

SÄHKÖISEN ASUNTO-OSAKEREKISTERIN TOTEUTTAMINEN

LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NR:O 10

KOKOUSMUISTIO

Aika Torstai 28.9.2017 klo 13-16

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

Paikalla: Tiina Aho, Harri Hiltunen, Antti Kosonen, Mika Kotala, Antti Laitila, Tapio Nevala, Timo-Ville Nieminen, Susanna Paakkola, Jorma Pietiläinen, Pekka Pulkkinen, Jaana Sallmén, Armi Taipale, Markus Tervonen, Henrik Ungern,

Poissa: Henna Ritari

ESITYSLISTA

1 Saantojen kirjaaminen- suuntaviivoja, Pekka Pulkkinen

Keskustellaan aiheesta muistion ja sitä koskevan esityksen pohjalta

2 RS-järjestelmää koskevat kehittämistarpeet - yhteenveto työpajasta, Henrik Ungern

Keskustellaan aiheesta RS-järjestelmää koskevan työpajan tulosten pohjalta

3 Seuraava kokous

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltava materiaali

KOKOUKSEN KULKU

1. Saantojen kirjaaminen, suuntaviivoja

OM:n edustajat Pekka Pulkkinen ja Markus Tervonen selostivat 22.9.2017 laatimassaan muistiossa "Asunto-osakerekisteri ja saantojen kirjaaminen - suuntaviivoja" olevia näkemyksiään. Tunnistettiin seuraavat ratkaistavat kysymykset: Tuleeko lakiin sisällyttää kirjaamisvelvollisuutta ja tähän liittyvää määräaikaa koskeva erillinen säännös. Toiseksi tulisi linjata se, tuleeko myös asuntoja koskevissa kirjauksissa soveltaa numerus clausus -periaatetta, kuten kiinteistökirjaamisissa vai otettaisiinko mallia arvo-osuusjärjestelmän kirjaamisperiaatteista, jotka mahdollistavat erilaisten sopimukseen perustuvien oikeuksien kirjaamisen. Kolmanneksi Pulkkinen nosti esille kysymyksen siitä, millä toimenpiteillä taloyhtiön tietojen vieminen ASREK:iin tulisi toteuttaa. Tervonen selosti omassa puheenvuorossaan muistion kohdassa 4 listattuja kysymyksiä, jotka tulee ratkaista jatkovalmistelussa. Esimerkiksi linjausta kaipaavia kysymyksiä on se, kuka voi toimia kirjaajana. Lisäksi lunastuslausekkeisiin ja lunastusmenettelyyn liittyy selvitettäviä kysymyksiä.

Muistion pohjalta käytiin vilkasta keskustelua. Todettiin, että kirjaamisvelvollisuutta tulee tarkastella kokonaisuutena paitsi esineoikeuden, myös ASREK:n toiminnallisuuksien näkökulmasta. Lunastuskysymysten osalta esitettiin mm. näkemys, että vaihdantatilanteessa ASREK:iin pitäisi saada tieto luovutuksesta mahdollisimman nopeasti, jotta taloyhtiö voisi aloittaa lunastusmenettelyn ja myös ostaja saisi tiedon mahdollisesta lunastuksesta kohtuullisessa ajassa. Pakkoa puoltavina perusteina esitettiin mm. se, että myös maakaassa säänneltyjen kiinteistön kirjaamisasioiden osalta on säädetty pakosta kirjata saanto. Toisen perusteena pakolle esitettiin, että jos kirjaaminen on vapaaehtoista, ei rekisteristä saada tarpeeksi kattavaa tai ainakin riittävän kattavuuden saavuttaminen viedä hyvin pitkän ajan. Tällöin ASREK:istä saatavat hyödyt jäisivät vähäisiksi. Keskustelussa tuotiin esille myös vastakkaista toteutustapaa puoltavia näkemyksiä. Todettiin, että jos pakosta säädetään, tulisi velvollisuuden mah-

dolliseen laiminlyöntiin voidaan kytkeä myös tehokas sanktiojärjestelmä. Erityisesti perintösaantojen ja muiden vastikkeettomien saantojen osalta tähän nähtiin liittyvän ongelmia.

Lisäksi todettiin, että lakiin kirjattua ”pakkoa” tehokkaampi keino varmistaa kirjaamisten kattavuus käytännössä on se, että kirjaamiseen liitetään sellaisia oikeusvaikutuksia, että saannon ja omistuksen kirjaamatta jättäminen ei ole mielekäs vaihtoehto. Jos järjestelmä rakennetaan sellaiseksi, että vain oikeuksien kirjaamisella voidaan saavuttaa taloyhtiötä tai sivullisia sitovia oikeusvaikutuksia, ja toisaalta, jos kirjaamatta jättämiseen liittyvät haitalliset vaikutukset korotettuine veroseuraamuksineen johtaisivat siihen, että asunnon uuden omistajan oikeussuoja olisi kirjaamisen laiminlyönnin vuoksi puutteellinen, voidaan olettaa, että nämä seikat toimisivat riittävän tehokkaina kannustimina, vaikka kirjaamista ei sellaisenaan säädettäisikään pakolliseksi.

Keskusteltaessa siitä, kuka voisi toimia kirjaajana, esitettiin, että jos kirjaajana voi toimia muukin kuin viranomainen, tulisi laissa säätää kirjaajalta edellytettävistä kelpoisuusvaatimuksista. Esillä oli myös kysymys kirjaamiseen tarvittavista resursseista. Lähtökohdan tulisi olla, että kirjaamisesta aiheutuisi osapuolille mahdollisimman vähäinen hallinnollinen taakka. Sen vuoksi kirjaamisratkaisun perusteena olevan tutkimusvelvollisuuden laajuutta tulisi myös tarkastella kriittisesti.

Kirjattavien oikeuksien osalta todettiin, että muiden kuin saantoa ja omistusoikeutta sekä panttausta koskevien kirjausten mahdollisuutta kirjata myös muita oikeuksia (erityiset oikeudet) tulee vielä selvittää. Kirjaamisen suuntaviivoja koskevan keskustelun päätteeksi puheenjohtaja kehotti lainsäädäntötyöryhmän jäseniä lähettämään kirjallisia esimerkitapauksia OM:n lainlaatijoille, jos työryhmän jäsenillä on tiedossaan kirjattavia oikeuksia, jotka tulisi ottaa huomioon lakipykälää kirjoitettaessa.

2 RS-järjestelmää koskevat kehittämistarpeet

Henrik Ungern kertoi aluksi laatimansa esityksen pohjalta ASREK -toteutusryhmän 28.8. 2017 järjestämästä RS -työpajasta sekä työpajassa käsitellyistä keskeisistä kysymyksistä. Työpaja liittyy ASREK:n puitteissa koottujen sidosryhmäfoorumien työskentelyyn. RS työpajassa oli edustettuna pankkien lisäksi myös mm. rakennusliikkeiden edustajia ja eräitä muita RS asioiden kanssa tekemisissä olevia tahoja.

Työryhmän jäsenille oli jaettu myös FA:n Antti Laitilan 23.8.2017 laatima muistio ”RS -järjestelmän uudistamistarpeet ASREK -viitekehityksessä”. Muistiossa on ehdotettu harkittavaksi mm., voisiko tulevaisuudessa turva-asiakirjat tallentaa ASREK:iin asianosaisten tarkasteltavaksi.

ASREK:n yhteydessä ei kuitenkaan nähty mahdollisuuksia RS -menettelyn laajamittaiseen kehittämiseen. Käytännössä esimerkiksi asuntokauppalakiin tulisi tehdä lähinnä vain sellaisia muutoksia, jotka liittyvät ASREK:n tuomiin muutoksiin. Uudet toimintamallit tarkoittaisivat, että ASREK:iin tehtäisiin lähinnä vain omistusta ja panttausta koskeva sähköinen merkintä.

Puheenjohtaja linjasi, että muiden kuin edellä mainittujen merkintöjen, kuten esimerkiksi RS-sopimuksen tekohetken ja rakennuksen käyttöönottohyväksynnän sekä vallinnan rajoitusta koskevien merkintöjen tai ns. säilyttäjälueuttelon merkitseminen suoraan ASREK:iin, edellyttävät jatkoselvittelyä.

3 Seuraava kokous

Seuraava kokous on ma 9.10.2017 klo 13-16 maa- ja metsätalousministeriössä.

Lainsäädäntötyöryhmän 1.9.2017 päivitettyssä työsuunnitelmassa mainittujen asioiden lisäksi seuraavaan kokoukseen on pyydetty myös VRK:n edustajia kertomaan uuden henkilötunnuksen valmistelusta. Tämän lisäksi VRK:ta pyydetään kertomaan ulkomaalaisten sähköistä tunnistamista (eIDAS) koskevasta valmistelusta.