

SÄHKÖISEN ASUNTO-OSAKEREKISTERIN TOTEUTTAMINEN

LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NR:O 12

KOKOUSMUISTIO

Aika Maanantai 6.11.2017 klo 13-16

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

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

Lisäksi Tapio Nevala oli yhteydessä kokoukseen puhelimitse osan aikaa.

ESITYSLISTA

1 Oikeusministeriön toimialan lainsäädäntömuutokset, Pekka Pulkkinen ja Markus Tervonen

Pekka Pulkkinen ja Markus Tervonen (OM) esittelevät luonnokset kirjaamisen menettelyjä ja oikeusvaikutuksia sekä asunto-osakeyhtiölain muuttamista (erityisesti kirjaamiseen ja oikeusvaikutuksiin liittyvät muutokset) koskeviksi pykäliksi. Keskustellaan luonnoksista ja pyritään muodostamaan yhteinen näkemys keskeisistä kysymyksistä.

2 Hallituksen esityksen yleisperustelujen rakenne ja työnjako, Susanna Paakkola

Puheenjohtaja esittelee luonnoksen hallituksen esityksen rakenteesta otsikkotasolla. Sovitaan kirjoitusvastuista.

3 ASREK-hankkeen piirissä tehdyt linjaukset, Susanna Paakkola

Puheenjohtaja kertoo ASREK-hankkeen strategisen ohjausryhmän linjauksista. Materiaalia ei voida toimittaa etukäteen, sillä strategisen ohjausryhmän kokous on perjantaina 3.11.

4 Seuraava kokous

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltava materiaali.

KOKOUKSEN KULKU

1. OM:n toimialan lainsäädäntömuutokset

Pekka Pulkkinen esitteli kirjaamiseen liittyviä pykäläluonnoksia 31.10.2017 laatimansa muistion ”saannon ja panttauksen kirjaaminen sekä muun oikeuden ja rajoituksen merkitseminen asunto-osakerekisteriin” pohjalta. Hän kertoi ajatuksena olleen, että kirjaamista koskevassa lainsäädännössä pidättäytyttäisiin mahdollisimman yleisellä tasolla, jottei pykälät rajoittaisi liikaa rakennettavaa rekisterijärjestelmää. Esimerkiksi sivullisuhteisiin ja vaihdantaan liittyvistä kollisiokysymyksistä säädettäisiin samalla tasolla kuin velkakirjalaissa. Luonnoksessa olevat säännökset on pyritty pitämään mahdollisimman yksinkertaisina. Kirjaamisen menettelyä koskevan sääntelyn osalta hän pyysi Maanmittauslaitosta selvittämään, missä määrin asuntoja koskevien oikeuksien ja panttausten kirjaamisessa voitaisiin soveltaa hallintolaissa säädettyä hallintomenettelyä koskevia säännöksiä sellaisenaan.

Pykäläluonnoksessa esillä olevien ehdotusten osalta käytiin vilkasta keskustelua muun muassa seuraavista kysymyksistä.

- Liittyykö ASREK:iin tehtäviin merkintöihin määräaikoja?
- Onko kirjaaminen pakollista?

- Tulisiko rekisterinpitäjällä (valtio?) olla julkiseen luotettavuuteen liittyen ankara korvausvastuu ja kuinka laaja on rekisterinpitäjän tutkimisvelvollisuus ennen oikeuden tai panttauksen kirjaamista?
- Mihin lakiin kirjaamista koskevat säännökset sijoitetaan?
- Kuka vastaa jatkossa osakeluettelon pitämisestä sekä osakeluettelossa olevien kirjausten oikeusvai-
kutuksista?

Markus Tervonen selosti asunto-osakeyhtiölain (AOYL) muutostarvetta erityisesti kirjaamiseen ja oikeusvaikutuksiin liittyvien muutosten osalta 1.11. 2017 täydentämänsä muistion ”ASREK ja OM:n toimialan lainsäädännön muutostarpeet” pohjalta. Pulkkinen esitykseen viitaten hän totesi, että edellä esitettyjen kysymysten osalta asioista on osaksi säädetty jo AOYL:ssa ja sen vuoksi on ollut tarpeen ”peilata” Pulkkinen laatimia pykäläluonnoksia myös niihin muutoksiin, joita AOYL:iin tarvitaan. AOYL:ssa on muun muassa osakeluetteloa ja osakkeiden siirtoa koskevat säännökset.

AOYL:n ja muiden OM:n vastuulla olevien säännösmuutosten kokonaisuus on melko laaja, eikä varsinkaan Tervosen laatimaa luonnosta ehditty käymään kokonaisuudessaan läpi, vaan luonnoksen käsittelyä jatketaan seuraavalla kerralla alkaen AOYL:n 2 luvun 14 §:stä.

2. Hallituksen esityksen yleisperustelujen rakenne ja työnjako

Susanna Paakkola esitteli laatimansa rungon hallituksen esitykseksi. Kenelläkään ei ollut huomauttamista esityksen rakenteeseen, joten sen pohjalta voidaan edetä. Työnjaon osalta sovittiin, että yleisperustelua voidaan laatia ja tarvittavia selvityksiä tehdä myös esimerkiksi maa- ja metsätalousministeriön toimesta. Sen sijaan varsinaisten substanssia koskevien säännösten muuttamisesta tulisi kunkin hallinnonalan huolehtia omalta osaltaan. Tavoitteena on saada ensi keväänä lausuntokierrokselle lähetevä luonnos valmiiksi viimeistään helmikuussa 2018.

3 ASREK-hankkeen piirissä tehdyt linjaukset

Puheenjohtaja Paakkola oli laatinut yhteenvedon ASREK -hankkeen strategisen ohjausryhmän perjantaina 3.11.2017 tekemien siirtymäjärjestelyjä koskevien linjausten pohjalta, jonka hän lähetti työryhmän jäsenille tiedoksi välittömästi ohjausryhmän kokouksen jälkeen. Kokouksessa yhteenvedoon kootuista linjauksista keskusteltiin. Samalla todettiin, että strateginen ohjausryhmä on tekemiensä linjausten lisäksi esittänyt ASREK -lainsäädäntötyöryhmän vastattavaksi erinäisiä kysymyksiä, joita on selostettu yhteenvedossa.

Koska lainsäädäntötyöryhmälle esitetyt kysymykset ovat osaksi melko laajoja ja toisaalta vastatausten pohjalta tehtävät linjaukset vaikuttavat merkittävästi myös koko hankkeessa toteuttaviin käytännön ratkaisuihin, pyysi puheenjohtaja kaikkia paikalla olleita työryhmän jäseniä ja myös hankkeeseen osallistuvia asiantuntijoita ottamaan kantaa kysymyksiin ja antamaan palautteensa mieluiten perjantaihin 10.11.2017 mennessä, kuitenkin viimeistään tiistaina 14.11.2017.

4. Seuraavaan kokouksen valmistelusta

Seuraava kokous on to 23.11.2017 klo 13-16 maa- ja metsätalousministeriössä. Kokouksen aiheita ovat Tervosen 1.11.2017 muokkaaman AOYL ym. muutostarvetta koskevan luonnoksen loppuosan käsittely, KIRA -Digihankkeen lakimiehen Jaana Junnilan kuuleminen sekä myös TEM:n vastuulla olevien PRH:ta koskevien lainmuutostarpeiden käsittely.

Lisäksi lainsäädäntötyöryhmän jäseniä kehoitettiin kommentoimaan Pulkkinen ja Tervosen laatimia pykäläluonnoksia. Pulkkinen laatimien luonnosten osalta kommentit olisi hyvä toimittaa jo tässä vaiheessa. Joka tapauksessa tulisi kommentit lähettää kummankin esityksen osalta työryhmälle viimeistään marraskuun 2017 loppuun mennessä

ASREK:ia koskevan rekisterilain osalta puheenjohtaja arveli, että sitä koskeva luonnos olisi agendalla joulukuun ensimmäisessä kokouksessa.