**Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen**

**lainsäädäntötyöryhmäN KOKOUS nr:o 14**

**KOKOUSMUISTIO**

Aika               Maanantai 11.12.2017  klo 13-16

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

Paikalla: Ilkka Harju, Harri Hiltunen, Antti Kosonen, Mika Kotala, Antti Laitila, Timo-Ville Nieminen, Susanna Paakkola, Jorma Pietiläinen, Jaana Sallmén, Markus Tervonen, Henrik Ungern

Lisäksi etäyhteydellä oli mukana Tapio Nevala

Poissa: Tiina Aho ja Pekka Pulkkinen

ESITYSLISTA

**1 Kirjaamisprosessi, Antti Kosonen**

Kosonen esittelee toteutusohjelman laatiman ehdotuksen kirjaamisprosessin kulusta

**2 Rekisterilain luonnos, Susanna Paakkola**

Keskustellaan rekisterilakia koskevasta luonnoksesta.

**3 TEM:n toimialan lainsäädäntömuutokset, Mika Kotala**

Keskustellaan TEM:n toimialan ASREK-hankkeeseen liittyvistä lainsäädäntömuutoksista.

**4 Seuraava kokous**

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltava materiaali.

**KOKOUKSEN KULKU**

Esityslistasta poiketen käsiteltiin kohta 3 ennen kohtaa 2, kun kohdan 3 esittelijä Mika Kotala joutui lähtemään vähän aikaisemmin. Muutoin edettiin esityslistan mukaan.

**1. Kirjaamisprosessi**

Antti Kosonen esitteli kokouspäivänä ryhmän jäsenille lähettämänsä aineiston pohjalta toteutusohjelman kuvauksia omistusoikeuden kirjaamiseen liittyvän prosessin kulusta. Esitys oli jaettu kolmeen osaan sen mukaan,onko kyse siirtymävaiheesta vai tavoitetilasta. .

Ensiksi esillä olleessa muistiossa oli kuvattu kirjaamisprosessi vuoden 2019 alusta alkaen tilanteessa, kun vaihdannan kohteena on painetut osakekirjat ja kyseessä yhtiöt, jotka ovat vieneet osakeluettelonsa ASREKiin ylläpidettäviksi.

Toisessa muistiossa oli kuvattu kirjaamisprosessi vuoden 2019 alusta alkaen uusien yhtiöiden ja niiden yhtiöiden osalta, jotka ovat vieneet osakeluettelonsa ASREKiin ylläpidettäviksi. Tällöin ei kuitenkaan vielä ole käytettävissä sähköistä kaupankäyntijärjestelmää.

Kolmannessa muistiossa oli kuvattu kirjaamisprosessi tavoitetilan mukaisessa tilanteessa, jolloin omistusoikeuden osoittaminen perustuu ASREK:issa olevaan merkintään ja käytettävissä on sähköisiä vaihdantajärjestelmiä.

Esitysten pohjalta käytiin vilkasta keskustelua muun muassa ehdotuksissa käytetyistä käsitteistä ja niiden mahdollisista päällekkäisyyksistä, esimerkiksi ASREK:iin tehtävän omistusoikeusmerkinnän suhteesta osakeluettelon omistajamerkintään. Keskustelua herätti myös myyjän suostumuksen antamiseksi kaavailtu luovutustunnus -menettely.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että siirtymävaihe ennen sähköisten kaupankäyntijärjestelmien kehittymistä täytyy hoitaa jotenkin. Vaikka toisessa muistiossa ehdotettu malli muistuttaa Trafin ajoneuvon omistajanvaihdospalvelua, tämä ei sinänsä tee siitä kelvotonta. Ehdotuksia vaihtoehtoisiksi toimintatavoiksi otetaan vastaan. Työryhmän jäsenet ja asiantuntijat tarvitsevat aikaa perehtyäkseen tarkemmin ehdotuksiin. Hän kehotti näitä antamaan palautetta kaikkien kolmen nyt kuvatun toteutusohjelman ehdotusten osalta loppiaiseen (6.1.2018) mennessä.

**2. Rekisterilain luonnos**

Susanna Paakkola pohjusti keskustelua rekisterilaista 11.12.2017 päivätyn luonnoksen pohjalta. Hän korosti, että esillä olevat pykäläluonnokset ole lopullisessa muodossaan, vaan jatkovalmistelua tehdään erityisesti EU:n tietosuoja-asetuksen toimeenpanoon liittyen.

YM:n edustaja tiedusteli, miten rekisterilaissa huomioidaan muut hallintamuodot kuin asunto-osakkeen omistamiseen liittyvä hallinta. Puheenjohtaja totesi, että toimeksiannon mukaan muut hallintaperusteet on voitava sisällyttää tietojärjestelmään ongelmitta. Tämä edellyttää kuitenkin jatkovalmistelua, johon päästään täysimääräisesti sen jälkeen, kun ensimmäinen vaihe on saatu tuotantoon. Lain tulee tämä mahdollistaa. Asiasta syntyneessä keskustelussa todettiin, että myös muut hallintaperusteet, kuten asumisoikeus ja osaomistus sekä asunto-osuuskunnan jäsenyys, liittyvät viime kädessä yhtiöiden ja osuuskuntien hallitsemiin tiloihin. Vaikka em. hallintaperusteet poikkeavat asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden huoneistojen osakeperusteisesta hallinnasta, tilojen omistuksessa ja käyttötarkoituksessa on yhteys ensimmäisessä vaiheessa tietojärjestelmään sisällytettäviin kohteisiin. Hankaluutena niitä koskevien pykälien valmistelussa on kuitenkin tässä vaiheessa vähäinen pohjatieto.

Myös rekisterilakiluonnoksen osalta pyydetään kommentteja loppiaiseen (6.1.2018) mennessä.

**3. TEM:n toimialan lainsäädäntömuutokset**

Mika Kotala esitteli työryhmän jäsenille lähetetyn aineiston pohjalta TEM:n hallinnonalaan kuuluvien lakien muutostarpeita. Hän totesi, että myös yritys- ja yhteisötietolakia ollaan muuttamassa yhdessä verohallinnon kanssa vuoteen 2019 mennessä, mikä saattaa jossain määrin vaikuttaa myös ASREK:ia koskeviin säännöksiin.

ASREK:n kannalta TEM:n hallinnonalan keskeisin säännös on kaupparekisterilaki, jonka välittömät muutokset liittyvät asunto-osakeyhtiön perustamispalvelun ja muutosilmoituksia koskevan asiointipalvelun rakentamiseen.

Pykäläluonnoksista keskusteltaessa puheenjohtaja halusi vielä varmistuksen, ettei ASREK:in toteuttamiseksi tarvittaviin lakeihin tulisi sisäministeriön toimialaan kuuluvia säännöksiä (esim. rahanperusäännökset). Kotala näkemys oli, että ei tulisi.

Esityksensä lopuksi Kotala esitti koko ASREK:ia koskevan pyynnön, että ASREK -tietopalvelun osalta tulisi säätää, mitkä osat ASREK:ia nauttivat julkista luotettavuutta ja mitkä eivät. Asiasta keskusteltaessa todettiin, että lähtökohtaisesti ainakin omistusta ja panttausta koskevien tietojen tulee olla julkisesti luotettavia. Muilta osin rajanvetoa ei ole vielä käyty. Tässäkin on ehkä tarvetta edetä vaiheittain.

TEM:n osuuteen palataan 31. tammikuuta pidettävässä kokouksessa, johon mennessä selvitetään SM:n näkemys ehdotettuihin muutoksiin rahanpesulain kannalta ja OM:n näkemys rangaistussäännöksen osalta.

**4. Seuraavaan kokouksen valmistelusta**

Seuraava kokous on 18.1.2018 klo 9-12 maa- ja metsätalousministeriössä.

Työsuunnitelman uusimman version mukaan seuraavassa kokouksessa käsitellään vaikutusten arvioinnin tuloksia, OM:n ja VM:n pykäliä, hallituksen esitysluonnosta, Otakantaa.fi-kyselyä. Kokouksen asialistalla priorisoidaan pykälien käsittelyä ja muut asiakohdat voidaan tarvittaessa käsitellä myöhemmin.

On myös syytä korostaa vielä lopuksi, että tässä kokouksessa esitettyjen ehdotusten johdosta pyydetään kommentteja loppiaiseen mennessä, jotta palautteet ehditään koota yhteen ennen seuraavaa lainsäädäntötyöryhmän kokousta.