

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄ

LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NRO 35

KOKOUSMUISTIO

Aika keskiviikko 27.5.2020 klo 13-16

Paikka *skype-kokous*

Osallistujat Tiina Aho, Ilkka Harju, Harri Hiltunen, Paavo Häikiö, Antti Laitila, Anu Karjalainen, Antti Kosonen, Kari Niemi, Timo-Ville Nieminen, Jyri Oksanen, Susanna Paakkola, Marianne Palo, Jaana Sallmén, Markus Tervonen

ETUKÄTEEN JAETTU ESITYSLISTA

1 Huoneistotietojärjestelmän ja sen palveluiden jatkokehittäminen- tilannekatsaus, Paavo Häikiö (MMM)

Kuullaan tilannekatsaus.

2 Osakeryhmätunnuksen muuttumisen vaikutukset ja pitkän tähtäimen tavoitetila

Käsitellään asiassa laadittuja selvityksiä ja sovitaan asian jatkovalmistelusta seuraavien liitteiden pohjalta:

-Asunto-osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten käsittelystä osakeryhmiä muutettaessa – työryhmän palaute, arvioita ja ehdotuksia, Markus Tervonen (OM)

- Osakeryhmätunnuksen muuttumisen vaikutukset- pidemmän tähtäimen tavoitetila, Antti Kosonen ja Kari Niemi (MML)

3 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)

Käsitellään osakeluetteloiden siirtämiselle säädetyn määräajan jatkamista vuoden 2023 loppuun ja sovitaan jatkotoimenpiteistä sekä kuullaan toimeenpanon tilannekatsaus. Työryhmälle jaettu aineisto:

-Ehdotus osakeluettelon siirron aikataulun jatkamiseksi, MML

4 HTJ- lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö

Sovitaan seuraaviin kokouksiin valmisteltavat asiat ja sovitaan loppuvuoden kokousajat työsuunnitelmaluonnoksen pohjalta.

Mahdollisesta esteestä pyydetään ilmoittamaan sähköpostitse osoitteella kari.niemi@maanmittauslaitos.fi.

KOKOUKSEN KULKU

Kokouksen aluksi puheenjohtaja Susanna Paakkola kertasi lyhyesti Skype-kokouksen käytäntöjä. Tämän jälkeen käsiteltiin etukäteen jaetun esityslistan mukaiset asiat.

1 Huoneistotietojärjestelmän ja sen palveluiden jatkokehittäminen- tilannekatsaus, Paavo Häikiö (MMM)

Paavo Häikiö esitti tilannekatsauksen tueksi päivitetyn power point -esityksen (liite).

Tältä osin hän nosti esiin ensinnäkin valtiovarainministeriön (VM) 7.4.2020 päivätyn lausunnon (dia 7). VM pitää HTJ-lainsäädännön jatkokehittämistä tärkeänä, todeten mm., että hankkeen yhteiskunnalliset vaikutukset sekä hankkeen hyödyt ovat merkittäviä. Keskitettyyn rekisteriin kerättävistä tiedoista hyötyisivät asunnon omistajat, ostajat ja asukkaat. Tiedoilla olisi VM:n mukaan suuri merkitys myös rahoittajille. Tiedot antaisivat myös yhteiskunnan tasolla hyvän kuvan asuntovarallisuuden kehittymisestä Suomessa. Yhteenvedona VM toteaa, että huoneistotietojärjestelmään näin kehittyvää uutta tietovarantoa voidaan pitää erittäin merkittävänä Suomen talouden seurannalle ja rakennusosalalle.

Muita power point -esitykseen liittyviä asioita olivat mm. seuraavat.

Kauppahintatietojen osalta tarkempi määrittelytyö on käynnistynyt (dia 8). Ensimmäinen työpaja sidosryhmien kanssa pidetään jo kesäkuussa (9.6.). Agendalla on tällöin RS-menettelyssä olevien kohteiden kauppahintatietojen kerääminen. Mukana työpajassa ovat RS-pankit ja FA. Antti Laitilalle/Paavo Häikiölle voi ilmoittaa halukkuutensa osallistua työpajaan.

Muiden sidosryhmien eli kiinteistövälittäjien, luottolaitosten ja vakuutusyhtiöiden työpajat pidetään syksyllä.

Lausunnoista poimittuina selvityskohteina Paavo Häikiö nosti esiin mm. kysymyksen kauppahintatietojen julkisuudesta. Joissakin lausunnoissa oli esitetty, että yksityiskohtaiset kauppahintatiedot olisivat vain ammattilaisten, viranomaisten ja tilastoinnin käytössä (dia 9). Toisaalta oli esitetty myös, että kauppahintatietojen tulisi olla samalla tavalla julkisia kuin kiinteistöjenkin kauppahintatiedot.

Useissa lausunnoissa oli pidetty tärkeänä myös rakentamisaikaisten kauppojen saamista mukaan huoneistotietojärjestelmään. Tältä osin oli esitetty mm. RS-menettelyn muuttamiseksi laajempaa muutosta asuntokauppalakiin. Tulisi arvioida kattavasti, mikä merkitys RS-menettelyn aikaisten saantojen kirjaamisella olisi asuntomarkkinoiden hinnanmuodostuksen kannalta.

Lausunnoissa tuotiin myös esiin, että toteutettavan mallin tulisi mahdollistaa tekoälypohjaisten mallien kehittäminen.

Paavo Häikiön esityksen jälkeen puheenjohtaja avasi keskustelun aiheesta.

Markus Tervonen totesi, että kerättävään uuteen tietovarantoon liittyvistä julkisuuskysymyksistä ei ole vielä tehty pidemmälle menevää analyysiä. Tässä yhteydessä on kuitenkin jo syytä huomata, että tällainen analyysi tarvitaan. Tällöin sitä, mitä tietoja kerätään, tallennetaan ja luovutetaan, on arvioitava mm. EU:n yleisen tietosuojasetuksen kannalta. OM on tältä osin varautunut tällaisen selvityksen tekemään.

Puheenjohtaja totesi, että on tarkoituksenmukaista selvittää ensin kattavasti tietojen käyttötapaukset ennen kyseisen selvityksen tekemistä. Kun käyttötapaukset ovat tiedossa, voidaan esittää yksilöity selvityspyyntö OM:lle julkisuus- ja tietosuojakysymyksistä.

Kerättävien kauppahintatietojen julkisuuden osalta Harri Hiltunen korosti, että tietojen pitäisi olla kaikkien kaupan osapuolten käytettävissä. Tältä osin hän huomautti lisäksi, että jatkossa kauppoja voivat ehkä suuremmassa määrin tehdä myös yksityiset keskenään eli ilman, että kaupassa olisi mukana kiinteistönvälittäjä.

Käytiin lisäksi keskustelua, millä kohdella koskevalla tarkkuudella kauppahintatietoja tulisi kerätä ja olla saatavissa. Onko kysymys vain jonkin tietyn alueen kaupoista, kaupoista tietyn yhtiön tasolla vai yksittäistä asuntoa koskevista kaupoista? Harri Hiltunen korosti, että vähintäänkin yhtiötason tiedot eli tietyn asuntoyhtiön kauppahintoja koskeva historia tulisi olla saatavilla.

Edelleen todettiin, että kauppahintatietojen kerääminen viranomaisrekisteriin ei estä sitä, että esim. kiinteistönvälittäjät edelleen keräävät omia tilastoja. Tämän tyyppinen verkkopohjainen alustatalous tulee muutenkin todennäköisesti kasvamaan.

Puheenjohtaja päätti keskustelun tältä osin todeten, että asiaa käsitellään seuraavaksi RS-pankkien ja FA:n työpajassa kesäkuussa ja syksyllä muiden sidosryhmien kanssa. Tarvittaessa ollaan valmiita antamaan työryhmän jäsenille lisätietoja ja otetaan koko ajan vastaan kommentteja.

2 Osakeryhmätunnuksen muuttumisen vaikutukset ja pitkän tähtäimen tavoitetila

Työryhmän jäsenille oli lähetetty etukäteen seuraavat asiassa laaditut selvitykset:

- Asunto-osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten käsittelystä osakeryhmiä muutettaessa – työryhmän palaute, arvioita ja ehdotuksia, Markus Tervonen (OM)
- Osakeryhmätunnuksen muuttumisen vaikutukset- pidemmän tähtäimen tavoitetila, Antti Kosonen ja Kari Niemi (MML)

OM:n taustamuistio

Käsiteltiin ensin OM:n muistio Markus Tervosen johdolla siten, että hän esitteli järjestyksessä Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL), Finanssialan (FA) ja Kiinteistöliiton antamat kommentit ja niistä laaditun OM:n arvion. Kustakin käytiin erikseen keskustelu vastaavassa järjestyksessä.

Mainittujen tahojen antamat kommentit ja OM:n niihin liittyvät arviot ilmenevät tarkemmin OM:n muistiosta.

KVKL:n kommenttien esittelyn yhteydessä Markus Tervonen totesi, että jatkokehittämisessä mahdollisia vaihtoehtoja voidaan kutsua joko informaatiomalliksi tai kontrollimalliksi.

Informointimallin perusajatuksena olisi, että PRH ei tutki yhtiöjärjestyksen muutosta kaupparekisteriin merkittäessä, että vastaavat muutokset olisivat samalla tehtävissä osakehuoneistorekisteriin. Tuossa yhteydessä ei siis varmistettaisi sitä, että muutos ei loukkaa kolmannen

oikeutta. Osakehuoneistorekisterin kirjausten kohdistaminen uutta tilannetta vastaavaksi jäisi yhtiön tai osakkaan tehtäväksi huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa säädettyjen perusteiden mukaisesti. Tähän malliin kuuluisi kuitenkin asianmukaisen informaation jakaminen näiden kahden rekisterin tietojen eroavaisuudesta ja mitä tietojen yhdenmukaistaminen kullakin taholta edellyttää.

Kontrollimalli puolestaan merkitsisi, että yhtiöjärjestyksen muutos merkitään kaupparekisteriin vasta sen jälkeen, kun on varmistettu, että muutos ei loukkaa kolmannen oikeutta. Käytännössä tämä tarkoittaisi, että muutoksille on olemassa tarvittavat oikeudenhaltijoiden suostumukset ja että vastaavat muutokset voitaisiin toteuttaa myös osakehuoneistorekisteriin. Malli voisi toimia niin, että PRH ei rekisteröisi yhtiöjärjestyksen muutosta ennen kuin MML olisi ilmoittanut vastaavien muutoksien olevan mahdollisia myös sen ylläpitämään rekisteriin.

KVKL:n kommentteista ja OM:n niitä koskevista arvioista käydyssä keskustelussa Marianne Palo totesi ensinnäkin, että heidän kommenttinsa oli muotoiltu paljolti siltä pohjalta, että lainsäädäntömuutokset eivät olisi mahdollisia. Jos tällaista rajoitusta ei aseteta, Kiinteistöväli-tysalan Keskusliiton kanta on ilman muuta se, että asia pitäisi järjestää yhden luukun periaatteella. Tämä tarkoittaa, että kaikki tarpeellinen tieto ja selvitys myös osakehuoneistorekisterissä tapahtuvia kirjauksia varten tulisi olla olemassa jo ennen, kuin PRH rekisteröisi yhtiöjärjestyksen muutoksen.

Antti Kosonen korosti puolestaan sitä, että PRH:n ylläpitämän kaupparekisterin osalta ja MML:n ylläpitämän osakehuoneistorekisterin osalta kysymyksessä ovat eri asiakkaat. Edellisen suhteen asiakkaana on yhtiö, jälkimmäisen suhteen asiakkaana on puolestaan yhtiön osakas. Yhtiön on hyvin vaikea asioida osakehuoneistorekisteriä koskevassa asiassa osakkaan puolesta. Joka tapauksessa kysymyksessä on kaksi erillistä asiointitapahtumaa, joissa toimija ja oikeuksien kohde eivät ole samat. Tämä puoltaa informatiomallin tapaista ratkaisua.

Markus Tervonen täydensi Antti Kososen näkökulmaa vielä sillä, että osakehuoneistorekisterin puolella asiakkaina ovat osakkaan lisäksi pantin tai muiden oikeuksien haltijat. Lisäksi nämä asiakkuudet saattavat monissa tapauksissa osoittautua monimutkaisiksi ja moniulotteisiksi.

FA:n kommentteista ja OM:n niitä koskevista arvioista käydyssä keskustelussa nousi ensinnäkin kysymys siitä, onko osakekirjoihin liittyen käytännössä esiintynyt vastaavia ongelmia kuin mistä nyt olisi kysymys sähköisten rekisterimerkintöjen yhteydessä. Osakekirjoihin perustuvassa järjestelmässähän yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröidään edellyttämättä selvitystä muutoksen vaikutuksesta kolmansiin. Onko tästä aiheutunut käytännössä ongelmia esim. pantinhaltijoille tai muiden oikeuksien haltijoille ja jos on, miten tilanteet on hoidettu? Tieto tästä auttaisi hahmottamaan käsiteltävän ongelman laajuutta.

Päätettiin, että kukin lainsäädäntöryhmän jäsen kartoittaisi **12.6.2020** mennessä omien verkostojensa kautta, onko tällaisia ongelmia ollut ja miten niitä on ratkaistu.

FA:n kommentteihin liittyvien OM:n arvioiden johdosta Antti Laitila halusi painottaa sitä, että kommentteissa korostuu vakuudenhaltijan oikeuden turvaamisen intressi. Tässä mielessä FA:n kommentit kuvastavat ajatusta ”luottamus hyvä – kontrolli parempi”. Mitä tulee oikeudenhaltijan suostumusta koskevan vaatimuksen nostamiseen lain perusteluista säästö-

solle, Antti Laitila totesi, että asia voi tuntua varmuuden maksimoinnilta. Yleisempänä argumenttina voidaan esittää, että säädösteksti on joka tapauksessa säädöshierarkkisesti perustelulausumia sitovampaa. Säädösmuotoiluun FA ei sen sijaan ota kantaa. Mitä tulee siihen, että riitaisa kirjaamisoikeudellinen kysymys tarpeettomasti hidastaisi yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröintiä, Antti Laitila totesi, että jos asia on riitainen, eikä sitä suuremmalla syyllä kaupparekisteriin merkitsemistä pitäisi lykätä? Viranomaisten toimivaltajakoon liittyvää ongelmaa FA ei ole nähnyt niin suurena ongelmana, kun kuitenkin kysymys on valtion viranomaisista ja mahdollinen korvausvelvollisuus kohdistuisi joka tapauksessa valtion varoihin. PRH:n kompetenssi puutteen osalta taas Antti Laitila totesi, että oli arvioinut sen olevan korjattavissa suhteellisen lyhyellä koulutuksella. Viime kädessä FA:n käsitys olisi kuitenkin se, että pantinhaltijan suostumuksen etukäteinen tarkastaminen olisi paitsi oikeudenhaltijan, myös muiden tahojen, kuten viranomaisen, etu.

Markus Tervonen ja Jaana Sallmén toivat kommentissaan esiin, että yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnissä on kysymys yhtiön ja sen kaikkien osakkaiden edusta. Voiko tällöin jonkun osakkaan ja pantinhaltijan välinen kysymys estää muutoksen rekisteröinnin, varsinkin jos kirjaamisasian riitaisuuden vuoksi rekisteröinti venyisi hyvinkin pitkään? Edelleen he nostivat esiin kysymyksen, voiko yhtiö olla vastuussa yhtiöjärjestyksen muutoksen vaikutuksista kolmannen oikeuteen. Vai onko kysymys enemmänkin osakkaan ja pankin välisestä suhteesta, jolloin korvausvastuu määräytyy esineoikeudellisten eikä yhtiöoikeudellisten perusteiden mukaan? Riittäisikö tällöin, että kaikilla olisi tieto etukäteen, miten tällaisten oikeudenhaltijoiden asema tulisi etukäteen huomioida ja jos ei huomioida, tästä saattaa tulla asianomaisille tahoille ongelmia – sen sijaan, että kontrollimallin mukaisesti nämä tilanteet jokaisessa yksittäisessä tapauksessa tutkittaisiin etukäteen rekisteröinnin edellytyksenä?

Kiinteistöliiton kommentteista ja OM:n niitä koskevista arvioista ei syntynyt erityistä keskustelua.

Yhteenvedonä käydystä keskustelusta puheenjohtaja totesi ensinnäkin, että jatkovalmistelua ajatellen on olemassa kaksi vaihtoehtoa, joita on kutsuttu informaatiomalliksi ja kontrollimalliksi. Näiden sisältöä on kuvattu edellä. Informaatiomallin osalta keskeinen kysymys on, onko ongelma, että nämä kaksi rekisteriä elävät omaa elämäänsä ja tilanne voi tietyn osakeryhmän osalta kestää vuosia. Kumpaa mallia lähdetään edistämään puuttumatta viranomaisten toimivaltuuksiin? Miten usein ongelmia on esiintynyt käytännössä ja miten tätä koskevan karitoituksen tulos vaikuttaa asiaan? Mitkä ovat ne tilanteet, joissa valittavaa mallia sovellettaisiin.

MML:n taustamuistio

Tämän jälkeen käsiteltiin Maanmittauslaitoksessa laadittu muistio pidemmän aikavälin tavoitetilasta. Kari Niemi esitteli muistion, minkä jälkeen käytiin asiasta keskustelu.

Ensiksi Antti Kosonen huomautti, että puhuessamme osakeryhmätunnuksesta tulee muistaa, että kysymys ei ole osakeryhmästä. Kysymys on ainoastaan teknisestä tavasta, jolla PRH välittää osakehuoneistorekisteriin tietoa kaupparekisteristä. Edelleen Antti Kosonen korosti, että osakeryhmätunnuksen ja osakeryhmän muuttuessa muutoshistoriaa ei näe suoraan mistään dokumentista tai edes rekisteritiedoista. Ei voida suoraan tietää, onko jokin osakeryhmä tullut jonkin vanhan osakeryhmän tilalle ja jos on, minkä. Kirjaamisviranomaisen joutuu selvittämään tämän tiedon vanhaa ja uutta yhtiöjärjestystä vertaamalla.

Antti Kosonen totesi edelleen, että on tullut eteen tilanteita, joissa osakeryhmätunnus on muuttunut kaupparekisterissä, mutta yhtiöjärjestyksessä mihinkään osakeryhmään ei kuitenkaan ole kohdistunut tosiasiallista muutosta. Tämä voi johtua erilaisista syistä. Syynä voi olla esimerkiksi se, että yhtiön edustaja on PRH:n asiointipalvelussa muutosilmoitusta täyttäessään aluksi vahingossa muuttanut jonkin osakeryhmän tietoja mutta palauttanut tiedot ennalleen ennen muutosilmoituksen lähettämistä. Tämä aiheuttaa kaupparekisterissä osakeryhmätunnuksen muutoksen. Tällaisissa tapauksissa ei voida edellyttää, että omistajan ja muiden oikeudenhaltijoiden tulisi tehdä uudet hakemukset kirjausten kohdistamiseksi tähän voimassa olevaan uuteen osakeryhmätunnukseen.

Edelleen Antti Kosonen totesi, että todellinen ongelma liittyy MML:n muistiossa käsiteltyihin tilanteisiin, joissa uudet yhtiöt joutuvat muuttamaan huoneistoselitelmiä useamman kerran rakentamisvaiheessa. Kysymys on osakeryhmiin kohdistuvista muutoksista ja näin ollen samalla uusista osakeryhmätunnuksista. Rekisterimerkinnät joudutaan hakemuksilla kohdistamaan uusiin osakeryhmiin ja niitä vastaaviin osakeryhmätunnuksiin, mistä aiheutuu näille yhtiöille huomattavia kustannuksia. Tästä aiheutuu myös kirjaamisviranomaiselle huomattavasti työtä eikä voida ajatella, että työ tehtäisiin maksutta. Käytännössä on alkanut esiintyä vähintäänkin ajatuksina, että ongelmaa kierrettäisiin esimerkiksi perustamalla ensin osakeyhtiö. Vasta kun on lopullisesti tiedossa rakennuksiin tulevien huoneistojen määrä ja laatu, muutetaan osakeyhtiö asunto-osakeyhtiöksi ja samalla rekisteröidään kerralla lopullinen huoneistoselitelmiä ja osakeryhmät.

Perinteisessä mallissa osakekirjat on painettu vasta sitten, kun on ollut tiedossa, minkälaisia huoneistoja yhtiöön tulee. Antti Kosonen huomautti, että analogisesti tähän nähden voitaisiin sähköisessä mallissa lähteä siitä, että vasta kun tiedetään yhtiöön tulevat huoneistot, siirretään osakeryhmiä koskevat tiedot osakehuoneistorekisteriin.

Markus Tervonen yhtyi Antti Kososen käsitykseen, joka tuotiin esiin MML:n muistiossakin, että osakeryhmätunnus on rekisteritekninen apuväline tiedon välittämiseksi kahden rekisterin välillä. Hän kuitenkin huomautti, että joissakin kohden MML:n muistiossa asioiden todetaan kuitenkin edelleen tapahtuvan osakeryhmätunnuksen eikä osakeryhmän tasolla.

Markus Tervonen viittasi myös siihen muistiossa esitettyyn käsitykseen, jonka mukaan osakeryhmätunnukset muuttuvat kahdessa tilanteessa. Näistä tilanteista toinen on se, että osakeryhmään kuuluvien osakkeiden lukumäärä muuttuu. Toinen tilanne on se, että osakkeiden lukumäärä pysyy samana, mutta sen hallintakohteen, johon osakeryhmä viittaa, käyttötarkoitus muuttuu. Kun osakeryhmätunnus näissä tilanteissa muuttuu, saadaan samalla kiinni nämä nimenomaiset tilanteet, joissa osakeryhmään kohdistuva muutos voi vaikuttaa kolmansien asemaan. Jos osakeryhmätunnus muuttuu vain näissä tilanteissa, voiko jäädä piiloon tilanteita, joissa tietyllä muutoksella on tosiasiaassa merkittäviä vaikutuksia osakeryhmiin ja hallintakohteisiin, mutta se ei näy osakeryhmätunnuksen muutoksena? Erityisesti Markus Tervonen viittasi tilanteeseen, jossa kahden osakeryhmän hallintakohteet vaihdetaan päittäin, ilman että osakeryhmän osakkeiden lukumäärään mitenkään kajotaan ja ilman että kysymys olisi ollut hallintakohteiden käyttötarkoitusten muutoksista. Jos nyt osakeryhmätunnus ei muutu, tällaista muutos ei pystytä mitenkään liputtamaan osakehuoneistorekisterissä. Tällainen kolmansien oikeuksiin vaikuttava yhtiöjärjestyksen muutos voi siten "uida osakehuoneistorekisteriin" ilman että sitä huomataan tai että siitä voidaan antaa tietoa pantinhaltijoille ja muille vaihdannan osapuolille.

Tähän asiaan liittyen Jaana Sallmén esitti kysymyksen, pitäisikö osakeryhmätunnuksen muutoksella tai muulla "liputtamisella" saada itse asiassa kiinni kaikki sellaiset kaupparekisteriin merkittävät yhtiöjärjestyksen muutokset, joissa nykyisin pitää painattaa uusi osakekirja. Tämä todettiin varteenotettavaksi näkökohdaksi.

Edelleen Markus Tervonen kommentoi MML:n muistiossa esitettyä ajatusta, että yhtiöille asetettaisiin lain tasolla velvollisuus selvittää yhtiöjärjestyksen muutoksen vaikutus kolmansien oikeuksiin ennen muutoksesta päättämistä. Lisäksi yhtiön tulisi tarvittaessa varmistua siitä, että muutokselle on kolmansien tahojen suostumus. Markus Tervonen kysyi, mitä tämä velvollisuus tosiasiallisesti pitäisi sisältää. Pitäisikö yhtiön kerätä kaikki suostumukset vai riittäisikö, että osakas vakuuttaa yhtiölle, että suostumukset ovat olemassa? Lisäksi Markus Tervonen viittasi aiemmin esitettyyn näkemykseen, että yhtiö ei välttämättä ole vastuussa tästä seikasta vaan kysymys on osakkaan ja pankin välisestä asiasta. Hän totesi suhtautuvansa MML:n muistiossa esitettyyn ehdotukseen varauksellisesti, vaikkakaan ei pitänyt sitä suoralta kädeltä mahdottomana.

Markus Tervonen totesi edelleen, että MML:n muistiossa osakeryhmätunnuksen muuttumiseen liittyvä alkuperäinen ongelma on ikään kuin siirtynyt enemmän kuriositeetiksi, ongelmien löytyessä nyt ennemminkin muualta. Tältä osin hän viittasi muistiossa korostettuun ongelmaan, joka liittyi uusiin yhtiöihin ja niiden tarpeeseen muuttaa yhtiöjärjestystä suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Tähän liittyvät kysymykset sekä niihin muistiossa esitetyt ratkaisuvaihtoehdot tuntuvat merkittävilta kysymyksiltä, joihin Markus Tervonen ei pystynyt ottamaan tarkemmin kantaa tässä vaiheessa.

Yhteenvedon keskustelusta puheenjohtaja totesi, että ensinnäkin 12.6.2020 mennessä kukin kartoittaa verkostojensa avulla yhtiöjärjestyksen muutoksista johtuneiden ongelmien esiintymistä ja ratkaisutapoja käytännössä. Tämän lisäksi käynnistetään selvitys tilanteista, joissa yhtiöjärjestyksen muuttuminen edellyttää joko informaatiomallin tai kontrollimallin soveltamista. Kysymys on siis siitä, mitkä muutokset tulee ehdottomasti ottaa kiinni. Tämän selvityksen tuottaa oikeusministeriö. Selvityksen lopputulokset tulisi olla käytettävissä elokuun loppupuolella. Lisäksi oikeusministeriössä laaditaan viimeistellympi analyysi siitä, kuinka merkittävästä ongelmasta käytännössä lopulta on kysymys. Tällä on puolestaan vaikutusta siihen, mikä malli valitaan (informointimalli / kontrollimalli).

Mitä tulee uusien yhtiöiden parissa tapahtuviin yhtiöjärjestyksen muutoksiin ja siitä aiheutuviin ongelmiin, siltä osin asiaa selvittää MML. Tarkoitus on tuottaa perusteellinen selvitys kysymyksistä, joita tähän liittyy ja mitä näkemyksiä rakennusliikkeillä ja muilla asiaan liittyvillä tahoilla on. MML voisi organisoida esim. työpajan akselilla PRH – MML – Rakennusliikkeet – OM. Vähintäänkin MML:n taholta otettaisiin vielä yhteyttä rakennusliikkeiden edustajiin ja selvitetään tarkemmin heidän näkemyksensä. Mukana keskustelussa pidetään myös PRH ja OM.

Edelleen puheenjohtaja toteisi, että syksyllä täytyy pystyä muodostamaan käsitykset, millä mallilla edetään. Kun malli on tiedossa, voidaan ryhtyä hiomaan yhden luukun periaatteen tai muun asiakaslähtöisen toimintamallin soveltamista. Seuraavassa kokouksessa käsitellään oikeusministeriön muistiota, jossa käsitellään erityisesti niitä osakeryhmätunnuksen muutostilanteita, joissa muutokset osakehuoneistorekisteriin edellyttävät osakkeenomistajan/pantinhaltijan myötävaikutusta.

3 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)

Viimeisenä kohtana käsiteltiin osakeluetteloiden siirtämiselle säädetyn määräajan jatkamista vuoden 2023 loppuun.

Käsittelyn pohjaksi otettiin työryhmän jäsenille etukäteen toimitettu MML:n ehdotus osakeluettelon siirron aikataulun jatkamiseksi. Asian esitteli Antti Kosonen.

Antti Kosonen totesi, että alun perin oli ajateltu, että osakeluetteloiden siirron siirtymäaika voidaan määrätä vuoden 2022 loppuun. Tietojärjestelmien kehittäminen on kuitenkin viivästynyt. Lisäksi käsitys siitä, missä kunnossa osakeluettelot ovat ja esimerkiksi kuinka paljon tukea niiden siirtämisessä vaaditaan, on muuttunut lain voimaan tulon jälkeen. Tietojärjestelmien valmistumisen lykkääntyminen on merkinnyt, että aika, jonka kuluessa noin 100 000 yhtiötä pitää saada siirrettyä, on supistumassa vajaan kahteen vuoteen. Koska osakeluetteloiden siirtoja tulnaisiin tekemään yhtiöissä vain tiettyinä aikoina vuodessa, tämä merkitsee, että joka vuorokausi tulisi tehtäväksi satoja siirtoja. Tällöin kaikkien järjestelmien täytyy toimia saumattomasti. Silti poikkeavia tilanteita tulee vastaan, jolloin kirjaamisviranomaisella täytyy olla valmius tukeen. Riskinä on tällöin se, että MML ei pysty tukemaan ja korjaamaan ongelmatilanteita asianmukaisesti.

Riskiä pienentäisi, jos osakeluettelon siirrolle voimaanpanolaissa säädettyä määräaika jatkettaisiin vuoden 2023 loppuun.

Käydyssä keskustelussa määräajan siirtäminen sai kannatusta. Vastakkaisia ajatuksia ei esitetty. Puheenjohtaja totesi, että ryhdytään valmistelemaan tältä osin voimaanpanolain muutosta. Nämä muutokset viedään eduskunnalle samassa yhteydessä kuin eräät muut HTJL:n edellyttämät teknisuonteiset muutokset (ainakin hallintolainkäyttöön liittyvät muutostenhakuäännökset ja tiedonhallintalain aiheuttamat muutostarpeet liittyen viranomaisten välisiin tiedonsiirtoihin). Nämä on saatava eduskunnalle lokakuun puolivälissä tai jälkimmäisellä puoliskolla, edellyttäen, että eduskunta toimii koronatilanne huomioiden normaalisti. Työryhmä käy läpi säädösehdotukset elokuun lopussa tai syyskuun alussa mahdollisuuksien mukaan ennen niiden lähettämistä lausunnonle. Jos voimaanpanolaissa havaitaan jotain muuta pienempää muutettavaa, asia voidaan liittää tähän yhteyteen. Suurempia muutoksia, esimerkiksi osakeryhmätunnuksen muutokseen mahdollisesti liittyviä, ei ehditä valmistelemaan tähän yhteyteen.

4 HTJ- lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö

Loppuvuoden kokousaikoja koskeviksi vaihtoehtoiksi valittiin

- elokuu 26.8. tai 31.8.2020 klo 13 – 16
- syyskuu 21.9. tai 23.9. klo 13 – 16
- lokakuu 26.10. tai 28.10.

Nämä ajankohdat sopivat paikalla olleille, selvitetään vielä Antti Laitilan ja Harri Hiltusen osalta, sopiiko heille.

Tämän jälkeen puheenjohtaja kiitti kaikkia kokoukseen osallistuneita ja päätti kokouksen klo 15.45.