**MMM Muistio**

**2.7.2018**

**Lausuntoyhteenveto luonnoksesta hallituksen esitykseksi huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi**

|  |  |
| --- | --- |
| *Lausunnossa käsitelty aihe/pykälä* | Kommentti |
| Huoneistotietojärjestelmän luominen |  |
|  | Lausunnossa on ilmaistu selkeä kannatus ehdotukselle sähköisen huoneistotietojärjestelmän luomisesta/esitykselle: *Elinkeinoelämän keskusliitto EK, Espoon kaupunki, Finanssiala ry, Finanssivalvonta, Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy, Helsingin kaupunki, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL), Keskuskauppakamari, Kojamo Oyj, Kuluttajaliitto-Konsumentförbundet ry, OP Ryhmä, Pirkanmaan käräjäoikeus, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen Hypoteekkiyhdistys (HYPO), Suomen Isännöintiliitto ry (Isännöintiliitto), Suomen kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto), Suomen kiinteistönvälittäjät ry (SKVL), Suomen vuokranantajat ry, Suomen yrittäjät, Turun kaupunki, Uudenmaan maistraatti, Valtakunnanvoudinvirasto, valtiovarainministeriö, Väestörekisterikeskus (VRK)*  Kannattaa osakekirjojen muuttamista digitaaliseen muotoon. *Suomen Asianajajaliitto, Euroclear Finland Oy, Keskuskauppakamari*  Kannattaa eri viranomaisten rekistereihin sisältyvien tietojen hyödyntämisen ja yhdistämisen tehostamista. *Keskuskauppakamari*  Lakiehdotuksen hyötyvaikutuksista hyvin merkittävässä osassa on keskitetty tiedonsaanti eri asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden huoneistoista. Laki tuo helpotusta vaihdantaan. Mahdollisuus huoneistojen vakuuskäyttöön paranee. Osakehuoneistojen panttaustiedot on mahdollista tarkistaa nopeasti ja vaivattomasti. *Espoon kaupunki*  Sähköisellä rekisterillä voidaan sekä parantaa järjestelmän (paperisiin osakekirjoihin perustuva järjestelmä) turvallisuutta että parantaa asuntokantaa koskevien tilastotietojen saatavuutta. *Suomen Pankki*  Hanke parantaa merkittävästi tilastollisen seurannan edellytyksiä esimerkiksi asuntomarkkinoista ja kansalaisten asumisoloista. Olisi varmistettava, että huoneistotietojärjestelmän tietoja voitaisiin hyödyntää myös tilastollisen seurannan ja tutkimuksen tarpeisiin niin valtionhallinnossa kuin kunnissakin. *Helsingin kaupunki*  Tukee esityksen perustavoitteita. *Kilpailu- ja kuluttajavirasto* |
|  | Perustuslain 2 §:n ja asetuksen (EU:n tietosuoja-asetus) näkökulmasta ehdotetut säännökset ovat tarpeellisia rekisterinpitäjälle kuuluvan yleisen edun mukaisen tavoitteen ja viranomaistehtävän suorittamiseksi. *Tietosuojavaltuutetun toimisto* |
| Ei lausuttavaa |  |
|  | *sosiaali- ja terveysministeriö*  *Suomen kuntaliitto*  *Tampereen kaupunki*  *Valtioneuvoston kanslia*  *Vantaan kaupunki* |
| Hankkeen aikataulu ja siirtymäjärjestelyt |  |
|  | Pitää käyttöönottoaikataulua haastavana. Esityksessä ei ole kerrottu, miten tavoitellut hyödyt tullaan saavuttamaan tilanteessa, jossa osa omistajista säilyttää osakekirjat vuosikymmenien ajan.  *Euroclear Finland Oy* |
|  | Lainsäädännön ja tietojärjestelmän toteuttamisaikataulut ovat haastavia. *VM* |
|  | Lainsäädäntökokonaisuuden aikataulu on tiukka. Jos PRH:n sähköistä perustamisjärjestelmää ei saada käyttövalmiiksi ajoissa, tulee uuden lainsäädännön voimaansaattamista lykätä riittävän pitkälle, jotta uusi järjestelmä saadaan kommelluksitta käyttöön. *Rakennusteollisuus* |
|  | Kun koko osakekannalla yksi omistaja ja osakekirjoja ei ole painettu ja väliaikaistodistusta annettu, kirjaaminen voitaisiin toteuttaa esim. yhtiön hallituksen antamalla vakuutuksella siitä, ettei yhtiön osakkeista ole painettu osakekirjoja eikä annettu väliaikaistodistuksia ja että omistusoikeuden kirjaamista hakeva osakkeenomistaja omistaa koko osakekannan.  Jos tämä ei ole mahdollista, kirjaamista hakeva voisi toimittaa Maanmittauslaitokselle yhden, koko yhtiön osakekantaa koskevan väliaikaistodistuksen.  *Kojamo Oyj* |
|  | Aikataulu osakeluettelon siirtämisessä ei tuottane ongelmia ammattimaisille toimijoille. *Sato Oyj* |
|  | Osakeluettelon siirtämisen aikataulu on pitkä. *VM* |
|  | Suurin osa osakekirjoista on luotonantajien hallussa joko luoton vakuutena tai muuten säilytettävänä. Nämä osakekirjat olisi tarkoituksenmukaista korvata rekisterimerkinnöillä massamuuntomenettelyssä, jossa pankkien vakuudenhallintajärjestelmiin merkittyjä tietoja yhtiöstä ja omistajasta verrattaisiin yhtiöiden itsensä ja Verohallinnon toimittamiin tietoihin. Tietojen täsmätessä osakekirjat voitaisiin korvata sähköisin merkinnöin suuremmissa erissä ja paperiset osakekirjat mitätöidä pankissa. Katsoo, ettei perustuslaillinen omaisuuden suoja estä uskomasta kirjaamistehtävää muulle kuin viranomaiselle. Huoneistotietojärjestelmä ei eroaisi luonteeltaan tässä toimilupamalliin pohjautuvasta arvo-osuusjärjestelmästä. *Finanssiala* |
|  | Kannattaa osakeluettelon siirrolle asetettua 3,5 vuoden määräaikaa. *Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto*  Paperisten osakekirjojen ehdotettua nopeampi korvaaminen sähköisillä merkinnöillä on rekisterin hyötyjen täysimittaisen toteutumisen edellytys. Hidas kasvuvauhti siirryttäessä uuteen rekisteriin ei kannusta luomaan rekisterin tietosisältöä hyödyntäviä uusia palveluja nopeasti. *EK*  Ehdotetulla menettelyllä osa paperisista osakekirjoista korvautuisi sähköisellä merkinnällä huomattavan hitaasti. Kahdenlaisen järjestelmän ylläpitoa ei voida pitää tarkoituksenmukaisena näin pitkää aikaa ja hidas siirtymä hankaloittaa tehokasta digitalisoitujen prosessien käyttöönottoa. *Hannes Snellman Oy, Keskuskauppakamari*  Ehdotetut siirtymäjärjestelyt eivät ole kaikilta osin ihanteellisia ja uhkaavat viivästyttää rekisterin tietosisällön kasvua. Paperisista osakekirjoista luopumisen on arvioitu tuovan jopa 24 miljoonan euron vuosittaiset hyödyt. Paperisten osakirjojen korvautuminen rekisterimerkinnöillä omistajanvaihdosten yhteydessä tai muuten ilman määräaikoja johtaisi käytännössä siihen, että luotonantajat joutuisivat ylläpitämään rinnakkaisia käsittelymenetelmiä mahdollisesti jopa kymmeniä vuosia. *Finanssiala*  Taloyhtiöitä tulisi kannustaa ripeään osakeluetteloiden siirtoon ja osakkeenomistajia hakemaan omistuksensa kirjaamista, vaikka vaihdantaa tai panttaustarvetta ei olisikaan. *Keskuskauppakamari*  On ymmärrettävää, ettei osakkeenomistajille voida asettaa osakeluettelon siirrolle asetettua määräaikaa vastaavaa määräpäivää. Maanmittauslaitokselle asetettava velvollisuus informoida osakkeenomistajia osakeluettelon ylläpidon siirtymisestä ja siitä, mitä tämä tarkoittaa, vaikuttaisi positiivisesti osakkeenomistajan aktiivisuuteen luopua osakekirjasta. Kannattaa osakkeensaajan varainsiirtoveron korotuksella sanktioitua velvollisuutta hakea omistusoikeuden kirjaamista määräajassa ensimmäisen osakeluettelon siirron jälkeisessä luovutuksessa ja toimittaa osakekirja samassa yhteydessä Maanmittauslaitokselle. Osakekirjan muuttamista sähköiseksi omistajamerkinnäksi tulee voida hakea silloinkin, kun osakekirja on pankin hallussa. *Isännöintiliitto*  Jos paperisista osakekirjoista luopumiselle ei säädetä takarajaa, siirtymävaihe, jossa osasta osakkeita on paperiset osakirjat, tulee jatkumaan pitkään. Ei kannata tätä ratkaisua. Ehdottaa vapaaehtoista kirjaamista ja osakekirjan mitätöintiä koskevaa takarajaa. Konkreettinen ehdotus jäljempänä voimaanpanolain 5 §:n kohdalla. *Kiinteistöliitto, samasta aiheesta OP Ryhmän lausunnossa*  Esittää harkittavaksi, voisivatko luottolaitokset käynnistää paperisten osakekirjojen kirjaamisen heti, kun yhtiön osakeluettelo on kirjattu rekisteriin. *VM*  Esittää harkittavaksi, voisiko koko uudistukselle asettaa takarajan. *VM* |
|  | Yhtiöiden yhtiöjärjestyksen rakenteistamiselle ei ole ehdotettu takarajaa. Olisi toivottavaa, että rakenteistaminen tapahtuisi suhteellisen nopeasti ja etukäteen tiedossa olevan siirtymäajan kuluessa. Olisi selvitettävä, voitaisiinko tätä tukea esimerkiksi maksumuutoksin*. Patentti- ja rekisterihallitus (PRH)* |
|  | Tietokannan kokoamisessa on käytettävä erilaisia lähteitä. Niiden tiedot saattavat olla epäsymmetrisiä ja huonosti toisiinsa verrattavissa olevia. Esimerkiksi kunnan huoneistorekisterin käyttäminen pohjana Maanmittauslaitokselle luotavan rekisterin tiedoille vaatinee jonkin verran korjauksia, tarkennuksia ja päivityksiä. Esityksen perusteella on epäselvää, kenen vastuulle tarkennusten ja päivitysten tekeminen kuuluu.  *Espoon kaupunki* |
|  | Kynnys tietojen siirtämiselle uuteen järjestelmään tulee pitää matalana. On hyvä, että osakeluetteloiden siirtämisen ehdotetaan olevan määräaikana maksutonta. *Suomen Vuokranantajat* |
| Yhtiön sähköinen perustaminen |  |
|  | Sähköisen perustamisjärjestelmän tulee olla helppokäyttöinen ja sen tulee mahdollistaa mm. yhtiöjärjestyksen sisältämien huoneistoluettelotietojen syöttäminen helposti kokonaisina tiedostovienteinä. Yhtiönperustamiseen liittyvistä viranomaiskäytäntöjen muutoksista tulee informoida riittävän ennenaikaisesti ja kattavasti. *Rakennusteollisuus* |
| *Tietosisällön jatkokehittäminen* |  |
|  |  |
|  | Puoltaa rekisterin tietosisällön kehittämistä siten, että rekisteriä voidaan käyttää osana myös osakkeen markkina-arvon määrittelyä. *Finanssivalvonta* |
|  | Korostaa järjestelmän käyttöalaa laajentavan jatkovalmistelun merkittävyyttä rekisterin tuottavuushyötyjen realisoimiseksi. Keskeisiä linjauksia ovat:   * ASREKssa käsitellään kaikkia asumisen hallintamuotoja * asuinrakennuksia koskevat tietorakenteet toteutetaan niin, että ne ovat relevanteilta osin yhteentoimivia muuta rakennuskantaa koskevien tietorakenteiden kanssa * osakehallinnan tietoihin tulee voida liittää hallinnan kohteena olevan rakennuksen tietoja, kuten rakennuksen arvoon merkittävästi vaikuttavia tekijöitä tarpeellisessa määrin, minimisisältönä voidaan pitää isännöitsijäntodistuksen tietoja   *Ympäristöministeriö (YM)* |
|  | Alun perin tarkoituksena oli, että Verohallinto saisi ASREKsta varainsiirtoveron valvomiseksi tarvittavat tiedot, jolloin erillisestä varainsiirtoveroilmoituksesta olisi voitu luopua. On tärkeää, että alkuperäisen suunnitelman toteuttamista jatketaan hallinnon tehostamiseksi ja luotettavan verovalvonnan tehostamiseksi myös uudistuvassa tietojärjestelmäympäristössä. *VM* |
|  | Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmän hoitamiseen liittyvät tehtävät tulee rajata lainsäädännössä selkeästi. Kilpailuneutraliteettiongelma voi syntyä esimerkiksi silloin, jos MML kehittäisi yksinoikeudella saamiaan huoneistotietojärjestelmän tietoja tai muita saamiaan tietoja palveluiksi, joita se tarjoaisi markkinoilla. MML:n tehtävänä tulisi olla ainoastaan huoneistotietojärjestelmän ylläpitäminen ja sen sisältämien tietojen välittäminen eri toimijoille avoimesti ja syrjimättömästi. *Kilpailu- ja kuluttajavirasto* |
| Isännöitsijäntodistuksella annettavat tiedot saadaan järjestelmästä |  |
|  | Välitysalan kannalta merkitsisi huomattavia hyötyjä, jos tiedot saataisiin jatkossa luotettavalla tavalla samasta järjestelmästä. Hallintakohderekisteri tulisi luoda mahdollisimman ripeällä aikataululla, *SKVL*  Isännöitsijäntodistuksen tietosisällön myötä ulosottoviranomaisen tietopyynnöt isännöitsijälle tulevat vähenemään. *Valtakunnanvoudinvirasto*  Tiedot taloyhtiön taloudellisesta ja teknisestä tilasta täydentäisivät rekisteriä erittäin hyvin ja palvelisivat sekä asunto-osakkeiden vaihdantaa että arvon määritystä. Pitää tärkeänä, että rekisterin tietosisällön kehittämistä jatketaan määrätietoisesti. *Keskuskauppakamari*  Pidetään erittäin hyvänä, että järjestelmään tulisi yhtiötä ja huoneistoa koskevaa, huoneiston arvonmääritystä ja huoneistoa koskevaa tiedon hallintaa helpottavaa tietoa. *Turun kaupunki*  Jotta rekisteriä pystyttäisiin hyödyntämään parhaalla mahdollisella tavalla, tulisi kyseiset tiedot (taloyhtiöiden taloudelliset ja tekniset tiedot) saada pikaisesti osaksi rekisteriä. Tiedot ovat ensiarvoisen tärkeitä mm. vakuuden arvostamisessa sekä laina-aikana tapahtuvassa vakuusaseman riskienhallinnallisessa seuraamisessa. *OP Ryhmä*  Hallintakohderekisteri tulee saattaa loppuun mahdollisimman nopeasti. Isännöitsijän todistusten samanlaisuus ja mahdollisuus tilata ne samalta taholta vähentävät olennaisesti kiinteistönvälittäjien työmäärää sekä tuovat selkeyttä toimintatapoihin. *KVKL*  Asuntoyhteisöjen teknisten ja taloudellisten tietojen tallennusmahdollisuuden valmistelua tulee jatkaa ripeästi, kuitenkin huolellisesti ja varovaisuusperiaatetta noudattaen. *EK* |
|  | Tuo esille, että on yhdessä useiden muiden yritysten kanssa kehittämässä ratkaisua, jonka avulla isännöitsijäntodistuksen tietoja tarvitsevat tahot voivat saada nuo tiedot suoraan digitaalisiin järjestelmiinsä. Vastustaa esitykseen otettavia lausumia siitä, että toimintoja olisi perusteltua rakentaa julkisin varoin. *Suomen Asiakastieto oy* |
|  | Rekisterin täyden potentiaalin hyödyntämiseksi on tärkeää jatkaa asuinyhteisöjen teknisten ja taloudellisten tietojen tallennusmahdollisuuden valmistelua nopeasti. Rekisterin hyötypotentiaalin kannalta tietosisällön laajentaminen hallintakohteiden omistus-, panttaus- ja vallinnanrajoitustiedoista kohti suurempia kokonaisuuksia on erittäin tärkeää.  *Finanssiala* |
|  | Tavoitteeksi tulisi asettaa se, että isännöitsijäntodistus voitaisiin tulevaisuudessa luoda huoneistotietojärjestelmän kautta. Tämän mahdollistamiseksi isännöitsijäntodistuksen sisältöä tulee tarvittaessa muuttaa. Ehdottaa isännöitsijäntodistuksen nimeämistä uudelleen (ks.lausunto). *Kiinteistöliitto* |
|  | Asunto-osakeyhtiöt ovat tärkein asuntoyhteisöjen tyyppi. Jatkovalmistelussa olisi kuitenkin mahdollistettava myös muiden hallintamuotojen, kuten asumisoikeuskohteiden sisällyttäminen järjestelmään, kuten esityksessä todetaan. *Finanssiala* |
| RS-järjestelmän jatkokehitys |  |
|  | RS-järjestelmän jatkokehitystarpeet olisi syytä huomioida järjestelmää koskevan säädösvalmistelun toisen vaiheen alkaessa vuoden 2018 lopulla tai vuoden 2019 alussa. *Finanssiala*  Puoltaa jatkoselvityksiä, jotta myös RS-järjestelmän piiriin kuuluvat luovutukset ja panttaukset tulisivat mahdollisuuksien mukaan myös rekisteriin. *Finanssivalvonta* |
| Järjestelmän jatkokehittäminen |  |
|  | Tulisi arvioida tarkemmin, miten digitaalinen huoneistotietojärjestelmä on hyödynnettävissä esimerkiksi lohkoketjutekniikkaa hyödyntävässä vaihdantamenettelyssä. *Verohallinto* |
|  | Järjestelmän helppokäyttöisyyteen tulee kiinnittää huomiota. *Helsingin kaupunki* |
| Viranomaismallin valinta |  |
|  | Lausunnossa on ilmaistu selkeä kannatus viranomaismallin valinnalle: *Finanssiala ry, Finanssivalvonta, Helsingin kaupunki, Isännöintiliitto, Keskuskauppakamari, Suomen Pankki, Turun kaupunki, Valtakunnanvoudinvirasto* |
|  | Kannattaa tehtävän säätämistä viranomaisen tehtäväksi, koska kysymys on perustuslain 124 §:n mukaisesta merkittävästä julkisen vallan käytöstä. *VM*  Toteuttamisvaihtoehdon valinnan osalta olisi syytä kuvata sitä, miten arvo-osuusjärjestelmästä saatuja kokemuksia olisi mahdollista hyödyntää osakekirjojen dematerialisoinnissa. *VM* |
|  | Toimilupamalli mahdollistaisi hajautetun ja avoimen tietojärjestelmäarkkitehtuurin, jossa yksityiset rekisterinpitäjät voisivat kaupallisin perustein tarjota asunto-osakkeiden digitaalista rekisteröintiä ja kauppojen toteutuspalvelua. Kustannukset kohdentuisivat niille tahoille, jotka käyttävät järjestelmää ja saavat siitä hyödyn. Asunto-osakkeiden ottaminen arvo-osuusjärjestelmään voitaisiin hoitaa ilman julkisia investointeja. Maanmittauslaitos voisi tulla pankkien tavoin arvo-osuusjärjestelmään tilinhoitajaksi ja toimia kauppojen kirjaajana. Ehdottaa, että toimilupamallia harkittaisiin uudelleen. *Euroclear Finland Oy* |
|  | Olemassa olevat pankkien ja Euroclear Finlandin tietotekniset ratkaisut ja tietojärjestelmien yhteentoimivuus on monelta osin jo olemassa ja toimivaksi testattu. Lisäksi rajapintojen avaaminen muiden toimijoiden kanssa voidaan toteuttaa myös markkinaehtoisesti.  Arvo-osuusjärjestelmä voisi tarjota asiakkaille vastaavat palvelut (kirjaamispalvelut) merkittävästi alhaisemmin kustannuksin.  *Euroclear Finland Oy* |
| Esityksen täydennystarpeet |  |
|  | Tulisi harkita säännöksiä huoneistotietojärjestelmästä poistumisesta; miten menetellään, kun yhtiön olemus muuttuu siten, että laki huoneistotietojärjestelmästä ei siihen enää sovellu (esim. yhtiöjärjestyksen muutos). Tulisi harkita säännöksiä myös lain piiriin tulemisesta siirtymäajan päättymisen jälkeen.  *Hannes Snellman Oy* |
|  | Tietosuojavaltuutetun toimiston ohje antaa suosituksia siitä, mihin hallituksen esityksissä tulee EU:n tietosuoja-asetuksen näkökulmasta kiinnittää huomiota. Ehdottaa tietosuojaa koskevan vaikutusten arvioinnin liittämistä esitykseen. *Tietosuojavaltuutetun toimisto* |
|  | Huoneistotietojärjestelmää perustettaessa tulee varmistua siitä, että ihmisten oikeus henkilötietojen suojaan ja sitä kautta yksityisyyteen toteutuu myös digiaikana. *Uudenmaan maistraatti* |
|  | Verohallinnon tiedonsaantioikeuden varmistaminen edellyttää muutosta verotusmenettelystä annetun lain 18 §:ään. Konkreettinen pykäläehdotus esitetään lausunnossa. *Verohallinto*  Verotusmenettelystä annetun lain nojalla annetusta Verohallinnon päätöksestä tulee poistaa yhtiön ja isännöitsijän velvollisuus ilmoittaa vastikkeettomat saannot osakehuoneistorekisteriin siirtymisen jälkeen. *Isännöintiliitto*  Verotusmenettelystä annetun lain nojalla annetun Verohallinnon päätöksen tarkoittamia vastikkeettomia saantoja koskevat omistajanvaihdostiedot tarvitaan jatkossakin. Tietojen antamisvelvollisuutta voidaan rajata. *VM* |
|  | Osakeluettelon ylläpitoa koskevasta tehtävästä tulisi säätää huoneistotietolaissa. *VM* |
|  | Tietojen poistamisesta tulisi säätää erikseen, jos on tarkoituksena, että tietoja poistettaisiin. *VM* |
|  | Esityksessä tulisi huomioida yhtiöt, joiden koko osakekanta kuuluu yhdelle omistajalle, jonka osakkeista ei ole välttämättä painettu osakekirjoja ja annettu ainoastaan väliaikaistodistus. *Sato Oyj* |
|  | Huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä ei ole kuvattu sellaisella tarkkuudella, että rekisterien välinen toiminnallisuus olisi hahmotettavissa. *Työ- ja elinkeinoministeriö (TEM)* |
|  | Tulisi arvioida automaattisia ratkaisuja koskevaa tietosuoja-asetuksen 22 artiklaa ja sen soveltamista kirjaamismenettelyyn. *MML, YM* |
|  | Tulee huomioida laki digitaalisten palveluiden tarjoamisesta, joka korvaa osittain sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain  *MML* |
|  | Jatkovalmistelussa tulee huomioida HE 9/2018 vp. ja valtiovarainministeriössä vireillä oleva työ julkisen hallinnon tiedonhallinnan sääntelyn kehittämiseksi (VM098:00/2016). *Tietosuojavaltuutetun toimisto* |
|  | Tarvitaanko hallintakohderekisterin tietojen virheiden korjaamisesta sääntelyä. *YM* |
|  | Jatkovalmistelussa tulee arvioida ainakin lahjanlupauslakia, ulosottokaarta ja ryhmärakennuttamislakia sekä asuntokauppalain 4 ja 6 lukua. *OM* |
| Kirjaamismenettely |  |
|  | Kannattaa mahdollisuutta kirjata rekisteriin myös muita oikeuksia ja rajoituksia. *Turun kaupunki* |
|  | Kannattaa saannon kirjaamista suostumuksen perusteella, kunhan suostumuksen olemassaolo pystytään luotettavasti osoittamaan. Riittävänä voidaan pitää vahvan sähköisen tunnistautumisen avulla annettua suotumusta. *Suomen vuokranantajat* |
|  | Kannattaa valittua ratkaisua olla määrittelemättä säädöksissä kirjaamisessa edellytettävien suostumusten ja selvitysten tarkempaa sisältöä. Tämä on järkevää, koska asuntokaupan käytäntöjen odotetaan lähivuosina muuttuvan yksityisten toimijoiden kehittämien sähköisten kaupankäyntijärjestelmien kautta. *Finanssiala, muutamin varauksin myös HYPO*  Ehdottaa, ettei saannon kirjaaminen edellyttäisi saantokirjan allekirjoittamisen lisäksi erillistä rekisteriin merkityn omistajan suostumusta rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa. *HYPO* |
|  | Omistuksen kirjaaminen erillään kauppahinnan maksusta altistaa kaupan osapuolet riskille, jonka seurauksena voi syntyä tilanne, jossa kaupan osapuoli suorittaa oman velvoitteensa saamatta vastasuoritusta kaupan osapuolelta. Arvo-osuusjärjestelmässä vastapuoliriskiä ei ole.  Kauppa irtaantuu kaupanselvityksestä, kun kirjaaminen viivästyy. Kaupan osapuolet eivät voi vaikuttaa tämän välitilan kestoon, koska vain viranomainen voisi tehdä kirjausmerkintöjä.  *Euroclear Finland Oy* |
|  | Malli, jossa saannon kirjaamisen on ajateltu perustuvan sähköisessä asiointipalvelussa annettuun luovuttajan suostumukseen, ei ole toimiva ulkomaalaisten, erityisesti ulkomaalaisen oikeushenkilön tapauksessa. Esityksessä tulisi ottaa kantaa siihen, että suostumuksen selvittäminen voi perustua viranomaiselle toimitettavaan asiakirjanäyttöön ja yksilöidä tarkemmin, mitä näyttöä hakijan on oikeutensa osoittamiseksi esitettävä. Asianajaliitto,  *Hannes Snellman Oy*    Esityksessä on selkiytettävä tapoja, joilla suostumus voidaan riittävällä tavalla antaa, ilman että jälkikäteen kysytään myyjän suostumusta kirjaamiseen. *KVKL*  Suostumuksen asettaminen edellytykseksi kirjaamiselle on kestämätön tilanne ostajan tai ostajan rahoittajan kannalta, mikäli suostumusta ei anneta sitovasti etukäteen. Suostumuksen antaminen tulee olla mahdollista myös ilman vahvaa sähköistä tunnistautumista. Vaihtoehtoisena tapana tulisi olla suostumuksen antaminen kauppakirjassa, jolloin kirjaamisviranomaisen tulisi se myös tutkia. Lisäksi tulisi voida käyttää valtuutusta. *OP Ryhmä*  Keskeisimmät oikeuksien kirjaamiseen liittyvät menettelyt tulisi säännellä kattavasti ja asianmukaisesti. Ideaalitilanteessa kaikkia esineoikeudellisia kirjauksia säänneltäisiin mahdollisimman yhtenäiseltä pohjalta. *Asianajajaliitto*  Ehdottaa, että mm. suostumuksen antotavoista ja valtuutuksen käytöstä säädettäisiin tarkemmin asetuksella. Lausunnossa pykäläehdotus. *OP Ryhmä*  Henkilön oikeuksiin ja asemaan merkittävällä tavalla vaikuttavaan julkisen luotettavuuden omaavan rekisterin tietojen käsittelytoimista tulisi olla säädetty ehdotettua täsmällisemmin ja tarkkarajaisemmin. Kirjaamisen menettelytapoja ei voida kokonaan jättää pelkästään kirjaamiskäytännössä ratkaistavaksi. *Tietosuojavaltuutetun toimisto*  Lain esitöissä tulisi huomioida, missä määrin osakkeiden englanninkieliset kauppakirjat on käännettävä kotimaiselle kielelle kirjaamisprosessin tarpeita varten.  *Hannes Snellman Oy*  Perusteluissa tulisi selkiyttää eroja verrattuna kiinteistökirjaamiseen. *YM* |
| Osakehuoneistorekisterin julkinen luotettavuus |  |
|  | On perusteltua, että rekisterinpitäjällä on ankara vastuu. *Turun kaupunki*  Olisi hyvä kuvata, miten hallinnon asiakkaalle näkyy julkisen luotettavuuden omaavien tietojen erilainen laatu (verrattuna muuhun tietosisältöön). *YM*  Julkisen luotettavuuden käsite ei ole esityksessä tarpeellinen. *VM* |
|  | Esityksessä tulisi täsmentää tietojärjestelmän rakennetta ja rekistereihin liittyviä eri nimityksiä.  *Asianajajaliitto, KVKL* |
|  | Tekninen käyttöyhteys on käsitteenä hämmentävä. *VM* |
| *Yleisperustelut* |  |
|  | Esitys liittyy valtion vuoden 2019 talousarvioesitykseen. Esityksen mukaisista muutoksista aiheutuvat kustannukset on katettava valtiontalouden kehyspäätösten ja valtion talousarvioiden mukaisten määrärahojen ja henkilötyövuosimäärien puitteissa. Tämä on todettava esityksessä. *VM* |
|  | Ehdotetut muutokset, jossa omistukseen kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset ovat selvitettävissä julkisesta rekisteristä yhdessä viranomaisvastuun ja vahingonkorvausvelvollisuuden kanssa tuovat Suomen järjestelmän lähemmäksi muiden maiden järjestelyjä. *Finanssivalvonta* |
| Vaikutusten arviointi |  |
|  | Vaikutukset viranomaisen resurssitarpeeseen tulisi arvioida toimintokohtaisesti. Toimintatapojen muutos ja automatisoinnin mahdollisuudet on asianmukaista ottaa huomioon. *VM* |
|  | Pitkä siirtymävaihe aiheuttaa kustannuksia markkinatoimijoille. Tämän tulisi näkyä vaikutustenarvioinnissa. *Asianajajaliitto* |
|  | Esityksestä ei käy ilmi, miten järjestelmän tulevat kehityskustannukset on arvioitu sisältyvän vuosikuluihin. Kustannusvastaavuusperiaatteen mukaisesti kaikki merkittävät poikkeukset budjetoidusta tulevat siirtymään suoraan asiakkaalta perittäviin hintoihin. *Euroclear Finland Oy* |
|  | Omistusoikeuden tai muiden oikeuksien kirjaamiseen tai kirjaamistoimintaan ei sinällään liity perustuslain julkisen vallan käytön tai omaisuuden suojaa koskevia kysymyksiä, vaan ne muodostuvat vain sillä edellytyksellä, että kirjaamistoimintaa harjoittaa viranomainen. Perustuslain 124 §:ssä säädetyn tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen ja hyvän hallinnon takeita koskeva edellytys koskisivat vain tilanteita, jossa kyseessä olisi jo nykytilanteessa viranomaisen hoidettavana oleva tehtävä. Vastuukysymysten osalta viranomaismalli ei ole merkittävästi parempi tai suojatasoltaan korkeampi kuin toimilupamalli. *Euroclear Finland Oy* |
|  | Keskeisiä hyötyjä ja kustannuksia voisi listata erilliseen taulukkoon. *TEM* |
|  | Esityksen vaikutuksia kilpailuun välitysalalla voisi kuvailla. Lisäksi voisi kuvailla niitä hyötyjä, jotka voivat syntyä uudesta tietovarannosta. *TEM* |
|  | Olisi hyvä esittää arvio siitä, paljonko osakkeenomistaja säästää osakekirjan säilytysvelvollisuuden poistuessa. *TEM* |
| **Laki huoneistotietojärjestelmästä** |  |
| 1 §  *Lain soveltamisala*  Tätä lakia sovelletaan huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita ja niillä hallittavia kohteita koskevien rekistereiden ja asiointijärjestelmän *(huoneistotietojärjestelmä)* ylläpitoon ja tietojen käsittelyyn.  Tätä lakia sovelletaan huoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen omistuksen ja muun osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen kirjaamisessa noudatettavaan menettelyyn ja kirjaamisen oikeusvaikutuksiin. | Soveltamisalassa mainittava myös oikeuden ja rajoituksen merkitseminen *Maanmittauslaitos (MML)* |
| 2 §  *Suhde muuhun lainsäädäntöön*  Yhtiötä koskevien perustietojen ilmoittamisesta, keräämisestä ja tallentamisesta säädetään yritys- ja yhteisötietolaissa (244/2001) sekä yhtiön ilmoitusvelvollisuudesta ja perusilmoituksen sisällöstä kaupparekisterilaissa (129/1979). | On epäselvää, miksi viittausta tarvitaan. *TEM* |
| 3 §  *Määritelmät*  Tässä laissa tarkoitetaan:  1) *yhtiöllä* asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettua asunto-osakeyhtiötä ja asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 pykälässä tarkoitettua keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä;  2) *osakkeella* yhtiön osaketta;  3) *hallintakohteella* asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:ssä tarkoitettua osakehuoneistoa. | Tulisi täsmentää, että yhtiöllä tarkoitetaan sellaista keskinäistä kiinteistö-osakeyhtiötä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia; ei sellaista keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, johon sovelletaan kokonaan tai osittain osakeyhtiölakia. Soveltamisalan ulkopuolelle näyttäisivät jäävän myös ne osakeyhtiöt, joihin sovelletaan yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla kokonaan tai osittain asunto-osakeyhtiölakia. *Hannes Snellman Oy, Kiinteistöliitto, Asianajajaliitto*  Kysyy, onko tarkoituksenmukaista, että on kahdenlaisia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, niitä jotka ovat huoneistotietolain piirissä ja niitä, jotka eivät ole. *Asianajajaliitto* |
| 4 §  Osakehuoneistorekisteri  Maanmittauslaitos kirjaa osakkeen saannon ja panttauksen sekä merkitsee muun osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen tarkoitusta varten pidettävään rekisteriin *(osakehuoneistorekisteri)*.  Osakehuoneistorekisteriin tallennetaan:  1) kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskevat tiedot;  2) oikeuden ja rajoituksen merkitsemistä koskevaa hakemusta tai ilmoitusta sekä hakemuksen käsittelyä koskevat tiedot;  3) kirjaamista sekä oikeuden ja rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut.  Jos 1 momentissa tarkoitettu asia koskee luonnollista henkilöä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan henkilön täydellinen nimi ja henkilötunnus. Jos henkilöllä ei ole henkilötunnusta, tallennetaan sen sijaan henkilön syntymäaika, kansalaisuus ja kotiosoite.  Jos 1 momentissa tarkoitettu asia koskee yhteisöä tai säätiötä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan sen toiminimi ja y-tunnus. Jos yhteisöllä tai säätiöllä ei ole y-tunnusta, tallennetaan vastaava rekisteritunnus ja rekisteri, johon se on merkitty. Ulkomaalaisesta yhteisöstä tai säätiöstä tallennetaan toiminimi ja kotipaikka. | Useita täsmennysehdotuksia pykälän (4 §) perusteluihin. *MML*  Tulisiko selkiyttää, että pykälässä säädetään osakeryhmän luovutuksesta. Pykäläehdotus lausunnossa *PRH*  Henkilöstä *tallennettaisiin* osakehuoneistorekisteriin vain henkilötunnus, yhteisöstä ja säätiöstä vain y-tunnus, muut tiedot saadaan väestötietojärjestelmästä. Ulkomaisesta yhteisöstä rekisteritunnus, jos tällainen on annettu  *MML*  Luovutushetki ja saantotyyppi mainittava säädöstasolla. *MML*  Lakiehdotukseen tulisi lisätä säännös rekisterin käyttötarkoituksesta.  *MML* |
| 5 §  *Saannon kirjaaminen*  Osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin osakkeen saajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta.  Saanto, joka ei ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia, kirjataan osakehuoneistorekisteriin ehdollisena. | Ilmeisesti on voitava hakea yhtä aikaa sekä ehdollista että lopullista kirjaamista, mutta asia on laitettava vireille kahtena eri hakemuksena? Luovuttaja voinee antaa suostumuksen samalla sekä ehdolliseen että lopulliseen kirjaukseen.  *MML*  Kirjataanko rakentamisvaiheessa tapahtunut luovutus heti osakehuoneistorekisteriin vai vasta siinä vaiheessa, kun saanto on tullut lopulliseksi ja RS-pankki on tästä ilmoittanut. *MML*  Kirjataanko 1.1.2019 tai sen jälkeen perustetun yhtiön perustajaosakkaat osakehuoneistorekisteriin kunkin osakeryhmän ensimmäisiksi omistajiksi. *Rakennusteollisuus*  Jos yhtiöjärjestyksessä on luovutusrajoitus, rekisteriin olisi erikseen merkittävä saannon kirjaamisen yhteydessä, että asiaan liittyy lunastusmahdollisuus. *MML*  Miten toimitaan, jos saantoa ei voida kirjata osakkeen ulosmittauksen tai ositusta tai perinnönjakoa koskevan moitekanteen vireillä olon ajan; pitäisikö voida tehdä välipäätös. *MML*  On epäselvää, mitä etuja ehdollisen saannon itsenäinen kirjaaminen tuo verrattuna lainhuudatuksessa noudatettavaan lepäämänjättämiskäytäntöön. *Asianajajaliitto*  Voidaanko saanto kirjata yleisseuraannon perusteella (jakamaton kuolinpesä). *MML*  Voidaanko saanto kirjata kuulutusmenettelyn perusteella edes jonkinlaisen puutteellisen saantoselvityksen nojalla. *MML*  Omistusta koskevan rekisterikirjauksen aikaansaamiseksi tulisi riittää luotettava selvitys kuten nykyisinkin. *Rakennusteollisuus*  Osakkeenomistajan suostumus annettaisiin sähköisessä asiointipalvelussa. Ei ole tarkoituksenmukaista, että osakkeen myyjille asetetaan uusia toimenpidevelvoitteita, joita ei voida luontevasti täyttää kaupantekoon kytkeytyvien toimien yhteydessä.  *Rakennusteollisuus*  Suostumus ei voi olla henkilötietojen käsittelyn perusteena silloin, kun henkilötietojen käsittelystä säädetään tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 c tai e kohdan perusteella. *Tietosuojavaltuutetun toimisto*  Ulosmitattujen osakkeiden myynneissä omistusoikeuden kirjaaminen voi tapahtua vain siten, että hakija esittää saannostaan muun selvityksen. Muu selvitys voisi olla esimerkiksi kauppakirja. *Valtakunnanvoudinvirasto*  HE laeiksi digitaalisten palveluiden tarjoamisesta ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain muuttamisesta tulisi huomioida. *OM* |
| 6 §  *Panttauksen kirjaaminen*  Osakkeen panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin pantinsaajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta.  Kirjauksessa on mainittava pantinsaaja ja muut panttaussitoumuksen yksilöimiseksi tarvittavat tiedot. Pyydettäessä on lisäksi mainittava panttivastuun enimmäismäärä tai muu panttivastuun rajoitus.  Panttausta koskeva kirjaus poistetaan tai sitä muutetaan osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai pantinsaajan hakemuksesta. Poistamisen tai muuttamisen edellytyksenä on niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä. | Ehdotettu säännös parantaa nykytilannetta, jossa paperimuodossa annetut jälkipantit voivat muodostaa pitkiä ja monimutkaisia jälkipanttausketjuja. Kirjaaminen rekisteriin ja rekisterin julkinen luotettavuus lisäävät luottolaitosten mahdollisuuksia riskienhallinnan työvälineiden kehittämiseen. *Finanssivalvont*a  Samalla kun pantinantajan saanto kirjataan ehdollisena, olisi voitava kirjata ehdollinen panttaus (osakkeenomistajan suostumuksella), *MML*  Johtaako panttaussitoumuksen yksilöinti siihen, että nykyään usein tapahtuvan lainojen järjestelyn ja panttaussitoumuksen uusimisen yhteydessä kirjaamista tulee hakea uudestaan ja muuttuuko tällöin etusija, ellei asiasta nimenomaisesti sovita muiden velkojien kanssa. Johtaako yksilöinti siihen, että panttaukset ovat sidottuja luoton määrään, koska luottolaitosten käytäntönä on osakkeiden panttaaminen erityispanttaussitoumuksella, kun kysymyksessä on kuluttaja-asiakas. Tulisi myös pohtia mahdollisuutta kirjata panttaus ennakkoon panttauksen etusijan varmistamiseksi, vaikka kaupantekoprosessissa ilmenisi viiveitä. *OP Ryhmä*  Tulisiko säännöksissä täsmentää, ettei panttausta koskeva kirjaamishakemus voi tulla vireille ennen saannon kirjaamisen vireilletuloa? *MML*  Mitä panttaussitoumuksesta kirjataan; riittääkö päivämäärä vai pitääkö kirjata erikseen panttaussitoumuksen antaja/pantinantaja?  *MML*  Mitä panttauksesta kirjataan ja mitä asiakirjoja Maanmittauslaitokselle tulee toimittaa. Tarkistaako MML ovatko panttivastuiden määrittelyt ja rajaukset keskenään yhteensopivia. *Asianajajaliitto*  Viittaukset arvo-osuustililakiin tulisi avata perusteluineen. *Asianajajaliitto*  Yrityskiinnityslain 4 §:n 3 momentissa mainitaan vain arvopaperit, arvo-osuudet ja saatavat; tulisiko täsmentää? *MML*  *Muut kuin* viranomaisen sähköisessä asiointipalvelussa annetut digitaaliset suostumukset tulevat olemaan ongelmallisia ja kuitenkin esimerkiksi luotonantaja voi vaatia suostumuksen jo ennen kuin kirjausta on haettu; tulee olla mahdollista antaa suostumus jo ennen kuin kauppa on tehty. *MML*  Panttaussitoumus lienee pääosin kirjallinen dokumentti; sen esittäminen kirjaamishakemuksen perusteena (suostumuksen sijaan) on ongelmallista, koska edellyttää tutkimista ja estää automatisoidun päätöksenteon; panttaussitoumuksen aineellisoikeudellista pätevyyttä ei tarvinne tutkia enempää. Eihän panttaussitoumusta tarvitse vaatia hakemuksen liitteenä?  *MML*  Voisiko luottolaitoksen tekemän panttauskirjaushakemuksen osalta lähteä siitä, ettei hakemukseen tarvitse liittää panttaussitoumusta eikä edellytetä osakkeenomistajan suostumusta, jos pankki vakuuttaa panttaussitoumuksen olevan asianmukaisesti allekirjoitettu. *MML*  Mitä tarkoittaa maininta, jonka mukaan pantinsaaja on yksilöitävä riittävällä tavalla, mutta tämä ei sinänsä edellytä mainitsemista nimeltä? Perusteluissa olisi hyvä todeta, että pantinsaaja olisi kirjattava rekisteriin ja että joukkolainanhaltijoiden edustajan osalta on kyse nimenomaan lakiin perustuvasta poikkeuksesta.  *MML*  Tulisi täsmentää, miten jälkipanttioikeus toteutetaan; onko kyse kirjatun panttioikeuden pantinsaajalle tapahtuvasta denuntiaatiosta vai kirjataanko jälkipanttioikeus rekisteriin jälkipantinsaajan panttioikeutena. *MML*  Voiko kirjattujen panttioikeuksien lisäksi osakkeeseen kohdistua kolmansia sitovia jälkipanttioikeuksia. Kannattaa denuntiaatioperusteisten jälkipanttien käyttöä myös jatkossa. *Hannes Snellman Oy*  Jälkipanttauksen kirjaamisesta tarvitaan siirtymäsäännös (ks. ehdotus voimaanpanolain kohdalla). *Finanssiala*  Mitä ovat ”muu panttivastuun rajoitus”- rajoituksina kirjattavat seikat. Perusteluissa on mainittu panttausten keskinäistä etusijaa koskevat järjestelyt. Automaattinen päätöksenteko edellyttää, että asia yksilöidään etukäteen, eikä erillisiä selitekenttiä tarvita. *MML*  Panttausta koskevan kirjauksen muuttaminen tulisi olla mahdollista, kun panttivakuudella turvattu saatava siirretään tai se siirtyy sulautumisen tai jakautumisen seurauksena; kirjauksen muuttaminen ei mahdollista, jos muutoksen johdosta kirjaus koskisi uutta saatavaa.  *MML*  Osakeryhmän jakaminen ja osakeryhmien yhdistäminen (huoneiston jakaminen ja huoneistojen yhdistäminen); lähtökohtana on se, ettei panttauskirjauksen kohteena voi olla useampia osakeryhmiä. Kun osakehuoneisto jaetaan, syntyy useita osakeryhmiä, minkä johdosta pitäisi edellyttää, ettei jaettavaan osakeryhmään kohdistu panttauskirjausta. Osakeryhmän yhdistymisen oikeusvaikutukset analogisesti samalla tavalla kiinteistöjen yhdistymisen kanssa? *MML*  Panttauksen kirjaamisen tulisi perustua viranomaiselle tehtävään panttausilmoitukseen. Pantinsaajan toimittaman ja pantinantajan hyväksymän panttausilmoituksen ei tarvitsisi sisältää muita tietoja kuin tiedon panttaussitoumuksen olemassaolosta, sen päivämäärästä ja siitä, kuka on pantinsaaja tai heidän edustajansa. Ilmoitus voisi sisältää tiedon panttivastuun enimmäismäärästä. Ehdotuksen yksityiskohdat lausunnossa. *Hannes Snellman Oy*  Miten toissijaiset kirjaukset voidaan poistaa ilman suostumusta rekisteristä erityisesti panttirealisaation tilanteessa. *Hannes Snellman Oy*  Lakiehdotuksesta näyttää puuttuvan panttioikeuden siirtoa koskeva nimenomainen määräys. Myös joukkolainojen massasiirrot tulisi huomioida. *Hannes Snellman Oy*  Näyttää siltä, että panttauskirjaus saa oman tunnuksen osakehuoneistorekisterissä eikä ole siirrettävissä sellaisenaan uudesta päävelasta annettavan vakuuden vahvistukseksi. Tunnuksen siirtämismahdollisuus olisi kuitenkin luotonantotilanteessa hyödyllinen, sillä se helpottaisi oleellisesti muun muassa pankinvaihtotilanteita ja luoton uudelleenjärjestelyjä silloinkin, kun luotonantaja ei vaihdu. Jatkovalmistelussa panttaussitoumuksen yksilöintivaatimusta olisi muokattava siten, että yksilöintitunnus on siirrettävissä. *Finanssiala*  Tulisi selkiyttää sitä, etteivät saatavan siirron oikeusvaikutukset ole riippuvaisia pantinsaajan yksilöintiä koskevasta tiedosta. Tällä on merkitystä kiinnitysluottopankkitoiminnassa. *Finanssiala* |
| 7 §  *Ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi ja yrityksen saneeraus*  Osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus ja turvaamistoimenpide merkitään osakehuoneistorekisteriin asianomaisen viranomaisen ilmoituksesta. Merkinnässä on yksilöitävä peruste, jonka nojalla kirjaus on tehty.  Osakkeenomistajan konkurssi sekä osakkeenomistajan yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitetun saneerausmenettelyn alkaminen ja lakkaaminen merkitään osakehuoneistorekisteriin Oikeusrekisterikeskuksen konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä toimittamien tietojen perusteella. | Turvaamistoimenpiteen sijaan rekisteriin voitaisiin merkitä tieto kantajan ilmoituksesta, että hän on pannut vireille riidan, joka koskee kiinteistön saannon purkamista tai pätemättömyyttä tai parempaa oikeutta kiinteistön. Selvityksenä olisi käräjäoikeuden antama todistus asian vireillä olosta. Merkintä riittäisi poistamaan kolmannen tahon vilpittömän mielen, jos osakkeet oikeudenkäynnin aikana luovutettaisiin edelleen tai pantattaisiin rekisteriin merkityn omistajan velasta.  Jos rekisterimerkintä tehtäisiin turvaamistoimen perusteella, oikeudenkäymiskaaren 7 luvun säännöksiä tulee täsmentää siten, että laista selvästi ilmenisi, minkä sisältöinen turvaamistoimi voitaisiin myöntää. Voimassa olevista oikeudenkäymiskaaren 7 luvun säännöksistä ei suoraan sovellu tällaisen rekisterimerkinnän tekemiseen. *Helsingin käräjäoikeus*  Ulosmittaukset ovat jatkossa varmemmin todettavissa, kun ne merkitään julkista luotettavuutta nauttivaan osakehuoneistorekisteriin osakeluetteloiden sijaan. *Valtakunnanvoudinvirasto* |
| 8 §  *Muut oikeudet ja rajoitukset*  Osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuva muu oikeus merkitään osakehuoneistorekisteriin oikeudenhaltijan hakemuksesta. Merkitsemisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta.  Oikeudesta merkitään osakehuoneistorekisteriin oikeudenhaltija ja muut oikeuden yksilöimiseksi tarvittavat tiedot.  Oikeutta koskeva merkintä poistetaan osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai oikeudenhaltijan hakemuksesta. Jos osakkeenomistaja hakee merkinnän poistamista, edellytyksenä on rekisteriin oikeudenhaltijaksi merkityn suostumus tai muu selvitys oikeuden lakkaamisesta.  Lisäksi osakehuoneistorekisteriin merkitään osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia rajoituksia siten kuin muualla laissa säädetään. | Miksi pykälän mukaisesti merkityt *oikeudet* on asetettu eri asemaan kuin saannon ja panttauksen kirjaaminen, eikä niille ole annettu julkisuusvaikutusta? *MML*  Tyyppipakkoperiaatteen puuttuminen merkitsee sitä, että kirjaamishakemuksiin tulee muu oikeus- kohdan lisäksi selitekenttiä, jotka voivat vaikuttaa automatisoitujen päätösten tekoon. *MML*  Mikä on pykälän mukaisesti merkittyjen kompetenssi*rajoitusten* sitovuus kolmansiin nähden, kun niillä olisi julkisuusvaikutus 12 §:n 1 momentin säännöksen mukaan? *MML* |
| 9 §  *Kirjaaminen tai merkintä tuomioistuimen ratkaisun perusteella*  Se, jolla tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion mukaan on rekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattua parempi oikeus osakkeeseen, kirjataan hakemuksestaan osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin.  Muu osakehuoneistorekisteriin tehty kirjaus tai merkintä voidaan sen lisäksi, mitä edellä säädetään, poistaa tai sitä voidaan muuttaa kirjauksen tai merkinnän tarkoittamaa oikeutta tai rajoitusta koskevan lainvoimaisen tuomion perusteella. | Onko tarkoitus, että lainvoimaiseen tuomioon perustuvat muutokset rekisteriin tehdään ainoastaan asianosaisen hakemuksesta? Voitaisiinko ne tehdä myös tuomioistuimen ilmoituksesta? Voisiko tuomioistuimelle säätää velvollisuus ilmoittaa tällaisesta ratkaisusta?  *MML* |
| 10 §  *Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely*  Kirjaamista tai merkintää koskevasta vireille tulleesta hakemuksesta tai ilmoituksesta on viipymättä tehtävä merkintä osakehuoneistorekisteriin. Jos hakemus hyväksytään, kirjaus tai merkintä katsotaan tehdyksi, kun hakemus on tullut vireille.  Rekisteriviranomaisen on viran puolesta tutkittava osakehuoneistorekisteristä ilmenevät osaketta koskevat määräämisvallan rajoitukset ja asian ratkaisuun vaikuttavat väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset. Kirjaamisviranomaisen on tarvittaessa varattava hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuus tulla kuulluksi.  Asia ratkaistaan tekemällä asianomainen kirjaus tai merkintä osakehuoneistorekisteriin. Vain, jos asia ratkaistaan toisin kuin hakija tai muu asianosainen on vaatinut, ratkaisusta tehdään lisäksi erillinen päätös, joka annetaan tiedoksi kyseiselle asianosaiselle ja johon liitetään valitusosoitus. Toimituskirjaksi hakijalle annetaan todistus rekisteriin tehdystä kirjauksesta tai merkinnästä taikka erillinen päätös. Lisäksi kirjaamisratkaisusta annetaan yhtiölle maksutta tiedoksi todistus rekisteriin tehdystä kirjauksesta.  Jos hakijan oikeus on riitainen eikä hakemus tai sitä vastaan esitetty väite ole selvästi perusteeton, osoitetaan hakija tai muu, jolla on asiassa näyttövelvollisuus, määräajassa saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä. Hakijalle kehotus annetaan uhalla, että hakemus muuten jätetään tutkimatta, ja muulle asianosaiselle uhalla, että kirjaus voidaan muuten tehdä. Asia, jonka on oikeudenkäynnissä tutkittavana, jätetään lepäämään, kunnes riita on lainvoimaisesti ratkaistu. | Väestötietojärjestelmästä ilmenevät henkilön oikeustoimikelpoisuutta koskevat rajoitukset kolmen koodiarvon avulla: ei rajoitettu, osittain rajoitettu ja julistettu vajavaltaiseksi. Esimerkiksi henkilön määräämisvallan rajoitusten osalta tarvittaisiin väestörekisteriin kirjatun tiedon lisäksi tarkempia selvityksiä. *VRK*  Jos kirjaamisasiassa on asiamiehenä luotettavana pidetty taho, kuten pankki tai kiinteistönvälittäjä, *tai* suostumus on annettu kirjaamisviranomaisen sähköisessä asiointipalvelussa, myyjän erilliseen kuulemiseen ei ole tarvetta?  *MML*  Vallintarajoituksista (AVL 39 §, 86:2 §) : 1)voiko puoliso menettää oikeutensa vedota vallintarajoitukseen, jota ei ole kirjattu, jos saanto kirjataan ilman tämän suostumusta? 2) voiko ostaja vedota siihen, ettei hän tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää vallintarajoituksesta, jota ei ole kirjattu? 3) jos kirjaamisviranomainen on muusta selvityksestä saanut tiedon vallintarajoituksesta, jota ei ole kirjattu, tuleeko rajoitus jättää huomiotta? 4) Sähköisesti annettu suostumus ei täytä AVL 66 §:ssä säädettyä määrämuotoa. Olisiko asiasta säädettävä erikseen tai muutettava AVL 66 §:n säännöksiä? *MML*  Tulisi selvittää, rajoittaako EU:n tietosuoja-asetuksen 22 artikla automaattisen päätöksenteon käyttöönottoa. Varmuuden vuoksi automaattisesta päätöksenteosta tulisi säätää lailla. *MML*  Käytännössä voi tulla eteen tarve välipäätöksen (hakemuksen lepäämään jättämistä koskevan ratkaisun) tekemiseen esim. osakkeen ulosmittauksen tilanteessa tai moitekanteen määräajan/vireilläolon aikana *MML*  Miten ratkaistaan postitse tai henkilökohtaisesti kirjaamoon toimitettujen hakemusten ja sähköisessä asiointijärjestelmässä vireille tulleiden hakemusten välinen saapumisjärjestys. Ovatko saman päivän aikana vireille tulleet asiat samanaikaisia ja samalla etusijalla vai voidaanko esimerkiksi sähköisen asiointijärjestelmän kautta vireille tulleille asioille antaa etusija muulla tavalla toimitettuihin hakemuksiin nähden siten, että sähköisesti vireille tulleiden hakemusten välisen järjestyksen määrää sähköisen asiointijärjestelmän antama aikaleima? *MML*  Yhtiölle ei annettaisi todistusta rekisteriin tehdystä kirjauksesta, vaan tieto ratkaisusta ja sen sisällöstä. Tieto annettaisiin aina pelkästään sähköisesti, jos sähköinen yhteystieto on käytettävissä. Tieto voitaisiin antaa aina kaupparekisteristä ilmenevään osoitteeseen. *MML*  Yhtiölle annettavan ilmoituksen tulisi olla hälytys kaupparekisteriin ilmoitetulle isännöitsijälle, kuten suomi.fi-viesti tai suoraan isännöintijärjestelmään tuleva hälytys. *Isännöintiliitto*  Nykyisin kiinteistönvälittäjä ilmoittaa hyvän välitystavan mukaan saannosta yhtiölle viipymättä. Jatkossa viive tulisi olemaan noin viikon verran, ennen kuin hallitus on saanut tiedon osakkeen siirtymisestä. Laissa tulisi pyrkiä siihen, että todistus olisi annettava yhtiölle tiedoksi viipymättä. *KVKL*  Osoitus erilliseen oikeudenkäyntiin annetaan hakijalle, jos riitautus koskee oikeuskysymystä, tai sille, jolla on näyttövelvollisuus asiassa. Näyttövelvollisuutta koskevien ratkaisujen tulee olla yhdenmukaiset kiinteistökirjaamisen kohdalla noudatetun käytännön osalta. Jos riitaisuus koskee kirjaamisviranomaisen toimintaa, asiaan soveltuu normaali muutoksenhaku. *MML*  Valitusosoituksen sisällöstä tulisi säätää tarkemmin, koska oikeudenkäymiskaaren tai hallintolainkäyttölain säännökset eivät sovellu. *OM*  Keskeisiin yksityisen ennakollisiin oikeusturvatakeisiin liittyvistä menettelyvaatimuksista, kuten esteettömyydestä, asianosaisen kuulemisesta ja päätöksen perustelemisesta, poikkeamisen peruste on määriteltävä yksiselitteisesti. Jatkovalmistelussa tulisi tehdä selkoa yksityiskohtaisemmin poikkeamistarpeista sekä niiden syistä ja vaikutuksista. *OM* |
| 11 §  *Virheen korjaaminen*  Hallintolain (434/2003) 50 §:stä poiketen kirjausta tai merkintää koskeva asiavirhe saadaan korjata vain, jos ratkaisu perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai ilmeisen väärään lain soveltamiseen ja ne, joiden asema voi korjauksen johdosta heikentyä, antavat siihen suostumuksensa.  Kirjausta tai merkintää koskeva ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe, teknisestä viasta aiheutunut virhe taikka muu näihin verrattava virhe tai puute on korjattava hallintolain 51 §:n 2 momentin estämättä. Ennen sellaisen virheen korjaamista on niille tiedossa oleville asianosaisille, joiden asema voi korjauksen johdosta heikentyä, varattava tilaisuus tulla kuulluksi. | Voitaisiinko myös asiavirhe korjata ilman asianosaisen suostumusta, jos oikeusturvan takeista huolehditaan riittävästi (kuuleminen ja muutoksenhakumahdollisuus). Muussa tapauksessa ainoaksi mahdollisuudeksi jää hakea purkua korkeimmalta oikeudelta. Asiavirhe rekisterissä aiheuttaa jatkuvan vahingonkorvausriskin.  *MML* |
| 12 §  *Kirjauksen oikeusvaikutukset*  Jos osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattu on luovuttanut tai pantannut osakkeen, luovutuksensaajan tai pantinsaajan oikeutta ei saannon tai panttauksen tultua kirjatuksi estä se, että osakkeenomistajaksi kirjatulla ei ollutkaan oikeutta määrätä osakkeesta, paitsi jos luovutuksensaaja tai pantinsaaja tiesi tai hänen piti tietää siitä. Rekisteristä ilmenevien määräämisvallan rajoitusten katsotaan tulleen jokaisen tietoon.  Jos osake luovutetaan tai pantataan useammalle, osakehuoneistorekisteriin kirjattu saanto tai panttaus saa etusijan kirjaamattomaan tai myöhemmin rekisteriin kirjattuun saantoon tai panttaukseen nähden. Aikaisempi saanto tai panttaus saa kuitenkin sanotun estämättä etusijan myöhempään saantoon tai panttaukseen nähden, jos myöhempään saantoon tai panttaukseen vetoava tiesi taikka hänen piti tietää aiemmasta saannosta tai panttauksesta.  Osakkeen luovutus tai panttaus ei sido luovuttajan tai pantinantajan velkojia, ellei kyseistä saantoa tai panttausta ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin. | Positiivinen julkinen luotettavuus vaikuttaa ehdotetun säännöksen mukaan ns. etenevässä sivullissuhteessa. Rekisterinpitäjä takaa rekisteriin kirjatun saannon oikeellisuuden. Sen sijaan suoja (julkinen luotettavuus) ei ulotu osakkeen myyjän ja ostajan välisen oikeustoimen mahdollisiin pätemättömyysperusteisiin, kuten myyjän mahdollisen oikeustoimikelpoisuuden puuttumiseen. Asiaa tulisi täsmentää perusteluissa. *MML*  Tulisiko pykälän perusteluissa selkiyttää perusteita, joiden vuoksi rekisteriin merkityt oikeudet eivät tuota luottamuksen suojaa, vaan esimerkiksi vuokralaisen suojaa koskevat kysymykset ratkaistaan ao. vuokrasuhdetta koskevan lainsäädännön mukaan. *MML*  Toivoo selkeytystä pykälän 2 momentin sanamuotoon. *Suomen Pankki*  Tulisiko luottamuksen suoja evätä saannolta, joka on saatu aikaan oikeustoimilain 28 §:ssä säädetyissä olosuhteissa tai esimerkiksi tunkeutumalla kirjaamisviranomaisen tietojärjestelmään. *MML*  Kannattaa säännöstä, jonka mukaan rekisteristä ilmenevien rajoitusten katsotaan tulleen jokaisen tietoon. Näin vilpittömän mielen suojaa ei voi vedota ulosmitatun asunto-osakkeen ostettuaan. *Valtakunnanvoudinvirasto* |
| 13 §  Hallintakohderekisteri  Edellä 2 luvussa säädetyn tehtävän hoitamista varten sekä osakkeen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä ja yhtiön hallintoa palvelevan, hallintakohdetta koskevan tiedon yksilöimiseksi ja yhdistämiseksi Maanmittauslaitos pitää rekisteriä *(hallintakohderekisteri),* johon tallennetaan tiedot:  1) yhtiön perustajaosakkaan nimestä ja henkilötunnuksesta tai muusta yksilöivästä tunnuksesta;  2) lunastuslausekkeesta taikka muusta huoneiston tai osakkeiden luovuttamista, hallintaa tai käyttöä koskevasta yhtiöjärjestykseen tai muuhun yhtiön päätökseen perustuvasta rajoituksesta, jollei tietoa saada muusta viranomaisen tietojärjestelmästä;  3) yhtiölle kuuluvan tai sen hallitseman kiinteistön, rakennuksen, huoneiston ja osakeryhmän tunnuksesta;  4) rakennusvalvontaviranomaisen rakennukselle myöntämästä käyttöönottohyväksynnästä;  5) varainsiirtoveron suorittamisesta ja siitä, onko saanto varainsiirtoveron alainen;  6) kauppahinnasta tai muusta luovutusvastikkeesta. | Lakiehdotukseen tulisi lisätä säännös rekisterin käyttötarkoituksesta. *MML*  Miksi perustajaosakasta koskeva tieto merkitään hallintakohderekisteriin eikä osakehuoneistorekisteriin. Tarvittaisiin pelkkä henkilötunnus tai y-tunnus. *MML*  Muusta luovutusvastikkeesta merkittäisiin pelkästään sen arvo. *MML*  Perusteluja tulisi täydentää siten, että rekisteriin tallennettaisiin myös mahdollinen määräalatunnus tai käyttöoikeutta koskeva laitostunnus. *MML*  Esityksestä ei käy ilmi, mitä vaikutuksia muihin viranomaisrekistereihin tehtävillä muutoksilla on hallintakohderekisterin sisältöön nähden. Ei pidä tarkoituksenmukaisena, että ns.pöytälaatikkoyhtiöiden perustamista hankaloitetaan uudella lainsäädännöllä.  *Rakennusteollisuus*  Esityksestä ei käy ilmi, että MML laatii osakeluettelon uuden yhtiön perustamisilmoituksessa annettujen osakkeenomistajatietojen perusteella. *Rakennusteollisuus*  Riittävää on Maanmittauslaitoksen saama selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta ja hallintokohderekisteriin tallennettaisiin tieto siitä, että Maanmittauslaitos on saanut selvityksen. *Verohallinto, VM* |
| 14 §  Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely  Maanmittauslaitos saa käsitellä seuraavia viranomaisen rekisteristä teknisen käyttöyhteyden avulla luovutettavia tietoja:  1) kaupparekisterin tiedot yhtiön rekisteröinnistä, toiminimistä ja tunnuksista, vastuuhenkilöstä, kotipaikasta ja sijainnista, omistuksista, hallintakohteista sekä osakkeista ja niitä koskevista vaihdannan rajoituksista;  2) kaupparekisterin tiedot muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun yhteisön taikka säätiön rekisteröinnistä, toiminimistä ja tunnuksista, vastuuhenkilöstä, yhtiömuodosta ja kotipaikasta;  3) kiinteistötietojärjestelmän tiedot yhtiön hallitseman kiinteistön tai sen osan omistuksesta ja muusta hallintaperusteesta, rasitteista, pinta-alasta ja sijainnista sekä niihin kohdistuvista kaavamääräyksistä;  4) väestötietojärjestelmän tiedot yhtiön hallitsemien rakennusten tunnisteista, sijainnista, ominaisuuksista, käyttörajoituksista ja viranomaisluvista;  5) väestötietojärjestelmän tiedot huoneiston yksilöivästä tunnuksesta, osoitteesta ja ominaisuuksista;  6) rakennusten energiatodistustietojärjestelmän tiedot yhtiön hallitseman rakennuksen energiatehokkuudesta. | Väestötietojärjestelmään rekisteröidään huoneistojen osalta huoneistotunnus, huoneiston pinta-ala ja varusteet, hallintaperuste, käytössäolotilanne, huoneiden lukumäärä ja keittiötyyppi sekä varusteet. Se ei sisällä tietoja rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista ja rakennuksen suojelua koskevista päätöksistä. *VRK*  Niin kauan kuin yhtiöjärjestys on paperisena, PRH ei pysty tarjoamaan huoneistotietojärjestelmälle huoneistoja koskevia tietoja rakenteisena. *PRH*  Miltä osin kaupparekisterissä on tietoa yhtiön omistuksesta. *MML*  Perusteluja täydennettävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä saatavien rasitetietojen osalta. *MML*  Olisi selvennettävä, mitkä ovat muista rekistereistä saatujen tietojen luovutussäännöt. *YM*, ks. myös *Väestörekisterikeskuksen lausunto* väestötietojärjestelmää koskevan lainsäädännön soveltamisesta  RHR:n tietojen korjaaminen edellyttää aina kunnan rakennuslupaviranomaisen toimenpiteitä. *VRK*  Käsittelyperustetta ja muilta viranomaisilta saatujen tietojen edelleen luovuttamisen käyttötarkoitussidonnaisuutta tulee jatkovalmistelussa täsmentää. *OM*  Jatkovalmistelussa on syytä tehdä tarkempaa selkoa järjestelyyn liittyvien eri toimijoiden roolista sekä varmistua ja tehdä selkoa myös siitä, että rekisterinpitäjien tehtävät ja erityisesti rekisteröityjen oikeuksien toteuttaminen voidaan kaikilta osin toteuttaa. *OM* |
| 15 §  *Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen ja ylläpito*  Maanmittauslaitos vastaa huoneistotietojärjestelmän ja siihen sisältyvien rekistereiden sekä asiointijärjestelmän ylläpidosta ja kehittämisestä.  Edellä 14 §:ssä tarkoitetun muun viranomaisen vastuulla olevan tietojärjestelmän ja siihen sisältyvän tiedon ylläpidosta ja rekisterinpitäjän vastuusta säädetään asianomaista tietojärjestelmää koskevassa laissa. | On epäselvää, miksi 2 momentin viittausta tarvitaan. *TEM*  Jatkovalmistelussa voisi harkita, olisiko rekisterinpitäjyydestä syytä säätää nimenomaisesti laissa. *OM* |
| 16 §  *Eräiden henkilötietojen suojaa koskevien säännösten soveltaminen*  Euroopan parlamentin ja neuvoston luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta annetun asetuksen (EU) N:o 2016/679 *(EU:n tietosuoja-asetus)* 18 artiklaa ei sovelleta huoneistotietojärjestelmään. | Miltä osin rekistereiden katsotaan sisältävän henkilötietoja, joiden käsittelyssä on noudatettava myös EU:n tietosuoja-asetusta ja sitä täydentävää kansallista lakia. *YM*  Perusteluissa olisi hyvä kuvata, miten tietosuoja-asetuksen velvoitteet toteutuvat tietopalvelussa. *YM*  Kansallinen oikeusperusta voi sisältää:  -yleisiä edellytyksiä, jotka koskevat rekisterinpitäjän suorittaman tietojenkäsittelyn lainmukaisuutta  - käsiteltävien tietojen tyyppiä  -asianomaisia rekisteröityjä  - yhteisöjä, joilla ja tarkoituksia, joihin henkilötietoja voidaan luovuttaa  - käyttötarkoitussidonnaisuutta  - säilytysaikoja  - käsittelytoimia ja menettelyjä, mukaan lukien laillisen ja asianmukaisen tietojenkäsittelyn varmistamiseen tarkoitetut toimenpiteet. *Tietosuojavaltuutetun toimisto*  Tulisi selvittää, miksi asetuksen 18 artiklan 2 kohdassa määritellyt tilanteet, jolloin henkilötietoja voidaan rajoittamisesta huolimatta käsitellä eivät yksinomaan ole riittäviä koko rajoittamisoikeuden poissulkemiseksi. *Tietosuojavaltuutetun toimisto*  Jatkovalmistelussa olisi arvioitava, onko säännös rajattu niin kapea-alaiseksi ja tarkkarajaiseksi kuin tavoitteen toteuttaminen edellyttää. Olisiko ehdotuksen syytä sisältää tietosuoja-asetuksen 23 artiklan 2 kohdassa tarkoitettuja erityisiä säännöksiä. *OM* |
| 17 §  *Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeus sekä eräiden henkilötietojen käsittely*  Maanmittauslaitoksella on oikeus saada toiselta viranomaiselta, luottolaitokselta ja yhtiöltä sille tässä laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi välttämättömät tiedot. Edellä tarkoitettu oikeus koskee myös salassa pidettäviä tietoja sekä teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvaa tietojen luovuttamista. Maanmittauslaitoksen oikeudesta saada tietoja Verohallinnolta säädetään erikseen.  Maanmittauslaitos saa käsitellä seuraavia tässä laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarpeellisia väestötietojärjestelmästä luovutettavia tietoja:  1) henkilötunnus tai henkilönumero sekä sähköinen asiointitunnus;  2) henkilön täydellinen nimi, osoite ja muu yhteystieto;  3) rajoitukset luovuttaa osoite- tai muita henkilötietoja;  4) turvakiellon kohteena olevat henkilötiedot;  5) henkilön toimintakelpoisuuden rajoittamista koskevat tiedot. | Pykälän 2 momenttiin tulisi lisätä henkilön avioliittoa tai rekisteröityä parisuhdetta koskevat tiedot sekä vanhempia ja lapsia koskevat tiedot; tietoja tarvitaan saantojen kirjaamisen sekä avioliittolain 39 §:n mukaisen vallintarajoituksen kirjaamista varten, *MML*  Maanmittauslaitoksen oikeus saada tietoja toiselta viranomaiselta ei ole tarpeen. Pykälän 2 momentin maininta väestötietojärjestelmästä tulee poistaa. *VM*  Turvakielto koskee henkilön kotikuntaa, asuinpaikkaa ja muita yhteystietoja sekä tietyin edellytyksin hänen omistuksessa tai hallinnassa olevaa kiinteistöä, rakennusta ja huoneistoa koskevaa tietoa. Turvakielto voidaan välittää kaikkiin viranomaisrekistereihin, joita ylläpidetään ja päivitetään väestötietojärjestelmän tiedoilla, jos tietojen käyttö ja suojaus viranomaisen rekisterissä on varmistettu riittävän hyvin. *Uudenmaan maistraatti*  Julkisuuslain turvakieltosäännös on rekisterikohtainen*. Uudenmaan maistraatti*  Viranomaisilla on oikeus saada turvakiellon alaisia tietoja lakisääteiseen toimintaansa, jos kyseisiin tietoihin on tarve. Olisi hyvä, jos tietoja luovutettaessa (19 §), henkilön turvakiellon alaiset tiedot haettaisiin tiedon alkulähteestä, eikä turvakiellon alaisia tietoja luovutettaisi huoneistotietojärjestelmästä. *VRK*  Tietojenkäsittelyn rajoituksia koskeva 3 kohta ei ole tarpeen, koska on epäselvää, onko turvakiellon alaisten henkilötietojen käsittely tarpeellista ja mikä niiden käyttötarkoitus on. *VM*  Pykälän 2 momenttiin tulisi lisätä henkilön edunvalvontaa koskevat tiedot, *MML*  Maanmittauslaitoksen oikeudesta saada tietoja Verohallinnolta tulee säätää erikseen siten, että Verohallinto antaa tarvittavat tiedot ilman nimenomaista pyyntöä. *Verohallinto, VM*  Pykälän 1 momentin säännöksen täsmentämismahdollisuutta on syytä arvioida jatkovalmistelussa. *OM* |
| 18 §  *Tietojen säilyttäminen*  Osakehuoneistorekisterin tietoja säilytetään pysyvästi. Tieto 7 §:ssä tarkoitetusta rajoituksesta poistetaan, kun sen kirjaamisen perusteena oleva toimenpide tai menettely on päättynyt.  Hallintakohderekisterin tietoja säilytetään siihen saakka, kun yhtiö on purkautunut tai se on poistettu kaupparekisteristä. Tietoja, jotka on käsitelty siten, ettei niitä voida tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi, saa säilyttää pysyvästi. | Lakiehdotuksessa tulisi säätää lokitietojen säilyttämisestä. *MML*  Tietoa rekisteriin merkitystä rajoituksesta ei voi poistaa, kun toimenpide tai menettely on päättynyt, vaan tietoa olisi säilytettävä pysyvästi, vaikka sitä ei enää tulostettaisi rekisteristä annettaville otteille. *MML*  Ehdotetaan, että myös hallintakohderekisterin tietoja säilytetään pysyvästi. *MML*  Säännös olisi mahdollista muotoilla siten, että siinä säädettäisiin ajankohdasta, jolloin tiedot olisi viimeistään poistettava. *OM*  Perusteluissa ei tarkemmin kuvata, miten tietoja on tarkoitus käsitellä tunnistamattomaksi. *OM* |
|  |  |
| 19 §  *Tietojen luovuttaminen teknisen käyttöyhteyden avulla*  Huoneistotietojärjestelmän tietoja ja 14 §:ssä tarkoitettuja muusta viranomaisen tietojärjestelmästä saatuja julkisia tietoja saa luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla:  1) viranomaiselle tai muulle taholle tälle säädetyn julkisen hallintotehtävän edellyttämässä laajuudessa;  2) sille, joka hoitaa toimeksiannosta tai asiakassuhteen perusteella huoneiston vaihdantaan tai luotonantoon liittyvää tehtävää;  3) sille, joka toimeksiannosta, asiakassuhteen perusteella tai luottamustoimeen valittuna hoitaa yhtiön hallintoon, talouteen tai niiden tarkastukseen liittyvää tehtävää;  4) sille, joka osoittaa olevansa muun lainsäädännön nojalla oikeutettu käsittelemään luovutuksen kohteena olevia henkilötietoja.  Huoneistotietojärjestelmän 13 §:n 5 kohdassa ja 17 §:n 2 momentin 1, 4 ja 5 kohdassa tarkoitettuja tietoja saa luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla vain, jos luovutuksen saajalla on lain mukaan oikeus käsitellä niitä.  Yhtiön hallitsemaa kiinteistöä, rakennusta tai niiden osaa sekä huoneistoa koskevia ominaisuus- ja sijaintitietoja saa pitää yleisesti saatavilla julkisilla verkkosivuilla tai luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla, jos niitä ei voida sellaisenaan, välittömästi tai välillisesti tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi tiedoiksi. | Tiedot pitäisi voida luovuttaa käyttötarkoitusta tutkimatta nimetyille viranomaisille teknisen käyttöyhteyden avulla. Näitä ovat mm. tuomioistuimet, kunnat, väestökirjahallinnon viranomaiset, ulosottoviranomaiset ja veroviranomaiset. Myöskään muiden viranomaisten osalta ei tarvitsisi arvioida hallintotehtävän luonnetta ja tiedontarpeen laajuutta. *MML*  Sähköiseen asiointipalveluun tulee olla pääsy kaikilla niillä yrityksillä, jotka hoitavat taloyhtiön tai osakkeenomistajan puolesta toimeksiantoja. *Suomen yrittäjät*  Oikeudesta saada tietoja toimeksiannon valmisteluun tulisi mainita pykälässä. Isännöitsijä voi olla paitsi luonnollinen henkilö, myös isännöintiyritys. *Isännöintiliitto*  MML:n oikeus salassapidettävien asiakirjojen käsittelyyn tulisi avata tarkemmin. *YM*  Säännöksessä tulisi mainita mahdollisuus suostumukseen perustuvaan tietojen luovuttamiseen. *Finanssiala*  Ostettavan kohteen tiedot eivät ole asiakkaan omassa omistuksessa olevan kohteen tietoja, jolloin pankilla ei käytännössä koskaan ole toimeksiantoa omistajalta tietojen katseluun. *OP Ryhmä*  Ehdottaa lisäystä, jonka mukaan viranomaisella on oikeus saada tietoja myös tilastointitarkoituksiin, jos tilastojen laatiminen on laissa säädetty viranomaisen tehtäväksi. *Suomen Pankki*  Ks. turvakiellon alaisia tietoja koskevat huomiot 17 §:n kohdalla. Olisi huomioitava, että huoneistotietojärjestelmän tieto huoneiston omistuksesta voi mahdollisesti välillisesti kertoa henkilön sijainnin. *VRK*  Tietoja luovutettaessa ei ole käytettävissä tietoja teknistä käyttöyhteyttä pyytävän asiakassuhteesta tai toimeksiannosta. Säännös pitäisi sitoa tietojen käyttötarkoitukseen. *MML*  Vaihdanta käsittää vain huoneiston myyntitilanteet. Myös vuokrahuoneiston välitysliikkeillä on yhtä lailla tarve saada tietoja järjestelmästä. *KVKL*  Taloyhtiö saa kaikki taloyhtiön tiedot maksutta käyttöönsä. *MML*  Ehdottaa kohtaa, jonka nojalla tiedot luovutettaisiin muihin verrattaviin tarkoituksiin. *MML*  Yhtiön osakkaalla ja taloyhtiön edustajalle tulisi olla oikeus tunnistautuneena ilman eri hakemusta katsella tietojaan myös teknisen käyttöyhteyden avulla. *MML*  Tietoja tulisi voida luovuttaa myös sellaiselle taholle, joka välittä tietoja laissa mainittuihin tarkoituksiin. *MML*  Taloyhtiöllä ei ole tällä hetkellä oikeutta käsitellä turvakiellon piiriin kuuluvia tietoja. Taloyhtiölle ja tätä edustavalle isännöitsijälle tulisi säätää oikeus käsitellä turvakiellon piiriin kuuluvia tietoja esimerkiksi yhtiökokouskutsun toimittamiseksi.  Tulisi arvioida, miten esityksessä toteutuu tietojen käyttötarkoitussidonnaisuus. *Tietosuojavaltuutetun toimisto,* myös *TEM ja YM*  Säännöksessä ei rajata käyttötarkoituksia, joihin tietoja on mahdollista luovuttaa. Luovutuksensaajalla tulee olla tietojen käsittelemiseksi asetuksen mukainen käsittelyperuste.Luovutettavat tiedot tulee pystyä rajaamaan niin, että luovutetaan vain tietoja, joiden osalta käsittelyperuste täyttyy. *OM*  Kansallisen liikkumavaran käyttäminen edellyttää, että tavoite on yleisen edun mukainen ja oikeasuhtainen tavoiteltuun päämäärään nähden*. OM* |
| 20 §  *Tietopalvelun järjestäminen*  Maanmittauslaitos päättää tietojen luovuttamisesta sekä teknisen käyttöyhteyden myöntämisestä huoneistotietojärjestelmään.  Tekninen käyttöyhteys voidaan myöntää hakemuksesta. Jos hakemus koskee henkilötietojen luovuttamista, hakijan on esitettävä selvitys oikeudesta käsitellä hakemuksen kohteena olevia tietoja ja niiden käsittelylle säädettyjen vaatimusten täyttymisestä.  Teknisen käyttöyhteyden myöntämistä koskeva päätös on voimassa toistaiseksi tai määräajan. Maanmittauslaitos voi tehdä päätöksen teknisen käyttöyhteyden sulkemisesta, jos perusteet teknisen käyttöyhteyden myöntämiselle eivät ole enää olemassa tai on käynyt ilmi, ettei niitä ollut teknisen käyttöyhteyden myöntämisen hetkellä. | Ehdottaa vastaavaa säännöstä kuin kaupparekisterilain 1 a §. *MML*  Ehdottaa määräystenantovaltuutta noudatettavasta menettelystä, tietojen hakuperusteista ja muista tietojärjestelmän käyttöä koskevista ehdoista ja sen valvonnasta. *MML*  Tekninen käyttöyhteys tulee tarjota alan erilaisille toimijoille yhdenvertaisesti. Olisi tärkeää, että rajapinnan kautta huoneistotietojärjestelmää hyödyntävät kaupankäyntijärjestelmät ovat kaikkien käytettävissä kohtuullisin kustannuksin. Ei ole toivottavaa, että kaupankäyntijärjestelmät olisivat (muutaman) ison toimijan hallussa, joka voisi määrätä järjestelmän käytön kustannukset haluamalleen tasolle. *SKVL* |
| 21 §  Vahingonkorvausvelvollisuus  Valtio on velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu:  1) osakehuoneistorekisteriin tehtävää kirjausta tai merkintää koskevasta virheellisestä ratkaisusta taikka muusta sellaisesta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta;  2) teknisestä virheestä tai toiminnan keskeytyksestä osakehuoneistorekisterin tietojen käsittelyssä. | Vaikuttaa siltä, että viranomaisen korvausvastuuta ei synny, jos viranomainen on tutkinut kaikki ne seikat, jotka sen on lain mukaan tutkittava. Näin siitäkin huolimatta, että kirjattu saanto on virheellinen ja oikea omistaja menettää oikeutensa osakkeeseen rekisterin positiivisen julkisen luotettavuuden vuoksi. Tuottamuksesta riippumatonta vastuuta ei synny, jos kirjaamisen edellytykset ovat olleet käsillä ja kirjaus tehdään, vaikka saantoa rasittaisi jokin pätemättömyysperuste ja kirjauksesta aiheutuisi oikeudenmenetys. Voisiko perusteluja täsmentää vielä näiltä osin.  *MML*  Tulisiko todellisen vahingon aiheuttajan regressivastuusta säätää jotakin. *MML*  Voisiko rekisterin toiminnan keskeytystä koskevaa vastuuperustetta vielä harkita. Osakehuoneistorekisterin toiminta on sidoksissa monien muiden toimijoiden tarjoamista palveluista. Koskeeko vastuuperuste kaikkia toiminnan osa-alueita kuten tietopalvelua. *MML*  Vain väestötietojärjestelmään tallennettuja väestötietolain 13 §:n 1 mom. 1-21 kohdassa tarkoitettuja henkilötietoja pidetään julkisesti luotettavina tietoina. *VRK* |
| 22 §  *Maksut*  Huoneistotietojärjestelmän suoritteista ja palveluista perittäviin maksuihin sovelletaan valtion maksuperustelakia (150/1992). Asiakirjojen, otteiden ja jäljennösten luovuttamisesta perittäviin maksuihin sovelletaan, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 34 §:ssä säädetään.  Tarkemmat säännökset perittävistä maksuista annetaan maa- ja metsätalousministeriön asetuksella. | Tietopalvelutuotteiden tulisi olla viranomaisille maksuttomia. *MML*  On tärkeää, että ajantasaiset tiedot ovat maksutta yhtiön hallinnon hyödynnettävissä. *Kiinteistöliitto*  On tärkeää, että myös pienemmillä kiinteistönvälitysliikkeillä on tosiasiallinen ja oikeasuhtainen mahdollisuus käyttää huoneistotietojärjestelmää. Maksujen tulee olla suoriteperusteisia ja suhteessa siihen, paljonko palveluita käytetään. *Suomen yrittäjät*  Huoneistotietojärjestelmän käyttäminen ei saa tulla kalliimmaksi niille välitysliikkeille, joilla on vähemmän toimeksiantoja. Maksu voisi perustua toimeksiantojen tai tiedonhakujen lukumäärään. Lähes puolet kaupoista tehdään järjestäytyneiden pienyrittäjien (1-3 välittäjää) välityksellä. *SKVL*  Jos yhtiön koko osakannan rekisteröintiä haetaan samanaikaisesti yhdelle omistajalle, maksu ei voi olla osakeryhmäkohtainen, vaan yksi maksu kattaisi koko osakekannan siirron. *Sato Oyj*  Ei näe estettä kustannuksiin perustuvien maksujen perimiselle. Kannattaa osakkeenomistajien ja asunto-osakeyhtiön mahdollisuutta tarkistaa omat omistus- ja panttaustietonsa maksutta. *Suomen vuokranantajat* |
| 23 §  *Muutoksenhaku kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen*  Kirjausta tai merkintää koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla yhtiön kotipaikan käräjäoikeuteen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Valituksen käsittelyyn käräjäoikeudessa sovelletaan oikeudenkäymiskaaren 8 luvun säännöksiä hakemusasioiden käsittelystä. | Maakaaressa omaksuttu muutoksenhakujärjestelmä on osoittautunut toimivaksi ja soveltunee asian samankaltaisuuden vuoksi luontevasti myös ehdotetun lainsäädännön mukaisia ratkaisuja koskevaksi muutoksenhakujärjestelmäksi. Muutoksenhaku maaoikeuteen vähentäisi yhden muutoksenhakuasteen (kirjaamisratkaisu- maaoikeus-korkein oikeus). Pykäläehdotus lausunnossa. *Vantaan käräjäoikeus*  Ehdottaa täsmennettäväksi, että muutoksenhakusäännöstä sovellettaisiin vain osakehuoneistorekisteriin tehtäviin kirjauksiin, tai ehdottaa säännöksen siirtämistä 2 lukuun. *OM*  Ehdottaa muutoksenhakua käräjäoikeuteen, jonka päätökseen voisi hakea muutosta suoraan korkeimmalta oikeudelta. *OM*  Ei pidä viittausta 8 lukuun riittävänä. Ehdottaa menettelysäännösten täsmentämistä. Lisäksi ehdottaa lisäystä, jonka mukaan MML saa tiedon valituksesta ja valituksen johdosta tehdyn ratkaisun sisällöstä ja että MML velvoitetaan tekemään rekisteriin ratkaisun edellyttämät kirjaukset ja merkinnät. *OM* |
| 24 §  *Muutoksenhaku teknistä käyttöyhteyttä koskevaan päätökseen*  Tämän lain 19 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa hakea muutosta vaatimalla Maanmittauslaitokselta oikaisua siten kuin hallintolaissa säädetään (434/2003).  Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.  Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. | Pykäläviittaus tulee tarkistaa. *OM* |
| Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta |  |
| 1 §  *Huoneistotietolainsäädännön voimaantulo*  Seuraavat lait tulevat voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019:  1) huoneistotietojärjestelmästä annettu laki ( / ), jäljempänä *huoneistotietolaki*;  2) asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta annettu laki ( / ), jäljempänä *muutettu asunto-osakeyhtiölaki;*  3) asuntokauppalain muuttamisesta annettu laki ( / );  4) kaupparekisterilain 21 §:n muuttamisesta annettu laki ( / ), jäljempänä *muutettu kaupparekisterilaki*;  5) yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta annettu laki ( / ), jäljempänä *muutettu yritys- ja yhteisötietolaki*;  6) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta annettu laki ( / );  7) vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta annettu laki ( / );  8) aravalain 6 §:n muuttamisesta annettu laki ( / );  9) aravarajoituslain muuttamisesta annettu laki ( / );  10) asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta annettu laki ( / );  11) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta annettu laki ( / );  12)varainsiirtoverolain muuttamisesta annettu laki ( / ). | Pykälän 2 momentissa tulisi määritellä, mitä tarkoitetaan vanhalla asunto-osakeyhtiöllä. *OM* |
|  |  |
| 2 §  *Huoneistotietolain soveltaminen*  Huoneistotietolakia sovelletaan sellaisen yhtiön osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen kirjaamiseen, jota koskeva perustamisilmoitus on tehty 1 päivänä tammikuuta 2019 tai sen jälkeen.  Huoneistotietolakia sovelletaan muun kuin 1 momentissa tarkoitetun yhtiön *(vanha yhtiö)* osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen kirjaamiseen siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. | Osakekirjoja ei tarvitsisi enää vuoden 2019 puolella painattaa, vaikka yhtiön perustamisilmoitus on tehty vuoden 2018 puolella ja osakekirjoja ei ole vielä painatettu. *KVKL* , samasta aiheesta *OP Ryhmän* lausunnossa |
| 4 §  *Osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle*  Vanhan yhtiön on 1 päivänä toukokuuta 2019 ja 31 päivänä joulukuuta 2022 välisenä aikana siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Siirtäminen tapahtuu ilmoittamalla lain voimaan tullessa voimassa olleen lain, jäljempänä *vanha asunto-osakeyhtiölaki*, 2 luvun 12 §:n 1 momentissa tarkoitetut osakeluettelon tiedot sekä tieto yhtiöjärjestyksen vaihdannanrajoituslausekkeesta.  Jos vanha yhtiö on ilmoittanut yhtiöjärjestyksen tiedot kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen, sen on ilmoitettava Maanmittauslaitokselle vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentissa tarkoitetut osakeluettelon tiedot 1 momentissa tarkoitetussa määräajassa. | Osakeluettelotietoja puuttuu arviolta jopa viidesosalla yhtiöistä. *MML*  MML:n tulee varmistaa ilmoitettujen tietojen yhdenmukaisuus yhtiöjärjestystietojen kanssa osakeluetteloa muodostettaessa ja hallintakohteita perustettaessa. *TEM*  Osakeluetteloissa on ns. päiväämättömiä merkintöjä. Näissä tapauksissa osakeluettelomerkintä on jäänyt odottamaan puuttuvaa selvitystä. Tämä on ilmaistu merkinnällä ”ei rekisteröity”. Tietoa osakkaasta tarvitaan kuitenkin mm. vastikeperinnän hoitamisessa. *Kiinteistöliitto*  Ongelmaksi muodostuvat ne yhtiöt, joissa isännöitsijänvaihdoksen yhteydessä tietoa osakeluetteloon merkityistä osakkeenomistajista ei ole edelliseltä isännöitsijältä saatu. Jos jollekin yhtiön osakehuoneistoista ei ole esitettävissä lainkaan selvitykseen perustuvaa osakkeenomistajaa, tämä estää osakeluettelon ylläpidon siirron kokonaan siihen saakka, kunnes jokaiselle huoneistolle saadaan luotettavan selvityksen perusteella osakeluettelomerkintä tehdyksi yhtiön toimesta. *Kiinteistöliitto*  Kannattaa osakeluettelon siirtämiseen ehdotettua määräaikaa. *Kiinteistöliitto, Suomen vuokranantajat*  Taloyhtiöille asetetun määräajan tulisi olla merkittävästi lyhyempi. Määräajan laiminlyönti tulisi sanktioida arvo-osuusjärjestelmän mallin mukaisesti. Pörssiyhtiöille säädettiin vuonna 1991 pakolliseksi liittää osakkeet arvo-osuusjärjestelmään. *OP Ryhmä*  Pykälän 2 momentti on vaikeaselkoinen. *PRH*  Jotta asunto-osakeyhtiöt noudattaisivat säädettyä siirtymäaikaa, on tärkeää säätää ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin seuraamuksista. Pitää tärkeänä, että osakeluettelon siirto muuttuu siirtymäajan jälkeen maksulliseksi ja asunto-osakeyhtiön hallitus voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi ilmoituksen laiminlyönnistä. *Suomen vuokranantajat*  Osakeluettelon siirtoon tarvitaan käyttöliittymä. Kuka ilmoittaa osakeluettelon siirron Maanmittauslaitokselle yhtiöissä, joissa kenelläkään ei ole yksin yhtiön toiminimenkirjoitusoikeutta. *Kiinteistöliitto* |
| 5 §  *Omistusoikeuden kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti*  Osakkeenomistaja voi hakea oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin, kun vanha yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle.  Kun vanha yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon ja sen osake luovutetaan ensimmäisen kerran, osakkeensaajan on haettava omistusoikeuden kirjaamista kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Jos kysymyksessä on asuntokauppalain 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettu luovutus tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa, hakemus on tehtävä kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Osakkeensaaja merkitään osakeluetteloon osakkeenomistajaksi vasta, kun hänen oikeutensa on kirjattu osakehuoneistorekisteriin ja varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys.  Osakekirja on toimitettava Maanmittauslaitokselle, joka mitätöi osakekirjan ennen omistusoikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin.  Kun osakkeenomistajan oikeus on kirjattu, voidaan osakehuoneistorekisteriin kirjata osakkeen panttaus sekä muu huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 luvussa tarkoitettu oikeus ja rajoitus. | Pankin tulisi voida päättää hallussaan olevien osakekirjojen osalta omistuskirjauksen hakemisesta ja osakekirjan mitätöinnistä. Omistuskirjaus ja panttioikeuden kirjaus olisi voitava tehdä ilman omistajan suostumista. *MML*  Pankki voisi mitätöidä hallussaan olevan osakekirjan. *MML*  Omistusoikeuden kirjaamista olisi haettava viimeistään kymmenen vuoden kuluessa voimaanpanolain voimaantulosta. (pykäläehdotus lausunnossa) *Kiinteistöliitto*  Ehdottaa harkittavaksi mahdollisuutta asettaa takaraja myös osakkeenomistajan oikeuden kirjaamiselle. Samalla voisi harkita, voisiko siirtymäaikana omistusoikeuden kirjaamisen hakeminen olla maksutonta silloin, kun kyse ei ole omistusoikeuden luovutustilanteesta. *Suomen vuokranantajat*  Osakekirjan mitätöinnille ilman omistajan nimenomaista suostumusta ei ole ylitsekäymättömiä esteitä. Vastaavaan ratkaisuun on turvauduttu myös arvo-osuuksien ja sähköisten panttikirjojen osalta. Omistaja ei kärsi muuntamisprosessissa oikeudenmenetyksiä. Kestävät perusteet pidättää osakekirjan mitätöinti viranomaistehtävänä voisivat liittyä lähinnä kirjaamisviranomaisen vahingonkorvausvastuuseen. *Finanssiala*  Ehdottaa, että luottolaitosten ei tarvitsisi siirtää hallussaan olevaa fyysistä osakekirjaa Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi, vaan luottolaitos voisi itse mitätöidä osakekirjan Maanmittauslaitoksen päätöksellä. *OP Ryhmä*  Miten menetellään niiden yhtiöiden osalta, joiden osakkeista ei ole painettu osakekirjoja tai niistä on annettu väliaikaistodistus. *MML*  Ehdottaa, että osakirjojen ja väliaikaistodistuksen sijasta, osakekannan ollessa saman omistajan omistuksessa, riittää Maanmittauslaitokselle esitettävä riittävä ja luotettava selvitys. *Kiinteistöliitto*  Kannattaa 5 §:n 2 momentissa ehdotettua määräaikaa. *VM*  Osakkeet pitäisi saada siirtymään rekisteriin huomattavasti nopeammin ja sen vuoksi osakkeiden rekisteriin siirtämiselle tulisi asettaa selvä takaraja ja mahdolliset sanktiot. Mallia voisi ottaa arvo-osuuksia koskevasta lainsäädännöstä. Jos osakeyhtiö on siirtänyt osakkeensa arvo-osuusjärjestelmään, osakkeen saajalla ei ole oikeutta käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia ennen kuin hän on siirtänyt omat osuutensa arvo-osuusjärjestelmään. Osakkeensaajille asetettiin yhtiökokouksen päätöksellä ilmoittautumisaika. Jollei kirjaamista ole vaadittu kymmenen vuoden kuluessa ilmoittautumisajan päättymisestä, yhtiökokous voi päättää, että oikeus arvo-osuusjärjestelmään kuuluvaan osakkeeseen menetetään. Tällaista oikeudenmenetystä ei voida asettaa asunto-osakkeelle, mutta laissa tulisi kuitenkin asettaa jonkinlainen sanktio. *OP Ryhmä*  Osakkeenomistajan omistusoikeuden kirjaamiselle tulisi asettaa siirtymäaika, jonka perusteella kirjaamista olisi haettava viimeistään 31.12.2025. Kirjaamisen laiminlyönnin seuraamuksena viranomainen voisi esimerkiksi velvoittaa osakkeenomistajaa hakemiseen määräajassa asettamalla velvoitteen tehostamiseksi uhkasakon. *KVKL*  Omistuksen kirjaaminen myös luovuttamalla väliaikaistodistus pitäisi olla mahdollista. Ehdottaa, että lakiehdotukseen lisätään säännös, jonka mukaan yhtiö voi yhtiökokouksen päätöksellä yhdistää useita osakesarjoja koskevat osakekirjat yhdeksi osakekirjaksi. Kirjaamista tulisi voida hakea koko osakekantaa tai sen osaa koskevan väliaikaistodistuksen nojalla. *Sato Oyj*  Jos osakekirjoja ei ole painettu, ei ole tarkoituksenmukaista edellyttää osakekirjojen painattamista vain mitätöintiä varten. Kirjaaminen voisi tapahtua muun selvityksen perusteella. *Suomen vuokranantajat*  Tulisi selvyyden vuoksi todeta, että ensipantinsaajan on haettava jälkipanttausten kirjaamista rekisteriin, vaikka ilman rekisterimerkintään tehtävä jälkipanttaus on sinänsä mahdollinen. *Finanssiala*  Kannattaa saannon kirjaamiselle esitettyä lyhyttä määräaikaa. *Kiinteistöliitto* |
| 6 §  *Osakeoikeuksien käyttäminen*  Vanhanyhtiön osakkeen saajaan sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 1 ja 2 momenttia ja 6 luvun 7 §:ää siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja osake siirtyy ensimmäisen kerran uudelle omistajalle. | Osakeryhmäkohtaisesti tehtävä ratkaisu uuden tai vanhan lain soveltamisesta on haastava taloyhtiön hallinnon kannalta. Ehdotetaan harkittavaksi, että asiasta säädettäisiin taloyhtiökohtaisesti: jos taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelo pidon Maanmittauslaitokselle, ei yhtiökokoukseen voi enää osallistua vanhana tapaan saantoselvitykseen eli kauppakirjan ja osakekirjan kopion esittämällä.  *Isännöintiliitto*  Osakeryhmäkohtainen ratkaisu ei ole taloyhtiön hallinnon kannalta tarkoituksenmukainen. Ehdottaa osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen muutetun asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:n soveltamista siten, että yhtiökokouksen täsmäytyspäivän mukainen tilanne ratkaisisi äänioikeuden saamisen yhtiökokouksessa kaikkien osakkaiden osalta. *Kiinteistöliitto*  Siirtymäaikana vanhan yhtiön osakkeenomistajilla olisi edelleen mahdollisuus käyttää oikeuksiaan esittämällä yhtiölle muu selvitys omistusoikeudestaan. Tästä voi seurata epäselviä tilanteita erityisesti yhtiöissä, joissa osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle, mutta osa osakekirjoista on vielä paperisia. *Suomen vuokranantajat* |
| 8 §  *Osakekirjaan sovellettavat säännökset*  Ennen 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua osakekirjan mitätöimistä sen luovutukseen ja panttaukseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:ää.  Vanhan yhtiön osakekirjan antamiseen, sisältöön ja vaihtamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 6, 7 ja 9 §:ää sekä 8 §:n 2 momenttia siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle.  Vanhan yhtiön osakekirjaan tehtäviin merkintöihin sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 8 §:n 1 momenttia siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity.  Vanhan yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 15 §:ää siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity.  Sulautuvan tai jakautuvan vanhan yhtiön sulautumis- ja jakautumisvastikkeen maksamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 19 luvun 16 §:n 4 momenttia ja 20 luvun 16 §:n 4 momenttia siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity.  Sen jälkeen, kun vanha yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, asiakirjain kuolettamisesta annetun lain (34/1901) mukaisesti vahvistettu kuoletetun osakekirjan haltijan oikeus kirjataan mainitun lain 6 §:n estämättä osakehuoneistorekisteriin. | Osakekirjan kuolettamiseen liittyen lain voimaantulon jälkeen on kolme erilaista tilannetta Ehdottaa kuhunkin tilanteeseen menettelyjä osakkeeseen perustuvan oikeuden toteamiseksi (ks. lausunto). *Kiinteistöliitto* |
| 9 §  *Osakeluettelo ja luettelo osakkeen aiemmista omistajista*  Vanhan yhtiön osakeluettelon pitoon, osakkeen aiempaa omistajaa koskevien tietojen säilyttämiseen sekä osakeluettelon julkisuuteen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12-15 §:ää ja 27 luvun 2 §:n 1 momentin 1 kohtaa siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Yhtiön vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 14 §:n nojalla säilyttämien osakkeen aiempaa omistajaa koskevien osakeluettelotietojen nähtävänä pitoon ja jäljennösten antamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:n 3 momenttia 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon.  Vanhan yhtiön osakeluettelosta on käytävä ilmi vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu osakekirjojen antamispäivä siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity. | Osakeluetteloon ei käytännössä ole useinkaan kirjattu osakekirjan antamispäivää. Tämä menettely tulisi korvata huoneistotietojärjestelmän tiedolla siitä, että osakekirja on mitätöity. Jos tietoa ei ole, olettama on, että osakesarjasta on liikkeellä osakekirja. I*sännöintiliitto* |
| 10 §  *Isännöitsijäntodistuksen tiedot osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta*  Vanhan yhtiön osakehuoneistosta annettavasta isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi:  1) onko yhtiö tehnyt 4 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen; sekä  2) onko osakkeenomistajan oikeus kirjattu osakehuoneistorekisteriin 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla. | Ehdottaa säännöksen siirtämistä AOYL 7 luvun 27 §:ään. Ehdottaa uutta muotoilua (ks. lausunto). *Kiinteistöliitto*  Ehdottaa isännöitsijäntodistuksen nimeämistä uudelleen. *Kiinteistöliitto*  Myös uusien yhtiöiden isännöitsijäntodistukseen tulisi merkitä tieto siitä, että osakeluetteloa pitää Maanmittauslaitos. *Suomen vuokranantajat* |
| 13 §  *Eräiden maksujen periminen*  Tässä laissa tarkoitetusta Maanmittauslaitoksen suoritteesta peritään huoneistotietolain 22 §:ssä tarkoitettu maksu. Jos 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu hakemus tehdään myöhässä, maksua korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kahden kuukauden jaksolta, jonka hakemus viivästyy. Maksua ei koroteta, jos korotus olisi viivästyksen kesto sekä osakkeensaajan asiointimahdollisuudet tai muu henkilökohtainen tilanne huomioon ottaen kokonaisuutena tarkastellen kohtuutonta.  Osakeluettelon ylläpidon siirto Maanmittauslaitokselle on yhtiölle maksutonta. Jos siirto tehdään 4 §:n 1 momentissa säädetyn määräajan jälkeen, asian käsittelemisestä peritään huoneistotietolain 22 §:ssä tarkoitettu maksu. | Pykälän 1 momentissa vaikuttaisi olevan kysymys rangaistusluonteisesta hallinnollisesta seuraamuksesta. Korotusmahdollisuudesta olisi säädettävä erikseen, jos sitä ei voida perustella maksuperustelain mukaisilla perusteilla. *OM* |
| Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta |  |
|  | AOYL 2:4 sanamuoto ”paitsi milloin huoneisto jaetaan tai osa siitä yhdistetään toiseen huoneistoon” on epäonnistunut. Kyse on osakeryhmän/osakeryhmien uudelleenjärjestelystä. *PRH*  Kumottavaksi ehdotetut 6 ja 9 § korvattaisiin säännöksillä osakeannissa annettavien osakkeiden saajien tietojen ilmoittamisesta sekä osakkeiden yhdistämistä, jakamista, yhtiön sulautumista ja jakautumista koskevan kaupparekisteri-ilmoituksen yhteydessä muodostettavien osakeryhmien omistajatietojen ilmoittamisesta. *OM* |
| 5 §  *Lunastuslauseke*  — — — — — — — — — — — —  Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:  4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun yhtiö on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 11 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä;  5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiö on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 11 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä;  — — — — — — — — —  Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus suorittaa lunastushinnan sille, jolta osake lunastetaan viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.  — — — — — — — — — | Kannattaa lunastusmenettelyn automaattista käynnistymistä, kun uusi *omistaja hakee omistusoikeutensa kirjaamista* ja Maanmittauslaitos ilmoittaa asiasta yhtiölle. *Kiinteistöliitto*  Ehdottaa viittauksen tarkistamista (huoneistotietolain 11 §:n 3 mom.). *Kiinteistöliitto, samasta aiheesta myös OM*  Säännöksissä tulee noteerata voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia edeltävän lainsäädännön mukaiset etuosto-oikeus- ja/tai suostumuslausekkeet. Ehdottaa, että etuosto-oikeustyyppisten lunastuslausekkeiden osalta menettely muutetaan kokonaisuudessaan AOYL 2 luvun 5 §:n mukaiseksi. *Kiinteistöliitto*  Kannattaa lunastusta koskevaa menettelyä. Pitää tärkeänä muistuttaa asunto-osakeyhtiöitä yhteystietojen ajantasaisuudesta. *Suomen vuokranantajat* |
| 12 §  *Osakeluettelo*  Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakeluetteloa, johon merkitään:  1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;  2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;  3) osakkeiden rekisteröintipäivä;  4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;  5) muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot; sekä  6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin.  — — — — — — — — — — — — — — — — | Voidaan kysyä, pitääkö Maanmittauslaitoksen ylläpitää yhteystietorekisteriä osakkeenomistajista. Jos tähän päädytään, osakeluetteloon tulisi voida merkitä myös sähköinen yhteystieto. Lisäksi voitaisiin harkita sähköistä palvelua, jossa osakkeenomistaja saisi päivittää yhteystietonsa osakeluetteloon. *MML*  Kannattaa osakkaiden osoitetietojen ylläpitoa yhtiökokouskutsun toimittamista varten. Pykälässä pitäisi mainita, että tieto osoitteesta toimitetaan Maanmittauslaitokselle. *Isännöintiliitto*  Miksi hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoituksen tulisi näkyä osakeluettelossa, kun rajoitus näkyy osakehuoneistorekisteristä annettavalla huoneistorekisteritulosteella. *MML*  Tulisi täsmentää, että kyse on tietosisällöstä, ei osakeluettelo- nimisestä tietopalvelutuotteesta. *MML*  Epäselväksi jää, onko osakeluettelo osa huoneistotietojärjestelmää. *OM* |
| 13 §  *Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon*  Osakehuoneistorekisteriin kirjattu osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskeva muutos merkitään viivytyksettä osakeluetteloon. Omistusoikeuden siirtymistä koskeva merkintä tehdään kuitenkin vasta, kun varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys. Merkintä on päivättävä.  Jos osakkeeseen kohdistuu 5 §:ssä tarkoitettu lunastusoikeus, merkintää ei kuitenkaan tehdä ennen kuin yhtiön hallitus on ilmoittanut Maanmittauslaitokselle, ettei lunastusoikeutta käytetä. Jos osakkeeseen kohdistuu muussa laissa säädetty omistusoikeuden siirron rajoitus, merkintää ei tehdä ennen kuin on selvinnyt, että omistusoikeus on siirtynyt.  Edellä 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa osakeluetteloon tehdään väliaikainen merkintä käynnissä olevasta lunastusmenettelystä tai muusta omistusoikeuden siirron rajoituksesta. | Varsinainen julkista luotettavuutta nauttiva rekisteri on osakehuoneistorekisteri ja sen tiedot, ei osakeluettelo. Jos omistusoikeuden siirtoon kohdistuu jokin ehto (lunastus), minkä vuoksi ei merkitä heti osakeluetteloon, syy tähän täytyy näkyä osakehuoneistorekisterin tiedoista. Miksi omistusoikeudensiirtoon vaikuttava seikka pitäisi merkitä osakeluetteloon? Ennemminkin osakeluetteloon pitäisi merkitä tieto siitä, että osakeryhmään kohdistuu saanto, jonka kirjaaminen on kesken, ja osakeluettelossa oleva tieto omistajasta ei ole enää välttämättä luotettava. *MML*  Kaupparekisteriin merkitty isännöitsijä ei tarvitsisi erillistä valtuutusta lunastusta koskevan ilmoituksen tekemiseen. *Isännöintiliitto*  Tulisi harkita sääntelyä, jossa saanto merkitään rekisteriin määräajan kuluttua, jollei yhtiö siihen mennessä ilmoita, ettei lunastusoikeutta käytetä*. OM* |
| 15 §  *Osakeluettelon julkisuus*  Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada jäljennös osakeluettelosta tai sen osasta.  Osakkeenomistajilla on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä siten kuin 1 momentissa säädetään. Sama oikeus on sellaisella entisellä osakkeenomistajalla tai muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.  Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.  Mitä edellä 2 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske osakkeen aiempaa omistajaa koskevia osakeluettelotietoja 10 vuoden kuluttua siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon. Tämän määräajan jälkeen aiempaa omistajaa koskevia tietoja saa säilyttää, käyttää tai muutoin käsitellä vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.  Maanmittauslaitos saa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 16 §:n 3 momentin estämättä luovuttaa osakeluetteloon merkityt tiedot luonnollisen henkilön osoitteesta ja syntymäajasta sähköisesti sekä asettaa tiedot osakeluetteloon merkityn luonnollisen henkilön nimestä yleisesti saataville sähköisen tietoverkon kautta.  Jos maistraatti on määrännyt väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n perusteella osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovutusrajoituksesta, osakkeenomistajasta osakeluetteloon merkittyjä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle sekä sellaiselle osakkeenomistajalle tai muulle, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. | Tulee varmistaa, että säännös on EU:n tietosuoja-asetuksen mukainen siltä osin kuin sen kautta saatetaan osakkeenomistajien nimet julkisesti saataville. *MML*  EU:n tietosuoja-asetuksen 5 artiklassa on säädetty käyttötarkoitussidonnaisuudesta. Asetuksen 23 artiklan mukaan kansallisessa lainsäädännössä voidaan säätää poikkeus käyttötarkoitussidonnaisuuden periaatteeseen. Mikäli katsotaan, että tietojen käyttötarkoitus muuttuu, on luovutuksen edellytyksiä arvioitava käyttötarkoitussidonnaisuuden periaatetta vasten. *Tietosuojavaltuutetun toimisto*  Yleisöjulkinen tietopalvelu mahdollistaa rekisteröityjen tietojen hakemisen verkkopalvelun kautta. Tietopalvelun toteuttamisen tapaa ei voida ehdotuksessa mainitulla tavalla jättää päätettäväksi rekisterin toteutuksen yhteydessä. Esityksessä on yksityiskohtaisesti perusteltava, miten kuka tahansa voi hakea verkkopalvelun kautta ja minkä vuoksi tämä on yleisen edun kannalta tarpeellista. Kysymykseen ei voine tulla esimerkiksi hakutoiminto, jossa henkilön nimellä voitaisiin hakea hänen huoneistotietojärjestelmään merkittyjä tietojaan. *Tietosuojavaltuutetun toimisto*  Tietojen luovuttamine edellyttää, että luovutuksen saajalla on yleisen tietosuoja-asetuksen mukainen käsittelyperuste. Perustuslakivaliokunta on pitänyt henkilötietojen julkistamista perustuslain puitteissa mahdollisena toteuttaa julkisena tietopalveluna, jos sille on oikeusturvan takeiden ja perusoikeusjärjestelmän tavoitteiden kannalta hyväksyttävä perusteet (PeVL 2/2017 vp., PeVL 65/2014 vp., PeVL 32/2008). Laajojen julkisten henkilörekistereiden luomiseen avoimeen verkkoympäristöön on syytä suhtautua lähtökohtaisesti pidättyvästi. Rekisterien tarpeellisuutta ja laajuutta on harkittava tarkoin oikeasuhtaisuuden valossa. *OM*  Esityksen perusteluista tulisi käydä ilmi, että asunto-osakeyhtiökohtaisten osakastietojen saatavilla pito on tarpeen yhtiön osakkaiden kannalta, jotta nämä voivat olla yhtiön päätöksentekoa silmällä pitäen riittävässä määrin keskenään yhteydessä ennen kuin yhtiökokous päättää sille kuuluvista asioista. Osakkaiden keskinäisen yhteydenpidon mahdollisuus on tarpeen, jotta ylin päätösvalta yhtiössä säilyy osakkailla eikä käytännössä siirry yhtiön johdolle, jonka yhtiökokous valitsee. Osakastietojen saatavuus on tarpeen myös naapuruussuhteiden kannalta sekä yhtiön ja osakkaiden velkojien ja sopimuskumppaneiden aseman turvaamiseksi. *OM*  Yhteystietojen salaaminen voi perustua väestötietolaissa säädetyn turvakiellon ohella julkisuuslain 24 §:n 31 kohdassa säädettyyn salassapitoperusteeseen. Lainkohdan perusteella ei ilmeisesti ole tarkoitus luovuttaa salassapidettäviä tietoja. Jo pelkän nimen luovuttaminen paljastanee tosiasiassa useissa tapauksissa myös osakkeenomistajan asuinpaikan. *OM*  Yksityisyyden suojaan liittyvät ongelmat tulee pystyä ratkaisemaan ennen lakiehdotuksen antamista. *OM*  Esittää täsmennyksiä pykälän rakenteeseen. OM |
| 21 §  *Kutsutapa*  Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten. | Säännöksen johdonmukaisuus olisi hyvä tarkistaa kutsun toimitustavan osalta. Jos sähköinen yhteystieto on toimitettu, voitaisiin kutsu toimittaa aina sähköisesti. *MML*  Huoneistotietojärjestelmästä tulisi käydä ilmi, että siihen ilmoitettua sähköpostiosoitetta voidaan käyttää asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetun kokouskutsun ja muun osakkaalle yhtiön toimesta lähetettävän tiedon toimitusosoitteena. *OM* |
| Laki asuntokauppalain muuttamisesta |  |
| *6 a §*  *Osakkeen saannon ja panttauksen kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin*  *Jos yhtiön osakkeisiin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/), turva-asiakirjojen säilyttäjän on osakekirjojen painattamisen sijasta ilmoitettava osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi, että osakkeen saanto tai panttaus kirjataan rekisteriin vain säilyttäjän ilmoituksesta.*  *Säilyttäjän velvollisuuteen ilmoittaa ostajan saanto kirjattavaksi sovelletaan, mitä 6 §:n 2 ja 4 momentissa säädetään osakekirjan luovuttamisesta ostajalle. Jos osake on pantattu, säilyttäjän on ilmoitettava panttaus kirjattavaksi saannon kirjaamisen yhteydessä. Jos panttioikeuden haltijoita on useampia, panttaukset on ilmoitettava kirjattaviksi niiden etusijajärjestyksessä. Myyjän 4 luvun 29 §:n 4 momentissa tarkoitettua panttioikeutta ei kirjata rekisteriin.*  *Edellä 1 momentissa tarkoitettu merkintä poistetaan, kun ostajan saanto kirjataan rekisteriin. Jos osake on myymättä rakentamisvaiheen päättyessä, merkintä poistetaan säilyttäjän ilmoituksesta.* | Myös asuntokauppalain 4 ja 6 luvuissa on mainintoja osakekirjoista. *KVKL*  Myös pankin ilmoituksesta tehtävään omistuksen ja panttauksen kirjaukseen liitetään julkinen luotettavuus. Jos oikea omistaja menettää oikeutensa pankin ilmoituksessa mainitun omistajan seuraajalle, vastuu kuuluisi säilyttäjälle, ei valtiolle. Tästä tulisi ottaa esitykseen maininta. *MML*  Säännöksen tulisi sisällyttää turva-asiakirjojen säilyttäjän ns. ensivaiheen ilmoituksen tekohetki. Ajankohta olisi se hetki, kun RS-sopimus on tehty ja turva-asiakirjat vastaanotetaan säilytettäväksi. Säännöstä tulee selkiyttää, jotta säilyttäjän ilmoitusvelvollisuuden kaksivaiheisuus käy selkeämmin ilmi.  *Rakennusteollisuus*  Lakiesityksessä ja perusteluissa tulisi mainita, joutuvatko pankit jatkossakin tilaamaan ja toimittamaan RS5-todistuksen (turva-asiakirjojen säilyttäjä antaa todistuksen panttioikeuden haltijalle osakekirjojen säilyttämisestä), vaikka paperisista osakekirjoista ja niiden painattamisesta luovutaan. *OP Ryhmä* |
| ***Laki*** ***kaupparekisterilain 21 §:n muuttamisesta*** | Laki ei koske pelkästään 21 §:n muuttamista. *PRH* |
| 9 §  — — — — — — — — — —  Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoituksessa on lisäksi ilmoitettava, sisältääkö yhtiön yhtiöjärjestys lunastuslausekkeen tai muun vaihdannanrajoituslausekkeen tai onko yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla asunto-osakeyhtiölain 17 luvun 7 §:n mukainen yhtiöjärjestyksen määräykseen perustuva oikeus vastustaa yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista. | 9 §:n 8 momentin vaatimuksen tulisi koskea myös sellaista yhtiöjärjestyksen muutosilmoitusta, joka sisältää yhtiöjärjestyksen rakenteistamisen. *OM* |
| *21 §*  *— — — — — — — — — — —*  *Ilmoituksesta on suoritettava säädetty maksu.*  *— — — — — — — — — — —* | Kannatetaan mahdollisuutta suorittaa kaupparekisteri-ilmoituksen maksu jälkikäteen laskulla. *Isännöintiliitto* |
|  | Vanhojen yhtiöiden yhtiöjärjestyksen muuttaminen: Tulisi selvittää, miten yhtiöitä voidaan kannustaa rakenteisen yhtiöjärjestyksen ilmoittamiseen. Voisiko ilmoittaminen olla yhtiölle maksutonta. *TEM* |
| ***Laki yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta*** |  |
| *10 §*  *— — — — — — — — — — —*  *Sen estämättä, mitä 1 momentissa ja 2 momentin 3 kohdassa säädetään, seuraavat tiedot ilmoitetaan kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen:*  *1) tieto kaupparekisterilain 3 §:n 1 momentin 1 ja 5—6 kohdassa tarkoitetun yhteisön tosiasiallisista edunsaajista, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä;*  *2) tieto ulkomaisen trustin tosiasiallisista edunsaajista, sekä;*  *3) tiedot asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisesta.*  *— — — — — — — — — — —*  *Sen lisäksi mitä edellä säädetään, asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoituksessa ilmoitetaan Maanmittauslaitokselle hallintakohderekisteriin merkittäväksi yhtiön osakkeenomistajan henkilötiedot.* | 10 §:n 5 momenttia ehdotetaan täsmennettäväksi oikeushenkilön osalta. Pykäläehdotus lausunnossa. *PRH* |
| 11 §  — — — — — — — — —  Seuraavat tiedot ilmoitetaan kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen:  1) tieto kaupparekisterilain 3 §:n 1 momentin 1 ja 5—6 kohdassa tarkoitetun yhteisön tosiasiallisista edunsaajista, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä;  2) tieto ulkomaisen trustin tosiasiallisista edunsaajista;  3) tiedot asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/), sekä;  4) asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestys, joka ilmoitetaan sen sisältöä muuttamatta sähköisessä muodossa rekisteriin.  Muilta osin ilmoituksen toimittamisessa noudatetaan, mitä 10 §:n 1 momentissa säädetään perustamisilmoituksen toimittamisesta. | Vanhojen yhtiöiden yhtiöjärjestyksen rakenteistamiseen voi kulua pitkä aika. Tällöin PRH:n ja MML:n on huolehdittava siitä, että huoneistojen yhdistämisiä tai jakamisia ei merkitä rekisteriin ennen kuin vastaava muutos on tehty yhtiöjärjestykseen. Vastaavasti kun yhtiöjärjestystä muutetaan näissä tilanteissa, MML:ssä tulisi käynnistyä prosessi omistajatietojen päivittämiseksi. *TEM*  11 §:n 3 momentin 4 kohta kaipaa lisäselvittämistä. Yhtiöjärjestyksen tietoja ilmoitettaessa esimerkiksi toimialatietoa joudutaan täsmentämään. Tulisi selkiyttää ettei esim. kiinteistötiedon täsmentäminen ole asiallinen muutos. Suositeltava menettelytapa olisi, että yhtiöjärjestyksen rakenteistaminen käsiteltäisiin yhtiökokouksessa. *PRH*  Samalla kun ilmoitetaan yhtiöjärjestys sen sisältöä muuttamatta rekisteröitäväksi, pitäisi samalla ilmoittaa kaikki ne tiedot, jotka on määrätty yrityksen perustamisvaiheessa ilmoitettavaksi. Asiasta pitäisi säätää huoneistotietolainsäädännön voimaanpanolaissa. Tämä liittyy asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain (1600/2009) 5 §:n säännökseen. On tulkinnanvaraista, voidaanko yhtiöjärjestys rakenteistaa ilman, että siihen samalla tehtäisiin korjaukset, jotka tulee tehdä yhtiöjärjestystä ensimmäisen kerran muutettaessa. *PRH* |
| **Laki** **varainsiirtoverolain muuttamisesta** | Lain 11 §:n 4 momentin osalta voimaantulon porrastaminen on tärkeää. *VM* |

LAUSUNNONANTAJAT

Elinkeinoelämän keskusliitto EK

Espoon kaupunki

Euroclear Finland Oy

Finanssiala ry

Finanssivalvonta

Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy

Helsingin kaupunki

Helsingin käräjäoikeus

Keskuskauppakamari

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL)

Kilpailu- ja kuluttajavirasto

Kojamo Oyj

Kuluttajaliitto-Konsumentförbundet ry

Maanmittauslaitos

oikeusministeriö

OP Ryhmä

Patentti- ja rekisterihallitus

Pirkanmaan käräjäoikeus

Rakennusteollisuus RT ry

Sato Oyj

Suomen Asiakastieto Oy

Suomen asianajajaliitto ry

Suomen Hypoteekkiyhdistys

Suomen isännöintiliitto ry

Suomen kiinteistöliitto ry

Suomen kiinteistönvälittäjät ry (SKVL)

Suomen Pankki

Suomen Vuokranantajat ry

Suomen yrittäjät

Tietosuojavaltuutetun toimisto

Turun kaupunki

työ- ja elinkeinoministeriö

Uudenmaan maistraatti

Valtakunnanvoudinvirasto

valtiovarainministeriö

Vantaan käräjäoikeus

Verohallinto

Väestörekisterikeskus

ympäristöministeriö