistajan pätevästi antaman suostumuksen perusteella, ei korvausvastuu voisi perustua esimerkiksi siihen, että taustalla oleva luovutussopimus on pätemätön, eikä siihen, että osaketta rasitti kolmannen hyväksi voimassa oleva määräämisvallan rajoitus, jota ei ollut merkitty rekisteriin.

Korvausvastuu voisi syntyä vain, jos vahingonkorvausvelvollisuuden yleiset edellytykset täyttyvät. Edellytyksenä olisi siten aina, että ratkaisun virheellisyydestä on aiheutunut korvattavaa

vahinkoa ja että virheellisuuden ja vahingon välillä on riittävä syy-yhteys. Korvausvelvollisuuden vaikuttaisivat myös muut vahingonkorvausoikeuden yleiset periaatteet, kuten vahingonkäräjien myötävaikuttava tuottamus korvausvastuuta alentavana tai sen poistavana seikkana. Viimeksi mainittu voi ilmetä esimerkiksi vahingonkäräjien laiminlyöntinä hakea muutosta virheelliseen kirjaamisratkaisuun.

Muusta kohdassa tarkoitettua virheellisyydestä tai puutteellisuudesta voidaan esimerkkinä mainita laiminlyönti, jonka johdosta kirjaamishakemuksen vireilletulosta ei tehdä lainkaan merkintää rekisteriin tai merkintää ei tehdä lain edellyttämin tavoin viipymättä.

Pykälän 2 kohdan mukaan valtio olisi ankarassa vahingonkorvausvastuussa myös vahingosta, joka aiheutuu teknisestä virheestä tai toiminnan keskeytyksestä tietojärjestelmän toiminnassa. Siten vaikka virheessä ei olisikaan kysymys edellä tarkoitettua ratkaisun virheellisyydestä, vaan esimerkiksi siitä, että tietojärjestelmä ei asianmukaisesti huolehdi rekisteriin tallennetun tiedon eheydestä, valtion olisi korvattava virheestä aiheutunut vahinko huolimattomuudesta riippumatta. Myös tietojärjestelmän toiminnan keskeytyksistä aiheutuneet vahingot olisi korvattava. Tällaisia vahinkoja voi aiheutua esimerkiksi, jos kirjaamishakemusta ei voida tehdä järjestelmässä olevan häiriön vuoksi. Valtion vastuu voisi luonnollisesti perustua vain rekisterin tietojen käsittelyssä tapahtuviin keskeytyksiin, kun taas esimerkiksi kirjaamista hakevan omista laitteista ja hänen käyttämästään internetyhteyspalvelusta johtuvat häiriöt ovat hänen omalla vastuullaan.

Muilta osin lain rikkomiseen perustuvaan vahingonkorvausvastuuseen sovellettaisiin vahingonkorvauslain (412/1974) säännöksiä.

22 §. Maksut. Pykälässä säädettäisiin huoneistotietojärjestelmään liittyvistä suoritteista ja palveluista perittävistä maksuista. Kirjaamistehtävää hoidettaessa syntyvistä suoritteista sekä teknisen käyttöyhteyden myöntämiseen liittyvistä palveluista perittäviin maksuihin ehdotetaan 1 momentin mukaan sovellettavaksi valtion maksuperustelakia (150/1992). Maksuperustelain 6 §:ssä säädetään julkisoikeudellisista suoritteista perittävistä maksuista ja 7 §:ssä muista suoritteista. Maksuperustelain 6 §:n säännöksiä on selostettu jäljempänä huoneistotietolainsäädännön voimaansaapoa koskevan lakiehdotuksen 13 §:n kohdalla. Huoneistotietojärjestelmän suoritteet ovat julkisoikeudellisia suoritteita. Maksun määrittämisessä noudatettaisiin hallintolakia. Maksun määrittämisestä koskevaan päätökseen saisi hakea muutosta siten kuin maksuperustelain 11 b §:ssä säädetään. Asiakirjan antamisen maksuttomuudesta ja kopion tai tulosteen maksullisuudesta säädetään julkisuuslain 34 §:ssä.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi valtuus antaa maa- ja metsätalousministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä maksuista. Asetuksenantovaltuuden nojalla säädettäisiin maksuasetuksille vakiintuneen käytännön mukaan suoritteista ja niistä perittävistä maksuista. Tällainen asetus on yleensä voimassa 2-3 vuoden ajan.

23 §. Muutoksenhaku kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen. Pykälässä säädettäisiin muutoksenhausta rekisteriviranomaisen kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen. Kyseisiin päätöksiin liittyy yksityisoikeudellista harkintaa ja niiden oikeusvaikutukset ovat yksityisoikeudellisia, minkä vuoksi on perusteltua, että muutosta ei haeta hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaisesti vaan päätöksistä tehtävät valitukset käsitellään yleisissä tuomioistuimissa. Pykälän mukaan kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen haettaisiin muutosta valittamalla yhtiön kotipaikan käräjäoikeuteen. Valitus olisi tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Valituksen käsittelyssä käräjäoikeudessa noudatettaisiin oikeudenkäymiskaaressa 8 luvun säännöksiä hakemusasioiden käsittelystä. Muutoksenhakuun käräjäoikeuden ratkaisusta hovioikeuteen ja edelleen korkeimpaan oikeuteen sovellettaisiin yleisiä säännöksiä.

24 §. Muutoksenhaku teknistä käyttöyhteyttä koskevaan päätökseen. Pykälässä säädettäisiin mahdollisuudesta hakea muutosta teknisen käyttöyhteyden myöntämistä tai sulkemista koskevaan päätökseen. Ensivaiheessa päätökseen saisi hakea muutosta vaatimalla Maanmittauslaitokselta oikaisua. Oikaisuvaatimuksen tekemisestä ja käsittelystä säädetään hallintolaissa. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Muutoksenhaku korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttäisi valitusluvan myöntämistä.

25 §. Voimaantulo. Ehdotetun lain voimaantulosta säädettäisiin lailla.

1.2 Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta

1 §. Huoneistotietolainsäädännön voimaantulo. Huoneistotietojärjestelmää koskeva lainsäädännön voimaannpanosta annettavassa laissa, jäljempänä *voimaannpanolaki*, säädettäisiin voimaantulon ohella osakeluettelon ylläpidon siirrosta ja paperisista osakekirjoista luopumisesta sekä niistä johtuvista siirtymäjärjestelyistä. Pykälässä ehdotetaan, että huoneistotietojärjestelmää koskeva lakiehdotus, asunto-osakeyhtiölain muuttamista koskeva lakiehdotus, asuntokauppalain muuttamista koskeva lakiehdotus, kaupparekisterilain 21 §:n muuttamista koskeva lakiehdotus, yritys- ja yhteisötietolain muuttamista koskeva lakiehdotus, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamista koskeva lakiehdotus, vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamista koskeva lakiehdotus, aravalain 6 §:n muuttamista koskeva lakiehdotus, aravarajoituslain muuttamista koskeva lakiehdotus, asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 :n muuttamista koskeva lakiehdotus, vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamista koskeva lakiehdotus sekä varainsiirtoverolain muuttamista koskeva lakiehdotus tulisivat voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019. Jäljempänä kerrottujen siirtymäjärjestelyjen ja lakiehdotusten voimaantulon kannalta on olennaista, että mainitun päivän jälkeen perustettavat asunto-osakeyhtiöt tekisivät perustamisilmoituksen sähköiseen järjestelmään, eikä enää painettaisi osakekirjoja, vaan osakkeen luovutuksesta alkaen osakkeen saantoa ja panttausta sekä osakkeeseen kohdistuvaa oikeutta ja rajoitusta koskevat merkinnät tehtäisiin osakehuoneistorekisteriin.

Huoneistotietojärjestelmästä annettavaa lakia kutsuttaisiin voimaannpanolaissa *huoneistotietolaksi*, asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta annettavaa lakia muutetuksi *asunto-osakeyhtiölaksi*, kaupparekisterilain 21 §:n muuttamisesta annettavaa lakia *muutetuksi kaupparekisterilaksi* ja yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta annettavaa lakia *muutetuksi yritys- ja yhteisötietolaksi*.

2 §. Huoneistotietolain soveltaminen. Pykälän 1 momentin mukaan huoneistotietolakia sovellettaisiin sellaisen yhtiön osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen kirjaamiseen, jota koskeva perustamisilmoitus on tehty 1 päivänä tammikuuta 2019 tai sen jälkeen. Kysymys on yhtiöistä, jotka perustamistaan varten ilmoittavat tiedot kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää hyödyntäen ja joille ei painateta osakekirjoja.

Voimaannpanolaissa säädettäisiin siitä, miten huoneistotietolakia sovelletaan ennen 1 päivänä tammikuuta 2019 perustetun yhtiön osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen kirjaamiseen. Pykälän 2 momentissa tarkoitetun yhtiön osalta siirtyminen huoneistotietojärjestelmän piiriin alkaisi yhtiön osakeluettelon siirtämisestä Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. Sen jälkeen osakkeenomistaja voisi minä hetkenä hyvänsä hakea oikeutensa kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin ja luopua paperisesta osakekirjasta. Jos osakeluettelon ylläpidon siirtämisen jälkeen tapahtuisi osakkeen luovutus tai osake siirtyisi perintösaannon kautta, tulisi osakkeensa-

jan hakea oikeutensa kirjaamista ja toimittaa osakekirja Maanmittauslaitokselle mitätöintiä varten. Näin on tarpeen menetellä sen vuoksi, että sen jälkeen kun yhtiö on siirtänyt osakekirjan ylläpidon Maanmittauslaitokselle, yhtiö ei enää ylläpidä osakeluetteloa, eikä toisin sanoen tee mitään omistusoikeuden siirtämiseen liittyviä kirjauksia osakeluetteloon. Myös vastuu osakkeen saantoon liittyvistä kirjauksista siirtyy Maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitos ei saa tietoa luovutuksista eikä muista osakkeisiin liittyvistä oikeustoimista, jollei kirjaamista haeta joka kerta kun osake luovutetaan.

3 §. Muutetun asunto-osakeyhtiölain soveltaminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi asunto-osakeyhtiölain muutosten soveltamisesta myös ennen lain voimaantuloa perustettavaan yhtiöön, jollei tämän lain siirtymäsäännöksistä jäljempänä johdu muuta. Yhtiötä kutsuttaisiin, kuten 2 §:n kohdalla vanhaksi yhtiöksi.

Muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen perustettavien yhtiöiden perusilmoitus toimitetaan lakiehdotukseen kuuluvan yritys- ja yhteisötietolain muutoksen nojalla sähköisesti Patentti- ja rekisterihallitukselle, joka tallentaa osakehuoneistorekisterissä tarvittavat tiedot (muun muassa yhtiöjärjestyksen huoneistosiselelmä- ja osakeryhmätiedot) rakenteisesti kaupparekisteriin, josta ne yhdistetään huoneistotietojärjestelmästä annetun lain perusteella teknisen käyttöyhteyden kautta Maanmittauslaitoksen pitämän osakehuoneistorekisterin tietoihin. Samoin muutetun lain voimaantulon jälkeen perustettavien yhtiöiden osakkeiden merkitsijöiden tiedot ilmoitetaan perusilmoituksella Patentti- ja rekisterihallitukselle, joka välittää ne Maanmittauslaitokselle osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi. Tällöin uuden yhtiön osakkeista ei anneta osakekirjoja ja yhtiön osakeluettelon pito kuuluu perustamisesta lähtien Maanmittauslaitokselle. Koska muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen perustettavat yhtiöt liitetään edellä kuvatussa menettelyssä perustamisesta lähtien suoraan osakehuoneistorekisteriin, sovelletaan niihin sellaisenaan ja kaikilta osin muutetun lain säännöksiä.

Niin kutsutuille vanhoille yhtiöille ehdotetaan jäljempänä siirtymäsäännöksissä velvollisuutta liittyä osakehuoneistorekisteriin lain voimaantuloa seuraavan siirtymäajan kuluessa. Liittyminen tapahtuu siirtämällä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Käytännössä vanhojen yhtiöiden liittyminen rekisteriin edellyttää siirtymäjärjestelyjä ja tapahtuu vaiheittain siten, että yhtiöön sovelletaan siirtymäaikana muutetun lain ja sen voimaan tullessa voimassa olleen lain säännöksiä. Muutetun lain voimaan tullessa voimassa olleesta laista käytetään siirtymäsäännöksissä nimitystä *vanha asunto-osakeyhtiölaki*.

4 §. Osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle. Pykälään ehdotetaan siirtymäsäännöstä ennen muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa perustetun yhtiön liittymisestä osakehuoneistorekisteriin. Pykälän 1 momentin mukaan vanhan yhtiön olisi osakehuoneistorekisteriin liittymiseksi siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Tämä tapahtuisi ilmoittamalla momentissa mainitussa määräajassa Maanmittauslaitokselle rekisterin toiminnan kannalta tarpeelliset vähimmäistiedot. Tällaisia tietoja olisivat vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentissa tarkoitetut osakeluettelotiedot sekä tieto siitä, sisältyykö yhtiön yhtiöjärjestykseen lunastuslauseketta tai muuta vaihdannanrajoituslauseketta. Asunto-osakeyhtiölakia soveltavissa yhtiöissä muina osakehuoneistorekisteriin ilmoitettavina vaihdannanrajoituslausekkeina voivat tulla kyseeseen aiempien asunto-osakeyhtiölakien mukaiset etuosto- ja suostumuslausekkeet. Momentissa tarkoitetun ilmoituksen tekemisellä ei olisi välitöntä vaikutusta yhtiön osakkeenomistajan oikeuksien käyttöön eikä vastikkeenmaksuvelvollisuuteen, joten ilmoituksen tekeminen kuuluisi hallituksen toimivaltaan. Käytännössä hallituksella voi viime kädessä olla vahingonkorvausvastuu, jos momentissa tarkoitetun ilmoituksen laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa osakkeenomistajalle. Ilmoituksen tekemistä varten yhtiöille tarjotaan sähköinen palvelu, jonka kautta on saatavilla viranomaisten rekistereistä haetut pohjatiedot

ilmoituksen tekemiseksi. Verohallinnon rekisteristä saadut esitetyt tiedot voidaan tarjota yhtiölle, mikäli tietojen käsittelyä koskeva väliaikaiseksi tarkoitettu lainsäädäntö hyväksytään. Muussa tapauksessa yhtiöt joutuisivat ilmoittamaan tiedot sähköisessä järjestelmässä ilman esitettyjä tietoja.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi osakehuoneistorekisteriin liittymiseksi Maanmittauslaitokselle tehtävästä ilmoituksesta silloin, kun yhtiön yhtiöjärjestys on ilmoitettu sähköisesti kaupparekisteriin. Ennen muutetun lain voimaantuloa perustetulla yhtiöllä ei ennen osakehuoneistorekisteriin liittymistä ole yritys- ja yhteisötietolain 11 §:n 1 momentin 3 kohdan perusteella velvollisuutta ilmoittaa yhtiöjärjestyksen muutosta sähköisesti. Tällainenkin yhtiö voi kuitenkin halutessaan ilmoittaa yhtiöjärjestyksen ehdotetun yritys- ja yhteisötietolain 11 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdan mukaisesti sähköisesti kaupparekisteriin. Tällöin Patentti- ja rekisterihallitus tallentaa osakehuoneistorekisterissä tarvittavat tiedot (muun muassa yhtiöjärjestyksen huoneistonselitelmä-, osakeryhmä- ja yhtiöjärjestyksen vaihdannanrajoituslauseketta koskevat tiedot) rakenteisesti kaupparekisteriin, josta ne ovat huoneistotietojärjestelmästä annetun lain perusteella yhdistettävissä teknisen käyttöyhteyden kautta Maanmittauslaitoksen pitämän osakehuoneistorekisterin tietoihin. Yhtiöjärjestyksen sähköisesti kaupparekisteriin ilmoittaneen yhtiön on siten osakehuoneistorekisteriin liittymiseksi ilmoitettava vain vanhan lain mukaiset osakeluettelotiedot.

5 §. Omistusoikeuden kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin. Tämä voisi tapahtua sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle 4 §:ssä tarkoitettulla ilmoituksella. Pykälän 1 momentin mukaan osakkeenomistaja voisi hakea oikeutensa kirjaamista milloin tahansa yhtiön siirryttyä rekisteriin. Oikeuden kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin ei edellyttäisi esimerkiksi osakkeen luovuttamista tai panttaamista. Säännöksessä tarkoitettu kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin voitaisiin tehdä, kun osakeluetteloon merkitty osakkeenomistaja esittää Maanmittauslaitokselle osakekirjan, johon hänet on merkitty osakeluetteloon mukaisesti osakkeenomistajaksi. Jos kirjaamisvaatimuksen esittäjä ei ole merkitty osakeluetteloon, edellyttää oikeuden kirjaaminen rekisteriin sitä, että osakekirjaan on merkitty häneen ulottuva viimeisestä osakeluetteloon merkitystä osakkeenomistajasta alkava, katkeamaton luovutussarja. Lisäksi kirjaaminen olisi mahdollista muun osakkeenomistajan oikeudesta esitettävän riittävän selvityksen perusteella.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin osakkeensaajan velvollisuudesta hakea oikeutensa kirjaamista, jos osakeluettelon ylläpito on siirretty 4 §:ssä tarkoitettulla tavalla Maanmittauslaitokselle. Kun osake luovutetaan ensimmäisen kerran, osakkeensaajan olisi haettava omistusoikeuden kirjaamista kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Jos kysymyksessä olisi asuntokauppalain 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettu asunnon kauppa tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtovero, osakkeensaajan olisi haettava kirjaamista kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Mikäli osakkeen luovutukseen ei liittyisi osakkeensaajan velvollisuutta hakea oikeutensa kirjaamista määräajassa, osake voitaisiin täysin pätevästi luovuttaa osakeluettelon siirron jälkeen useita kertoja. Osakkeensaajan oikeuden julkivarmistus tapahtuisi osakekirjan hallinnan siirron kautta. Luovutuksia tehtäisiin ilman, että niitä kirjattaisiin minkään tahon toimesta. Samalla oikeuden kirjaamiseen perustuvat, sähköisen vaihdannan ja vakuuksien hallinnan prosessien digitalisointiin liittyvät hyödyt jäisivät saavuttamatta. Uusia vuoden 2019 alusta perustettavia yhtiöitä ja niiden osakkeita hallinnoitaisiin sähköisissä viranomaisen järjestelmissä. Osaa vanhan yhtiön osakkeista hallittaisiin viranomaisen ylläpitämässä osakehuoneistorekisterissä ja osaa osakekirjoista käytettäisiin vaihdannassa ja vakuuksienhallinnassa kuten tähänkin saakka. Lopulta edellä mainittu tilanne ei ole tyydyttävä myöskään yhtiöiden tai niiden osakkaiden kannalta. Tietoa osakkeenomistajista, joille vastikkeessa hyvitetyistä yhtiön velvoitteista yhtiön osakkaat vastaavat viime kädessä yhteisesti, ei saataisi yhtiön

käyttöön. Hakemuksen tekemiselle asetettava määräaika voidaan perustella tarpeella saada osakkeet mahdollisimman nopeasti sähköisen kirjaamisjärjestelmän piiriin. Vain mahdollisimman kattava ja tehokas kirjaamisjärjestelmä tekee vaihdannan ja vakuuksien hallinnan prosessien digitalisoinnista kannattavaa sekä kannustaa muiden osakkeenomistajille ja yhtiöille kehitettävien palveluiden syntymiseen. Toisaalta määräaika voidaan perustella varainsiirtoveron ilmoittamiseen ja maksamiseen liittyvillä tietotarpeilla. Luovutuksista ei saada tietoa, kun yhtiön velvollisuus ylläpitää osakeluettelon poistuu eikä yhtiö selvitä varainsiirtoveron suorittamista. Määräajassa viranomaiselle tullut tieto luovutuksesta ja omistajan suostumukseen tai muuhun luotettavaan selvitykseen perustuva ratkaisu korvaisi yhtiöiden toimesta tapahtuvan selvityksen.

Varainsiirtoveron suorittamista koskeva selvitys olisi vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 13 §:n ja sen sisältöä vastaavan muutetun asunto-osakeyhtiölain säännöksen mukaan edellytyksenä saannon merkitsemiselle osakeluettelon. Tähän lähtökohtaan ei ehdoteta muutoksia. Osakkeensaaja merkittäisiin myös siirtymävaiheessa osakeluettelon osakkeenomistajaksi vasta, kun hänen oikeutensa on kirjattu osakehuoneistorekisteriin ja varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys. Mikäli osakkeensaajaa ei velvoitettaisi hakemaan oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin, myöskään osakeluettelon tehtävää merkintää ja siihen liittyvää varainsiirtoveroa koskevaa selvitystä ei olisi edellä esitetyistä syistä perusteltua siirtää viranomaisen tehtäväksi. Käytännössä marraskuusta 2019 lähtien selvitystä varainsiirtoveron maksusta ei tarvitsisi erikseen pyytää osakkeensaajalta, vaan tieto osakeluettelomerkintää varten saataisiin suoraan viranomaisten välisellä tiedonvaihdolla, mikäli asiaa koskevat lainsäädäntöratkaisut päätettäisiin toteuttaa. Johtuen Verohallinnon tietojen erityisestä luonteesta ja niitä koskevasta sallassapitosäntelystä, asiaa ei ole voitu tässä vaiheessa tarkemmin ratkaista.

Kirjaamista haettaessa osakekirja luovutettaisiin *3 momentin* mukaan Maanmittauslaitokselle mitätöimistä varten. Mitätöinnistä tehtäisiin osakekirjaan merkintä, josta käy selkeästi ilmi, että osakkeet on liitetty osakehuoneistorekisteriin. Käytännössä osakas voisi valtuuttaa osakekirjaa hallussa pitävän tahon, kuten luottolaitoksen, hakemaan oikeutensa kirjaamista rekisteriin.

Pykälän *4 momentissa* mainittujen panttauksen sekä muun huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 luvussa tarkoitetun oikeuden kirjaamista voitaisiin käytännössä hakea samalla kertaa osakkeenomistajan oikeutta koskevan kirjaamishakemuksen yhteydessä. Lähtökohtana olisi huoneistotietolakia koskevan lakiehdotuksen 7 ja 9 §:n mukaisesti, että osakkeeseen kohdistuva panttaus taikka muu oikeus tai rajoitus kirjattaisiin osakkeenomistajan suostumuksen perusteella.

Osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisen ja osakekirjan mitätöinnin jälkeen osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin sovellettaisiin ehdotetun huoneistotietolain 2 luvun säännöksiä.

6 §. Osakeoikeuksien käyttäminen. Pykälään ehdotetaan siirtymäsäännöstä osakeoikeuksien käyttämisestä ennen muutetun lain voimaantuloa perustetussa yhtiössä. Ehdotuksen mukaan ennen muutetun lain voimaantuloa perustetun yhtiön osakkeen saaja voisi käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vanhan lain 2 luvun 2 §:n 1–2 momentin ja 6 luvun 7 §:n momentin mukaisesti siihen asti, kunnes osake yhtiön rekisteriin liittymisen jälkeen siirtyisi ensimmäisen kerran uudelle omistajalle. Ehdotuksesta seuraa, että osakeoikeuksien käyttö vanhan lain mukaisen osakkeiden saannosta yhtiölle esitettävän luotettavan selvityksen perusteella olisi muutetun lain voimaantulon jälkeen mahdollista sellaisten ennen muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osakkeiden osalta, joiden saanto olisi tapahtunut ennen kuin yhtiö on liittynyt rekisteriin 5 §:ssä tarkoitetulla ilmoituksella.

Osakehuoneistorekisteriin liittymisen jälkeen yhtiön osakkeen ensimmäiseen siirronsaajaan sovellettaisiin muutetun asunto-osakeyhtiölain lain 2 luvun 2 §:n 1 momenttia ja 6 luvun 7 §:n 2 momenttia, joiden mukaan osakeoikeuksien käyttö edellyttää merkintää osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin. Osakkeiden siirronsaajan olisi siten osakeoikeuksien käyttämiseksi haettava oikeutensa kirjaamista rekisteriin 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Tämän arvioidaan käytännössä osakkeenomistajan kannalta tehokkaaksi kannustimeksi oikeuden kirjaamiseksi rekisteriin. Käytännössä yhtiön tehtäväksi jäisi ehdotetussa menettelyssä ohjata saannosta yhtiölle ilmoittava osakkeenomistaja kääntymään Maanmittauslaitoksen puoleen oikeuden kirjaamiseksi.

Ehdotuksen perusteella myös vanhan lain 2 luvun 2 §:n 2 momentin mukaisen osakehuoneiston hallintaoikeuden yhtiölle tehdyllä ilmoituksella ennen 5 §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriin liittymistä saaneet osakkeenomistajat säilyttäisivät tämän hallintaoikeutensa sen jälkeen, kun yhtiö liittyy rekisteriin. Rekisteriin liittyneen yhtiön osakkeen siirronsaajan tulisi hakea oikeutensa kirjaamista muutetun lain 2 luvun 2 §:n 1 momentin perusteella määräytyvän hallintaoikeuden saamiseksi.

7 §. Lunastuslauseke. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi vanhan lain lunastusmenettelyä koskevien säännösten soveltamisesta ennen muutetun lain voimaantuloa perustettuun yhtiöön siirtymäaikana. Lunastusmenettelyä koskevia asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että määräaika hallituksen ilmoitukselle osakkeen siirrosta ja lunastajan ilmoitukselle lunastusoikeuden käyttämisestä ehdotetaan laskettavaksi siitä, kun hallitus on saanut osakehuoneistorekisteristä ilmoituksen osakkeen siirrosta. Lisäksi saman pykälän 5 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, ettei hallitus saa suorittaa lunastushintaa ennen kuin lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

Muutetun lain lunastusmenettelyä koskevia säännöksiä voidaan soveltaa vain sellaisten osakkeiden lunastukseen, joiden omistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi vanhan lain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohdan sekä 5 momentin soveltamisesta siihen asti, kunnes osakkeenomistajan oikeus on kirjattu rekisteriin 6 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Käytännössä muutetun lain mukainen lunastusmenettely tulee siten sovellettavaksi yleensä silloin, kun osake siirtyy ensimmäisen kerran uudelle omistajalle yhtiön rekisteriin liittymisen jälkeen. Ennen 5 §:ssä tarkoitettua yhtiön ilmoitusta lunastusmenettelyyn sovellettaisiin aina vanhan lain säännöksiä.

8 §. Osakekirjaan sovellettavat säännökset. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi vanhan lain osakekirjoja koskevien säännösten soveltamisesta ennen muutetun lain voimaantuloa perustettuun yhtiöön ja tällaisen yhtiön antamiin osakekirjoihin lain voimaantulon jälkeisenä siirtymäaikana. Pykälän 1 momentin mukaan osakekirjan luovuttamiseen ja panttaukseen sovellettaisiin vanhan lain 2 luvun 11 §:ä, kunnes osakekirja mitätöidään ehdotuksen 6 §:ssä tarkoitetun osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisen yhteydessä. Vanhan lain 2 luvun 11 §:n soveltamisesta seuraa, että osakekirjan luovutuksen ja panttauksen oikeusvaikutukset määräytyisivät velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n perusteella. Siten ennen muutetun lain voimaantuloa perustetun yhtiön osakkeen siirronsaaja saisi osakekirjan hallintaan perustuvaa esineoikeudellista sivullisuujoaa myös lain voimaantulon jälkeen siinäkin tapauksessa, että yhtiö olisi siirtynyt rekisteriin 5 §:n mukaisesti.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi vanhan lain osakekirjan antamista, sisältöä ja vaihtamista koskevien säännösten soveltamisesta ennen muutetun lain voimaantuloa perustettuun yhtiöön, kunnes yhtiö on liittynyt rekisteriin 5 §:ssä tarkoitetulla ilmoituksella. Osakehuoneistorekisteriin liittyneessä yhtiössä uusien osakkeiden rekisteröinnin, osakkeiden mitätöinnin ja osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden muuttamisen (mukaan lukien osakehuoneiston jakaminen tai laajentaminen, huoneistojen yhdistäminen ja muut näitä vastaavat toimenpiteet) yhteydessä rekisteröitävät yhtiöjärjestyksen muutokset ilmoitetaan kaupparekisteriin sähköisesti.

Tällaisen ilmoituksen jälkeen kaupparekisteriin rakenteisessa muodossa tallennetut osakehuoneistorekisterissä tarvittavat osakkeita ja niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskevat tiedot ovat teknisen käyttöliittymän avulla yhdistettävissä Maanmittauslaitoksen osakehuoneistorekisterin tietoihin. Siten ennen muutetun lain voimaantuloa perustetuissa yhtiöissä ei enää osakehuoneistorekisteriin liittymisen jälkeen anneta uusia osakekirjoja. Toisaalta tällaisen yhtiön on annettava kuoletetun osakekirjan sijaan uusi osakekirja ja tehtävä siihen vanhan lain 2 luvun 8 §:n 2 momentin mukainen merkintä osakekirjan antamisesta kuoletetun osakekirjan sijaan siihen asti, kunnes yhtiö on liittynyt osakehuoneistorekisteriin. Osakehuoneistorekisteriin liittymisen jälkeen kuoletetun osakekirjan haltijan oikeus kirjataan rekisteriin tämän pykälän 6 momentissa säädetyllä tavalla.

Käytännössä osakehuoneistorekisteriin liittyneessä yhtiössä voi vielä suhteellisen pitkään olla osakekirjoja ja sellaisia osakkeen saajia, joihin sovelletaan vanhan lain 2 luvun 2 §:n 1 momentin säännöstä osakeoikeuksien käytöstä osakekirja esittämällä. Siten pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi vanhan lain 2 luvun 8 §:n 1 momentissa tarkoitettujen merkintöjen tekemisestä osakekirjaan, kunnes osakekirja mitätöidään.

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan siirtymäsäännöstä, jonka mukaan ennen muutetun lain voimaantuloa perustetun yhtiön omien osakkeiden luovuttamiseen sovelletaan vanhan lain 13 luvun 15 §:ää osakekirjan luovuttamisesta täyttä maksua vastaan siihen asti, kunnes osakekirja mitätöidään osakkeenomistajan oikeuden osakehuoneistorekisteriin kirjaamisen yhteydessä.

Pykälän 5 momentin siirtymäsäännöksen mukaan ennen muutetun lain voimaantuloa perustetun sulautuvan tai jakautuvan yhtiön sulautumis- ja jakautumisvastikkeen maksuun osakekirjan esittämistä vastaan sovellettaisiin vanhan lain 19 luvun 16 §:n 4 momenttia ja 20 luvun 16 §:n 4 momenttia, kunnes osakekirja mitätöidään osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisen yhteydessä.

Koska osakehuoneistorekisteriin liittyneissä yhtiöissä ei muutetun lain mukaan enää anneta uusia osakekirjoja, ehdotetaan pykälän 6 momentissa säädettäväksi tällaisen yhtiön kuoletetun osakekirjan haltijan oikeuden kirjaamisesta rekisteriin. Momentissa tarkoitetuissa tilanteissa kirjaamista haetaan 5 §:n mukaisesti Maanmittauslaitokselta ja hakemukseen liitetään osakekirjan sijasta vastaava kuolettamista koskeva selvitys, jota vanhan lain mukaan edellytetään uuden osakekirjan antamiseksi kuoletetun osakekirjan sijaan.

9 §. Osakeluettelo ja luettelo osakkeen aiemmista omistajista. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakeluettelon ja osakkeen aiempia omistajia koskevan luettelon pitoon sekä näiden luetteloiden julkisuuteen liittyvistä siirtymäjärjestelyistä. Pykälän 1 momentin mukaan osakeluettelon pito ja osakkeen aiempia omistajia koskevien tietojen säilyttäminen olisi vanhan lain 2 luvun 12-14 §:n mukaisesti yhtiön hallituksen vastuulla siihen asti, kunnes yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon 4 §:ssä tarkoitettulla ilmoituksella. Mainitun ilmoituksen tekemiseen asti yhtiö vastaisi myös osakeluettelotietojen nähtävänä pidosta ja jäljennösten antamisesta vanhan lain 2 luvun 15 §:n mukaisesti. Lakiehdotuksen 4 §:ssä tarkoitettujen ilmoituksen tekemisen jälkeen osakeluettelon pitoon ja julkisuuteen liittyvät tehtävät siirtyisivät muutetun lain mukaisesti Maanmittauslaitokselle.

Ehdotuksen mukaan yhtiön olisi säilytettävä ennen osakehuoneistorekisteriin liittymistä osakeluetteloon merkittyä osakkeen aiempaa omistajaa koskevat tiedot vanhan lain 2 luvun 14 §:n mukaisesti 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon. Mainittuja tietoja ei ole tarkoituksenmukaista siirtää osakehuoneistorekisteriin edellä 4 §:ssä tarkoitettujen ilmoituksen tekemisen yhteydessä. Siirtymäsäännökseen ehdotetaan selvyiden vuoksi nimenomaista mai-

nintaa siitä, että näiden tietojen nähtävänä pitoon ja jäljennösten antamiseen sovellettaisiin mainittuna aikana vanhan lain 2 luvun 15 §:n 3 momenttia. Siirtymäsäännöksen mukaan osakeluettelon pitoon sovellettaisiin myös vanhan lain 27 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdan siirtymäsäännöstä siihen asti, kunnes yhtiö on liittynyt rekisteriin. Kumottavaksi ehdotettu rangaistus-säännös ei koske aiempia osakkeen omistajia koskevien tietojen säilyttämistä.

Koska ennen muutetun lain voimaantuloa perustetun yhtiön osakkaalla ei ole velvollisuutta hakea saantonsa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin määräajassa, voi tällaisen yhtiön osakkeista vielä pitkään rekisteriin liittymisen jälkeen olla annettuna osakekirjoja. Velvollisuus hakea oikeuden kirjaamista liittyy vain osakkeen luovutukseen. Tämän johdosta pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi siitä, että ennen muutetun lain voimaantuloa perustetun yhtiön osakeluettelosta on käytävä ilmi kunkin osakekirjan antamispäivä siihen asti, kunnes osakekirja on osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisen yhteydessä mitätöity. Osakekirjan antamispäivää koskevan merkinnän perusteella esimerkiksi osaketta koskevan transaktion osapuolet saavat tiedon, että osakekirjaa ei vielä ole kuoletettu ja että sen luovuttamiseen ja panttaukseen sovelletaan velkakirjalain säännöksiä. Mainitun osakeluettelotiedon perusteella tehdään myös 11 §:n 2 kohdassa tarkoitettu isännöitsijäntodistuksen merkintä siitä, onko osakkeenomistajan oikeus kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

10 §. Isännöitsijäntodistuksen tiedot osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta. Tieto ennen muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa perustetun yhtiön kuulumisesta ja osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin on tärkeä muun muassa osaketta koskevien transaktioiden toteuttamiseksi. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi mainittujen tietojen merkitsemisestä ennen muutetun lain voimaantuloa perustetun yhtiön osakehuoneistosta annettavaan isännöitsijäntodistukseen. Pykälän 1 kohdan mukaan isännöitsijäntodistuksesta olisi käytävä ilmi, onko yhtiö siirtänyt osakeluettelon ylläpidon 4 §:ssä tarkoitetulla ilmoituksella. Pykälän 2 kohdan perusteella isännöitsijäntodistuksesta olisi käytävä ilmi, onko osakkeenomistajan oikeus kirjattu rekisteriin. Molemmat pykälässä tarkoitetut tiedot ovat maksutta todistuksen antavan isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan saatavilla Maanmittauslaitoksen osakehuoneistorekisteriä koskevasta tietopalvelusta.

11 §. Eräiden valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvien rajoitusten merkitseminen. Pykälässä säädettäisiin voimaanpanolain 1 §:n 6–10 kohdassa mainittu lakia edeltävän lain mukaiseen, valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvään rajoitusta koskevaan merkintään sovellettavasta laista. Rajoitusta koskevaan merkintään sovellettaisiin voimaanpanolain 1 §:n 6–10 kohdassa mainitun lain voimaantullessa voimassa olleita säännöksiä siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja osakekirja on mitätöity.

12 §. Muutetun yritys- ja yhteisötietolain ja kaupparekisterilain soveltaminen. Muutettua yritys- ja yhteisötietolakia sekä muutettua kaupparekisterilakia sovellettaisiin lain voimaantulon jälkeen vireille tulleisiin ilmoituksiin. Säännöksen perusteella velvollisuus ilmoittaa yhtiöjärjestyksen muuttamisesta sähköistä järjestelmää käyttäen koskee niin uusia, edellä mainitun lain voimaantulon jälkeen perustettuja yhtiöitä, kuin sellaisia vanhoja yhtiöitä, jonka osakkeeseen sovelletaan huoneistotietolain säännöksiä.

13 §. Eräiden maksujen periminen. Pykälässä säädettäisiin erityisesti voimaanpanolain mukaisiin suoritteisiin liittyvistä maksuista. Sen 1 momentin mukaan maksu perittäisiin lähtökohtaisesti huoneistotietolain 22 §:n säännöksiä soveltaen. Mainitussa pykälässä viitataan puolestaan valtion maksuperustelakiin ja julkisuuslain 34 §:ään suoritteesta riippuen. Valtion maksuperustelain 6 §:n 1 momentin mukaan julkisoikeudellisesta suoritteesta valtiolle perittävän maksun tulee vastata suoritteen tuottamisesta valtiolle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää. Pykä-

län 2 momentin mukaan yhden tai useamman viranomaisen samanlaatuisista suoritteista voidaan määrätä samansuuruinen maksu, vaikka suoritteen tuottamisesta aiheutuva kustannukset poikkeavat toisistaan. Tällaisen kiinteän maksun suuruutta määrättäessä olisi otettava huomioon suoritteiden keskimääräinen kokonaiskustannus.

Valtion maksuperustelain 6 §:n 3 momentissa säädetään perusteista, joilla maksu voitaisiin määrätä edellä kerrotuista periaatteista poiketen. Sen mukaan maksu voidaan määrätä perittäväksi yleisesti suoritteen omakustannusarvoa alempana tai jättää kokonaan perimättä, jos siihen on perusteltua syytä. Syyn tulee liittyä terveyden- ja sairaanhoitoon, muihin sosiaalisiin tarkoituksiin, oikeudenhoitoon, ympäristönsuojeluun, koulutustoimintaan tai yleiseen kulttuuritoimintaan tai näihin verrattaviin tekijöihin. Lisäksi edellä mainitussa laissa säädetään maksun perimättä jättämisestä. Sen mukaan tietyltä ryhmältä perittävä maksu voidaan määrätä erityisistä syistä suoritteen omakustannusarvoa alempana tai jättää kokonaan perimättä. Toisaalta erityisestä syystä maksu, joka muuten määrättäisiin suoritteen omakustannusarvoa vastaavaksi, saadaan määrätä omakustannusarvoa korkeammaksi.

Lopuksi valtion maksuperustelain 6 §:n 4 momentissa säädetään suoritetta tuottavan viranomaisen velvollisuudesta huolehtia siitä, ettei suoritteen tuottamisesta aiheudu enempää kustannuksia kuin, mitä suoritteen tarkoituksenmukainen laatutaso edellyttää.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös maksun korottamisesta. Voimaanpanolain 5 §:n 2 momentin mukaan saannon kirjaamista koskeva hakemus on tehtävä kahden kuukauden määräajassa joko luovutushetkestä tai omistusoikeuden siirtymisestä, saannon luonteesta riippuen. Hakemuksen tekemisen kannustimena toimisi voimaanpanolain 6 §:n ehdotettu säännös, jonka mukaan osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen, osakkeen ensimmäisen luovutuksen tapahduttua edellytyksenä osakeoikeuksien käyttämiselle olisi saannon kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin tai osakeluetteloon tehty merkintä. Kirjaamishakemuksen tekeminen riippuisi tällöin ainoastaan osakkeensaajan halusta hakeutua osakehuoneistorekisteriin ja käyttää osakeoikeuksiaan. Perusteita määräajan asettamiselle on esitetty edellä 5 §:n 2 momentin perusteiden yhteydessä. Hakemuksen tekemiselle ehdotetun määräajan tehosteeksi ehdotetaan maksun korotusta. Jos hakemus tehtäisiin myöhässä, maksua saataisiin korottaa 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kahden kuukauden jaksolta, jonka hakemus viivästyy.

Jos huoneistotietolain 22 §:ssä tarkoitettu maksu olisi mainitun säännöksen nojalla annettavan asetuksen mukaan 50 euroa, viivästyisestä aiheutuva korotuksen määrä olisi 10 euroa. Jos hakemuksen määräaika olisi vaikkapa helmikuun 28. päivänä, olisi toukokuun alkuun mennessä tehdystä hakemuksesta perittävä maksu yhteensä 60 euroa. Viivästyksen muodostuessa merkittäväksi myös maksu olisi korkeampi. Jos edellä kuvatussa esimerkissä maksu tapahtuisi vuoden loppuun mennessä, perittävä maksu olisi 100 euroa. Maksua ei korotettaisi, jos korotus olisi viivästyksen kesto sekä osakkeensaajan asiointimahdollisuudet tai muu henkilökohtainen tilanne huomioon ottaen kokonaisuutena tarkastellen kohtuutonta. Näin ollen korotusta ei määrättäisi tapauksessa, jossa hakemus tehtäisiin muutamia päiviä myöhässä johtuen esimerkiksi tietoliikenneyhteyksiin liittyvistä ongelmista tai siitä, ettei asiointinsa apua tarvitseva henkilö saanut ketään avukseen määräajan puitteissa taikka siitä, ettei henkilö ollut saanut tietoa lakiehdotuksen 4 §:n 1 momentissa tapahtuneesta osakeluettelon siirrosta sellaisessa ajassa, että hän olisi ehtinyt hakea saannon kirjaamista tai voinut järjestää asiointinsa riittävän ajoissa. Tällainen tilanne olisi käsillä, jos osakeluettelon siirron jälkeen asiasta ei tiedoteta riittävästi osakkaille ja osakkeen luovutuksen saajat saavat asiasta tiedon vasta käännyttyään yhtiön puoleen osakeluetteloon merkitsemistä varten.

Vaikka 1 momentissa ehdotetussa ratkaisussa korotettaisiin huoneistotietolakiin ja käytännössä valtion maksuperustelakiin sekä huoneistotietolain nojalla annettuun asetukseen perustuvaa

maksua, asiallisesti kyse on hallinnollisesta seuraamusmaksusta, jota koskevan sääntelyn on täytettävä perustuslakivaliokunnan vakiintuneen lausuntokäytännön mukaan perusoikeuksien rajoittamisen edellytykset alkaen lain tasolle otettavasta yksityiskohtaisesta sääntelystä (PeVL 49/2017 vp.). Maksun määräämisessä sovellettaisiin hallintolakia ja sitä koskevaan muutoksenhaakuun valtion maksuperustelakia. Jatkovalmistelussa on varmistettava, että edellä mainittujen hyvän hallinnon takeiden ja oikeusturvan lisäksi sääntelyn oikeasuhtaisuuden ja täsmällisyyden vaatimukset täytetään. Maksun korottamisen perusteena ovat hakemuksen edellyttämiseksi ja määräajan asettamiselle edellä 5 §:n kohdalla esitetyt perusteet, jotka liittyvät kirjaamisjärjestelmän käyttöönoton yhteiskunnallisiin tavoitteisiin ja vaikutuksiin, eivät viranomaiselle siirtymäaikana ylläpidettävistä teknisistä järjestelmistä ja palveluista aiheutuviin kustannuksiin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin maksun perimättä jättämisestä toimenpiteeseen kannustamisen tarkoituksessa. Kyseessä olisi valtion maksuperustelain 6 §:n 3 momentissa tarkoitettu erityinen syy jättää maksu perimättä. Ehdotetun säännöksen mukaan voimaantulolain 4 §:ssä tarkoitettu, säädetyssä määräajassa tehty osakeluettelon siirto on yhtiölle maksuton. Sen sijaan jos siirto tehtäisiin määräajan jälkeen, asian käsittelemisestä perittäisiin huoneistotietolain 22 §:ssä tarkoitettu maksu. Maksu määrättäisiin valtion maksuperustelain 6 §:n säännösten mukaisena. Osakeluettelon ylläpidon siirtoa varten tarvittavan järjestelmän ja palveluiden kustannukset arvioidaan vuodessa noin puolen miljoonan euron suuruisiksi. Osakeluettelon ylläpidon siirron määräajan laiminlyöneiden yhtiöiden määrää on vaikea arvioida. Edellä kuvatulla kustannustasolla, osakeluettelon siirrosta perittävän maksun määrä voisi yhtiöiden määrästä riippuen vaihdella sadasta eurosta noin tuhanteen euroon.

14 §. Voimaantulo. Voimaantulolaki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

1.3 Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Asunto-osakeyhtiölain osakeoikeuksien käyttöä, lunastusmenettelyä sekä osakeluettelon pitoa ja julkisuutta koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi osakehuoneistorekisterin käyttöönoton johdosta. Koska keskitetyn osakerekisterin käyttöönoton myötä luovutaan osakekirjojen käytöstä, ehdotetaan lisäksi lain osakekirjoja koskevien säännösten kumoamista ja muuttamista. Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon annettavaan lakiin ehdotetaan ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osalta siirtymäsäännöksiä uuteen rekisteriin liittymisen aikataulusta ja menettelyistä.

2 luku Osakkeet

2 §. Osakeoikeuksien käyttäminen. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvien oikeuksien käyttäminen edellyttää merkintää osakeluetteloon tai omistajakirjausta osakehuoneistorekisteriin. Ehdotus poikkeaa voimassa olevasta laista, jonka mukaan osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakeoikeuksia, kun hän on ilmoittanut yhtiölle, että hänen omistukseensa on tullut yhtiön osakkeita ja esittänyt asiasta luotettavan selvityksen. Osakeoikeuksien käytöstä yhtiölle esitettävän saantoselvityksen perusteella ehdotetaan luovuttavaksi, koska osakehuoneistorekisteriin kuuluvissa yhtiöissä osakkeiden saannot toteutetaan keskitettyyn rekisteriin tehtävillä omistajakirjauksilla.

Osakeluettelo- tai omistajamerkinnän asettaminen osakeoikeuksien käytön edellytykseksi tarkoittaa sitä, että rekisteriin kuuluvien yhtiöiden käytössä on oltava jatkuvasti ajantasaiset tiedot tällaisista rekisterimerkinnöistä. Maanmittauslaitoksen jatkossa pitämän osakeluettelon tietojen

saamisesta ehdotetaan säädettäväksi tämän luvun 15 §:ssä ja yhtiön hallinnon hoitamiseksi tarpeellisten osakehuoneistorekisterin tietojen saamisesta rekisteristä ehdotetaan säädettäväksi erikseen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 luvussa.

Koska osakehuoneistorekisteriin kuuluvissa yhtiöissä luovutaan osakekirjojen käytöstä, ehdotetaan momentin toisesta virkkeestä poistettavaksi maininta osakkeeseen perustuvan oikeuden käyttämisestä osakekirja esittämällä tai luovuttamalla. Toisaalta momentin toisessa virkkeessä ehdotetaan edelleen säädettäväksi osakkeeseen perustuvien oikeuksien käyttämisestä yhtiön antaman erityisen todistuksen perusteella, koska tällaisia todistuksia ei ainakaan ensi vaiheen toteutuksessa tulla liittämään osakehuoneistorekisteriin. Yhtiön antamalla erityisellä todistuksella tarkoitetaan jäljempänä 2 luvun 10 §:ssä tarkoitettuja optiotodistusta ja osinkolippua. Voimassa olevaa lakia vastaavasti optiotodistukseen tai osinkolippuun perustuvan oikeuden käyttäminen ei edellyttäisi, että todistuksen esittäjä tai luovuttaja on merkitty osakeluetteloon. Käytännössä tällaisten erityisten todistusten käyttäminen asunto-osakeyhtiöissä on toistaiseksi ollut harvinaista.

Osakkeiden saannon kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin ehdotetaan säädettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 5 §:ssä ja osakehuoneistorekisteriin merkittyä seikkaa koskevan muutoksen merkitsemisestä osakeluetteloon tämän luvun 13 §:ssä. Ennen lain voimaantuloa annettujen osakekirjojen tuottamien oikeuksien käyttämisestä rekisteriin liittymistä seuraavana siirtymäaikana ehdotetaan säädettäväksi erikseen voimaanpanolaissa.

Voimassa olevan pykälän 2 momentin säännös, jonka mukaan osakkeen uudella omistajalla on osakeluettelomerkinnästä riippumatta hallintaoikeus huoneistoon yhtiölle omistuksesta tehdyn ilmoituksen perusteella, ehdotetaan kumottavaksi. Säännöksellä ei osakehuoneistorekisteriin kuuluvissa yhtiöissä arvioida olevan jatkossa käytännössä merkitystä yhtiön tiedonsaannin kannalta, koska pykälän 1 momentissa tarkoitettujen osakeoikeuksien käyttö ja osakkeiden saantoon liittyvän sivullissuojan saaminen edellyttää osakkeenomistajan oikeuden kirjaamista rekisteriin. Toisaalta säännöksen kumoaminen tukee siirtymistä rekisterin tavoitteena olevaan toimintatapaan, jossa yhtiö saa kaikki sen hallinnon hoitamiseksi tarvittavat omistajatiedot osakehuoneistorekisteristä. Käytännössä ehdotus ei tarkoittaisi merkittävää muutosta asunto-osakkeiden tavanomaisissa kaupoissa, joissa kaikki rekisteröinnin edellyttämät toimet tehdään yleensä kaupanteon ja omistuksen siirtymisen yhteydessä. Koska huoneiston hallintaoikeuden luovuttamista sopimuksin ei ole rajoitettu laissa, voisivat osakkeiden saannon osapuolet vapaasti sopia hallintaoikeuden siirtymisestä keskenään nykytilaa vastaavalla tavalla.

Säännöksen kumoamisella ei ole tarkoitus vaikuttaa uuden omistajan 3 luvun 6 §:n 2 momentin perusteella määräytyvään vastikkeenmaksuvelvollisuuteen suhteessa yhtiöön. Asuntokaupan ostajan ja myyjän välisessä suhteessa sovellettaisiin edelleen lähtökohtaisesti asuntokauppalain olettamasaantöä, jonka mukaan myyjä vastaa yhtiövastikkeista ja niihin rinnastettavista maksuista, jotka kohdistuvat osakehuoneiston hallinnan luovutusta edeltävään aikaan.

Kumottavaksi ehdotetun säännöksen perusteella saadun hallintaoikeuden säilymisestä rekisteriin liittymistä seuraavana siirtymäaikana ehdotetaan erillistä siirtymäsäännöstä voimaanpanolakiin.

Kumottavan säännöksen tilalle pykälän 2 momenttiin ehdotetaan uutta säännöstä osakkeisiin perustuvien niin sanottujen varallisuuspitoisten oikeuksien käyttämisestä. Ehdotus vastaa sisälöltään pääosin arvo-osuusjärjestelmään kuuluviin osakeyhtiöihin sovellettavaa osakeyhtiölain 3 luvun 14 c §:n 2 momentin täsmäytyspäiväsäännöstä. Ehdotuksessa ei kuitenkaan mainita täsmäytyspäivän määrittämisestä osakkeiden lunastamista koskevassa päätöksessä. Asunto-osa-

keyhtiölaissa ei ole myöskään tarvetta osakeyhtiölakia vastaavalle nimenomaiselle olettamasaännölle merkintäoikeuksien kirjaamisesta, koska asunto-osakeyhtiöissä on vain hyvin poikkeuksellisesti merkintäoikeusanteja. Täsmäytyspäiväjärjestelmää sovellettaessa on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate. Täsmäytyspäivää ei voi käyttää väärin määräämällä täsmäytyspäivä varhaisemmaksi kuin se päivä, jona varojenjaosta, osakeannista tai muusta toimesta päätetään.

Osakkeenomistajan oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen ehdotetaan jatkossakin säädettävän erikseen lain 6 luvun 7 §:n 2 momentissa.

5 §. Lunastuslauseke. Pykälän lunastusmenettelyä koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi sen johdosta, että osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön osakkeen saanto ilmoitetaan yhtiön hallituksen sijaan Maanmittauslaitoksen ylläpitämään osakehuoneistorekisteriin. Lisäksi ehdotuksessa on lunastusmenettelyn osalta otettu huomioon, ettei osakehuoneistorekisteriin kuuluvien osakkeiden vaihdannassa käsitellä osakekirjoja. Osakehuoneistorekisteriin siirtyminen ei edellytä lunastusta koskevien aineellisten säännösten muuttamista. Koska yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen sisältö on osin tahdonvaltainen, on jatkossakin tarpeen, että yhtiön hallitus vastaa lunastuslausekkeen tulkinnasta ja lunastusmenettelyn toteuttamisesta sen mukaisesti.

Pykälän 2 momentin 4 ja 5 kohtia ehdotetaan muutettavaksi siten, että hallituksen määräaika lunastuksenalaisen osakkeen siirrosta ilmoittamiselle ja lunastusoikeuden käyttäjän määräaika lunastusvaatimuksen esittämiselle laskettaisiin siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneistorekisteristä tiedon osakkeen siirtymisestä. Se, milloin yhtiön katsottaisiin viimeistään saaneen tiedoksi huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 10 §:n 3 momentin mukaisen todistuksen rekisteriin tehdystä kirjauksesta ratkaistaisiin hallintolain ja sähköisestä asioinnista viranomais-toiminnasta annetun lain perusteella. Pykälässä tarkoitettu lunastusmenettely käynnistyisi siten vasta osakkeiden saannon kirjaamisen jälkeen, eikä lunastuslausekkeen soveltaminen vaikuttaisi osakkeiden saannon tai muun osakkeeseen kohdistuvan oikeuden tai rajoituksen esineoikeudelliseen kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin. Lunastuslausekkeen vaikutus osakeoikeuksien käyttöön määräytyisi jatkossakin voimassa olevaa lakia vastaavan pykälän 4 momentin mukaisesti.

Jos hallitukselle ei esitettäisi 2 momentin 5 kohdassa tarkoitettua lunastusvaatimusta tai -vaatimuksia eikä yhtiö käyttäisi samassa kohdassa tarkoitettua lunastusoikeutta, tulisi hallituksen ilmoittaa tästä ehdotuksen 13 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla Maanmittauslaitokselle osakeluettelomerkinnän tekemiseksi.

Pykälän 5 momentin viimeisen virkkeen säännöstä lunastushinnan suorittamisesta ehdotetaan muutettavaksi siten, että siitä käy ilmi lunastushinnan suorittamisen ajankohta sekä lunastajan oikeuden kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin lunastushinnan maksun edellytyksenä. Säännöstä on tarpeen muuttaa sen johdosta, ettei osakehuoneistorekisteriin kuuluvien osakkeiden vaihdannassa käsitellä osakekirjoja.

Käytännössä osakekirjan hallinnan luovutus takaa muun ohessa vapautumisen osaketta rasittavista vanhoista panttivastuista. Osakehuoneistorekisterin myötä käyttöön otettavassa kirjaamisjärjestelmässä pelkkä lunastajan saannon kirjaus ei kuitenkaan sellaisenaan suoraan johda vastaavaan lopputulokseen. Tämän johdosta laissa ehdotetaan jatkossa säädettäväksi lunastajan oikeuden kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin, millä tarkoitetaan sitä, että lunastushinnan maksun edellytyksenä on lunastajan saannon kirjaaminen pantti- ja muista vastaavista rasituksesta vapaana. Tästä lunastajan oikeuden suojaamiseksi säädetyistä lunastushinnan maksun edel-

lytyksestä voidaan poiketa vain lunastajan suostumuksella. Jotta hallitus voi todeta lunastushinnan maksamisen edellytyksenä olevan lunastajan oikeuden kirjaamisen, on sillä oikeus saada tiedot osakkeeseen kohdistuvista oikeuksista ja rajoituksista huoneistotietojärjestelmän 4 luvussa tarkemmin säädetyllä tavalla.

Lunastajan oikeuden kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin sovellettaisiin huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 5 §:ää. Lunastussaanto kirjattaisiin siten lähtökohtaisesti lunastajan hakemuksesta ja kirjaaminen edellyttäisi suostumusta siltä, jolta osakkeet lunastetaan. Riitaisissa tapauksissa lunastuksen kirjaaminen olisi mahdollista myös tuomioistuimen ratkaisun perusteella.

6 §. Osakekirjan antaminen. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Lain voimaantulon jälkeen perustettavien yhtiöiden osakkeista ei anneta osakekirjoja. Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osakekirjojen ja niiden tuottamien oikeuksien osalta ehdotetaan erillisiä siirtymäsäännöksiä voimaanpanolakiin.

7 §. Osakekirjan sisältö. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Osakehuoneistorekisteriin kuuluvien osakkeiden omistus käy ilmi ja omistus- ja muiden osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten oikeusvaikutukset määräytyvät osakehuoneistorekisterin kirjausten ja merkintöjen perusteella. Kumottavan säännöksen mukaiset osakekirjassa mainittavat tiedot yhtiön toiminnesta sekä yritys- ja yhteisötunnuksesta, osakkeiden järjestysnumeroista taikka osakkeiden lukumäärästä ja osakeryhmän järjestysnumerosta, osakkeiden tuottamasta hallintaoikeudesta, lunastuslausekkeesta ja muualla laissa osakekirjaan merkittäväksi säädetyistä tiedoista käyvät ilmi osakehuoneistorekisteristä.

8 §. Osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävät merkinnät. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Pykälän 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden tai muun yhtiöjärjestyksen perustuvan oikeuden muutokset sekä osakkeiden mitätöinti käyvät ajantasaisesti ilmi osakehuoneisto- ja kaupparekisteristä. Pykälän 1 momentin 2 ja 3 kohdan säännökset yhtiön varojenjaon tai osakkeiden ja erityisten oikeuksien antamisen merkitsemisestä osakekirjaan käyvät tarpeettomiksi rekisteriin kuuluvissa yhtiöissä.

Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osakeryhmistä annettujen osakekirjojen osalta voi lain voimaantuloa seuraavana siirtymäaikana olla tarve pykälässä säädetyille merkinnöille. Tämä on otettu huomioon voimaanpanolain siirtymäsäännöksissä.

9 §. Osakekirjan vaihtaminen. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön osalta tiedot osakehuoneiston jakamisesta tai laajentamisesta, huoneistojen yhdistämisestä tai muusta osakeryhmää koskevasta toimenpiteestä päivittyvät rekisteriin, kun yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmiä koskevat rakenteiset kaupparekisteritiedot välitetään Maanmittauslaitokselle osakehuoneistorekisterin käyttöön. Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osakeryhmistä annettujen osakekirjojen osalta ehdotetaan siirtymäsäännöstä voimaanpanolakiin.

10 §. Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset. Pykälän 1 momentti ehdotetaan kumottavaksi. Lain voimaantulon jälkeen perustettavan yhtiön osakkeista ei anneta väliaikaistodistuksia. Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osakeryhmistä annettuihin väliaikaistodistuksiin sovellettaisiin voimaanpanolain siirtymäsäännösten perusteella vanhan lain säännöksiä, kunnes väliaikaistodistus mitätöidään sähköiseen omistajamerkintään siirryttäessä.

Optiotodistuksia ja osinkolippuja ei ainakaan osakehuoneistorekisterin toteutuksen ensi vaiheessa tulla korvaamaan rekisterimerkinnöillä. Tämän vuoksi pykälän 2 ja 3 momenteissa ehdotetaan säädettäväksi näiden osakeoikeuksiin liittyvien todistuksen antamisesta pääosin voimassa olevaa lakia vastaavalla tavalla. Ehdotus poikkeaa lähinnä osinkolippujen osalta voimassa olevasta laista siten, etteivät osinkoliput jatkossa kuuluisi osakekirjaan. Osinkolippuun ja optiotodistukseen perustuvan oikeuden käyttämisestä ehdotetaan säädettäväksi edellä luvun 2 §:n 1 momentissa.

11 §. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen. Lain lukemisen helpottamiseksi pykälän 1 momenttiin ehdotetaan viittaussäännöstä huoneistotietojärjestelmän osakkeiden saannon ja panttauksen kirjauksen oikeusvaikutuksia koskeviin säännöksiin.

Uudesta 1 momentista seuraa, että voimassa olevan lain viittaussäännös velkakirjalakiin siirtyy uudeksi 2 momentiksi, josta ehdotetaan poistettavaksi maininta osakekirjoista. Viittaussäännöksen perusteella optiotodistuksen luovutukseen ja panttaukseen sovellettaisiin edelleen velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä nimetyille henkilölle tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista. Osinkolipusta säädetään velkakirjalain 24 ja 25 §:ssä.

12 §. Osakeluettelo. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi sen johdosta, että osakehuoneistorekisteriin kuuluvien yhtiöiden osakeluetteloa pidetään rekisterin tietojen perusteella Maanmittauslaitoksessa. Käytännössä osakkeen saannon kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin johtaa ehdotuksen 13 §:n perusteella automaattisesti osakeluettelomerkintään lukuun ottamatta niitä saantoja, joihin kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus tai muussa laissa säädetty omistusoikeuden siirron rajoitus ja joiden osalta osakeluetteloa pitävä Maanmittauslaitos ei ole saanut tietoa varainsiirtoveron maksamisesta.

Maanmittauslaitoksella on huoneistotietojärjestelmästä annetun lain perusteella oikeus teknisen käyttöyhteyden avulla käyttää ja yhdistää osakehuoneistorekisterin tietoihin muun muassa kaupparekisterin ja väestötietojärjestelmän tietoja. Lain voimaantulon jälkeen perustettavan yhtiön perusilmoitus tehdään ja osakehuoneistorekisteriin liittyneen yhtiön yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan lakiehdotukseen kuuluvan yritys- ja yhteisötietolain muutoksen nojalla sähköisesti kaupparekisteriin. Tällaisen perus- ja muutosilmoituksen yhteydessä yhtiön osakeryhmiä ja niillä hallittavia osakehuoneistoja koskevat yhtiöjärjestyksiedot tallennetaan kaupparekisteriin rakenteisessa muodossa. Mainitut tiedot välitetään kaupparekisteristä teknisen käyttöyhteyden avulla Maanmittauslaitokselle ja yhdistetään osakehuoneistorekisterin tietoihin siten, että yhtiön osakeluettelon 1 ja 2 kohtien tiedot osakeryhmistä ja -huoneistoista perustuvat kaupparekisterin tietoihin. Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osalta ehdotetaan voimaantulolaissa erillistä siirtymäsäännöstä osakeluettelon tietojen ilmoittamisesta Maanmittauslaitokselle rekisteriin liittymiseksi.

Myös pykälän 4 kohdassa tarkoitettuja osakkeenomistajan osoite- ja kotipaikkatietoja on mahdollista päivittää kaupparekisteristä ja väestötietojärjestelmästä. Esimerkiksi osakkaiden ulkomaisten omistajien tietoja ei kuitenkaan aina voida päivittää näistä rekistereistä, minkä lisäksi osakkaalla voi olla tarve ilmoittaa osakeluetteloön merkittäväksi (esimerkiksi yhtiökokouskutsua ja muita yhtiön toimittamia ilmoituksia varten) muu kuin väestötietojärjestelmästä tai kaupparekisteristä ilmenevä yhteystieto. Tällaisissa tapauksissa osakkeenomistajan erikseen toimitettujen yhteystietojen ajan tasalla pito olisi tämän vastuulla ja voitaisiin hoitaa Maanmittauslaitoksen sähköisessä asiointipalvelussa. Osakeluettelon tietoja hallintonsa hoitamiseksi hyödynnettävällä yhtiöllä ei yleensä olisi osakeluetteloa pidemmälle menevää selonottovelvollisuutta osakkeenomistajien osoitetiedoista.

Pykälän 1 momentin mukaista osakeluettelon sisältöä ehdotettavan muutettavaksi siten, että *3 kohdassa* tarkoitettujen osakekirjojen antamispäivää koskevan tiedon sijaan osakeluetteloon merkittäisiin osakkeiden rekisteröintipäivä. Rekisteröintipäivällä tarkoitetaan sitä päivää, jolloin osakkeeton yhtiön perustamisen tai uusien osakkeiden rekisteröinnin yhteydessä merkitty kaupparekisteriin. Käytännössä osakekirjan antamispäivää koskevalla tiedolla voi ennen lain voimaantuloa annettujen osakekirjojen osalta olla merkitystä vielä pitkään sen jälkeen, kun yhtiö on liittynyt rekisteriin. Tämän johdosta voimaantulolakiin ehdotetaan siirtymäsäännöstä, jonka perusteella tieto kunkin osakekirjan antamispäivästä käy ilmi osakeluettelosta siihen asti, kunnes osakekirja on mitätöity osakkeenomistajan oikeuden rekisteriin kirjaamisen yhteydessä.

Pykälän 1 momentin *6 kohtaa* ehdotetaan muutettavaksi sen johdosta, että jatkossa huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuvan rajoituksen merkitseminen osakeluetteloon perustuu siihen, että tällainen rajoitus on merkitty osakehuoneistorekisteriin. Vaikka momentin 5 kohtaa ei ehdoteta muutettavaksi, perustuisi myös muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädettyjen tietojen merkitseminen osakeluetteloon jatkossa siihen, että nämä tiedot olisi merkitty osakehuoneistorekisteriin. Esimerkiksi aravalainsäädännössä säädetään osakkeiden luovutuksen ja huoneiston hallintaoikeuden rajoituksista. Osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien rajoitusten merkitsemisestä osakehuoneistorekisteriin ehdotetaan säädetäväksi huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 8 §:ssä.

Pykälän 2 momentin säännös osakeluettelon laatimisesta viipymättä yhtiön perustamisen jälkeen sekä luettelon pitämisestä luotettavalla tavalla ehdotetaan kumottavaksi.

13 §. Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi sen johdosta, että osakeluetteloa pidetään jatkossa Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin tietojen perusteella. Pykälän 1 momentin mukaan osakehuoneistorekisteriin kirjattu osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskeva muutos merkittäisiin lähtökohtaisesti viivytyksettä osakeluetteloon. Varainsiirtoveron alaisten saantojen osalta ehdotetaan kuitenkin voimassa olevaa lakia vastaavaa poikkeussäännöstä, jonka mukaan omistusoikeuden siirto merkitään osakeluetteloon vasta, kun varainsiirtoveron maksusta on saatu selvitys. Maanmittauslaitos saisi tiedon varainsiirtoveron maksamisesta Verohallinnolta teknisen käyttöyhteyden avulla. Vaikka osakeluettelomerkintää ei ehdotuksen mukaan tehtäisi ennen kuin osakkeen luovutusta koskevan varainsiirtoveron maksamisesta on saatu tieto, ei veron maksaminen olisi osakeoikeuksien käyttämisen edellytys, vaan osakeoikeuksien käyttö olisi ehdotuksen mukaan mahdollista osakehuoneistorekisterin omistajakirjauksen perusteella. Ehdotuksen mukaan muutoksen merkitseminen osakeluetteloon olisi voimassa olevaa lakia vastaavasti päivittävä.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi lunastuslausekkeen tai muun laissa säädetyn omistusoikeuden rajoituksen vaikutuksesta osakeluettelomerkintään pääosin voimassa olevaa lakia vastaavasti. Ehdotus poikkeaa voimassa olevasta laista siten, että yhtiön hallituksen vastuulla olisi ilmoittaa osakeluetteloa pitävälle Maanmittauslaitokselle, jos 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeutta ei käytetä. Käytännössä hallitus voisi valtuuttaa isännöitsijän tekemään momentissa tarkoitettua ilmoituksen. Ilmoituksen saatuaan Maanmittauslaitos merkitsisi osakkeiden siirron osakeluetteloon 1 momentissa säädetyn mukaisesti.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi osakeluetteloon lunastusmenettelystä tai muuhun omistusoikeuden rajoitukseen liittyvästä menettelystä tehtävästä väliaikaisesta merkinnästä. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä. Ehdotus vastaa sisällöltään arvo-osuusjärjestelmään kuuluvien osakeyhtiöiden lunastuksenalaisten saantojen merkitsemistä erilliseen odotusluetteloon, josta säädetään arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoinnista annetun lain 6 luvun 6 §:n 2 momentissa.

14 §. Luettelo osakkeen aiemmista omistajista. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Osakkeiden aiempia omistajia koskevien tietojen säilyttämisestä osakehuoneistorekisterissä ehdotetaan säädettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa.

15 §. *Osakeluettelon julkisuus.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakeluettelon julkisuudesta voimassa olevan lain periaatteita vastaavalla tavalla. Pykälän 1 momentin mukaan jokaisella olisi voimassa olevaa lakia vastaava oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada jäljennös luettelosta tai sen osasta. Momentissa ei ehdoteta säädettäväksi osakeluettelon jäljennöksen antamisesta aiheutuvien kulujen korvaamisesta, koska osakeluettelon tietojen ja jäljennösten antamiseen sovellettaisiin Maanmittauslaitoksessa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia. Mainitun lain 34 §:n mukaan viranomaisen julkisen asiakirjan antamisesta lain nojalla ei peritä maksua, kun asiakirja annetaan viranomaisen luona luettavaksi tai jäljennettäväksi tai kun pyydetyn asiakirjan antaminen kuuluu viranomaisen neuvonta-, kuulemis- tai tiedotusvelvoitteen piiriin.

Pykälän 2–4 momentit vastaavat sisällöltään voimassa olevaa lakia. Edellä 14 §:n kumoamisen johdosta pykälän 4 momentin sanamuoto poikkeaa voimassa olevasta laista.

Pykälän 5 momentissa ehdotetaan säädettäväksi osakeluettelon henkilötietojen sähköisestä luovuttamisesta ja asettamisesta yleisesti saataville sähköisen tietoverkon kautta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 16 §:n 3 momentin estämättä. Säännöksen mukaan osakeluetteloita pitävä Maanmittauslaitos saisi luovuttaa osakeluettelon tiedot luonnollisen henkilön osoitteesta ja syntymäajasta sähköisesti. Mainittujen tietojen antamiseen sovellettaisiin pykälän 3 momenttia, jonka mukaan luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. Käytännössä näiden tietojen luovuttaminen sähköisessä asiointipalvelussa yhtiön toiselle osakkeenomistajalle perustuisi luovuttamaan tunnistamiseen, eikä osakkaan tarvitsisi erikseen osoittaa tarvitsevansa näitä tietoja. Muun tietoa pyytävän osalta tietojen luovuttaminen edellyttäisi voimassa olevaa lakia vastaavasti riittävää selvitystä tiedon tarpeellisuudesta (esimerkiksi vahingonkorvausvastuun selvittämisestä varten).

Osakeluetteloiden yleisöjulkinen tietopalvelu koskisi pykälän 3 ja 5 momentin perusteella vain osakkaiden nimiä. Perustuslakivaliokunta on lausuntokäytännössään johdonmukaisesti kiinnittänyt huomiota siihen, että internetiin yleisesti saataville sijoitettavasta henkilörekisteristä tietoja ei tulisi voida hakea erilaisina massahakuina, vaan esimerkiksi ainoastaan yksittäisinä hakuina. Valiokunta on pitänyt tärkeänä, että henkilörekisterien tietopalveluita koskeviin säännöksiin otetaan kulloinkin arvioitavana olevan rekisterin sisällön ja tarkoituksen kannalta perusteltu rajaus hakujen yksittäisyydestä (PeVL 32/2008 vp., PeVL 2/2017 vp.). Pykälässä tarkoitettu osakeluetteloita koskeva yleisöjulkinen tietopalvelu olisi toteutettava siten, että palvelun käyttäjä voi verkossa hakea ja katsoa vain yksittäisten asunto-osakeyhtiöiden osakeluetteloita. Rekisterin toteutuksessa on tarpeen arvioida tarkemmin myös muita tarpeellisia keinoja, joilla estetään osakeluetteloiden tietosuojalain ja EU:n tietosuoja-asetuksen vastainen käsittely ja henkilöllinen yhdistely (esimerkiksi riittävät tietoturva-vaatimukset).

Pykälän 6 momentissa ehdotetaan säädettäväksi osakkeenomistajia koskevien tietojen luovutusrajoituksen huomioon ottamisesta osakeluettelotietojen luovuttamisessa. Ehdotus vastaa sisällöltään voimassa olevaa lakia. Momentissa tarkoitettujen luovutusrajoitusten (niin sanotun turvakiellon) huomioon ottaminen ei kuitenkaan rekisteriin kuuluvassa yhtiössä edellyttäisi sitä, että tietojen luovutusrajoituksesta on ilmoitettu yhtiölle. Osakehuoneistorekisterin merkintöihin perustuvassa osakeluettelon pidossa on jatkossa tarkoitettu hyödyntää automaattisen rajapinnan kautta myös väestötietojärjestelmän tietoja. Väestötietojärjestelmään ilmoitettujen osoite- tai

muiden henkilötietojen luovutusrajoitusten yhdistämisestä ja käsittelystä teknisen käyttöyhteyden avulla ehdotetaan säädettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa. Tällaisessa viranomaisten välisessä tietojenvaihdossa sovelletaan väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain 36 §:n 3 momenttia tietojen luovuttamisesta toiselle viranomaiselle ja 37 §:ää turvakiellon kohteena olevien tietojen käsittelystä tietoja saaneessa viranomaisessa. Viimeksi mainitun säännöksen perusteella turvakiellon kohteena olevien tietojen luovuttaminen tai antaminen sivullisen nähtäväksi tai käsiteltäväksi edellyttää, että siitä säädetään erikseen laissa.

6 luku Yhtiökokous

7 §. Osakkeenomistajien osallistuminen. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiökokoukseen osallistuminen edellyttää osakeluettelomerkintää tai omistajamerkintää osakehuoneistorekisteriin yhtiökokousta edeltävänä päivänä. Ehdotus niin sanottua yhtiökokouksen täsmäytyspäivää koskevaksi säännökseksi vastaa sisällöltään pääosin arvo-osuusjärjestelmään kuuluvien osakeyhtiöiden yhtiökokouksen täsmäytyspäivää koskevaa osakeyhtiölain sääntelyä (osakeyhtiölain 5 luvun 6 a §). Asunto-osakeyhtiöiden osalta ehdotetaan kuitenkin, että yhtiökokouksen täsmäytyspäivä on yhtiökokousta edeltävä päivä. Käytännössä uusi sääntö ei merkittävästi vaikeuttaisi osallistumista yhtiökokoukseen, koska kutsuaika on 2 viikkoa ja uusi sääntö tarkoittaisi käytännössä sitä, että saantoselvitys pitää rekisterimerkinnän saamiseksi esittää yhtä vuorokautta aiemmin kuin nykyisin.

Voimaanpanolain siirtymäsäännöksissä on otettu huomioon se, että vanhan lain säännös yhtiökokoukseen osallistumisesta voi tulla sovellettavaksi sellaisiin ennen lain voimaantuloa perustettuihin yhtiöihin ja ennen lain voimaantuloa annettuihin osakkeisiin, joita ei ole liitetty osakehuoneistorekisteriin.

21 §. Kutsutapa. Pykälästä ehdotetaan poistettavaksi maininta siitä, että sähköpostiosoite tai muu tietoliikenneyhteys yhtiökokouskutsun toimittamista varten ilmoitetaan yhtiölle. Rekisteriin kuuluvien yhtiöiden osakeluetteloon merkittävien osoitetietojen ylläpidosta ehdotetaan säädettäväksi edellä 2 luvun 12 §:ssä. Yhtiökokouskutsua toimitettaessa yhtiön tiedossa oleva osoite olisi lähtökohtaisesti se osoite, joka on merkitty osakeluetteloon. Osakeluetteloon merkittävän osoitetiedon lisäksi osakkeenomistaja voisi ilmoittaa rekisteriin tallennettavaksi tässä pykälässä mainitun sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden. Vaikka viimeksi mainittuja yhteystietoja ei ehdoteta merkittäväksi osakeluetteloon, olisi yhtiöllä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaan oikeus niiden saamiseen rekisteristä.

13 luku Osakeanti

15 §. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen. Pykälän viimeisestä virkkeestä ehdotetaan poistettavaksi maininta osakekirjan luovuttamisesta yhtiön hallussa olevia omia osakkeita annettaessa. Muutetun säännöksen soveltaminen tarkoittaa sitä, ettei osakehuoneistorekisteriin kuuluva yhtiö saa antaa suostumusta osakkeen saannon kirjaamiselle rekisteriin ennen täyttä maksua luovutuksesta. Ehdotus vastaa sisällöltään arvo-osuusjärjestelmään kuuluviin osakeyhtiöihin sovellettavaa osakeyhtiölain 9 luvun 16 §:ää. Voimaanpanolain siirtymäsäännöksissä on otettu huomioon se, että vanhan lain säännös osakekirjan siirtämisestä voi ennen lain voimaantuloa perustetuissa yhtiöissä tulla sovellettavaksi vielä lain voimaantulosta alkavan siirtymäajan kuluessa.

19 luku Sulautuminen

16 §. Sulautumisen oikeusvaikutukset. Pykälän 4 momentista ehdotetaan poistettavaksi nimenomainen maininta osakekirjan esittämisestä sulautumisvastikkeen maksun edellytyksenä. Rekisteriin kuuluvassa yhtiössä oikeus sulautumisvastikkeeseen määräytyy lähtökohtaisesti ehdotuksen 2 luvun 2 §:n 2 momentin mukaisen täsmäytyspäiväsäännöksen perusteella, eikä laissa enää säädetä osakeoikeuksien käytöstä osakekirjan esittämistä vastaan. Sulautumisvastikkeen saaminen voi toisaalta edellyttää esimerkiksi, että saaja ilmoittaa yhtiölle maksuyhteystietonsa. Ehdotuksessa otettaisiin siten huomioon, että sulautumisvastikkeen saaminen voi edellyttää saajalta erityisiä toimia.

Voimaanpanolain siirtymäsäännöksissä on otettu huomioon se, että vanhan lain säännös osakekirjan esittämisestä sulautumisvastikkeen maksun edellytyksenä voi ennen lain voimaantuloa perustetuissa yhtiöissä tulla sovellettavaksi vielä lain voimaantulosta alkavan siirtymäajan kuluessa.

20 luku Jakautuminen

16 §. Jakautumisen oikeusvaikutukset. Pykälän 4 momenttia ehdotetaan muutettavaksi edellä 19 luvun 16 §:n 4 momenttia vastaavalla tavalla.

27 luku Rangaistussäännökset

2 §. Asunto-osakeyhtiörikkomus. Pykälän 1 momentin 1 kohta ehdotetaan kumottavaksi, koska jatkossa osakeluetteloa pidetään tämän lain 2 luvun 12 §:n 1 momentin perusteella Maanmittauslaitoksessa.

Ehdotetun siirtymäsäännöksen mukaan kumottavaksi ehdotettua säännöstä sovellettaisiin ennen lain voimaantuloa perustettuun yhtiöön siihen asti, kunnes se liittyisi rekisteriin. Tarvitaan siirtymäsäännös osakeluettelon pitämisen taikka sen nähtävänä pitämisen seuraamuksista siirtymäaikana.

1.4 Laki asuntokauppalain muuttamisesta

2 luku Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

6 a §. Osakkeen saannon ja panttauksen kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin. Pykälässä säädetäisiin tilanteesta, jossa yhtiön osakkeisiin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia, eikä osakekirjoja siten anneta. Tällöin pykälän säännöksiä sovellettaisiin luvun 6 §:n säännösten sijasta. Pykälä koskisi käytännössä valtaosaa jatkossa perustettavista asuntokauppalain soveltamisalaan kuuluvista asuntoyhteisöistä. Pykälän nykyiset säännökset panttikirjojen säilyttämisestä ja luovuttamisesta siirrettäisiin luvun uuteen 6 b §:ään.

Pykälän 1 momentin mukaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain soveltamisalaan kuuluvissa tilanteissa turva-asiakirjojen säilyttäjän olisi osakekirjojen painattamisen sijaan ilmoitettava osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi, että osakkeen saanto tai panttaus kirjataan rekisteriin vain säilyttäjän ilmoituksesta. Kyseessä olisi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 §:n 4 momentin mukainen rajoitusmerkintä, joka tehtäisiin turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksesta. Rajoitusmerkinnän vaikutus rinnastuisi luvun 6 §:n mukaiseen osakekirjan säilyttämiseen, koska yhtäältä osakkeen saannon tai panttauksen kirjaaminen ei voisi tapahtua ilman

turva-asiakirjojen säilyttäjän myötävaikutusta. Toisaalta saannon ja panttauksen kirjaaminen tapahtuisi yksinomaan säilyttäjän ilmoituksesta, eikä muiden tahojen suostumuksia taikka muuta selvitystä saannosta tai panttauksesta edellytettäisi.

Pykälän 2 *momentin* mukaan säilyttäjän velvollisuuteen ilmoittaa ostajan saanto kirjattavaksi rekisteriin sovellettaisiin, mitä 6 §:n 2 ja 4 momentissa säädetään osakekirjan luovuttamisesta ostajalle. Sääntely vastaisi siten asiallisesti mahdollisimman pitkälti luvun 6 §:n nykyistä sääntelyä osakekirjan luovuttamisesta ostajalle. Jos osake on pantattu, tilanne poikkeaa kuitenkin sikäli 6 §:n mukaisesta, että kun osakekirja 6 §:n 3 momentin mukaan luovutetaan tällöin ostajan sijasta panttioikeuden haltijalle, osakehuoneistorekisteriin on vastaavassa tilanteessa kirjattava sekä saanto että panttaus. Tämän vuoksi momentissa säädettäisiin säilyttäjän velvollisuudesta ilmoittaa panttaus kirjattavaksi saannon kirjaamisen yhteydessä.

Myös jos panttioikeuden haltijoita on useampia, tilanne poikkeaa 6 §:n mukaisesta, koska osakekirja luovutetaan 6 §:n 3 momentin mukaan sille panttioikeuden haltijalle, jolla on paras etuoikeus, ja tälle annetaan tarpeelliset tiedot muista panttioikeuden haltijoista. Osakehuoneistorekisteriin kirjataan sen sijaan kaikki osaketta koskevat panttaukset. Turva-asiakirjojen säilyttäjän olisi tämän vuoksi ilmoitettava panttaukset kirjattaviksi rekisteriin asianmukaisessa etusijajärjestyksessä. Panttioikeuden syntymisestä, kun panttaussitoumus annetaan tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle, säädetään luvun 15 §:n 2 momentissa.

Myyjän 4 luvun 29 §:n 4 momentin mukaista panttioikeutta ei kirjattaisi rekisteriin. Tämä vastaa käsillä olevan luvun 6 §:n 3 momentin säännöstä siitä, että myyjällä ei ole oikeutta saada osakekirjaa hallintaansa kyseisen panttioikeuden nojalla.

Pykälän 1 *momentissa* tarkoitettu rajoitusmerkintä poistettaisiin, kun asunnonostajan saanto kirjataan rekisteriin säilyttäjän ilmoituksesta. Tästä ehdotetaan säädettäväksi pykälän 3 *momentissa*. Lisäksi rajoitusmerkintä poistettaisiin säilyttäjän ilmoituksesta, jos osake on myymättä rakentamisvaiheen päättyessä. Viimeksi mainittu vastaa vaikutuksiltaan luvun 6 §:n 3 momentin viimeisen virkkeen mukaista osakkeen luovuttamista perustajaosakkaalle.

Säilyttäjän oikeudesta palkkioon pykälän mukaisista tehtävistään säädetään luvun 7 §:ssä.

6 b §. *Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen.* Pykälän säännökset vastaisivat luvun nykyistä 6 a §:ää.

1.5 Laki kaupparekisterilain 21 §:n muuttamisesta

9 §. Pykälään lisättäisiin uusi 8 *momentti*, jossa säädettäisiin asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kaupparekisteriin merkittävistä tiedoista. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoituksessa olisi ilmoitettava, sisältääkö yhtiön yhtiöjärjestys lunastuslausekkeen tai muun vaihdannanrajoituslausekkeen. Tieto lunastuslausekkeen tai vaihdannanrajoituslausekkeen merkitsemisestä on tarpeen, jotta tietoja voidaan välittää Patentti- ja rekisterihallituksesta Maanmittauslaitokselle. Tieto velkojien suostumuksen tarpeellisuudesta olisi uusi, ja se liittyy asunto-osakeyhtiölain 17 luvun 7 §:ää, jonka mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla on osakepääomaa alennettaessa velkojien suojaamennettelyssä oikeus vastustaa yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista tai määräyksestä poikkeamista. Patentti- ja rekisterihallitus tarkistaisi ilmoituksen käsittelyn yhteydessä, että rekisteriin merkittävä tieto vastaa yhtiöjärjestyksestä. Muutoksen johdosta mahdollinen yhtiöjärjestyksessä määrätty näkymään yhtiön kaupparekisteriotteella.

21 §. Pykälän *2 momenttia* muutettaisiin niin, ettei säännöksessä enää viitattaisi maksun suorittamisajankohtaan. Muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kaupparekisteri-ilmoitusten maksaminen jälkikäteen laskulla. Nykyisin kaupparekisteri-ilmoituksen rekisteröinti edellyttää, että käsittelymaksu on suoritettu. Muutos liittyy sähköisen asioinnin osuuden kasvuun ja käsittelyaikojen lyhenemiseen, jolloin maksun suorittamisesta aiheutuu tarpeetonta viivästystä asian käsittelyssä. Samalla muutoksella parannetaan asunto-osakeyhtiöiden osalta isännöitsijöiden mahdollisuuksia asioida kaupparekisterissä sähköisesti.

1.6 Laki yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

10 §. *Perustamisilmoitus.* Pykälän *3 momentissa* säädetään nykyisin ilmoituksista, jotka tehdään sähköisesti. Momentin sanamuotoa muutettaisiin niin, että ilmoitukset tehdään sähköistä järjestelmää käyttäen, mikä olisi täsmällisempi muotoilu kuin sähköisesti. Säännöksen sisältö vastaisi voimassaolevaa lakia. Momentin muotoilua muutettaisiin samalla lisäämällä siihen alakohtia.

Momentin *1 kohta* vastaisi sisällöltään voimassaolevaa lakia, mutta samalla sitä tarkistettaisiin pykäläviittauksen osalta. Sivuliike on rahanpesulain 6 luvun 2 §:n mukaan velvollinen tuntemaan tosiasialliset edunsaajansa, mutta kaupparekisterilaissa ei säädetä sivuliikkeen edunsaajien rekisteröinnistä. Tästä syystä lain viittaus kaupparekisterilain 3 §:n 1 mom. 4 kohtaan on tarpeeton, ja ehdotetaan poistettavaksi. Momentin *2 kohta* vastaisi sisällöltään voimassaolevaa lakia.

Momentin *3 kohta* olisi sisällöltään uusi. Jatkossa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistö-osakeyhtiön perustamisilmoitus tehtäisiin aina sähköistä järjestelmää käyttäen. Muutos on tarpeen, koska yhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyviä tietoja tarvitaan huoneistotietojärjestelmässä hallintakohteiden muodostamiseen, jolloin tiedot pitäisi voida toimittaa Maanmittauslaitokselle sähköisessä muodossa. Lisäksi jäljempänä 5 momentissa ehdotetaan, että perustamisen yhteydessä ilmoitetaan tietoja suoraan Maanmittauslaitokselle. Tällaisen menettelyn käyttöönotto ei olisi kohtuullisin kustannuksin toteutettavissa, jos asiointia paperimuodossa jatkettaisiin.

Pykälän *5 momentti* olisi uusi. Yritys- ja yhteisötietolain mukaisia kantarekistereitä ylläpitäviä viranomaisia ovat Patentti- ja rekisterihallitus ja Verohallinto. Pykälän 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 koskevat perustamissopimuksen mukaisten 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 tai Verohallinnossa. Henkilötietojen eteenpäin välittäminen olisi kuitenkin henkilötietojen käsittelyä, mistä seuraa, että tietosuojaa koskevia säännöksiä sovelletaan tietojen ilmoittamisessa. Muilta osin Maanmittauslaitoksen oikeudesta saada tietoja Patentti- ja rekisterihallituksen rekistereistä säädettäisiin huoneistotietojärjestelmästä annettavassa laissa. Esimerkiksi yhtiöjärjestyksen mukaiset tiedot välitetään Maanmittauslaitokselle ilman eri ilmoitusta.

11 §. *Muutos- ja lopettamisilmoitus.* Pykälän *2 momenttia* muutettaisiin sen osalta, mitä muutosis ilmoituksia tehdään sähköistä järjestelmää käyttäen. Samalla momentin muotoilua muutettaisiin lisäämällä siihen alakohtia. Momentin *1 ja 2 kohdat* koskevat rahanpesulain mukaisia

ilmoituksia kaupparekisteriin. Ehdotetut säännökset vastaavat sisällöltään voimassaolevaa lakia, mutta niihin sisältyvää viittaussäännöstä kaupparekisterilakiin täsmennettäisiin vastaavasti kuin edellä 10 §:n 3 momentissa.

Momentin 3 kohta olisi sisällöltään uusi ja se koskisi osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle siirtäneiden yhtiöiden tekemiä kaupparekisteri-ilmoituksia. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muutokset ilmoitettaisiin sähköistä järjestelmää käyttäen kaupparekisteriin. Yhtiöjärjestyksiä muutettaessa ensimmäisen kerran, koko yhtiöjärjestys ilmoitettaisiin rekisteriin, minkä jälkeen se olisi samassa muodossa kuin uusien, 1.1.2019 jälkeen perustettujen yhtiöiden yhtiöjärjestykset. Kaupparekisteriin ilmoitettavista yhtiöjärjestysmuutoksista voi useissa tilanteissa seurata se, että huoneistotietojärjestelmään perustetun hallintakohteen tietoja on tarvetta päivittää Maanmittauslaitoksessa. Tällainen tilanne olisi esimerkiksi osakeanti, josta säädetään asunto-osakeyhtiölain 13 luvussa ja osakkeiden rekisteröinnistä luvun 13 §:ssä. Uusien osakkeiden rekisteröinti johtaa käytännössä aina yhtiöjärjestyksen muutokseen, jolloin yhtiöjärjestyksen mukainen tieto uusista osakesarjoista välitettäisiin PRH:sta Maanmittauslaitokselle. Muita tilanteista, joissa yhtiöjärjestyksen muutoksesta seuraa rekisterin päivitystarvetta Maanmittauslaitoksessa ovat huoneistojen jakaminen tai yhdistäminen, yhtiöiden sulautuminen tai jakautuminen sekä yritysmuodon muutokset. Näissä tapauksissa PRH huolehtisi yhtiöjärjestyksen rekisteröinnistä, minkä jälkeen osakeryhmissä tapahtuneet muutokset välittyvät PRH:sta Maanmittauslaitokselle. PRH:een ei kuitenkaan ilmoiteta osakkaiden tietoja, vaan yhtiön olisi ilmoitettava tieto yhtiön uusista tai muuttuneista osakkaista suoraan Maanmittauslaitokselle.

Momentin 4 kohta olisi sisällöltään uusi ja koskisi ennen lakiehdotuksen voimaantuloa perustettujen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden vapaaehtoisesti tekemiä ilmoituksia, joilla yhtiöiden rekisteröity yhtiöjärjestys voidaan muuttaa sähköiseen muotoon. Ilmoituksen perusteella koko yhtiöjärjestys tallennettaisiin rekisteriin tekstimuodossa, jolloin sitä voidaan hyödyntää. Yhtiöjärjestyksestä muutetaan rakenteiseen muotoon yhtiön toiminimi, kotipaikka, toimiala ja huoneistosisältö. Huoneistosisältöä ei eritellään, vaan tiedot osakenumeroista, huoneistotunnuksesta ja pinta-alasta pystytään erottamaan. Muilta osin yhtiöjärjestys tallennetaan tekstimuodossa. Muutoksen jälkeen myöhemmät yhtiöjärjestyksen muutokset voidaan toteuttaa Patentti- ja rekisterihallituksen sähköisessä asiointipalvelussa sujuvasti, kun voimassaolevaa yhtiöjärjestyksiä voidaan käyttää myöhempien muutosten pohjana. Yhtiöjärjestyksen ilmoittaminen voitaisiin tehdä edellyttäen, ettei yhtiöjärjestyksen sisältöä muuteta. Yhtiöjärjestyksen ilmoittamisesta voisi päättää yhtiön hallitus ilman yhtiökokousta, koska yhtiöjärjestyksen sisältöön ei tehdä muutoksia. Varsinaisen kaupparekisteri-ilmoituksen voisi tehdä ilmoituksen tekemiseen oikeutettu henkilö, esimerkiksi hallituksen jäsen tai isännöitsijä. PRH ei tarkastaisi ilmoituksen sisältöä, vaan ilmoituksen rekisteröinti perustuisi ilmoituksen tekijän vakuutukseen siitä, että ilmoitus vastaa sisällöltään voimassa olevaa yhtiöjärjestyksiä. Jos yhtiöjärjestykseen halutaan tehdä samalla kertaa muutoksia, uusi menettely ei olisi käytettävissä, vaan yhtiön olisi tehtävä yhtiöjärjestyksen muutosten ilmoitus.

Pykälän 3 momentti sisältäisi säännöksen, joka nykyisin sisältyy osana pykälän 2 momenttiin. Sen mukaan muilta osin ilmoituksen toimittamisessa noudatetaan, mitä 10 §:n 1 momentissa säädetään perustamisilmoituksen toimittamisesta.

19 §. Rangaistussäännökset. Pykälä sisältää rangaistussäännöksen, jossa on selvyuden vuoksi täsmennetty, ettei sitä sovelleta sähköistä järjestelmää käyttäen tehtäviin ilmoituksiin tilanteissa, jossa ilmoituksen tekijällä ei ole ollut tosiasiallisesti mahdollisuutta ilmoituksen tekemiseen. Tällä viitataan erityisesti sähköisten palvelujen kattavuuteen ja saatavuuteen. Pääsääntöisesti suomalaisilla henkilöillä on varsin kattavasti käytössään sähköisessä asiointissa tarvittavia vä-

lineitä tunnistautua viranomaispalvelussa. Tämä voidaan tehdä verkkopankkitunnuksin, sähköisellä henkilökortilla tai mobiilivarmenteen avulla. Poikkeus tulisi sovellettavaksi esimerkiksi silloin, kun henkilöllä ei ole edellä mainittuja tunnistamisessa tarvittavia välineitä, eikä hän syystä tai toisesta pysty myöskään sellaisia hankkimaan. Lisäksi säännös on tarpeen ulkomailla asuvien ulkomaisten henkilöiden kannalta, sille heidän mahdollisuutensa saada em. tunnistamiseen tarvittavia välineitä on rajoitettu, vaikka toisaalta lain mukainen ilmoitusvelvollisuus voi koskea myös heitä.

Pykälän *1 momenttia* muutettaisiin laajentamalla viittaus lain 10 §:n 1 momenttiin kattamaan viitatus pykälän kokonaisuudessaan. Tämä ei muuta oikeustilaa, sillä ilmoitusvelvollisuudesta säädetään 10 §:n 1 momentissa, ja pykälän muut säännökset täydentävät ilmoitusvelvollisuuden sisältöä. Viittauksen laajentamisella täsmennettäisiin, että rangaistavuuteen vaikuttavat myös pykälässä jäljempänä säädetty edellytykset, kuten 2 momentissa säädetty perusilmoituksen tietosisältö ja 3 momentissa säädetty vaatimukset sähköisen järjestelmän käyttämisestä. Säännöksessä viitattuihin lain 10 ja 11 §:iin edellä esitettyjen muutosten johdosta rangaistussäännöksen soveltamisala laajenisi samalla kattamaan myös uudet, vain sähköistä järjestelmää käyttäen tehtävät asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kaupparekisteri-ilmoitukset.

Pykälän *2 momentista* poistettaisiin erillinen viittaus rahanpesulakiin. Rahanpesulakiin viitataan käytännössä jo edellä 10 §:n 3 momentissa ja 11 §:n 2 momentissa, joten viittaus ei ole tarpeen. Muutos liittyy myös siihen, että edellä lisätään sähköistä järjestelmää käyttäen tehtäviksi ilmoituksiksi eräitä asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kaupparekisteri-ilmoituksia, jolloin asioiden luetteleminen rangaistussäännöksessä ei enää ole tarkoituksenmukaista. Samalla momentissa säädetty poikkeus rangaistussäännöksen soveltamisessa laajenisi kattamaan asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön edellä säädetty, sähköistä järjestelmää käyttäen tehdyt ilmoitukset.

1.7 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

16 §. Rajoitusmerkintä. Valtion korkotukemia asuntoja koskevat rajoitusmerkinnät tehtäisiin jatkossa paperisten osakekirjojen ja yhtiön pitämän osakeluettelon sijaan huoneistotietojärjestelmään. Merkinnät tehtäisiin siten, että rajoitukset ilmenevät sekä osakehuoneistorekisteristä, kun osakekirjoja ei enää paineta, että osakeluettelosta kuten aikaisemminkin. Rajoitusmerkintöjen tekemisestä säädetään huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 §:n 4 momentissa. Muutettaessa olemassa olevien yhtiöiden tietoja osakekirjoista ja osakeluetteloista huoneistotietojärjestelmään olisi siirrettävä myös rajoitusmerkintöjä koskevat tiedot.

1.8 Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

16 §. Rajoitusmerkintä. Valtion korkotukemien asuntojen rajoitusmerkintöjen tekemistä koskevat säännökset muutettaisiin vastaamaan sähköistä huoneistotietojärjestelmää. Ehdotetut säännökset vastaisivat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin ehdotettuja muutoksia.

1.9 Laki aravalain 6 §:n muuttamisesta

6 §. Käyttö- ja luovutusrajoitukset. Aravalainoilla tuettujen asuntojen rajoitusmerkintöjen tekemistä koskevat säännökset muutettaisiin vastaamaan sähköistä huoneistotietojärjestelmää. Ehdotetut säännökset vastaisivat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin ehdotettuja muutoksia. Samalla pykälässä oleva viittaus aravavuokra-asuntojen

ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettuun lakiin korvattaisiin lain nykyisellä nimellä eli aravarajoituslailla.

1.10 Laki aravarajoituslain muuttamisesta

12 §. Omaksilunastaminen. Säännös kunnan velvollisuudesta säilyttää aravalainoitettujen, omaksilunastettavien asunto-osakkeiden osakekirjat poistettaisiin tarpeettomana. Sen sijaan pykälään lisättäisiin säännös osakkeiden omaksilunastettavuutta koskevan merkinnän tekemisestä ehdotettuun huoneistotietojärjestelmään. Pykälän 2 momenttia muutettaisiin siten, että omaksilunastettavuudesta voitaisiin säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

18 §. Rajoitusmerkintä. Osakekirjoihin ja yhtiön pitämään osakeluetteloon tehtäviä rajoitusmerkintöjä koskeva säännös päivitetäisiin vastaamaan ehdotettuun huoneistotietojärjestelmään tehtävää merkintää kuten vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa. Lisäksi pykälässä olevaa valtuutussäännöstä muutettaisiin siten, että asetuksella tarkoitettaisiin nimenomaan valtioneuvoston asetusta.

1.11 Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta

51 §. Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät. Pykälään tehtäisiin vastaavat muutokset kuin valtion tukemia vuokra-asuntoja koskeviin lakeihin. Aikaisemmin osakekirjoihin tehdyt merkinnät asumisoikeusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtäisiin jatkossa huoneistotietojärjestelmään. Lisäksi pykälää muutettaisiin siten, että siinä oleva maininta valtion asuntorahastosta korvattaisiin viraston nykyisellä nimellä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Pykälässä olevia valtuutussäännöksiä tarkennettaisiin siten, että asetuksella tarkoitettaisiin nimenomaan valtioneuvoston asetusta.

1.12 Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta

9 §. Vuokrasopimuksen siirrettävyys. Pykälän 3 momentti kumottaisiin huoneistotietojärjestelmään siirtymisen johdosta. Voimassa olevan momentin mukaan osaomistusoikeuden luovuttajan on esitettävä enemmistöosuuden omistajalle alkuperäinen osaomistussopimuksensa, johon enemmistöosuuden omistaja tekee merkinnän osaomistusoikeuden luovuttamisesta.

22 a §. Merkinnät huoneistotietojärjestelmään. Lakiin lisättäisiin uusi 22 a §, jonka mukaan enemmistöosuuden omistajan on viipymättä tehtävä laissa tarkoitettuja toimenpiteitä koskevat merkinnät huoneistotietojärjestelmään. Näitä toimenpiteitä ovat osaomistussuhteen perustaminen, purku ja siirto sekä asunnon loppuosuuden lunastaminen ja osaomistusoikeuden panttaaminen.

1.13 Laki varainsiirtoverolain muuttamisesta

11 §. Ensiasunnon verovapaus. Pykälän 4 momentti kumottaisiin, koska siinä säädetty lausuntomenettely on jatkossa tarpeeton. Verohallinto tarkistaisi ensiasuntotiedon veroilmoituksen perusteella koneellisesti ja välittäisi tiedon Maanmittauslaitokselle sähköisesti. Kumoaminen tulisi Verohallinnon tietojärjestelmä uudistuksen aikataulun mukaisesti voimaan 1.11.2019 ja sen jälkeen tehtyihin luovutuksiin. Edellä mainittuun muutokseen liittyvä tiedonsaantioikeus ja muutoksen voimaantulosäännös on jätetty jatkovalmistelun varaan.

24 §. Arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esitettävät tiedot ja yhteisön vastuu. Pykälän 2 momenttia muutettaisiin, koska Maanmittauslaitoksen ylläpitämä huoneistotietojärjestelmä korvaisi yhteisön pitämän osakeluettelon. Vastuu verosta poistuisi sekä osakeluettelon ylläpidon huoneistotietojärjestelmään siirtäneiltä yhteisöiltä että niiltä yhteisöiltä, jotka perustetaan huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton jälkeen ja joiden osakeluettelo siirtyy suoraan huoneistotietojärjestelmään.

2 Tarkemmat säännökset

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen 22 §:n 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi valtuus antaa valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä suoritteista perittävistä maksuista.

3 Voimaantulo

Lakiehdotuksen voimaantulosta säädettäisiin lailla. Voimaanpanolaissa täsmennettäisiin myös kirjaamisen menettelyn ja huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon liittyvät siirtymäjärjestelyt.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019. Huoneistotietojärjestelmää koskevaa lakiehdotusta myös sovellettaisiin pääsääntöisesti tuosta päivästä alkaen ja 1 päivästä tammikuuta 2019 perustettavien yhtiöiden omistus- ja panttauskirjaukset voidaan hoitaa lakiehdotuksen mukaisina. Ennen 1 päivänä tammikuuta 2019 perustetut yhtiöt voisivat aloittaa osakeluetteloiden siirron 1 päivästä toukokuuta 2019 alkaen.

4 Säättämisyjärjestysperustelut

Esitykseen sisältyviin lakiehdotuksiin liittyy perustuslain ja säättämisyjärjestyksen kannalta merkityksellisiä kysymyksiä. Seuraavassa on pyritty tunnistamaan ja kuvaamaan niitä sekä selostamaan esityksessä omaksuttuja ratkaisuja perustuslain säännösten kannalta.

Hallituksen esitystä on valmisteltu aikana, jolloin EU:n tietosuoja-asetus on annettu ja sen kansallisia täytäntöönpanotoimia on valmisteltu. Kaikki kansalliset ratkaisut sen toimeenpanemiseksi eivät ole olleet tiedossa, eikä käytettävissä ole ollut näitä kansallisia ratkaisuja koskevaa perustuslakivaliokunnan lausuntokäytäntöä muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Edellä esitetyistä syistä esityksessä on varsin pitkälle pyritty toimimaan EU:n tietosuoja-asetuksen antamista edeltävänä kautena syntyneen, perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön pohjalta.

4.1 Omaisuuden suoja

Omaisuus on perustuslain 15 §:n nojalla Suomessa perusoikeutena turvattu. Esityksessä ei ehdoteta omaisuuden käytön rajoittamista tai muuta puuttumista omistusoikeuteen ja omistajan asemaan. Sen sijaan esityksessä ehdotetaan esineoikeudellisen suojan muodostumisen ja osakkeen omistuksen tuottamien, yhtiölainsäädännön mukaisten oikeuksien käyttämisen ehdoksi oikeuden kirjaamista. Omistusoikeutta koskevan selvityksen arvioinnissa ja kirjaamisratkaisun tekemisessä on kysymys omaisuuden suojan kannalta merkityksellisestä, julkisen vallan käyttöä sisältävästä ratkaisutoiminnasta. Paperisista osakekirjoista luopuminen toteutettaisiin siten, että nykyiset edellytykset esineoikeudellisen suojan muodostumiselle ja osakeoikeuksien käytölle säilyisivät nykyisen kaltaisina. Osakkeen luovutus ei jatkossakaan ole määrämuotoinen oikeustoimi, eikä siihen liity kirjaamishetkellä muita tarkistuksia kuin luovutustahdon selvittäminen tai perintösaannon tapauksessa perittävän omistuksen ja perillisten perintöoikeuden selvittäminen. Osakeoikeuksien käyttö ei jatkossa edellyttäisi erillistä, yhtiön edustajan tekemää kirjausta, vaan riittävää olisi omistusoikeuden kirjaaminen viranomaisen ylläpitämään rekisteriin.

Siirtymävaiheessa edellytetään kuitenkin kirjaamishakemuksen tekemistä määräajassa sen jälkeen, kun on tapahtunut perintösaanto tai luovutus. Edellytyksen soveltaminen ei johda esineoikeudellisessa mielessä oikeudenmenetyksiin, sillä seuraamukset ehdotetaan kytkettäväksi osakeoikeuksien käyttöön ja toisaalta kirjaamismaksuun. Osakekirjan mitätöinti tapahtuu viranomaisen toimesta ja vastuulla. Jos luovutuksen saaja tai osakkeenomistaja haluaa käyttää kirjaamishakemuksen tekemisessä apunaan luottolaitosta tai muuta tahoa, hän voi valtuuttaa tämän tekemään hakemuksen puolestaan. Jos osakekirja on pankin hallussa tai osakkeenomistaja haluaa toimittaa osakekirjan pankin avustuksella, osakekirjan toimittaa Maanmittauslaitokselle pankki.

Edellä esitetyn perusteella esitykseen ei sisältyisi perusoikeutena suojatun omistusoikeuden rajoittamista tai omistajan asemaan ja määräysvaltaan puuttumista, joka olisi ristiriidassa perustuslain 15 §:n säännösten kanssa. Esityksessä ei myöskään ehdoteta omistuksen tai panttauksen kirjaamiseen liittyvän tehtävän siirtämistä perustuslain 124 §:ssä tarkoitetulla tavalla muulle kuin viranomaiselle. Maanmittauslaitoksessa tehtävää hoidetaan rikosoikeudellisen, vahingonkorvausoikeudellisen ja virkamiesoikeudellisen virkavastuun alaisuudessa. Maanmittauslaitoksen toimintaan tehtäviä hoidettaessa sovelletaan huoneistotietojärjestelmää koskevassa lakiehdotuksessa säädetyn poikkeuksin hallinnon yleislainsäädäntöä.

4.2 Yksityisyyden suoja ja henkilötietojen käsittely

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Mainittuun säännökseen sisältyvän lakiviittauksen nojalla henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Perusoikeutena turvatun yksityiselämän suojan on katsottu rajoittavan lainsäätäjän liikkumavaraa henkilötietojen suojasta säädettyä (PeVL 2/2018 vp.). Toisaalta perustuslain 12 §:n 2 momentin nojalla viranomaisen asiakirjat ja tallenteet ovat julkisia, jollei lailla toisin säädetä. Jokaisella on oikeus saada tieto viranomaisen julkisesta asiakirjasta. Näiden kahden perusoikeutena suojatun oikeuden yksityiselämän suojan ja julkisuusperiaatteen soveltaminen tapahtuu pääosin julkisuuslain ja EU:n tietosuojasetuksen sekä sen toimeenpanoa koskevan kansallisen tietosuojalain puitteissa. Tämä lähtökohta on omaksuttu myös esitykseen sisältyvässä huoneistotietojärjestelmää koskevassa lakiehdotuksessa.

Esityksessä ehdotetaan perustettavaksi uusi tietojärjestelmä, johon sisältyviä rekistereitä ylläpitäisi Maanmittauslaitos. Rekistereitä on tarkasteltava toisaalta julkisuuslain, toisaalta henkilötietojen suojaa koskevan lainsäädännön osalta. Esityksessä ehdotetaan vain vähäisessä määrin edellä mainittua yleislainsäädäntöä täydentävää tai, sallituissa rajoissa, poikkeavaa sääntelyä.

Perustuslakivaliokunta on henkilötietojen suojaa koskevaa sääntelyä arvioidessaan korostanut sääntelyn laintasoisuutta, kattavuutta ja yksityiskohtaisuutta (PeVL 27/2018 vp., PeVL 49/2017 vp. ja PeVL 31/2017 vp.) Perustuslakivaliokunta on todennut, ettei ole estettä sille, että henkilötietojen suojaan liittyvät sääntelyn kattavuuden sekä täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden vaikutukset voidaan joltain osin täyttää myös asianmukaisesti laaditulla yleisellä Euroopan unionin asetuksella tai kansalliseen oikeuteen kohdistuvalla yleislaissa (PeVL 31/2017 vp. ja PeVL 49/2017 vp.). Tällöin valiokunta on pitänyt tärkeänä, että EU-sääntelyyn mahdollisesti sisältyvää kansallista liikkumavaraa käytettäessä otetaan huomioon perus- ja ihmisoikeuksien asettamat vaatimukset (PeVL 49/2017 vp.). Viranomaisten välistä tietojenvaihtoa koskevan sääntelyn selkeyteen on kiinnitetty huomiota perustuslakivaliokunnan lausunnossa PeVL 31/2017 vp. Perusoikeutena turvatun yksityiselämän suojan kannalta on epätydyttävää, että tietojen luovuttamista koskevissa säännöksissä ja toisaalta viranomaisen tiedonsaantioikeutta koskevissa säännöksissä on kaksinkertaista sääntelyä, joka johtaa tulkintaongelmiin. Perusoikeutena turvattu yksityiselämän suoja tulee turvata henkilötietojen suojasta säädettyä kussakin sääntely-yhteydessä tavalla, jota voidaan hyväksyttävänä koko perusoikeusjärjestelmän kokonaisuudessa

(PeVL 49/2017 vp. ja PeVL 2/2018 vp.). Valiokunta on arvioinut erityisesti arkaluonteisten tietojen käsittelyn kuuluvan henkilötietojen suojan ytimeen ja katsonut, että tällaisia tietoja sisältävien rekisterien perustamista on arvioitava perusoikeuksien rajoitusedellytysten, erityisesti rajoitusten hyväksyttävyyden ja oikeasuhtaisuuden kannalta (PeVL 49/2017 vp.).

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi tietojen käsittelyn tarkoituksesta, tietosisällöstä, tietojen säilyttämisestä, viranomaisen tiedonsaantioikeudesta sekä tietojen luovuttamisesta. Esityksessä ehdotettuun tietojen käsittelyyn sovelletaan ilman eri säännöstä EU:n tietosuojaa-asetusta. Asetuksen soveltamista on pyritty selostamaan huoneistotietolakea koskevan ehdotuksen yksityiskohtaisissa perusteluissa erityisesti lakiehdotuksen 16-19 §:n kohdalla. Huoneistotietolakea koskevan ehdotuksen suhdetta julkisuuslakiin on selvitetty 1 ja 16 §:n perusteluissa. Rekistereiden tietosisältöä, tietojen säilyttämistä ja tietojen luovuttamista sekä viranomaisen tiedonsaantioikeutta koskeva sääntely on lakiehdotuksessa yksityiskohtaista.

4.3 Yhdenvertaisuus asiointin järjestämisessä

Esityksessä ehdotetaan, lain voimaantulon jälkeen tehtäviä asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoitus kaupparekisteriin tehtäisiin sähköistä järjestelmää käyttäen, mikä käytännössä merkitsee paperiasioinnista luopumista. Sähköinen asiointi koskisi myös kaupparekisteriin tehtäviä yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksia sen jälkeen, kun yhtiön osakeluottelon pito on siirretty Maanmittauslaitokselle. Sähköinen asiointi koskisi lisäksi asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden vapaaehtoisesti tekemiä ilmoituksia, joilla ennen lain voimaantuloa perustettu yhtiö ilmoittaa voimassaolevan yhtiöjärjestyksen kaupparekisteriin rakenteisessa muodossa.

Ilmoituksen tekeminen tapahtuisi pääsääntöisesti vahvan sähköisen tunnistamisen avulla, mikä edellyttää asiakkaalta joko verkkopankkitunnuksia, sähköistä henkilökorttia tai mobiilivarmennetta. Ilmoituksen tekeminen olisi kuitenkin poikkeuksellisesti mahdollista myös ilman vahvaa sähköistä tunnistamista, jolloin olisi riittävää, että ilmoituksen tekijällä on käytettävissään nettiyhteys. Yritys- ja yhteisötietolain 19 § sisältää rangaistussäännöksen yritys- ja yhteisötietoilmoituksen laiminlyönnistä. Säännöstä ei sovellettaisi, jos ilmoituksen tekijällä ei ollut tosiasissa mahdollisuutta sähköiseen asiointiin.

Ehdotettu sääntely on merkityksellistä perustuslain 6 §:n säännösten näkökulmasta. Tämän pykälän 1 momentti sisältää yleisen yhdenvertaisuussäännöksen ja 2 momentti syrjintäkiellon, jonka mukaan ketään ei saa asettaa eri asemaan momentissa erikseen lueteltujen seikkojen perusteella. Momentin loppuosan yleislauskeen mukaan eri asemaan asettaminen ei saa perustua myöskään henkilöön liittyvään muuhun syyhyn. Sääntelyssä ei ole kysymys pykälän 2 momentin tarkoittamassa mielessä henkilöön liittyvästä erottelusta, joten ehdotusta on arvioitava pykälän 1 momentin yleisen yhdenvertaisuussäännöksen suhteen. Eri asemaan asettaminen liittyy perusoikeuden käyttämiseen. Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa toimivaltaisen viranomaisen käsiteltäväksi. Perustuslakivaliokunnan käytännössä on vakiintuneesti korostettu, ettei yhdenvertaisuusperiaatteesta voi johtua tiukkoja rajoja lainsäätäjän harkinnalle pyrittäessä kulloisenkin yhteiskuntakehityksen vaatimaan sääntelyyn (katso esimerkiksi PeVL 28/2009 vp, s. 2/II, PeVL 21/2007 vp, s. 2/I, PeVL 38/2006 vp, s. 2/I, PeVL 1/2006 vp, s. 2/I). Esimerkiksi käsittelymaksun porrastusta paperimuotoisen ja sähköisen asiointin välillä on perustuslakivaliokunnan käytännössä pidetty yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta tietyin ehdoin sallittuna (PeVL 35/2010 vp, s. 2).

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on käsitellyt osittain vastaavaa tilannetta päätöksessään (Dnro 4653/4/14). Apulaisoikeusasiamies kiinnitti ratkaisussaan huomiota siihen, että viran-

omaisen on pyrittävä turvaamaan hallinnon asiakkaiden yhdenvertaiset mahdollisuudet asioidensa hoitamiseen. Asioinnin järjestämisen keinoja ja laajuutta on arvioitava erityisesti palvelujen käyttäjinä olevien henkilöiden ja yhteisöjen tarpeiden kannalta. Kaikille palveluja tarvitseville on pyrittävä turvaamaan yhtäläinen mahdollisuus asiansa hoitamiseen palvelun laadusta riippumatta. Hallintolain hyvän hallinnon perusteisiin kuuluu myös palveluperiaate ja palvelun asianmukaisuuden vaatimus. Palveluja järjestettäessä on kiinnitettävä huomiota muun ohella palvelujen saatavuuteen ja hallinnossa asioivien valinnanvapauteen. Asiointi on järjestettävä myös alueellisesti yhtäläisellä tavalla. Apulaisoikeusasiamies päätyi ratkaisussaan siihen, että Verohallinnon määräyksen lainmukaisuuden arvioinnissa oli otettava huomioon myös se, että ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä saattoi seurata suuruudeltaan merkittävä laiminlyöntimaksu. Apulaisoikeusasiamies katsoi, että Verohallinnon päätös rajoitti laissa hallinnon asiakkaille turvattuja oikeuksia. Apulaisoikeusasiamiehen ratkaisussa oli toisaalta kyse erilaisesta viranomaisasioinnista kuin nyt ehdotettavassa sääntelyssä, eikä sähköisestä asioinnista säädetty lakitasoisesti. Lisäksi nyt ehdotettu sähköinen asiointi ei koske välittömästi yksityisiä henkilöitä vaan oikeushenkilöitä, sekä välillisesti näiden yhtiöiden vastuuhenkilöinä toimivia.

Perustuslain 6 ja 21 §:n sanamuodosta, perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännöstä tai Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännöstä ei ole saatavissa yksiselitteistä ohjetta siihen, saattaako ehdotettu sääntely tosiasiaa rajoittaa perusoikeuksien toteutumista. Ehdotetun sääntelyn tosiasialliset vaikutukset perusoikeuksien toteutumiseen on siksi arvioitava suhteessa viranomaispalvelun luonteeseen, sen kohderyhmään ja asiakkaiden mahdollisuuksiin asioida viranomaisen kanssa sähköisesti. Eduskunnan perustuslakivaliokunnan arvioitavana on ollut hallituksen esitys rahanpesulainsäädännön kokonaisuudistuksesta (HE 228/2016 vp), missä yhteydessä esityksen säätämisyjärjestysperusteluissa arvioitiin vastaavanlaista sääntelyä sähköisestä asioinnista. Perustuslakivaliokunnan lausunnossa ei huomautettu, muttei toisaalta myöskään nimenomaisesti otettu kantaa esityksen säätämisyjärjestysperusteluihin tältä osin (PeVL 2/2017 vp).

Kyse on oleellisesti siitä, katsotaanko sähköisen asiointitavan nykyisin olevan yleisesti asunto-osakeyhtiöiden ja muiden huoneistotietojärjestelmän piirissä olevien yritysten ja yhteisöjen vastuuhenkilöinä toimivien ihmisten saatavilla. Internetin käyttö ja sähköinen asiointi viranomaisissa on jatkuvasti yleistynyt. Toisaalta myös paperimuotoiseen asiointiin viranomaisissa on saattanut liittyä palvelujen alueellista tai tosiasiallista saatavuutta koskevia rajoitteita. Näiden ei kuitenkaan yleensä ole katsottu rajoittavan arvioitavana olevia perusoikeuksia. YTJ:n sähköisessä asiointipalvelussa palvelun käyttäjä tunnistetaan verkkopankkitunnuksin, sirullisen henkilökortin (HST-kortti) tai mobiilivarmenteen avulla. Verkkopankkitunnuksia on varsin laajasti käytössä, sillä verkkopankkia käyttää nykyisin arviolta 87 prosenttia 16—74-vuotiaista suomalaisista. Väestörekisterikeskuksen kansalaisvarmenne on tällä hetkellä käytössä poliisin myöntämällä sirullisella henkilökortilla. Varmennetta käytetään tunnistamiseen sekä sähköpostien ja dokumenttien salaamiseen ja sähköiseen allekirjoitukseen. Käytännössä jokaisella suomalaisella henkilöllä ja yrityksellä on mahdollisuus hankkia sähköisessä asioinnissa tarvittavat välineet sähköisen tunnistamiseen.

Poikkeustilanteita varten tulisi mahdollistaa myös se, että henkilö jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta, voi tehdä ilmoituksen sähköisessä palvelussa ilman vahvaa sähköistä tunnistamista. Menettely olisi käytettävissä esimerkiksi silloin, jos henkilö ei esimerkiksi verkkopankkitunnusten puuttumisen takia kykene tekemään ilmoitusta. Kyseistä asiointitapaa voitaisiin käyttää myös silloin, kun yhtiön puolesta asioi ulkomaalainen henkilö, jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta tai muuta mahdollisuutta sähköiseen tunnistamiseen. Tällaisissa tilanteissa riittäisi, että henkilöllä on käytettävissään nettiyhteys.

Ehdotetun sähköisen asioinnin kohderyhmänä ovat ne asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden vastuuhenkilöinä toimivat ihmiset, joiden vastuulle ilmoituksen tekeminen on säädetty (yritys- ja yhteisötietolain 14 §). Ilmoitusvelvollisuus koskee perustamisvaiheessa asunto-osakeyhtiön perustajia, eli tyypillisesti rakennusyhtiöitä, sekä yhtiöjärjestyksen rakenteistamisen ja muutosilmoitusten osalta asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden hallitusta tai isännöitsijää. Palvelun saatavuuden kannalta ei ole välttämätöntä, että esimerkiksi jokaisella hallituksen jäsenellä olisi käytössään sähköisessä asioinnissa tarvittavat välineet. Asunto-osakeyhtiöiden vastuuhenkilöinä toimivien henkilöiden valmiuksia sähköiseen asiointiin voidaan nykyisin pitää lakiehdotuksen kannalta riittävinä.

Edellä esitetyn perusteella on katsottava, että ehdotettu sääntely ei vaaranna 6 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuutta eikä 21 §:ssä turvattua asianmukaista viranomaiskäsitelyä.

Edellä mainitut henkilötietojen suojaa koskevat näkökohdat huomioon ottaen hallitus katsoo, että esityksestä on kuitenkin tarpeen hankkia perustuslakivaliokunnan lausunto.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

huoneistotietojärjestelmästä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Lain soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita ja niillä hallittavia kohteita koskevien rekistereiden ja asiointijärjestelmän (*huoneistotietojärjestelmä*) ylläpitoon ja tietojen käsittelyyn.

Tätä lakia sovelletaan huoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen omistuksen ja muun osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen kirjaamisessa noudatettavaan menettelyyn ja kirjaamisen oikeusvaikutuksiin.

2 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Yhtiötä koskevien perustietojen ilmoittamisesta, keräämisestä ja tallentamisesta säädetään yritys- ja yhteisötietolaissa (244/2001) sekä yhtiön ilmoitusvelvollisuudesta ja perusilmoituksen sisällöstä kaupparekisterilaissa (129/1979).

3 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) *yhtiöllä* asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettua asunto-osakeyhtiötä ja asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 pykälässä tarkoitettua keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä;
- 2) *osakkeella* yhtiön osaketta;
- 3) *hallintakohteella* asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:ssä tarkoitettua osakehuoneistoa.

2 luku

Saannon ja panttauksen kirjaaminen sekä muun oikeuden ja rajoituksen merkitseminen rekisteriin

4 §

Osakehuoneistorekisteri

Maanmittauslaitos kirjaa osakkeen saannon ja panttauksen sekä merkitsee muun osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen tarkoitusta varten pidettävään rekisteriin (*osakehuoneistorekisteri*).

Osakehuoneistorekisteriin tallennetaan:

- 1) kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskevat tiedot;
- 2) oikeuden ja rajoituksen merkitsemistä koskevaa hakemusta tai ilmoitusta sekä hakemuksen käsittelyä koskevat tiedot;
- 3) kirjaamista sekä oikeuden ja rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut.

Jos 1 momentissa tarkoitettu asia koskee luonnollista henkilöä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan henkilön täydellinen nimi ja henkilötunnus. Jos henkilöllä ei ole henkilötunnusta, tallennetaan sen sijaan henkilön syntymäaika, kansalaisuus ja kotiosoite.

Jos 1 momentissa tarkoitettu asia koskee yhteisöä tai säätiötä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan sen toiminimi ja y-tunnus. Jos yhteisöllä tai säätiöllä ei ole y-tunnusta, tallennetaan vastaava rekisteritunnus ja rekisteri, johon se on merkitty. Ulkomaalaisesta yhteisöstä tai säätiöstä tallennetaan toiminimi ja kotipaikka.

5 §

Saannon kirjaaminen

Osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin osakkeen saajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta.

Saanto, joka ei ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia, kirjataan osakehuoneistorekisteriin ehdollisena.

6 §

Panttauksen kirjaaminen

Osakkeen panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin pantinsaajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta.

Kirjauksessa on mainittava pantinsaaja ja muut panttaussitoumuksen yksilöimiseksi tarvittavat tiedot. Pyydettyessä on lisäksi mainittava panttivastuun enimmäismäärä tai muu panttivastuun rajoitus.

Panttausta koskeva kirjaus poistetaan tai sitä muutetaan osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai pantinsaajan hakemuksesta. Poistamisen tai muuttamisen edellytyksenä on niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä.

7 §

Ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi ja yrityksen saneeraus

Osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus ja turvaamistoimenpide merkitään osakehuoneistorekisteriin asianomaisen viranomaisen ilmoituksesta. Merkinnässä on yksilöitävä peruste, jonka nojalla kirjaus on tehty.

Osakkeenomistajan konkurssi sekä osakkeenomistajan yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitetun saneerausmenettelyn alkaminen ja lakkaaminen merkitään osakehuoneistorekisteriin Oikeusrekisterikeskuksen konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä toimitettujen tietojen perusteella.

8 §

Muut oikeudet ja rajoitukset

Osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuva muu oikeus merkitään osakehuoneistorekisteriin oikeudenhaltijan hakemuksesta. Merkitsemisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta.

Oikeudesta merkitään osakehuoneistorekisteriin oikeudenhaltija ja muut oikeuden yksilöimiseksi tarvittavat tiedot.

Oikeutta koskeva merkintä poistetaan osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai oikeudenhaltijan hakemuksesta. Jos osakkeenomistaja hakee merkinnän poistamista, edellytyksenä on rekisteriin oikeudenhaltijaksi merkityn suostumus tai muu selvitys oikeuden lakkaamisesta.

Lisäksi osakehuoneistorekisteriin merkitään osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia rajoituksia siten kuin muualla laissa säädetään.

9 §

Kirjaaminen tai merkintä tuomioistuimen ratkaisun perusteella

Se, jolla tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion mukaan on rekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattua parempi oikeus osakkeeseen, kirjataan hakemuksestaan osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin.

Muu osakehuoneistorekisteriin tehty kirjaus tai merkintä voidaan sen lisäksi, mitä edellä säädetään, poistaa tai sitä voidaan muuttaa kirjauksen tai merkinnän tarkoittamaa oikeutta tai rajoitusta koskevan lainvoimaisen tuomion perusteella.

10 §

Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely

Kirjaamista tai merkintää koskevasta vireille tulleesta hakemuksesta tai ilmoituksesta on viipymättä tehtävä merkintä osakehuoneistorekisteriin. Jos hakemus hyväksytään, kirjaus tai merkintä katsotaan tehdyksi, kun hakemus on tullut vireille.

Rekisteriviranomaisen on viran puolesta tutkittava osakehuoneistorekisteristä ilmenevät osaketta koskevat määräämisvallan rajoitukset ja asian ratkaisuun vaikuttavat väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset. Kirjaamisviranomaisen on tarvittaessa varattava hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuus tulla kuulluksi.

Asia ratkaistaan tekemällä asianomainen kirjaus tai merkintä osakehuoneistorekisteriin. Vain, jos asia ratkaistaan toisin kuin hakija tai muu asianosainen on vaatinut, ratkaisusta tehdään lisäksi erillinen päätös, joka annetaan tiedoksi kyseiselle asianosaiselle ja johon liitetään valitusosoitus. Toimituskirjaksi hakijalle annetaan todistus rekisteriin tehdystä kirjauksesta tai merkinnästä taikka erillinen päätös. Lisäksi kirjaamisratkaisusta annetaan yhtiölle maksutta tiedoksi todistus rekisteriin tehdystä kirjauksesta.

Jos hakijan oikeus on riitainen eikä hakemus tai sitä vastaan esitetty väite ole selvästi perusteeton, osoitetaan hakija tai muu, jolla on asiassa näyttövelvollisuus, määrääjassa saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä. Hakijalle kehoitus annetaan uhalla, että hakemus muuten jätetään tutkimatta, ja muulle asianosaiselle uhalla, että kirjaus voidaan muuten tehdä. Asia, jonka on oikeudenkäynnissä tutkittavana, jätetään lepäämään, kunnes riita on lainvoimaisesti ratkaistu.

11 §

Virheen korjaaminen

Hallintolain (434/2003) 50 §:stä poiketen kirjausta tai merkintää koskeva asiavirhe saadaan korjata vain, jos ratkaisu perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai ilmeisen väärään lain soveltamiseen ja ne, joiden asema voi korjauksen johdosta heikentyä, antavat siihen suostumuksensa.

Kirjausta tai merkintää koskeva ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe, teknisestä viasta aiheutunut virhe taikka muu näihin verrattava virhe tai puute on korjattava hallintolain 51 §:n 2 momentin estämättä. Ennen sellaisen virheen korjaamista on niille tiedossa oleville asianosaisille, joiden asema voi korjauksen johdosta heikentyä, varattava tilaisuus tulla kuulluksi.

12 §

Kirjauksen oikeusvaikutukset

Jos osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattu on luovuttanut tai pantannut osakkeen, luovutuksensaajan tai pantinsaajan oikeutta ei saannon tai panttauksen tultua kirjatuksi estä se, että osakkeenomistajaksi kirjatulla ei ollutkaan oikeutta määrätä osakkeesta, paitsi jos luovutuksensaaja tai pantinsaaja tiesi tai hänen piti tietää siitä. Rekisteristä ilmenevien määräämisvallan rajoitusten katsotaan tulleen jokaisen tietoon.

Jos osake luovutetaan tai pantataan useammalle, osakehuoneistorekisteriin kirjattu saanto tai panttaus saa etusijan kirjaamattomaan tai myöhemmin rekisteriin kirjattuun saantoon tai panttauksen nähden. Aikaisempi saanto tai panttaus saa kuitenkin sanotun estämättä etusijan myöhempään saantoon tai panttauksen nähden, jos myöhempään saantoon tai panttauksen vetoava tiesi taikka hänen piti tietää aiemmasta saannosta tai panttauksesta.

Osakkeen luovutus tai panttaus ei sido luovuttajan tai pantinantajan velkojia, ellei kyseistä saantoa tai panttausta ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

3 Luku

Hallintakohteen taloudelliset ja tekniset tiedot

13 §

Hallintakohderekisteri

Edellä 2 luvussa säädetyn tehtävän hoitamista varten sekä osakkeen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä ja yhtiön hallintoa palvelevan, hallintakohdetta koskevan tiedon yksilöimiseksi ja yhdistämiseksi Maanmittauslaitos pitää rekisteriä (*hallintakohderekisteri*), johon tallennetaan tiedot:

- 1) yhtiön perustajaosakkaan nimestä ja henkilötunnuksesta tai muusta yksilöivästä tunnuksesta;
- 2) lunastuslausekkeesta taikka muusta huoneiston tai osakkeiden luovuttamista, hallintaa tai käyttöä koskevasta yhtiöjärjestykseen tai muuhun yhtiön päätökseen perustuvasta rajoituksesta, jollei tietoa saada muusta viranomaisen tietojärjestelmästä;
- 3) yhtiölle kuuluvan tai sen hallitseman kiinteistön, rakennuksen, huoneiston ja osakeryhmän tunnuksesta;
- 4) rakennusvalvontaviranomaisen rakennukselle myöntämästä käyttöönottohyväksynnästä;
- 5) varainsiirtoveron suorittamisesta ja siitä, onko saanto varainsiirtoveron alainen;
- 6) kauppahinnasta tai muusta luovutusvastikkeesta.

14 §

Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely

Maanmittauslaitos saa käsitellä seuraavia viranomaisen rekisteristä teknisen käyttöyhteyden avulla luovutettavia tietoja:

- 1) kaupparekisterin tiedot yhtiön rekisteröinnistä, toiminimistä ja tunnuksista, vastuuhenkilöstä, kotipaikasta ja sijainnista, omistuksista, hallintakohteista sekä osakkeista ja niitä koskevista vaihdannan rajoituksista;
- 2) kaupparekisterin tiedot muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun yhteisön taikka säätiön rekisteröinnistä, toiminimistä ja tunnuksista, vastuuhenkilöstä, yhtiömuodosta ja kotipaikasta;
- 3) kiinteistötietojärjestelmän tiedot yhtiön hallitseman kiinteistön tai sen osan omistuksesta ja muusta hallintaperusteesta, rasitteista, pinta-alasta ja sijainnista sekä niihin kohdistuvista kaavamääräyksistä;
- 4) väestötietojärjestelmän tiedot yhtiön hallitsemien rakennusten tunnisteista, sijainnista, ominaisuuksista, käyttörajoituksista ja viranomaisluvista;
- 5) väestötietojärjestelmän tiedot huoneiston yksilöivästä tunnuksesta, osoitteesta ja ominaisuuksista;
- 6) rakennusten energiatodistustietojärjestelmän tiedot yhtiön hallitseman rakennuksen energiatehokkuudesta.

4 luku

Tietojärjestelmän ylläpito sekä tietojen käsittely ja luovuttaminen

15 §

Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen ja ylläpito

Maanmittauslaitos vastaa huoneistotietojärjestelmän ja siihen sisältyvien rekistereiden sekä asiointijärjestelmän ylläpidosta ja kehittämisestä.

Edellä 14 §:ssä tarkoitetun muun viranomaisen vastuulla olevan tietojärjestelmän ja siihen sisältyvän tiedon ylläpidosta ja rekisterinpitäjän vastuusta säädetään asianomaista tietojärjestelmää koskevassa laissa.

16 §

Eräiden henkilötietojen suojaa koskevien säännösten soveltaminen

Euroopan parlamentin ja neuvoston luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta annetun asetuksen (EU) N:o 2016/679 (*EU:n tietosuoja-asetus*) 18 artiklaa ei sovelleta huoneistotietojärjestelmään.

17 §

Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeus sekä eräiden henkilötietojen käsittely

Maanmittauslaitoksella on oikeus saada toiselta viranomaiselta, 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. Maanmittauslaitoksen oikeudesta saada tietoja Verohallinnolta säädetään erikseen.

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

- 1) henkilötunnus tai henkilönumero sekä sähköinen asiointitunnus;
- 2) henkilön täydellinen nimi, osoite ja muu yhteystieto;
- 3) rajoitukset luovuttaa osoite- tai muita henkilötietoja;
- 4) turvakiellon kohteena olevat henkilötiedot;
- 5) henkilön toimintakelpoisuuden rajoittamista koskevat tiedot.

18 §

Tietojen säilyttäminen

Osakehuoneistorekisterin tietoja säilytetään pysyvästi. Tieto 7 §:ssä tarkoitettua rajoituksesta poistetaan, kun sen kirjaamisen perusteena oleva toimenpide tai menettely on päättynyt.

Hallintakohderekisterin tietoja säilytetään siihen saakka, kun yhtiö on purkautunut tai se on poistettu kaupparekisteristä. Tietoja, jotka on käsitelty siten, ettei niitä voida tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi, saa säilyttää pysyvästi.

19 §

Tietojen luovuttaminen teknisen käyttöyhteyden avulla

Huoneistotietojärjestelmän tietoja ja 14 §:ssä tarkoitettuja muusta viranomaisen tietojärjestelmästä saatuja julkisia tietoja saa luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla:

- 1) viranomaiselle tai muulle taholle tälle säädetyn julkisen hallintotehtävän edellyttämässä laajuudessa;
- 2) sille, joka hoitaa toimeksiannosta tai asiakassuhteen perusteella huoneiston vaihdantaan tai luotonantoon liittyvää tehtävää;
- 3) sille, joka toimeksiannosta, asiakassuhteen perusteella tai luottamustoimeen valittuna hoitaa yhtiön hallintoon, talouteen tai niiden tarkastukseen liittyvää tehtävää;
- 4) sille, joka osoittaa olevansa muun lainsäädännön nojalla oikeutettu käsittelemään luovutuksen kohteena olevia henkilötietoja.

Huoneistotietojärjestelmän 13 §:n 5 kohdassa ja 17 §:n 2 momentin 1, 4 ja 5 kohdassa tarkoitettuja tietoja saa luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla vain, jos luovutuksen saajalla on lain mukaan oikeus käsitellä niitä.

Yhtiön hallitsemaa kiinteistöä, rakennusta tai niiden osaa sekä huoneistoa koskevia ominaisuus- ja sijaintitietoja saa pitää yleisesti saatavilla julkisilla verkkosivuilla tai luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla, jos niitä ei voida sellaisenaan, välittömästi tai välillisesti tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi tiedoiksi.

20 §

Tietopalvelun järjestäminen

Maanmittauslaitos päättää tietojen luovuttamisesta sekä teknisen käyttöyhteyden myöntämisestä huoneistotietojärjestelmään.

Tekninen käyttöyhteys voidaan myöntää hakemuksesta. Jos hakemus koskee henkilötietojen luovuttamista, hakijan on esitettävä selvitys oikeudesta käsitellä hakemuksen kohteena olevia tietoja ja niiden käsittelylle säädettyjen vaatimusten täyttymisestä.

Teknisen käyttöyhteyden myöntämistä koskeva päätös on voimassa toistaiseksi tai määräajan. Maanmittauslaitos voi tehdä päätöksen teknisen käyttöyhteyden sulkemisesta, jos perusteet teknisen käyttöyhteyden myöntämiselle eivät ole enää olemassa tai on käynyt ilmi, ettei niitä ollut teknisen käyttöyhteyden myöntämisen hetkellä.

5 luku

Erinäiset säännökset

21 §

Vahingonkorvausvelvollisuus

Valtio on velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu:

- 1) osakehuoneistorekisteriin tehtävää kirjausta tai merkintää koskevasta virheellisestä ratkaisusta taikka muusta sellaisesta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta;
- 2) teknisestä virheestä tai toiminnan keskeytyksestä osakehuoneistorekisterin tietojen käsittelyssä.

22 §

Maksut

Huoneistotietojärjestelmän suoritteista ja palveluista perittäviin maksuihin sovelletaan valtion maksuperustelakia (150/1992). Asiakirjojen, otteiden ja jäljennösten luovuttamisesta perittäviin maksuihin sovelletaan, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 34 §:ssä säädetään.

Tarkemmat säännökset perittävistä maksuista annetaan maa- ja metsätalousministeriön asetuksella.

23 §

Muutoksenhaku kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen

Kirjausta tai merkintää koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla yhtiön kotipaikan käräjäoikeuteen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Valituksen käsittelyyn käräjäoikeudessa sovelletaan oikeudenkäymiskaaren 8 luvun säännöksiä hakemusasioiden käsittelystä.

24 §

Muutoksenhaku teknistä käyttöyhteyttä koskevaan päätökseen

Tämän lain 19 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa hakea muutosta vaatimalla Maanmittauslaitokselta oikaisua siten kuin hallintolaissa säädetään (434/2003).

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuden siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

25 §

Voimaantulo

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

2.

Laki

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään

1 §

Huoneistotietolainsäädännön voimaantulo

Seuraavat lait tulevat voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019:

- 1) huoneistotietojärjestelmästä annettu laki (/), jäljempänä *huoneistotietolaki*;
- 2) asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta annettu laki (/), jäljempänä *muutettu asunto-osakeyhtiölaki*;
- 3) asuntokauppalain muuttamisesta annettu laki (/);
- 4) kaupparekisterilain 21 §:n muuttamisesta annettu laki (/), jäljempänä *muutettu kaupparekisterilaki*;
- 5) yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta annettu laki (/), jäljempänä *muutettu yritys- ja yhteisötietolaki*;
- 6) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta annettu laki (/);
- 7) vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta annettu laki (/);
- 8) aravalain 6 §:n muuttamisesta annettu laki (/);
- 9) aravarajoituslain muuttamisesta annettu laki (/);
- 10) asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta annettu laki (/);
- 11) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta annettu laki (/);
- 12) varainsiirtoverolain muuttamisesta annettu laki (/).

2 §

Huoneistotietolain soveltaminen

Huoneistotietolakia sovelletaan sellaisen yhtiön osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen kirjaamiseen, jota koskeva perustamisilmoitus on tehty 1 päivänä tammikuuta 2019 tai sen jälkeen.

Huoneistotietolakia sovelletaan muun kuin 1 momentissa tarkoitetun yhtiön (*vanha yhtiö*) osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen kirjaamiseen siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.

3 §

Muutetun asunto-osakeyhtiölain soveltaminen

Muutettua asunto-osakeyhtiolakia sovelletaan myös vanhaan yhtiöön, jollei tästä laista johdu muuta.

4 §

Osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle

Vanhan yhtiön on 1 päivänä toukokuuta 2019 ja 31 päivänä joulukuuta 2022 välisenä aikana siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Siirtäminen tapahtuu ilmoittamalla lain voimaan tullessa voimassa olleen lain, jäljempänä *vanha asunto-osakeyhtiölaki*, 2 luvun 12 §:n 1 momentissa tarkoitetut osakeluettelon tiedot sekä tieto yhtiöjärjestyksen vaihdannanrajoituslausekkeesta.

Jos vanha yhtiö on ilmoittanut yhtiöjärjestyksen tiedot kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen, sen on ilmoitettava Maanmittauslaitokselle vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentissa tarkoitetut osakeluettelon tiedot 1 momentissa tarkoitetussa määräajassa.

5 §

Omistusoikeuden kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti

Osakkeenomistaja voi hakea oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin, kun vanha yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle.

Kun vanha yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon ja sen osake luovutetaan ensimmäisen kerran, osakkeensaajan on haettava omistusoikeuden kirjaamista kahden kuukauden kuluessa luovutus sopimuksen tekemisestä. Jos kysymyksessä on asuntokauppalain 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettu luovutus tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa, hakemus on tehtävä kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Osakkeensaaja merkitään osakeluetteloon osakkeenomistajaksi vasta, kun hänen oikeutensa on kirjattu osakehuoneistorekisteriin ja varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys.

Osakekirja on toimitettava Maanmittauslaitokselle, joka mitätöi osakekirjan ennen omistusoikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin.

Kun osakkeenomistajan oikeus on kirjattu, voidaan osakehuoneistorekisteriin kirjata osakkeen panttaus sekä muu huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 luvussa tarkoitettu oikeus ja rajoitus.

6 §

Osakeoikeuksien käyttäminen

Vanhanyhtiön osakkeen saajaan sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 1 ja 2 momenttia ja 6 luvun 7 §:ää siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja osake siirtyy ensimmäisen kerran uudelle omistajalle.

7 §

Lunastuslauseke

Vanhan yhtiön osakkeen lunastukseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohtaa sekä 5 momenttia siihen saakka, kun osakkeenomistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

8 §

Osakekirjaan sovellettavat säännökset

Ennen 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua osakekirjan mitätöimistä sen luovutukseen ja panttaukseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:ää.

Vanhan yhtiön osakekirjan antamiseen, sisältöön ja vaihtamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 6, 7 ja 9 §:ää sekä 8 §:n 2 momenttia siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle.

Vanhan yhtiön osakekirjaan tehtäviin merkintöihin sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 8 §:n 1 momenttia siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity.

Vanhan yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 15 §:ää siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity.

Sulautuvan tai jakautuvan vanhan yhtiön sulautumis- ja jakautumisvastikkeen maksamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 19 luvun 16 §:n 4 momenttia ja 20 luvun 16 §:n 4 momenttia siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity.

Sen jälkeen, kun vanha yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, asiakirjain kuolettamisesta annetun lain (34/1901) mukaisesti vahvistettu kuolettun osakekirjan haltijan oikeus kirjataan mainitun lain 6 §:n estämättä osakehuoneistorekisteriin.

9 §

Osakeluettelo ja luettelo osakkeen aiemmista omistajista

Vanhan yhtiön osakeluettelon pitoon, osakkeen aiempaa omistajaa koskevien tietojen säilyttämiseen sekä osakeluettelon julkisuuteen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12-15 §:ää ja 27 luvun 2 §:n 1 momentin 1 kohtaa siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Yhtiön vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 14 §:n nojalla säilyttämien osakkeen aiempaa omistajaa koskevien osakeluettelotietojen nähtävänä pitoon ja jäljennösten antamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:n 3 momenttia 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon.

Vanhan yhtiön osakeluettelosta on käytävä ilmi vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu osakekirjojen antamispäivä siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity.

10 §

Isännöitsijäntodistuksen tiedot osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta

Vanhan yhtiön osakehuoneistosta annettavasta isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi:

- 1) onko yhtiö tehnyt 4 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen; sekä
- 2) onko osakkeenomistajan oikeus kirjattu osakehuoneistorekisteriin 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

11 §

Eräiden valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvien rajoitusten merkitseminen

Vanhan yhtiön osakekirjaan ja yhtiön osakeluetteloon 1 §:n 6–10 kohdassa mainitussa laissa tarkoitettua rajoitusmerkintää vastaavaan edeltävän lain aikana tehtyyn rajoitusmerkintään sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja osakekirja on mitätöity.

12 §

Muutetun yritys- ja yhteisötietolain ja kaupparekisterilain soveltaminen

Muutettua yritys- ja yhteisötietolakia sekä muutettua kaupparekisterilakia sovelletaan lain voimaantulon jälkeen vireille tulleisiin ilmoituksiin.

13 §

Eräiden maksujen periminen

Tässä laissa tarkoitetusta Maanmittauslaitoksen suoritteesta peritään huoneistotietolain 22 §:ssä tarkoitettu maksu. Jos 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu hakemus tehdään myöhässä, maksua korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kahden kuukauden jaksolta, jonka hakemus viivästyy. Maksua ei koroteta, jos korotus olisi viivästyksen kesto sekä osakkeensaajan asiointimahdollisuudet tai muu henkilökohtainen tilanne huomioon ottaen kokonaisuutena tarkastellen kohtuutonta.

Osakeluettelon ylläpidon siirto Maanmittauslaitokselle on yhtiölle maksutonta. Jos siirto tehdään 4 §:n 1 momentissa säädetyn määräajan jälkeen, asian käsittelemisestä peritään huoneistotietolain 22 §:ssä tarkoitettu maksu.

14 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

3.

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 luvun 6–9 §, 10 §:n 1 momentti, 12 §:n 2 momentti, 14 § ja 27 luvun 2 §:n 1 momentin 1 kohta,
muutetaan 2 luvun 2 §:n 1 ja 2 momentti, 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohta ja 5 momentti, 10 §:n otsikko, 2 ja 3 momentti, 11 §:n otsikko ja 1 momentti, 12 §:n 1 momentti, 13 §, 15 §, 6 luvun 7 §:n 2 momentti, 13 luvun 15 §, 19 luvun 16 §:n 4 momentti sekä 20 luvun 16 §:n 4 momentti, sekä
lisätään 11 §:ään uusi 2 momentti, seuraavasti:

2 luku

Osakkeet

2 §

Osakeoikeuksien käyttäminen

Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 6 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Tämä rajoitus ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla yhtiön antama erityinen todistus.

Osakkeeseen perustuva oikeus saada suoritus yhtiöstä varoja jaettaessa, oikeus saada osakkeita tai muu vastaava oikeus on sillä, jolle osake kuuluu varojenjako-, osakeanti- tai muussa päätöksessä määrättyinä täsmäytyspäivänä.

5 §

Lunastuslauseke

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun yhtiö on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 11 §:n 3 momentissa tarkoitettua tiedon osakkeen siirtymisestä;

5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiö on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 11 §:n 3 momentissa tarkoitettua tiedon osakkeen siirtymisestä;

Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirret-

täväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus suorittaa lunastushinnan sille, jolta osake lunastetaan viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

10 §

Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

Yhtiö voi antaa todistuksen optio-oikeudesta (optiotodistus), joka sisältää ehdon siitä, että oikeutta voi käyttää ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Todistuksessa on oltava osakkeiden merkinnän ehdot. Todistus on päivittävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava.

Yhtiö voi antaa osinkolippuja, joita voidaan käyttää yhtiön varoja jaettaessa. Osinkolipun allekirjoittamisesta on voimassa, mitä edellä 2 momentissa säädetään optiotodistuksesta.

11 §

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen

Jos osake luovutetaan ja pantataan, sovelletaan, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 luvun 13 §:ssä säädetään saannon tai panttauksen kirjauksen oikeusvaikutuksista.

Jos optiotodistus luovutetaan tai pantataan, sovelletaan, mitä velkakirjalain (622/1947) 13, 14 ja 22 §:ssä säädetään nimetyille henkilölle tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista. Sellaiseen optiotodistukseen, jota ei ole asetettu nimetyille henkilölle, sovelletaan velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä haltijavelkakirjoista.

12 §

Osakeluettelo

Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakeluetteloa, johon merkitään:

- 1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;
 - 2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;
 - 3) osakkeiden rekisteröintipäivä;
 - 4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;
 - 5) muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetty tiedot; sekä
 - 6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin.
-

13 §

Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon

Osakehuoneistorekisteriin kirjattu osakeluetteloon merkittä seikkaa koskeva muutos merkitään viivytyksettä osakeluetteloon. Omistusoikeuden siirtymistä koskeva merkintä tehdään kuitenkin vasta, kun varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys. Merkintä on päivittävä.

Jos osakkeeseen kohdistuu 5 §:ssä tarkoitettu lunastusoikeus, merkintää ei kuitenkaan tehdä ennen kuin yhtiön hallitus on ilmoittanut Maanmittauslaitokselle, ettei lunastusoikeutta käytetä. Jos osakkeeseen kohdistuu muussa laissa säädetty omistusoikeuden siirron rajoitus, merkintää ei tehdä ennen kuin on selvinnyt, että omistusoikeus on siirtynyt.

Edellä 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa osakeluetteloon tehdään väliaikainen merkintä käynnissä olevasta lunastusmenettelystä tai muusta omistusoikeuden siirron rajoituksesta.

15 §

Osakeluettelon julkisuus

Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada jäljennös osakeluettelosta tai sen osasta.

Osakkeenomistajilla on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä siten kuin 1 momentissa säädetään. Sama oikeus on sellaisella entisellä osakkeenomistajalla tai muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Mitä edellä 2 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske osakkeen aiempaa omistajaa koskevia osakeluettelotietoja 10 vuoden kuluttua siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon. Tämän määräajan jälkeen aiempaa omistajaa koskevia tietoja saa säilyttää, käyttää tai muutoin käsitellä vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.

Maanmittauslaitos saa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 16 §:n 3 momentin estämättä luovuttaa osakeluetteloon merkityt tiedot luonnollisen henkilön osoitteesta ja syntymäajasta sähköisesti sekä asettaa tiedot osakeluetteloon merkityn luonnollisen henkilön nimestä yleisesti saataville sähköisen tietoverkon kautta.

Jos maistraatti on määrännyt väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n perusteella osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovutusrajoituksesta, osakkeenomistajasta osakeluetteloon merkityjä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle sekä sellaiselle osakkeenomistajalle tai muulle, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

6 luku

Yhtiökokous

7 §

Osakkeenomistajan osallistuminen

Osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä) merkittynä osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 6 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Osakkeenomistuksessa yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään.

21 §

Kutsutapa

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

13 luku

Osakeanti

15 §

Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen

Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita annettaessa osaketta ei saa luovuttaa ennen kuin luovutus on täysin maksettu. Osaketta ei saa siirtää luovutuksensaajalle ennen mainittua ajankoh-
taa.

19 luku

Sulautuminen

16 §

Sulautumisen oikeusvaikutukset

Jos sulautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia eikä vastiketta tällä ta-
voin vaadita kymmenen vuoden kuluessa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vas-
taanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus sulautumisvastikkeeseen ja siihen pe-
rustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

20 luku

Jakautuminen

16 §

Jakautumisen oikeusvaikutukset

Jos jakautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia eikä vastiketta tällä ta-
voin vaadita kymmenen vuoden kuluessa jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vas-
taanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus jakautumisvastikkeeseen ja siihen pe-
rustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

4.

Laki

asuntokauppalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 6 a §, sellaisena kuin se on laeissa 795/2005 ja 191/2015, sekä
lisätään 2 lukuun uusi 6 b § seuraavasti:

2 luku

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

6 a §

Osakkeen saannon ja panttauksen kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin

Jos yhtiön osakkeisiin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/), turva-asia-
kirjojen säilyttäjän on osakekirjojen painattamisen sijasta ilmoitettava osakehuoneistorekiste-
riin merkittäväksi, että osakkeen saanto tai panttaus kirjataan rekisteriin vain säilyttäjän ilmoi-
tuksesta.

Säilyttäjän velvollisuuteen ilmoittaa ostajan saanto kirjattavaksi sovelletaan, mitä 6 §:n 2 ja 4
momentissa säädetään osakekirjan luovuttamisesta ostajalle. Jos osake on pantattu, säilyttäjän
on ilmoitettava panttaus kirjattavaksi saannon kirjaamisen yhteydessä. Jos panttioikeuden hal-
tijoita on useampia, panttaukset on ilmoitettava kirjattaviksi niiden etusijajärjestyksessä. Myy-
jän 4 luvun 29 §:n 4 momentissa tarkoitettua panttioikeutta ei kirjata rekisteriin.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu merkintä poistetaan, kun ostajan saanto kirjataan rekisteriin.
Jos osake on myymättä rakentamisvaiheen päättyessä, merkintä poistetaan säilyttäjän ilmoituk-
sesta.

6 b §

Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Yhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetuista kiinnityk-
sistä saadut panttikirjat on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle, jos ne eivät taloussuun-
nitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Säilytettävänä olevia panttikirjoja saadaan luo-
vuttaa vain taloussuunnitelman mukaisesti.

Rakentamisvaiheen päätyttyä ne panttikirjat, joita ei ole luovutettu vakuudeksi yhtiön ve-
loista, on luovutettava yhtiölle.

Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysre-
kisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

5.

Laki

kaupparekisterilain 21 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kaupparekisterilain (129/1979) 21 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa
245/2001, sekä
lisätään 9 §:ään uusi 8 momentti, seuraavasti:

9 §

Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoituksessa on lisäksi ilmoitettava, sisältääkö yhtiön yhtiöjärjestys lunastuslausekkeen tai muun vaihdannanrajoituslausekkeen tai onko yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla asunto-osakeyhtiölain 17 luvun 7 §:n mukainen yhtiöjärjestyksen määräykseen perustuva oikeus vastustaa yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista.

21 §

Ilmoituksesta on suoritettava säädetty maksu.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

6.

Laki

yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annetun lain (244/2001) 10 §:n 3 momentti ja 11 §:n 2 momentti ja 19 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 10 §:n 3 momentti, 11 §:n 2 momentti ja 19 §:n 2 momentti laissa 464/2017 sekä
lisätään 10 §:ään uusi 5 momentti ja 11 §:ään uusi 3 momentti, seuraavasti:

10 §

Sen estämättä, mitä 1 momentissa ja 2 momentin 3 kohdassa säädetään, seuraavat tiedot ilmoitetaan kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen:

- 1) tieto kaupparekisterilain 3 §:n 1 momentin 1 ja 5—6 kohdassa tarkoitetun yhteisön tosiasiallisista edunsaajista, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä;
- 2) tieto ulkomaisen trustin tosiasiallisista edunsaajista, sekä;
- 3) tiedot asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisesta.

Sen lisäksi mitä edellä säädetään, asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoituksessa ilmoitetaan Maanmittauslaitokselle hallintakohderekisteriin merkittäväksi yhtiön osakkeenomistajan henkilötiedot.

11 §

Seuraavat tiedot ilmoitetaan kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen:

- 1) tieto kaupparekisterilain 3 §:n 1 momentin 1 ja 5—6 kohdassa tarkoitetun yhteisön tosiasiallisista edunsaajista, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä;
- 2) tieto ulkomaisen trustin tosiasiallisista edunsaajista;
- 3) tiedot asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/), sekä;
- 4) asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestys, joka ilmoitetaan sen sisältöä muuttamatta sähköisessä muodossa rekisteriin.

Muilta osin ilmoituksen toimittamisessa noudatetaan, mitä 10 §:n 1 momentissa säädetään perustamisilmoituksen toimittamisesta.

19 §

Joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö 10 tai 11 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen antamisen tai jättää ilmoittamatta 12 §:ssä tarkoitetun keskeytetyn toiminnan jatkamisesta, on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai teosta ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta, *yritys- ja yhteisötietoilmoituksen laiminlyönnistä* sakkoon.

Mitä 1 momentissa säädetään, sovelletaan 10 §:n 3 momentissa ja 11 §:n 2 momentissa tarkoitettujen tietojen ilmoittamiseen vain, jos rekisteri-ilmoituksen tekemisestä vastuullisella henkilöllä on ollut tosiasiallisesti mahdollisuus sähköisen ilmoituksen tekemiseen.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

7.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 16 §, sellaisena kuin se on laissa 946/2009, seuraavasti:

16 §

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin *sekä huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluteloista*. Jäljempänä 18 a §:n mukaisen omaksilunastettavan kohteen rajoitusmerkintöjen yhteydessä on oltava maininta osakkeiden omaksilunastettavuudesta ja panttauskiellosta.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

8.

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 16 § seuraavasti:

16 §

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokralalon tai lainansaajan osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä *huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta.*

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

9.

Laki

aravalain 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravalain (1189/1993) 6 § seuraavasti:

6 §

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) säädetään aravalainoitettun asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitettun asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käytön ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta (rajoitusmerkintä).

Aravalainoitettujen omistusasuntojen käyttöön ja luovutukseen sovelletaan vain, mitä aravalainapäätöksestä ja lainan siirrosta on voimassa.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

10.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 12 §:n 5 ja 6 momentti sekä 18 § seuraavasti:

12 §

Omaksilunastaminen

Omaksilunastamiskelpoisuudesta on tehtävä merkintä huoneistotietojärjestelmään, kunnes osakkeet on lunastettu omaksi tai oikeus lunastamiseen on lakannut.

Omaksilunastamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

18 §

Rajoitusmerkintä

Lainoitusta koskevien lakien mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä huoneistotietojärjestelmään tehtyä rajoitusmerkintää on täydennettävä tai muutettava taikka se on siirrettävä tai poistettava siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

11.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 51 §, sellaisina kuin siitä ovat 1 ja 2 momentti laissa 127/2003 ja 3–5 momentti laissa 1210/2005, seuraavasti:

51 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 45 §:n 1 momentissa, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 1 momentissa sekä 48 b ja 48 c §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 46, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 2–4 momentissa ja 48 a §:ssä tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi on *huoneistotietojärjestelmään ilmoitettava osakkeisiin kohdistuva merkintä* 47, 47 b, 48 ja 48 a–48 c §:ssä sekä 49 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Myönnettyään 50 b §:n 2 momentissa tarkoitettun lainan tai hyväksytyään lainan 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetuksi korkotukilainaksi tai takauslainaksi *Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus* on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.

Asumisoikeustalon omistaja on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen on tehtävä ennen kuin omistaja tarjoaa tehtäväksi asumisoikeussopimuksia omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan tarkemmin säätää, miten tässä momentissa tarkoitettua velvoitteen täyttämistä osoitetaan.

Velvollisuudesta poistaa 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen käyttö- ja luovutusrajoitusten lakattua säädetään 50 c §:ssä.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

12.

Laki

vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain (232/2002) 9 §:n 3 momentti, ja
lisätään lakiin uusi 22 a §, seuraavasti:

22 a §

Merkinnät osakehuoneistorekisteriin

Enemmistöosuuden omistajan on viipymättä tehtävä edellä 3, 6, 9, 17 ja 22 §:ssä tarkoitettuja toimenpiteitä koskevat merkinnät osakehuoneistorekisteriin.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

13.

Laki

varainsiirtoverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan varainsiirtoverolain (931/1996) 11 §:n 4 momentti, sekä
muutetaan 24 §:n 2 momentti, seuraavasti:

24 §

Arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esitettävät tiedot ja yhteisön vastuu

Jos osakkeen tai osuustodistuksen siirtyminen merkitään osake- tai osuustodistusluetteloon, vaikka selvitystä suoritetusta tai peritystä verosta ei ole esitetty, luovutuksesta suoritettavasta verosta vastaa myös yhteisö, jollei yhteisön osakeluettelon tietoja ole ennen osakeluetteloon merkitsemistä ilmoitettu huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (/) 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla huoneistotietojärjestelmään.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

Helsingissä päivänä kuuta 20

Pääministeri

Juha Sipilä

Maa- ja metsätalousministeri Jari Leppä

3.

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 luvun 6–9 §, 10 §:n 1 momentti, 12 §:n 2 momentti, 14 § ja 27 luvun 2 §:n 1 momentin 1 kohta,
muutetaan 2 luvun 2 §:n 1 ja 2 momentti, 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohta ja 5 momentti, 10 §:n otsikko, 2 ja 3 momentti, 11 §:n otsikko ja 1 momentti, 12 §:n 1 momentti, 13 §, 15 §, 6 luvun 7 §:n 2 momentti, 13 luvun 15 §, 19 luvun 16 §:n 4 momentti sekä 20 luvun 16 §:n 4 momentti, sekä
lisätään 11 §:ään uusi 2 momentti, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 luku

2 luku

Osakkeet

Osakkeet

2 §

2 §

Osakeoikeuksien käyttäminen

Osakeoikeuksien käyttäminen

Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai *hän on ilmoittanut yhtiölle, että hänen omistukseensa on tullut yhtiön osakkeita ja esittänyt asiasta luotettavan selvityksen.* Tämä rajoitus ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla osakekirja tai muu yhtiön antama erityinen todistus.

Uudella omistajalla on kuitenkin huoneiston hallintaoikeus siitä lähtien, kun yhtiölle on ilmoitettu hänen omistuksestaan yhtiövästikkeen perimistä varten.

Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai *huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 6 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.* Tämä rajoitus ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla yhtiön antama erityinen todistus.

Osakkeeseen perustuva oikeus saada suoritus yhtiöstä varoja jaettaessa, oikeus saada osakkeita tai muu vastaava oikeus on sillä, jolle osake kuuluu varojenjako-, osakeantitai muussa päätöksessä määrättyinä täsmäytyspäivänä.

5 §

Lunastuslauseke

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun *osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle*;

5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun *osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle*;

Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus *ei saa* suorittaa lunastushintaa sille, jolta *osake lunastetaan, ennen kuin tämä luovuttaa osakekirjan*.

6 §

Osakekirjan antaminen

Osakeryhmästä on osakkeenomistajalle annettava osakekirja, joka on painettu painolaitoksessa, jolla on varmuuspainatukseen soveltuva laitteisto sekä sellainen turvallisuusjärjestelmä, joka estää kahden tai useamman osakekirjan painamisen samasta osakeryhmästä. Päätöksen painolaitoksen hyväksymisestä asunto-osakeyhtiön osakekirjan painamiseen tekee hakemuksesta valtiovarainministeriö.

5 §

Lunastuslauseke

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun *yhtiö on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 11 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä*;

5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun *yhtiö on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 11 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä*;

Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus suorittaa lunastushintaa sille, jolta osake lunastetaan viivytyksettä sen jälkeen, kun *lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin*.

6 §

(kumotaan)

Osakekirja saadaan antaa, kun yhtiö ja osake on rekisteröity. Osakekirja saadaan antaa vain osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle.

7 §

7 §

Osakekirjan sisältö

(kumotaan)

Osakekirja voidaan asettaa vain nimetyille henkilöille.

Osakekirjassa on oltava:

- 1) yhtiön toiminimi sekä yritys- ja yhteisötunnus;*
- 2) osakkeiden järjestysnumerot taikka osakkeiden lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero;*
- 3) tieto siitä, minkä osakehuoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa;*
- 4) maininta 5 §:n mukaisesta lunastuslauksesta, jos sellainen määräys on yhtiöjärjestyksessä; sekä*
- 5) muualla laissa osakekirjaan merkittäväksi säädettyt tiedot.*

Osakekirja on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava.

8 §

8 §

Osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävät merkinnät

(kumotaan)

Osakekirjaan on viipymättä tehtävä asiaa koskeva merkintä, kun:

- 1) osakekirjaan merkitty hallintaoikeuden kohde tai muu osakkeenomistajien oikeuksiin vaikuttava seikka muuttuu yhtiöjärjestyksen muutoksen vuoksi tai osake mitätöidään;*
- 2) varoja jaetaan tai osakkeita annetaan osakekirjan esittämistä vastaan; taikka*
- 3) 10 §:n 2 momentissa tarkoitettu todistus annetaan osakekirjan esittämistä vastaan.*

Jos osakekirja annetaan kuoletetun osakekirjan sijaan, siitä on mainittava osakekirjassa.

9 §

Osakekirjan vaihtaminen

Jos osakeryhmää muutetaan huoneiston jakamisen tai laajentamisen, huoneistojen yhdistämisen tai muun toimenpiteen vuoksi, hallituksen on annettava uutta tilannetta vastaava osakekirja ja mitätöitävä entinen. Osakekirjan vaihtamisesta saadaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

10 §

Muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

Ennen osakekirjan antamista yhtiö voi antaa todistuksen, joka koskee oikeutta yhteen tai useampaan osakkeeseen ja joka sisältää ehdon osakekirjan antamisesta ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan (väliaikaistodistus). Todistukseen on pyynnöstä tehtävä merkintä osakkeesta suoritetuista maksuista. Todistuksesta on muuten voimassa, mitä 8 §:ssä säädetään osakekirjasta.

Yhtiö voi antaa todistuksen optio-oikeudesta (optiotodistus), joka sisältää ehdon siitä, että oikeutta voi käyttää ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Todistuksessa on oltava osakkeiden merkinnän ehdot. Todistuksen allekirjoittamisesta on voimassa, mitä 7 §:n 3 momentissa säädetään osakekirjasta.

Osakekirjaan voi kuulua osinkolippuja, joita voidaan käyttää yhtiön varoja jaettaessa.

11 §

Velkakirjalain säännösten soveltaminen osakekirjaan ja muihin todistuksiin

Jos osakekirja, väliaikaistodistus tai optiotodistus luovutetaan tai pantataan, sovelletaan, mitä velkakirjalain (622/1947) 13, 14 ja 22 §:ssä säädetään nimetyille henkilölle tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista. Osakekirjan tai väliaikaistodistuksen haltija, joka yhtiön asiakirjaan tekemän merkinnän tai isännöitsijäntodistuksen mukaan

9 §

(kumotaan)

10 §

Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

(kumotaan 1 mom.)

Yhtiö voi antaa todistuksen optio-oikeudesta (optiotodistus), joka sisältää ehdon siitä, että oikeutta voi käyttää ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Todistuksessa on oltava osakkeiden merkinnän ehdot. Todistus on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava.

Yhtiö voi antaa osinkolippuja, joita voidaan käyttää yhtiön varoja jaettaessa. Osinkolipun allekirjoittamisesta on voimassa, mitä edellä 2 momentissa säädetään optiotodistuksesta.

11 §

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen

Jos osake luovutetaan ja pantataan, sovelletaan, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 luvun 13 §:ssä säädetään saannon tai panttauksen kirjauksen oikeusvaikutuksista.

Jos optiotodistus luovutetaan tai pantataan, sovelletaan, mitä velkakirjalain

on osakkeenomistajana merkitty osakeluetteloon, rinnastetaan tällöin siihen, jolla velkakirjalain 13 §:n 2 momentin mukaan edellytetään olevan velkakirjan osoittama oikeus. Sellaiseen optiotodistukseen, jota ei ole asetettu nimetylle henkilölle, sovelletaan velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä haltijavelkakirjoista.

12 §

Osakeluettelo

Hallituksen on ylläpidettävä yhtiön osakkeista osakeluetteloa. Siihen merkitään:

- 1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;
- 2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;
- 3) *osakekirjojen antamispäivä;*
- 4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;
- 5) muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot; sekä
- 6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, *jos sen merkitymistä erikseen vaaditaan.*

Osakeluettelo on laadittava viivytyksettä yhtiön perustamisen jälkeen. Luetteloa on pidettävä luotettavalla tavalla.

13 §

Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon

Kun osakkeen saaja on ilmoittanut yhtiölle omistusoikeudestaan tai muusta osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskevasta muutoksesta, muutos on merkittävä viivytyksettä osakeluetteloon, kun siitä on esitetty luotettava selvitys. Ennen omistusoikeuden siirtymistä koskevaa merkintää on lisäksi esitettävä selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta. Merkintä on päivättävä.

Jos osakkeeseen kohdistuu 5 §:ssä tarkoitettu lunastusoikeus, merkintää ei kuitenkaan saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, ettei lu-

(622/1947) 13, 14 ja 22 §:ssä säädetään nimetylle henkilölle tai hänen määrämälleen asetetuista velkakirjoista. Sellaiseen optiotodistukseen, jota ei ole asetettu nimetylle henkilölle, sovelletaan velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä haltijavelkakirjoista.

12 §

Osakeluettelo

Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakeluetteloa, johon merkitään:

- 1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;
 - 2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;
 - 3) *osakkeiden rekisteröintipäivä;*
 - 4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;
 - 5) muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot; sekä
 - 6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, *joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin.*
- (kumotaan 2 mom.)*

13 §

Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon

Osakehuoneistorekisteriin kirjattu osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskeva muutos merkitään viivytyksettä osakeluetteloon. Omistusoikeuden siirtymistä koskeva merkintä tehdään kuitenkin vasta, kun varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys. Merkintä on päivättävä.

Jos osakkeeseen kohdistuu 5 §:ssä tarkoitettu lunastusoikeus, merkintää ei kuitenkaan tehdä ennen kuin yhtiön hallitus on ilmoitta-

nastusoikeutta käytetä. Jos osakkeeseen kohdistuu muussa laissa säädetty omistusoikeuden siirron rajoitus, merkintää ei saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, että omistusoikeus on siirtynyt.

Jos osakkeen viimeinen luovutus on merkitty osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen avoimella siirrolla, osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen on kirjoitettava uuden osakkeenomistajan nimi ennen kuin omistusoikeuden siirtyminen merkitään luetteloon. Yhtiölle esitettyyn osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen on kirjoitettava todistus osakeluetteloon merkitsemisestä ja sen päivämäärästä.

14 §

Luettelo osakkeen aiemmista omistajista

Osakkeen aiempaa omistajaa koskevat osakeluettelotiedot on säilytettävä luotettavalla tavalla 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon.

15 §

Luetteloiden julkisuus

Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon. Hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän on varattava siihen tilaisuus kohtuullisen ajan kuluessa pyynnöstä.

Jokaisella on oikeus yhtiön kulut korvataan saada jäljennös osakeluettelosta tai sen osasta.

Osakkeenomistajilla on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä siten kuin 1 ja 2 momentissa säädetään. Sama oikeus on sellaisella entisellä osakkeenomistajalla tai muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

nut Maanmittauslaitokselle, ettei lunastusoikeutta käytetä. Jos osakkeeseen kohdistuu muussa laissa säädetty omistusoikeuden siirron rajoitus, merkintää ei tehdä ennen kuin on selvinnyt, että omistusoikeus on siirtynyt.

Edellä 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa osakeluetteloon tehdään väliaikainen merkintä käynnissä olevasta lunastusmenettelystä tai muusta omistusoikeuden siirron rajoituksesta.

14 §

(kumotaan)

15 §

Osakeluettelon julkisuus

Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada jäljennös osakeluettelosta tai sen osasta.

Osakkeenomistajilla on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä siten kuin 1 momentissa säädetään. Sama oikeus on sellaisella entisellä osakkeenomistajalla tai muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Mitä edellä 2 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske osakkeen aiempaa omistajaa koskevia osakeluettelotietoja 10 vuoden kuluttua siitä, kun uusi omistaja on merkitty

Edellä 14 §:ssä tarkoitetun määräajan jälkeen aiempaa omistajaa koskevia tietoja saa säilyttää, käyttää tai muutoin käsitellä vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.

Jos maistraatti on määrännyt väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n perusteella osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovutusrajoituksesta ja rajoituksesta on ilmoitettu yhtiölle, osakkeenomistajasta osakeluetteloön merkittävät tiedot saa luovuttaa vain viranomaiselle sekä sellaiselle osakkeenomistajalle tai muulle, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

osakeluetteloön. Tämän määräajan jälkeen aiempaa omistajaa koskevia tietoja saa säilyttää, käyttää tai muutoin käsitellä vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.

Maanmittauslaitos saa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 16 §:n 3 momentin estämättä luovuttaa osakeluetteloön merkityt tiedot luonnollisen henkilön osoitteesta ja syntymäajasta sähköisesti sekä asettaa tiedot osakeluetteloön merkityn luonnollisen henkilön nimestä yleisesti saataville sähköisen tietoverkon kautta.

Jos maistraatti on määrännyt väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n perusteella osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovutusrajoituksesta, osakkeenomistajasta osakeluetteloön merkittävät tiedot saa luovuttaa vain viranomaiselle sekä sellaiselle osakkeenomistajalle tai muulle, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

6 luku

Yhtiökokous

7 §

Osakkeenomistajan osallistuminen

Osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä) merkittynä osakeluetteloön tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 6 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Osakkeenomistuksessa yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään.

21 §

Kutsutapa

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

13 luku

Osakeanti

15 §

Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen

Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita annettaessa osaketta ei saa luovuttaa ennen kuin luovutus on täysin maksettu. *Osakekirjan hallintaa* ei saa siirtää luovutuksensaajalle ennen mainittua ajankohtaa.

19 luku

Sulautuminen

16 §

Sulautumisen oikeusvaikutukset

Jos sulautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia, *kuten osakekirjan esittämistä*, eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus sulautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

20 luku

Jakautuminen

16 §

Jakautumisen oikeusvaikutukset

Jos jakautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia, *kuten osakekirjan esittämistä*, eikä vastiketta tällä tavoin

13 luku

Osakeanti

15 §

Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen

Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita annettaessa osaketta ei saa luovuttaa ennen kuin luovutus on täysin maksettu. *Osaketta* ei saa siirtää luovutuksensaajalle ennen mainittua ajankohtaa.

19 luku

Sulautuminen

16 §

Sulautumisen oikeusvaikutukset

Jos sulautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus sulautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

20 luku

Jakautuminen

16 §

Jakautumisen oikeusvaikutukset

Jos jakautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia eikä vastiketta

vaadita kymmenen vuoden kuluessa jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus jakautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyн vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus jakautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyн vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

27 luku

Rangaistussäännökset

2 §

Asunto-osakeyhtiörikkomus

Joka tahallaan
1)laiminlyö osakeluettelon pitämisen
taiikka sen nähtävänä pitämisen,

27 luku

Rangaistussäännökset

2 §

Asunto-osakeyhtiörikkomus

Joka tahallaan
(kumotaan 1 mom. 1 kohta)

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

4.

Laki

asuntokauppalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 6 a §, sellaisena kuin se on laeissa 795/2005
ja 191/2015, sekä
lisätään 2 lukuun uusi 6 b § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

2 luku

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

6 a §

Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Yhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetuista kiinnityksistä saadut panttikirjat on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle, jos ne eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Säilytettävänä olevia panttikirjoja saadaan luovuttaa vain taloussuunnitelman mukaisesti.

Rakentamisvaiheen päätyttyä ne panttikirjat, joita ei ole luovutettu vakuudeksi yhtiön veloista, on luovutettava yhtiölle.

Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi. (6.3.2015/191)

Ehdotus

2 luku

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

6 a §

Osakkeen saannon ja panttauksen kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin

Jos yhtiön osakkeisiin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/), turva-asiakirjojen säilyttäjän on osakekirjojen painattamisen sijasta ilmoitettava osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi, että osakkeen saanto tai panttaus kirjataan rekisteriin vain säilyttäjän ilmoituksesta.

Säilyttäjän velvollisuuteen ilmoittaa ostajan saanto kirjattavaksi sovelletaan, mitä 6 §:n 2 ja 4 momentissa säädetään osakekirjan luovuttamisesta ostajalle. Jos osake on pantattu, säilyttäjän on ilmoitettava panttaus kirjattavaksi saannon kirjaamisen yhteydessä. Jos panttioikeuden haltijoita on useampia, panttaukset on ilmoitettava kirjattaviksi niiden etusijajärjestyksessä. Myyjän 4 luvun 29 §:n 4 momentissa tarkoitettua panttioikeutta ei kirjata rekisteriin.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu merkintä poistetaan, kun ostajan saanto kirjataan rekisteriin. Jos osake on myymättä rakentamisvaiheen päätyttyä, merkintä poistetaan säilyttäjän ilmoituksesta.

6 b §

Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Yhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetuista kiinnityksistä saadut panttikirjat on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle, jos ne eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Säilytettävänä olevia panttikirjoja saadaan luovuttaa vain taloussuunnitelman mukaisesti.

Rakentamisvaiheen päätyttyä ne panttikirjat, joita ei ole luovutettu vakuudeksi yhtiön veloista, on luovutettava yhtiölle.

Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

5.

Laki

kaupparekisterilain 21 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kaupparekisterilain (129/1979) 21 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa
245/2001, sekä
lisätään 9 §:ään uusi 8 momentti, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

9 §

Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoituksessa lisäksi ilmoitettava, sisältääkö yhtiön yhtiöjärjestys lunastuslausekkeen tai muun vaihdannanrajoituslausekkeen tai onko yhtiön tai osakeenomistajan velkojilla asunto-osakeyhtiölain 17 luvun 7 §:n mukainen yhtiöjärjestyksen määräykseen perustuva oikeus vastustaa yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista.

21 §

Ilmoitusta tehtäessä on suoritettava säädetty maksu.

21 §

Ilmoituksesta on suoritettava säädetty maksu.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

6.

Laki

yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annetun lain (244/2001) 10 §:n 3 momentti ja 11 §:n 2 momentti ja 19 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 10 §:n 3 momentti, 11 §:n 2 momentti ja 19 §:n 2 momentti laissa 464/2017 sekä
lisätään 10 §:ään uusi 5 momentti ja 11 §:ään uusi 3 momentti, seuraavasti:

10 §

Sen estämättä, mitä 1 momentissa ja 2 momentin 3 kohdassa säädetään, *tieto kaupparekisterilain (129/1979) 3 §:n 1 momentin 1 ja 4–6 kohdassa tarkoitetun yhteisön tosiasiallisista edunsaajista, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, sekä ulkomaisen trustin tosiasiallisista edunsaajista ilmoitetaan sähköisesti sen mukaisesti kuin kaupparekisterilaissa säädetään.*

10 §

Sen estämättä, mitä 1 momentissa ja 2 momentin 3 kohdassa säädetään, *seuraavat tiedot ilmoitetaan kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen:*

1) *tieto kaupparekisterilain 3 §:n 1 momentin 1 ja 5–6 kohdassa tarkoitetun yhteisön tosiasiallisista edunsaajista, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä;*

2) *tieto ulkomaisen trustin tosiasiallisista edunsaajista, sekä;*

3) *tiedot asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisesta.*

Sen lisäksi mitä edellä säädetään, asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoituksessa ilmoitetaan Maanmittauslaitokselle hallintakohderekisteriin merkittäväksi yhtiön osakkeenomistajan henkilötiedot.

11 §

Tieto kaupparekisterilain 3 §:n 1 momentin 1 ja 4–6 kohdassa tarkoitetun yhteisön tosiasiallisista edunsaajista, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, sekä ulkomaisen trustin tosiasiallisista edunsaajista ilmoitetaan sähköisesti. Muilta osin ilmoituksen toimittamisessa noudatetaan, mitä 10 §:n 1 momentissa säädetään perustamisilmoituksen toimittamisesta.

11 §

Seuraavat tiedot ilmoitetaan kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen:

1) *tieto kaupparekisterilain 3 §:n 1 momentin 1 ja 5–6 kohdassa tarkoitetun yhteisön tosiasiallisista edunsaajista, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä;*

2) *tieto ulkomaisen trustin tosiasiallisista edunsaajista;*

3) tiedot asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (1), sekä;

4) asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestys, joka ilmoitetaan sen sisältöä muuttamatta sähköisessä muodossa rekisteriin.

Muilta osin ilmoituksen toimittamisessa noudatetaan, mitä 10 §:n 1 momentissa säädetään perustamisilmoituksen toimittamisesta.

19 §

Joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö 10 §:n 1 momentissa tai 11 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen antamisen tai jättää ilmoittamatta 12 §:ssä tarkoitetun keskeytetyn toiminnan jatkamisesta, on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai teosta ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta, yritys- ja yhteisötietoilmoituksen laiminlyönnistä sakkoon.

Mitä 1 momentissa säädetään, sovelletaan *rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain (444/2017) 6 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja yhteisön tosiasiallisia edunsaajia, 1 luvun 6 §:ssä tarkoitettuja ulkomaisen trustin tosiasiallisia edunsaajia sekä osakeyhtiön ja eurooppayhtiön osakkeenomistajia koskevien tietojen ilmoittamiseen vain, jos rekisteri-ilmoituksen tekemisestä vastuullisella henkilöllä on ollut tosiasiasa mahdollisuus sähköisen ilmoituksen tekemiseen.* (28.6.2017/464)

19 §

Joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö 10 tai 11 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen antamisen tai jättää ilmoittamatta 12 §:ssä tarkoitetun keskeytetyn toiminnan jatkamisesta, on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai teosta ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta, yritys- ja yhteisötietoilmoituksen laiminlyönnistä sakkoon.

Mitä 1 momentissa säädetään, sovelletaan 10 §:n 3 momentissa ja 11 §:n 2 momentissa tarkoitettujen tietojen ilmoittamiseen vain, jos rekisteri-ilmoituksen tekemisestä vastuullisella henkilöllä on ollut tosiasiasa mahdollisuus sähköisen ilmoituksen tekemiseen.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

7.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 16 §, sellaisena kuin se on laissa 946/2009, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

16 §

16 §

Rajoitusmerkintä

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon. Jäljempänä 18 a §:n mukaisen omaksilunastettavan kohteen rajoitusmerkintöjen yhteydessä on oltava maininta osakkeiden omaksilunastettavuudesta ja panttauskiellosta.

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin *sekä huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta*. Jäljempänä 18 a §:n mukaisen omaksilunastettavan kohteen rajoitusmerkintöjen yhteydessä on oltava maininta osakkeiden omaksilunastettavuudesta ja panttauskiellosta.

—————
Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.
—————

8.

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 16 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

16 §

16 §

Rajoitusmerkintä

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokratalon tai lainansaajan osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä *osakekirjoihin ja osakeluetteloon.*

Korkotukivuokratalon tai lainansaajan osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä *huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta.*

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

9.

Laki

aravalain 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravalain (1189/1993) 6 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 §

6 §

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa (1190/93) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) säädetään aravalainoitettun asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitettun asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käytön ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon (*rajoitusmerkintä*).

Aravalainoitettujen omistusasuntojen käyttöön ja luovutukseen sovelletaan vain, mitä aravalainapäätöksestä ja lainan siirrosta on voimassa.

Aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) säädetään aravalainoitettun asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitettun asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käytön ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta (rajoitusmerkintä).

Aravalainoitettujen omistusasuntojen käyttöön ja luovutukseen sovelletaan vain, mitä aravalainapäätöksestä ja lainan siirrosta on voimassa.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

10.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 12 §:n 5 ja 6 momentti sekä 18 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

12 §

12 §

Omaksilunastaminen

Omaksilunastaminen

Tässä pykälässä tarkoitettun asunto-osakeyhtiön omaksilunastamiskelpoiset osakkeet on säilytettävä kunnassa omistajan lukuun, kunnes osakkeet on lunastettu omaksi tai oikeus lunastamiseen on lakannut.

Omaksilunastamisesta säädetään tarkemmin asetuksella.

Omaksilunastamiskelpoisuudesta on tehtävä merkintä huoneistotietojärjestelmään, kunnes osakkeet on lunastettu omaksi tai oikeus lunastamiseen on lakannut.

Omaksilunastamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

18 §

18 §

Rajoitusmerkintä

Rajoitusmerkintä

Lainoitusta koskevien lakien mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä *osakekirjoihin ja osakeluetteloon* tehtyä rajoitusmerkintää on täydennettävä tai muutettava taikka se on siirrettävä tai poistettava siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Lainoitusta koskevien lakien mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä *huoneistotietojärjestelmään* tehtyä rajoitusmerkintää on täydennettävä tai muutettava taikka se on siirrettävä tai poistettava siten kuin *valtioneuvoston* asetuksella tarkemmin säädetään.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

11.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 51 §, sellaisina kuin siitä ovat 1 ja 2 momentti laissa 127/2003 ja 3–5 momentti laissa 1210/2005, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

51 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 45 §:n 1 momentissa, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 1 momentissa sekä 48 b ja 48 c §:ssä tarkoitettuja rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 46, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 2–4 momentissa ja 48 a §:ssä tarkoitettuja rajoituksista. Tämän lisäksi on *osakekirjoissa mainittava* 47, 47 b, 48 ja 48 a–48 c §:ssä sekä 49 §:n 4 momentissa tarkoitettuja rajoituksista.

Myönnettyään 50 b §:n 2 momentissa tarkoitettun lainan tai hyväksytyään lainan 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetuksi korkotukilainaksi tai takauslainaksi *Valtion asuntorahasto* on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Asumisoikeustalon omistaja on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitettut merkinnät on tehty ennen kuin omistaja tarjoaa tehtäväksi asumisoikeussopimuksia omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Asetuksella voidaan tarkemmin säätää, miten tässä momentissa tarkoitettun velvoitteen täyttäminen osoitetaan.

Velvollisuudesta poistaa 1 ja 2 momentissa tarkoitettut merkinnät käyttö- ja luovutusrajoitusten lakattua säädetään 50 c §:ssä.

Ehdotus

51 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 45 §:n 1 momentissa, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 1 momentissa sekä 48 b ja 48 c §:ssä tarkoitettuja rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 46, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 2–4 momentissa ja 48 a §:ssä tarkoitettuja rajoituksista. Tämän lisäksi on *huoneistotietojärjestelmään ilmoitettava osakkeisiin kohdistuva merkintä* 47, 47 b, 48 ja 48 a–48 c §:ssä sekä 49 §:n 4 momentissa tarkoitettuja rajoituksista.

Myönnettyään 50 b §:n 2 momentissa tarkoitettun lainan tai hyväksytyään lainan 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetuksi korkotukilainaksi tai takauslainaksi *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus* on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi siten kuin *valtioneuvoston* asetuksella tarkemmin säädetään.

Asumisoikeustalon omistaja on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitettut merkinnät on tehty ennen kuin omistaja tarjoaa tehtäväksi asumisoikeussopimuksia omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. *Valtioneuvoston* asetuksella voidaan tarkemmin säätää, miten tässä momentissa tarkoitettun velvoitteen täyttäminen osoitetaan.

Velvollisuudesta poistaa 1 ja 2 momentissa tarkoitettut merkinnät käyttö- ja luovutusrajoitusten lakattua säädetään 50 c §:ssä.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

12.

Laki

vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain (232/2002) 9 §:n 3 momentti, ja
lisätään lakiin uusi 22 a §, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

9 §

Vuokrasopimuksen siirrettävyys

Ehdotus

9 §

Vuokrasopimuksen siirrettävyys

*Osaomistusoikeuden luovuttajan on esitettävä enemmistöosuuden omistajalle alkupe-
räinen osaomistussopimuksensa. Enemmis-
töosuuden omistaja tekee siihen merkinnän
osaomistusoikeuden luovuttamisesta.*

(kumotaan 3 mom.)

22 a §

Merkinnät osakehuoneistorekisteriin

*Enemmistöosuuden omistajan on viipymättä
tehtävä edellä 3, 6, 9, 17 ja 22 §:ssä tarkoi-
tettuja toimenpiteitä koskevat merkinnät
osakehuoneistorekisteriin.*

Tämän lain voimaantulosta säädetään erik-
seen lailla.

13.

Laki

varainsiirtoverolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan varainsiirtoverolain (931/1996) 11 §:n 4 momentti, sekä
muutetaan 24 §:n 2 momentti, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

11 §

11 §

Ensiasunnon verovapaus

Ensiasunnon verovapaus

*Luovutuksensaajan on lainhuutoa tai kir-
jaamista hakiessaan esitettävä Verohallin-
non antama lausunto verovapauden edelly-
tyksistä.*

(kumotaan 4 mom.)

24 §

24 §

*Arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esitet-
tävät tiedot ja yhteisön vastuu*

*Arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esitet-
tävät tiedot ja yhteisön vastuu*

Jos osakkeen tai osuustodistuksen siirtymi-
nen merkitään osake- tai osuustodistusluet-
teloon, vaikka selvitystä suoritetusta tai peri-
tystä verosta ei ole esitetty, luovutuksesta
suoritettavasta verosta vastaa myös yhteisö.

Jos osakkeen tai osuustodistuksen siirtymi-
nen merkitään osake- tai osuustodistusluet-
teloon, vaikka selvitystä suoritetusta tai peri-
tystä verosta ei ole esitetty, luovutuksesta
suoritettavasta verosta vastaa myös yhteisö,
jollei yhteisön osakeluettelon tietoja ole en-
nen osakeluettelon merkitsemistä ilmoitettu
huoneistotietojärjestelmää koskevan lain-
säädännön voimaantulosta annetun lain (/)
5 §:ssä tarkoitetulla tavalla huoneistotieto-
järjestelmään.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erik-
seen lailla.
