

SÄHKÖISEN ASUNTO-OSAKEREKISTERIN TOTEUTTAMINEN

LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NR:O 9

KOKOUSMUISTIO

Aika Tiistai 12.9.2017 klo 13-16

Paikka Maa- ja metsätalousministeriö, Hallituskatu 3, kokoushuone Niskavuori

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

Lisäksi Verohallinnosta (VERO) ja Patentti- ja rekisterihallinnosta (PRH) oli paikalla kutsuttuina asiantuntijoina Päivi Jäske (VERO), Sakari Kauppinen (PRH), Mika Paasikallio (PRH) Sari Sieberg (VERO) ja Sami Varonen (VERO).

Poissa: Tapio Nevala ja Pekka Pulkkinen

ESITYSLISTA

1 Toteutukseen osallistuvien virastojen puheenvuorot

Verohallinto ja Patentti- ja rekisterihallitus esittelevät ASREK:n vaikutuksia toimintaansa ja toteutusvastuulle kuuluvia projekteja, jotka liittyvät ASREK -hankkeeseen.

2 Verolainsäädäntöön liittyvät säädösmuutokset, Henna Ritari

Henna Ritari (VM) esittelee muistion verolainsäädäntöön liittyvistä säädösmuutoksista.

3 Yhtiöiden rekisteröintiin liittyvät säädösmuutokset, Mika Kotala

Mika Kotala (TEM) muistion yhtiöiden perustamiseen ja elinkaaren hallintaan liittyvistä säädösmuutoksista.

4 Muistio asunto-osakeyhtiölakiin tehtävistä muutoksista, Markus Tervonen

Markus Tervonen (OM) esittelee päivitetyn luonnoksen asunto-osakeyhtiölakia koskevista säädösmuutoksista. Käydään keskustelu edellisessä kokouksessa sovitusta erityiskysymyksistä.

5 Seuraava kokous ja kokouksessa käsiteltävät asiat

KOKOUKSEN KULKU

1. Toteutukseen osallistuvien viranomaisten puheenvuorot

Aluksi Verohallinnon edustaja Päivi Jäske kertoi ennakkoon jaetun esityksen pohjalta Verohallinnon ASREK käyttöönottoprojektista, joka käynnistyi 1.6.2017 ja päättyy 31.5.2019. ASREK -hankkeen lisäksi hän kertoi Verohallinnon olevan mukana myös TALTIO -hankkeen määrittelytyössä.

ASREK:n merkityksestä Verohallinnolle hän totesi muun muassa, että ASREK tulee korvaamaan tällä hetkellä käytössä olevan ASVA -rekisterin täysimääräisesti ja että Verohallinto siirtyy hyödyntämään ASREK:n tietoja verovalvonnassa 1.1.2019 alkaen. Verohallinto tarvitsee jatkossa myös käyttöliittymän katseluoikeuksin mm. saantoasiakirjoihin samaan tapaan kuin heillä on nykyisin pääsy kiinteistö-

tietojärjestelmän (KTJ) saantoasiakirjoihin. Täsmennyksenä todettiin, että on todennäköisesti riittävää, jos verovelvollinen säilyttää esim. kauppakirjan, ja se on pyynnöstä verohallinnon saatavissa.

Seuraavaksi PRH:n edustaja Sakari Kauppinen kertoi ennakkoon jaetun esityksen (Uuden asunto-osakeyhtiön perustaminen 1.1.2019 jälkeen) pohjalta PRH:n kaavailemista toimintamalleista ASREK:iin liittyen. Hän kertoi, että ASREK:in edellyttämien säädösmuutosten lisäksi heidän hallinnonalalaan on meneillään myös kaupparekisterilain uudistus, jossa on tarkoitus määritellä käsitteenä muun muassa keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Tavoitteena on, että ASREK kattaisi asunto-osakeyhtiöiden lisäksi myös nämä.

Yhtiöiden yhtiöjärjestyksen, huoneistoselitelmän ja osakeluettelon osalta Kauppinen kertoi PRH:n tavoitteena olevan, että kaikki tiedot rakenteistettaisiin, uusien lisäksi siis myös vanhojen yhtiöiden osalta. Tarvittaviin siirtymäaikoihin hän ei ottanut kantaa.

Kysymys tietojen rakenteistamisesta herätti vilkasta keskustelua. Puheenjohtaja huomautti kuitenkin, että tämän tyyppiset suuret linjaukset tehdään strategisessa ohjausryhmässä, eikä niitä sen vuoksi ole tarpeen linjata lainsäädäntötyöryhmässä.

2. Verolainsäädäntöön liittyvät säädösmuutokset

VM:n Vero-osaston asiantuntija Henna Ritari selosti laatimansa muistion ("Sähköinen asunto-osakerekisteri ASREK/verolainsäädännön muutostarpeet") pohjalta varainsiirtoveromenettelyyn liittyviä kysymyksiä ja tarvetta muuttaa varainsiirtoverotusta koskevia säännöksiä ASREK:n johdosta.

Esityksen jälkeen kokouksessa todettiin, että muistiosta saa hyvän käsityksen Verohallinnon keskeisistä tarpeista, kun siinä on huomioitu valvonta -aspekti, kiinteistövälittäjän/taloyhtiön rooli sekä myös verovelvolliselle kuuluva ilmoitusvelvollisuus.

VM:n veroasiantuntijan esittämiä näkemyksiä ja huomiota ASREK:n aiheuttamasta muutostarpeesta verotusta koskeviin lakeihin pidettiin pääosin oikeansuuntaisina. Varainsiirtoveron ilmoittamista ja valvontaa koskevasta toimintamallista sovittiin kuitenkin pidettäväksi erillinen palaveri.

3. Yhtiöiden rekisteröintiin liittyvät säädösmuutokset

TEM:n edustaja Mika Kotala oli toimittanut etukäteen työryhmän jäsenille tutustumista varten muistion (7.9.2017) "ASREK:n toiminnallisuus TEM:n lainsäädännön kannalta", koosteen ehdotettavista lakimuutoksista (7.9.2017) "Sähköinen asunto-osakerekisteri ja TEM:n toimialan lainsäädännön muutokset" sekä erillisen muistion (7.9.2017) muutosten suhteesta perustuslakiin ja lainsäätämisyjärjestykseen.

Kotala selosti laatimansa muistion pohjalta keskeisimpiä säänneltäviä kysymyksiä, jotka koskevat PRH:n uutta asiointipalvelua (mm. AsOy:n perustaminen) sekä kysymystä kaupparekisteriin merkityn yhtiöjärjestyksen roolista, kun hallintakohde muodostetaan ASREK:ssa. ASREK -hankkeessa ei kuitenkaan ole vielä tehty linjauksia näiden osalta. Avoimet kysymykset tulee käsitellä strategisessa ohjausryhmässä.

PRH:n ja MML:n välisen työnjaon osalta ehdotetaan, että AsOy:t ja KKOY:t perustetaan jatkossakin PRH:ssa käyttäen uutta sähköistä perustamispalvelua. Sen sijaan uusien yhtiöiden omistajatietoja ei kirjata tulevaisuudessakaan PRH:n rekistereihin, vaan PRH ehdottaa, että tiedot ilmoitettaisiin YTJ:n perustamispalvelussa, jossa tiedon vastaanottajaksi määriteltäisiin MML.

AsOy:n ja KKOY:n osalta edellytettäisiin, että yhtiön perustaminen tulee tehdä sähköisesti. Tähän liittyen TEM on arvioinut myös pakolliseen sähköiseen asiointiin liittyviä perustuslaillisia kysymyksiä. Näyttää siltä, että perustuslaillisia esteitä ei olisi tältä osin.

Lopuksi TEM:n esityksen pohjalta käytiin myös keskustelua yhtiöjärjestyksen, huoneistoselitelmän ja osakeluettelon rakenteistamisesta. Mahdollisia toimintamalleja nähtiin kolme: (1.) toimintamalli, jonka mukaisesti *kaikki* mainitut tietoryhmät rakenteistettaisiin, (2.) toimintamalli, jonka mukaisesti tietoja

rakenteistettaisiin kaikki vain siltä osin kuin se on saavutettavia hyötyjä ajatellen *tarkoituksenmukaista* ja (3.) rakenteistetaan vain *välttämättömät* osiot.

4. Muistio asunto-osakeyhtiölakiin tehtävistä muutoksista

OM:n Markus Tervonen esitteli 5.9.2017 laatimansa muistion ”ASREK -hankkeen lainsäädäntöryhmän 12.9. keskustelu asunto-osakeyhtiölakiin liittyvistä kysymyksistä” pääkohdat. Hänen mukaansa osakeluettelotieto on tietyn ajankohdan ote ASREK:iin merkityistä omistajatiedoista (ja muista luettelolle AOYL:n mukaan merkittävistä tiedoista). Luetteloon tehtävä kirjaus olisi osakkeen omistajalle kuuluvien oikeuksien alkamisen lähtökohta. Yksittäinen osakeryhmän omistusta koskeva kirjaus on omistusoikeuden esineoikeudellisen suojan alkamisen ajankohta, kun taas osakeluettelo on yhtiötason tieto näistä kirjauksista. Toivottiin, että osakkeen omistajan oikeusaseman kehitys kuvattaisiin mm. edellä mainitut vaiheet sisältävänä kaaviona. Lunastuslausekkeen osalta päädyttäisiin nykytilaa myötäilevään käytäntöön, jossa lunastusmenettelyn käynnistyminen edellyttää lopullista kauppaa myyjän ja ostajan välillä, minkä jälkeen kaupasta toimitetaan (automaattisesti) ilmoitus taloyhtiölle. Asunto-osakeyhtiön hallitus ja/tai isännöitsijä huolehtii lunastusmenettelyn toteuttamisesta yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Menettelyn päätyttyä lunastaja merkitään omistajaksi tai talo-yhtiön toimivaltainen edustaja merkitsee ASREK-tietojärjestelmään, ettei lunastusoikeutta tulla käyttämään. Isännöitsijän todistuksen osalta esitettiin toive kehittää järjestelmää mahdollisimman yksinkertaiseksi ja toimivaksi, jotta digitalisaation hyödyt saadaan täysimääräisesti toteutettua. Työssä tulisi huomioida myös ne taloyhtiöt, jotka eivät ole ammattimaisen isännöinnin piirissä. Myös asiakirjan nimeä voisi harkita uudestaan.

Lainsäädäntöryhmän jäsenille toimitettua Markus Tervosen 7.6.2017 laatimaa muistiota ”Sähköinen asunto-osakerekisteri ja OM:n toimialan lainsäädännön muutostarpeet” ei tällä kertaa ehditty käsitellä.

5. Seuraava kokous

Seuraava kokous pidetään 28.9.2017 klo 13-16 maa- ja metsätalousministeriössä.

Seuraavassa kokouksessa käsitellään liitteenä olevasta ASREK -lainsäädäntöryhmän päivitetystä työohjelmasta mainitulle kokouspäivälle merkityt asiat sekä hankkeessa edelleen avoimia kysymyksiä siltä osin kuin niiden vastaaminen on osoitettu ASREK -lainsäädäntöryhmälle.