**Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen**

**lainsäädäntötyöryhmäN KOKOUS nr:o 18**

**KOKOUSMUISTIO**

Aika               Maanantai 26.2.2018  klo 13-16

Paikka            Valtionvarainministeriö, Mariankatu 9, H:ki, kokoushuone Jakovara

Paikalla: Ilkka Harju, Harri Hiltunen, Anu Karjalainen, Antti Kosonen, Antti Laitila, Tapio Nevala, Timo-Ville Nieminen, Susanna Paakkola, Pekka Pulkkinen, Jaana Sallmén, Markus Tervonen, Henrik Ungern

Poissa: Tiina Aho ja Mika Kotala

Lisäksi työryhmän kuultavina olivat paikalla:

Timo Niemi, Kuluttajaliitto

Satu Wennberg, OP-ryhmä

ETUKÄTEEN JAETTU ESITYSLISTA

**1 Kuuleminen**

Kuullaan OP-ryhmää ja Kuluttajaliittoa etukäteen toimitetun materiaalin pohjalta.

**2 Siirtymäsäännökset, Markus Tervonen**

Keskustellaan 15.1. toimitetusta siirtymäsäännöksiä koskevasta alustavasta luonnoksesta (OM), jos

aikaa on käytettävissä.

**3 Seuraava kokous**

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltava materiaali.

**KOKOUKSEN KULKU**

1. **Kuuleminen**

Puheenjohtaja toivotti Kuluttajaliiton lakimiehen Timo Niemen sekä OP-ryhmän edunvalvontapäällikkö Satu Wennbergin tervetulleeksi kokoukseen kuultavaksi. OP-ryhmän edustaja oli laatinut powerpoint - yhteenvedon heidän keskeisinä pitämistään asioista. Sovittiin, että OP -ryhmä toimittaa esityksen työryhmän sihteerille jaettavaksi erikseen. Esitys on muistion liitteenä.

Kuulemisen aluksi Antti Kosonen esitteli toteutusryhmässä laaditut kaaviot ”Osakekirjan mitätöinti” ja ”Omistusoikeuden kirjaaminen”, jotka oli toimitettu ennakkoaineistona Kuluttajaliitolle ja OP -ryhmälle. Kuulemisen yhteydessä esiteltiin myös muu aineisto, joka oli lähetetty kuultaville etukäteen. Kaavioiden lisäksi heille oli lähetetty: Laki huoneistotietojärjestelmästä sekä lain perustelut (MMM/16.2.2018 luonnos)), ASREK:in kirjaamista koskevat pykälät perusteluineen (OM/15.2.2018 luonnos), ASREK -verolait (VM/16.2.2018 luonnos), ASOYL muutostarpeet (OM/16.2.2018 luonnos), säädösehdotus KRL ja YTJL (VM) sekä YKP, KRL ja YTJL muutosehdotukset (VM).

Kuultavat esittivät tarkentavia kysymyksiä. OP-ryhmä nosti muun muassa esille kysymyksen myyjän suostumuksesta kirjaamisen edellytyksenä. Yhteenvedossaan OP-ryhmä katsoo, että ”myyjän antaman suostumuksen edellytys (viiveettömälle) kirjaamiselle on kestämätön tilanne ostajan tai ostajan rahoittajan kannalta ts. miten varmistutaan siitä että suostumus saadaan?” Myös muut OP -ryhmän esille nostamat kysymykset ilmenevät pääosin heidän työryhmälle toimittamastaan powerpoint-esityksestä.

Kuluttajaliiton Timo Niemi tiedusteli, tuleeko asunto-osakeyhtiöille jokin kannustin siirtyä käyttämään siirtymäajan puitteissa ASREK:ia. Jos asuntoyhtiöitä koskevien tietojen siirtämistä sähköiseen rekisteriin ei valvota, tulevat taloyhtiön mahdolliset laiminlyönnit kuluttajaviranomaisen pöydälle. Lakiin olisi sen vuoksi hyvä kirjata, että yksikin osakas voi edellyttää yhtiöltä, että se huolehtii tietojen viemisestä ASREK:iin.

OP -ryhmän esille ottaman suostumusedellytyksen osalta OM:n Pulkkinen selvensi, että tarkoitus ei luonnollisestikaan ole, että ostajan tai ostajan pankin tulisi maksaa kauppahinta ennen kuin se saisi varmuuden siitä, että myös myyjä on sitoutunut kauppaan. Kysymys on lähinnä vain siitä, että jos sekä luovutuksen tekemiseen ja saannon kirjaamiseen on saatu myyjän suostumus, voi kirjaamisviranomainen tehdä omistuskirjauksen jo suostumuksen pohjalta ilman, että myyjää tarvitsisi erikseen kuulla tai vaatia hakijalta lisäselvitystä saannostaan.

Kannustimien osalta todettiin, että tässä vaiheessa kannustimet ovat enemmänkin välillisiä. Ajatuksena on, että eri toimijatahot pyrkisivät omaehtoisesti ohjaamaan toimintojaan siten, että ASREK otettaisiin käyttöön mahdollisimman pian. Tässä tilanteessa myös pankkien ja muiden ammattitoimijoiden toimenpiteillä ja omaksutuilla toimintamalleilla voidaan vaikuttaa ASREK:in ripeään käyttöönottoon. Viranomaisen roolina on tässä vaiheessa lähinnä luoda puitteet luotettavan ja ajantasaisen rekisterin toteuttamiselle.

Kuultaville jaetun materiaalin pohjalta käydyn keskustelun jälkeen puheenjohtaja veti yhteen keskeisimmät kuultavien esille nostamat asiat, joita työryhmässä tulee vielä käsitellä

* Myyjän suostumukseen liittyvät kysymykset
* Osakeluettelon siirtoon liittyvät kysymykset
* Osakekirjojen mahdollinen massakonversio

Lisäksi sovittiin pidettäväksi pienehköllä asiantuntijoista koostuvalla ryhmällä asuntokaupan työpaja (workshop) maaliskuun aikana. Työpajassa olisi tarpeen käsitellä yksityiskohtaisesti asuntokaupan prosessi keskeisimpien toimijoiden näkökulmasta. Toteutusprojekti huolehtii työpajan järjestelyistä.

1. **Siirtymäsäännökset**

Markus Tervonen selosti lyhyesti siirtymäsäännöksiä, joihin toisaalta liittyy yhtiöoikeudellinen puoli, joita säännellään AOYL:ssa (mm. yhtiön osakkeet ja osakeluettelo). Lisäksi siirtymäsäännöksissä on tarpeen käsitellä kirjaamiseen ja huoneistotietojärjestelmään liittyviä seikkoja. Puheenjohtaja laatii ehdotuksen ensimmäisen sähköisen saantokirjauksen hakuvelvollisuutta koskevaksi säännökseksi. Siirtymäsäännösten osalta on tärkeää varmistaa, että vaihdantaan liittyvät toimintamallit toimivat myös siirtymäaikana.

1. **Muut asiat ja seuraavan kokouksen valmistelu**

Seuraava kokous on ti 6.3.2018 klo 13-16 maa- ja metsätalousministeriössä. Seuraavissa kokouksissa viimeistellään hallituksen luonnosta ja sovitaan jatkovalmisteluista. Ehdoton takaraja hallituksen esitykseen toimitettaville materiaaleille on 12.3.2018, jonka jälkeen esitys lähtee käännettäväksi ja lausunnolle.