

SÄHKÖISEN ASUNTO-OSAKEREKISTERIN TOTEUTTAMINEN

LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NR:O 8

KOKOUSMUISTIO

Aika Tiistai 28.8.2017 klo 13-16

Paikka Maa- ja metsätalousministeriö, Hallituskatu 3, kokoushuone Apaja

Paikalla: Tiina Aho, Harri Hiltunen, Antti Kosonen, Mika Kotala, Antti Laitila, Tapio Nevala (nettiyh-teys), Timo-Ville Nieminen, Susanna Paakkola, Jorma Pietiläinen, Henna Ritari, Jaana Sallmén, Markus Tervonen, Henrik Ungern,

Lisäksi paikalle oli kutsuttu asiantuntija Katja Ahola (TSV -toimisto) sekä Pekka Pulkkinen (OM)

Poissa: Armi Taipale

ESITYSLISTA

1. Tietosuojavaltuutetun toimiston kuuleminen, asiantuntijana Katja Ahola

Tietosuojavaltuutetun toimiston asiantuntijan kuuleminen ennalta toimitetun muistion (kuuleminen tietosuojakysymyksistä) pohjalta.

2. Vakuuksien hallinnan periaatteet, Pekka Pulkkinen

Pekka Pulkkinen (OM) esittelee muistion tulevista vakuuksien hallinnan periaatteista. Keskustellaan mallista ja sen jatkovalmistelusta.

3 Seuraava kokous

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltava materiaali.

KOKOUKSEN KULKU

1 TSV toimiston edustajan kuuleminen

Antti Kosonen esitteli aluksi lyhyesti ASREK hankkeen keskeisiä tavoitteita

Katja Aho esitteli liitteenä olevien dokumenttien (2 kpl) pohjalta yleisesti tietosuojavaltuutetun toimiston ajankohtaisia asioita sekä EU:n tietosuoja-asetuksen voimaan tuloon liittyviä kysymyksiä. Esitysten lomassa käytiin keskustelua myös julkisuusperiaatteen ja henkilötietojen suojan yhteensovittamiseen liittyvistä kysymyksistä.

Vilkasta keskustelua käytiin myös henkilötiedon käsitteen laajuudesta. Tältä osin Ahola viittaasi myös EU:n tietosuojatyöryhmän jo 20.6.2007 antamaan lausuntoon (4/2007), jossa on muun muassa pohdintaa ns. ”tunnistettu tai tunnistettavissa oleva” -kriteerin soveltamisesta.

Loppuosa TSV:n edustajan kuulemisesta varattiin ennalta toimitetun kysymyslistan läpikäymiseen, minkä osalta Katja Ahola kuitenkin totesi, että hänen kollegoistaan monet ovat vielä lomalla eikä hän sen vuoksi ole vielä ehtinyt käydä keskustelua heidän kanssaan lainsäädäntötyöryhmän esiin tuomista kysymyksistä. Näihin kysymyksiin on tarpeen palata siksi myös jatkossa, kun ASREK:n osalta käydään vuoropuhelua TSV:n toimiston edustajien kanssa.

Kysymyslistaan liittyen keskusteltiin rekisterin tietojen luovuttamisesta. Todettiin tavoitteena olevan, ettei yhtiön tarvitsisi enää erikseen pitää luetteloja, mutta siitä huolimatta nykyisin isännöitsijäntodistuksesta ilmeneviä tietoja tulisi voida myös jatkossa antaa niitä tarvitseville. TSV:n edustaja korosti, että on kuitenkin tärkeää miettiä, missä laajuudessa tiedot voisivat olla vapaasti kaikkien saatavilla. Ongelmallista voi olla tietojen saatavuus verkossa, jos saatavuutta ei mitenkään rajoiteta.

Keskusteltiin myös henkilötunnuksesta sekä siitä, että nykyisin esimerkiksi kiinteistötietojärjestelmässä (KTJ) kiinteistön omistajan yksiselitteisessä yksilöimisessä käytetään henkilötunnusta. Sen sijaan henkilötunnusta ei saa käyttää yleisenä hakuperusteena.

Lopuksi käytiin keskustelua siitä, missä laajuudessa asuntoyhtiötä itseään koskevia tietoja voidaan asettaa internetiin vapaasti saataville ottaen huomioon uusi asetetus. Tähän liittyy myös kysymys siitä, kuinka laajasti eri tietolähteistä tehtäviä tiedonhakuja sallitaan ja miten niitä saa yhdistää ottaen huomioon henkilötietoja koskeva käyttötarkoitussidonnaisuus.

2 Vakuuksien hallinnan periaatteet

Pekka Pulkkinen totesi aluksi, että nyt käsiteltävien panttauksen hallinnan suuntaviivojen lisäksi tulisi pikaisesti saada käsittelyyn myös omistustietojen kirjaamiseen liittyvät suuntaviivat, jonka varaan myös panttauksen hallinta tulee rakentumaan.

Sen jälkeen hän esitteli 21.8.2017 laatimaansa muistiota ”Asunto-osakerekisteri ja asunto-osakkeen panttaus – suuntaviivoja”, joka oli jaettu kokoukseen kutsutuille etukäteen. Puheenjohtaja kiitti erinomaisen perusteellisesta ja selkeästä esityksestä. Muistiossa esitettyjen näkemysten katsottiin antavan hyvän perustan ASREK:in vakuudenhallinnan järjestämiseen tarvittavan lainsäädännön pohjana.

Pulkkinen totesi, että lähtökohtaisesti panttausta koskeva kirjaamismerkinnän vaikutukset vastaisivat sitä, mikä nykyisin liittyy panttauksessa osakekirjan traditioon. Kokouksessa esitettyyn näkemykseen, että selvyuden kannalta olisi hyvä, jos voitaisiin toimia samaan tapaan kuin kiinteistönvaihdannan yhteydessä, Pulkkinen totesi, että ASREK:ssa ei kannattaisi kuitenkaan kaikilta osin tavoitella kiinteistö-panttauksessa historiallisista syistä (”vanhasta painolastista”) johtuvaa raskasta menettelyä. Joitakin malleja, kuten kiinteistön panttaamisessa käytössä olevaa etusijajärjestys -mallia (peräkkäiset pantti-oikeudet) voitaisiin kuitenkin harkita muun muassa sen vuoksi, että tällöin voitaisiin luopua nykyisin käytössä olevista mutkikkaista jälkipanttausta koskevista järjestelyistä.

Keskusteltaessa siitä, kuka voisi tehdä ASREK:iin kirjausmerkintöjä, tulisi Pulkkinen mukaan sen sijaan, erotella kysymykset siitä, kenellä on oikeus hakea kirjaamista ja toisaalta se, kenellä on oikeus ratkaista kirjaamisasia. Yleisenä toteamuksena Pulkkinen kiteytti, että mitä yksinkertaisempi kirjaamisen malli on, sitä helpompaa voisi olla aikanaan päästä joidenkin kirjaamisten osalta myös automatisointiin. Toisaalta ikääntyvien ja muiden erityisryhmien tarpeista tulee myös huolehtia, vaikka toiminnot digitalisoidaan.

Edellä olevaan viitaten hän esitti lopuksi, tulisiko ASREK:n osalta varsinainen kirjaamisratkaisu tehdä jatkossa vain MML:ssa, joka olisi samalla järjestelmän ylläpitäjä. Asiaan palataan sen jälkeen kun on käsitelty omistusmerkinnän kirjaamista.

3 Seuraavista kokouksista

Seuraava kokous pidetään 12.9.2017 klo 13-16 maa- ja metsätalousministeriössä kokouhuoneessa Savotta.

Seuraavassa kokouksessa kuullaan PRH:n VRK:n ja Verohallinnon edustajia, joiden tulisi erityisesti kertoa ASREK:n vaikutuksista ao. virastojen toimintaan sekä niiden valmisteluvastuulla olevista ASREK:in liittyvistä projekteista. Lisäksi Mika Kotala ja Henna Ritari/VM esittelevät ASREK:in liittyviä säädösmuutoksia.

.Markus Tervosen jo ennen kesätaukoa esittelemässä luonnoksessa ”Sähköinen asunto-osakerekisteri ja OM:n toimialan lainsäädännön muutostarpeet” esillä olleiden asioiden käsittelyä jat-

ketaan myös seuraavassa kokouksessa (luonnoksen ”toinen käsittelykierros”) erityisesti isännöitsijäntodistusta lunastusantojen käsittelyä ASREK:ssa sekä osakeluetteloa.

Muilta osin syksyn kokousaikatauluun liittyen puheenjohtaja tiedusteli ryhmän jäseniltä, missä aikataulussa olisi realistista edetä. Erityisesti omistusoikeuden kirjaamista koskevan selvityksen saaminen mahdollisimman pikaisesti käsittelyyn olisi tärkeää, jotta päästään käsittelemään alustavia säännösluonnoksia omistus- ja panttausmerkintöjen osalta. OM lupasi esitellä asiaa koskevan muistion 28.9. pidettävässä kokouksessa.

Samassa kokouksessa (28.9.2017) on tarkoitus käsitellä myös RS -järjestelmään liittyviä erityiskysymyksiä. Antti Laitilan 23.8.2017 laatima muistio jaetaan osallistujille. Lisäksi todettiin, että PRH:n Esa Kososen RS -työpajassa pitämä esitys voitaisiin jakaa työryhmän jäsenille etukäteen.

Lopuksi puheenjohtaja totesi, että kuluttajaliiton kuuleminen siirretään tapahtuvaksi myöhemmässä vaiheessa. Puheenjohtaja päivittää seuraavaan kokoukseen mennessä ASREK lainsäädäntötyöryhmän työsuunnitelmaan tässä vaiheessa tarvittavat muutokset.