**Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen**

**lainsäädäntötyöryhmäN KOKOUS nr:o 15**

**KOKOUSMUISTIO**

Aika               Torstai 18.1.2018  klo 9-12

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

Paikalla: Tiina Aho, Ilkka Harju, Harri Hiltunen, Antti Kosonen, Mika Kotala, Antti Laitila, Susanna Paakkola, Pekka Pulkkinen, Jaana Sallmén, Markus Tervonen, Henrik Ungern

Lisäksi YM:n edustajana oli paikalla Jaana Junnila

Poissa: Tapio Nevala ja Timo-Ville Nieminen

ESITYSLISTA

**1 Oikeusministeriön toimialan säädösmuutokset, Pekka Pulkkinen ja Markus Tervonen**

OM:n asiantuntijat esittelevät kirjaamissäännöksiä, asunto-osakeyhtiölain muutoksia sekä niihin liittyen siirtymäsäännöksiä (4 muistiota).

**2 Ehdotus kirjaamisprosessin kuvaukseksi, Antti Kosonen**

Kosonen esittelee päivitetyn luonnoksen kirjaamisprosessin kulusta.

**3 Otakantaa.fi-kyselyt hallituksen jäsenille ja osakkeen omistajille, Susanna Paakkola**

Paakkola esittelee luonnokset kyselyiksi.

**4 Hallituksen esitysluonnoksen kokoaminen**

Todetaan hallituksen esityksen valmistelutilanne ja sovitaan eri osioiden yhdistämisestä**.**

**5 Seuraava kokous**

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltava materiaali.

**KOKOUKSEN KULKU**

Esityslistasta poiketen käsiteltiin ensiksi Antti Kososen vetämänä kohta 2. Puheenjohtaja oli ilmoittanut, ettei pääse osallistumaan aivan kokouksen alusta alkaen. Asiakohta 3 (Otakantaa.fi -kysely) käsiteltiin viimeisenä.

**1. OM:n säädösmuutokset**

**Kirjaamista ja rekisteröimistä koskeva säännösluonnos (päivitetty 12.1.2018)**

Pekka Pulkkinen oli päivittänyt luonnoksen ”Saannon ja panttauksen kirjaaminen sekä muun oikeuden ja rajoituksen merkitseminen rekisteriin” ja päivitetty versio oli jaettu lainsäädäntötyöryhmän jäsenille. Kirjaamissäännösten perusteluja ei ole vielä käytettävissä, mutta ne saadaan helmikuun 14 pidettävään kokoukseen. Kososen kohdassa 2 esittämän prosessikaavion pelkistetty versio vastaa Pulkkisen käsityksen mukaan pykäläluonnoksia. Myös OM:n lähtökohta on, että kirjaamisessa pyritään mahdollisimman vähäiseen manuaaliseen työhön. Lähtökohtaisesti omistajanvaihdoksen kirjaamisessa ns. normaalitilanteessa ei kirjaamisviranomaiselle tulisi laajaa selvittämisvelvollisuutta, toisin kuin lainhuutoasioissa. Käytännössä myyjän suostumus luovutukseen kuitenkin tarvitaan. Ehdollisissa saannoissa myyjän nimenomainen suostumus voidaan tarvita myös lopullista kirjausta tehtäessä, mutta joissakin yksinkertaisemmissa tapauksissa yksi suostumus voisi olla riittävä. Hallintolain soveltamisesta kirjaamismenettelyyn ja rekisterimerkintöjen tekemiseen järjestetään vielä jatkokeskustelu MML:n ja OM:n välillä, johon osallistuu myös Susanna Paakkola. Sen jälkeen asiasta keskustellaan lainsäädäntötyöryhmässä.

Kirjaamista- ja rekisteröimistä koskevassa luonnoksessa esitettyjen lainkohtien osalta sovittiin, että Antti Laitila lähettää Finanssialan (FA) piirissä laadittavien kirjaamispykälien kommentit kaikille sähköpostitse. Tähän liittyen nousi esille myös kysymys luonnoksen alaviitteessä mainitun mahdollisen vakuusagentin merkitsemisestä rekisteriin. Asiasta käydyn keskustelun lopuksi puheenjohtaja totesi, että myös tätä asiaa käsitellään seuraavan kerran, kun FA:n palautteetkin ovat työryhmän käytettävissä.

Todettiin, että rekisterin tietosisältöä koskeva kysymys on ollut esillä strategisen ohjausryhmän kokouksessa 16.1.2018 YM: muistion pohjalta. MMM:n asettaman ASREK -hankkeen asettamiskirjeen mukaan ASREK:n tulisi kattaa asunto-osakkeiden lisäksi myös muut asumiskohteiden hallintamuodot. Rekisterin nimiasiaa selvitetään vielä tulevissa kokouksissa.

**Yhteenveto AOYL:n muutoksista (muistio 12.1.2017, vuosiluvun pitäisi olla 2018)**

Markus Tervonen esitteli laatimansa yhteenvetomuistion lainsäädäntötyöryhmän AOYL:n muutoksia koskevista kommenteista. Muistion johdosta käydyssä keskustelussa tuli esille muun muassa muistiossakin esiin nostettu kysymys, miksi ASREK:ssa tarvitaan osakkeen omistusoikeutta koskeva kirjaus sekä erikseen vielä osakeluettelomerkintä omistajasta. Tervonen selosti asian taustoja. Erillinen osakeluetteloon tehtävä merkintä tarvitaan varainsiirtoveron maksamiseen/valvontaan liittyvän oikeustilan säilyttämiseksi.

Asiasta keskusteltaessa nostettiin esille kysymys, mitä tarkoitetaan osakeoikeuksien käytöllä. Toteutusohjelman tulkinta asiasta on, että omistusoikeuden kirjauksella saadaan kaikki muut oikeudet, mutta ei oikeutta käyttää äänioikeutta. Paakkola totesi, että jatkotyössä tulisi käyttää prosessikuvausta, josta keskusteltu myös VH:n kanssa. Kuvauksesta tulisi ilmetä, mitä oikeuksia voidaan saada omistusmerkinnän kautta, mitä osakeluettelon kautta.

Asian selventämiseksi puheenjohtaja pyysi OM:n edustajia vielä kuvaamaan pelkistetysti, mistä ASREK kirjauksessa on kysymys (”rautalankamalli”). Pulkkinen esitti näkemyksenään, että ASREK kattaisi kaikki esineoikeudelliset vaikutukset ja suureksi osaksi myös yhtiöoikeudelliset. Sen sijaan osakeluettelomerkinnälle jäisi hyvin kapea vaikutus, mutta osakeluettelosta luopuminen kokonaan edellyttäisi poliittista linjausta. Tervonen täsmensi vielä, että ASREK:iin tehtävä omistusmerkintä voi käytännössä olla samalla osakeluetteloa koskeva merkintä, jos saantoon ei kohdistu mahdollista lunastusta tai muita rajoituslausekkeita. Tällöin esimerkiksi oikeus osallistua yhtiökokoukseen syntyy jo siitä, kun omistus kirjattu ASREK:iin.

Pulkkinen jatkoi vielä, että yksi vaihtoehto ASREK -kirjauksen selkeyttämiseksi voisi olla, että tehdään osakeluettelomerkintä, mutta samalla merkittäisiin ASREK:iin, että luovutusta rajoittaa lunastuspykälä tai tehdään merkintä, että varainsiirtovero maksamatta.

Sovittiin että OM:n edustajat keskustelevat ensin OM:ssä asiasta ja lähettävät sen jälkeen lainsäädäntötyöryhmälle lyhyen yhteenvedon, jonka pohjalta asiaa voidaan viedä eteenpäin.

Tervosen muistioon liittyen esitettiin myös kysymys ASREK:iin eri aikoina tehtävien kirjausten, kuten saantokirjauksen oikeusvaikutuksista. Pulkkisen mukaan saantokirjauksen ajankohdalla ei ole yhtiöoikeudellisesti merkitystä, mutta esineoikeudellisesti kyllä.

Esillä oli myös lunastuslausekkeeseen liittyvä kysymys lunastushinnan suorittamisesta osamaksutilanteessa esimerkiksi tilanteessa, että ostaja panttaa maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi osakkeen myyjälle. Miten lunastus tulisi ottaa huomioon? Tervonen totesi, että tulisi miettiä, tarvitaanko tämä osalta säännöstä ja ehdotti, että Tiina Aho toimittaisi kiinteistönvälittäjien ehdotuksen mahdollisesti tarvittavasta säännöksestä.

Tervosen muistion kohdan ”osakeluettelon julkisuus” (15 §) osalta Paakkola pyysi OM:ää pohtimaan, mikä merkitys osakeluettelon korostetulla julkisuudella on, jos esineoikeudelliset ja yhtiöoikeudelliset oikeusvaikutukset alkavat viimeistään sähköisen omistajamerkinnän tekemisestä. Tietosuojakysymyksiä on tarkoitus selvittää OM:n Leena Vettenrannan kanssa vielä ennen 26.2.2018 kokouksesta.

Isännöitsijäntodistuksen (27 §) osalta Paakkola totesi, että asiasta käytiin keskustelua myös 16.1.2018 pidetyssä strategisen ohjausryhmän kokouksessa ja näitä pykäliä käsitellään LS ryhmässä ensi kerralla. Sidosryhmät ovat aikaisemmassa vaiheessa esittäneet näkemyksiä isännöitsijäntodistuksen kehittämisestä. Puheenjohtaja pyysi ministeriöitä täsmentämään kirjallisesti omia odotuksiaan seuraavaan kokoukseen mennessä.

**OM:n toiminnan lainsäädännön muutoksiin liittyvä siirtymäsäännösten tarve (muistio 15.1.2018)**

Tervonen esitteli Pulkkisen ja hänen 15.1.2018 laatiman muistion. Muistio käsittää lähinnä tässä vaiheessa eräitä OM:n kannalta kriittisiä kohtia. Muistion taustana ovat strategisen ohjausryhmän tekemät linjaukset.

**ASREK ja OM:n toimialan lainsäädännön muutostarpeet (muistio 1.11.2017)**

Lopuksi Tervonen kiteytti, että AOYL:n muutostarpeita koskevan 1.11.2017 päiväty muistioluonnoksen osalta voidaan vielä joitakin osia viimeistellä, mutta muutoin luonnos on käytännössä valmis liitettäväksi lausuntokierrokselle lähetettävään hallituksen esitykseen.

**2. Ehdotus kirjaamisprosessin kuvaukseksi**

Antti Kosonen esitteli toteutusryhmän näkemystä kirjaamista koskevalla pelkistetyllä prosessikaaviolla, jossa oli otettu huomioon viime kokouksen jälkeen prosessikuvauksiin liittyvät kommentit. Todettiin, että esitetty kaavio ei ainakaan ole ristiriidassa kirjaamisen osalta esitettyjen säännösten kanssa.

Kosonen näytti myös toteutusohjelman laatimaa yksityiskohtaisempaa kuvausta, mutta tässä yhteydessä sitä ei vielä käsitelty laajemmin.

**3. Otakantaa.fi-kyselyt hallituksen jäsenille ja osakkeen omistajille**

Paakkola esitteli 15.1.2018 päivittämänsä kyselylomakkeet hallituksen jäsenille ja osakkeen omistajille. Päivitettyjä kyselylomakkeita pidettiin selkeinä ja informatiivisina eikä niihin ollut huomauttamista.

Kyselyn jakelussa on tarkoitus hyödyntää lainsäädäntötyöryhmän jäsenten jakelukanavia. Kyselyn toteutukseen on jo nyt saatu arvokasta apua sidosryhmiltä ja OM:ltä. Otakantaa.fi kysely käynnistyy mahdollisimman pian ja maa- ja metsätalousministeriö on julkaisee asiasta tiedotteen.

**4. Hallituksen esitysluonnoksen kokoaminen**

Hallituksen esitystä valmistellaan siten, että helmikuun 14. kokoukseen mennessä puheenjohtaja saa koottua ”master” -kappaleen käsiteltäväksi 14.2.2018 kokouksessa.

Helmikuun 26. pidettävässä kokouksessa jatketaan hallituksen esitysluonnoksen viimeistelyä. Tuolloin on tarkoitus kuulla lisäksi OP: n sekä Kuluttajaliiton edustajia, joihin työryhmän sihteerin tulee olla yhteydessä hyvissä ajoin asiasta sopimiseksi.

Maaliskuun 6. päivän kokoukseen mennessä hallituksenesitysluonnoksen tulisi olla valmis lausuntokierrosta varten. Mainitussa kokouksessa käsitellään myös lausuntopyyntöä.

Lausuntokierrokselle lähtevästä hallituksen esitysluonnoksesta ei laadita erillistä raporttia. Jos jostain asiakohdasta ei päästä yksimielisyyteen, laaditaan hallituksen esitysluonnos siltä osin vaihtoehtoisina ehdotuksina tai sovitaan, että hallituksen esitys on lähetettävissä lausunnolle luonnoksena, jonka saatteessa todetaan, ettei kysymyksessä ole työryhmän yhteinen näkemys ja että asiaan palataan lausuntokierroksen jälkeen.

Lausuntoaika on työryhmän työsuunnitelman mukaan 12.3. - 20.4.2018.

**5. Seuraavan kokouksen valmistelusta**

Seuraava kokous on 31.1.2018 klo 9-12 maa- ja metsätalousministeriössä kokoushuoneessa Apaja. Sen lisäksi, mihin edellä on jo viitattu ensi kokouksessa käsiteltävistä asioista ja niiden valmistelusta käsitellään seuraavassa kokouksessa hallituksen esitysluonnoksen kasaamista sekä MMM:n ja TEM:n hallinnonalaan kuuluvia pykälämuutoksia.

Jos laadittavana oleva vaikutusten arviointia koskeva raportti valmistuu ennen ensi kokousta, voidaan myös sitä mahdollisesti käsitellä ensi kerralla.