Maa- ja metsätalousministeriö

PL 30

00023 VALTIONEUVOSTO

kirjaamo@mmm.fi

Viite: Lausuntopyyntö MMM045:00/2016 (1463/01.01/2016)

# **Lausunto hallituksen esitysluonnoksesta huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi**

Rakennusteollisuus RT ry kiittää mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa. Lausunnon kannanotoissa keskitytään esitysluonnoksen mukaisen huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton vaikutuksiin asuntotuotannon perustajaosakkaiden toiminnassa.

Kannanotot esitetään lausunnossa siten, että ensin kuvataan hallituksen esitysluonnoksessa esitetty asiakokonaisuusja kunkin asiakokonaisuuden jälkeen esitetään tummennettuna ja sisennettynä Rakennusteollisuus RT ry:n kyseiseen asiakokonaisuuteen kohdistuva kannanotto.

**Rakennusteollisuus RT ry:n kannanotot esitysluonnokseen**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki huoneistotietojärjestelmästä. Lain tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden paperisista osakekirjoista luopuminen ja luoda niiden vaihdantaa, omistusta ja vakuuskäyttöä palveleva, luotettava kirjaamisjärjestelmä. Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin kirjattaisiin tieto osakkeen omistuksesta, panttauksesta ja muusta osakkeeseen kohdistuvasta oikeudesta. Huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen tavoitteena on lisäksi edistää asunto-osakkeen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä, omistajan tiedonsaantia sekä yhtiöiden hallintoa tarjoamalla pääsyn viranomaisrekistereissä olevaan osaketta ja sillä hallittavaa kohdetta koskevaan tietoon.

**Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto on kannatettavaa. Paperisista osakekirjoista luopuminen ja siirtyminen osakehuoneistorekisteriin merkitsee asuntokauppalain mukaisille perustajaosakkaille mahdollisuutta kohdistaa resursseja uudelleen ja sitä kautta asuntokaupan myyntitoiminnan tehostumista. Muutos toisi myös kustannussäästöjä. Turvapainatetuista osakekirjoista luopuminen merkitsisi alalle vuositasolla arviolta 7,5-10 miljoonan euron säästöjä.**

Huoneistotietojärjestelmästä annettavaa lakia sovellettaisiin sellaisen asunto-osakeyhtiön sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen kirjaamiseen, jota koskeva perustamisilmoitus on tehty 1 päivänä tammikuuta 2019 tai sen jälkeen. Huoneistotietojärjestelmän käyttämien asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevien kaupparekisteritietojen toimittamista varten esityksessä ehdotetaan yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä annettua lakia muutetavaksi siten, että asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt tekisivät jatkossa perustamisilmoituksen aina sähköisesti.

**Huomautamme, että lausunnolla olevan lainsäädäntökokonaisuuden aikataulu on äärimmäisen tiukka ja jos Patentti- ja rekisterihallituksen (PRH) sähköistä perustamisjärjestelmää ei saada käyttövalmiiksi ajoissa, tulee uuden lainsäädännön voimaansaattamista lykätä riittävän pitkälle, jotta uusi järjestelmä saadaan kommelluksitta käyttöön.**

**Sähköisen perustamisjärjestelmän tulee olla helppokäyttöinen. Sen tulee mm. yhtiöjärjestysten sisältämien huoneistoluettelotietojen osalta mahdollistaa se, että tiedot saadaan syötettyä järjestelmään mahdollisimman helposti kokonaisina tiedostovienteinä eikä yksitellen tapahtuvina huoneistokohtaisina tietosyöttöinä. Muutoin tietojen syöttämisestä aiheutuva työmäärä muodostuu kohtuuttoman suureksi ja virhemahdollisuuksien riski kasvaa merkittävästi. Yhtiöiden perustamiseen liittyvien viranomaiskäytäntöjen muutoksista tulee perustajaosakkaita informoida riittävän ennenaikaisesti ja kattavasti.**

Huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain mukaan Maanmittauslaitos kirjaa osakkeen saannon ja panttauksen sekä merkitsee muun osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen tarkoitusta varten pidettävään rekisteriin *(osakehuoneistorekisteri)*. 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.

**Esitys jättää epäselväksi, kirjataanko 1.1.2019 tai sen jälkeen perustetun yhtiön perustajaosakkaat (osakkeiden merkitsijät) osakehuoneistorekisteriin kunkin osakeryhmän ns. ensimmäisiksi omistajiksi. Tätä on lainsäädännössä ja/tai lainsäädännön perusteluissa syytä selventää.**

**Aikaisemman - rekisteriin kirjatun - osakkeenomistajan suostumusvaatimus saantokirjauksen toteuttamiseksi on merkittävä poikkeus nykyisestä kirjaamissääntelystä (kiinteistökirjaaminen/osakeluettelomerkintä). Katsomme, että omistamista koskevan rekisterikirjauksen aikaansaamiseksi tulisi olla riittävää, että hakija esittää saannostaan luotettavan selvityksen kuten nykysääntelyssäkin. Esityksen perusteluiden mukaan edes kauppakirjan esittämistä ei yksin voisi pitää riittävänä, vaan aikaisemman osakkeenomistajan suostumus tulisi lähtökohtaisesti antaa rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen. Emme pidä tarkoituksenmukaisena, että esimerkiksi osakkeiden myyjille asetetaan lainsäädännössä sellaisia uusia toimenpidevelvoitteita, joita ei voi luontevasti täyttää kaupantekoon kytkeytyvien toimien yhteydessä.**

Asuntokauppalakia esitetään muutettavaksi siten, että ns. RS-kohteissa turva-asiakirjojen säilyttäjän olisi osakekirjojen painattamisen sijasta ilmoitettava osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi ensinnäkin se, että osakkeen saanto kirjataan rekisteriin vain säilyttäjän ilmoituksesta. Tarkoituksena lienee, että tällä ns. ensivaiheen merkintäilmoituksella saataisiin rekisteriin jo hyvissä ajoin tieto siitä, että kyseessä on RS-kohde. Esityksen mukaan tämä merkintä poistetaan, kun ostajan saanto - säilyttäjän ”lopullisen” ilmoituksen – mukaisesti kirjataan rekisteriin. Jos osake on myymättä rakentamisvaiheen päättyessä, säilyttäjän tekemä em. ensivaiheen merkintä poistetaan säilyttäjän ilmoituksesta.

Säilyttäjän velvollisuuteen ilmoittaa ostajan saanto kirjattavaksi sovellettaisiin, mitä asuntokauppalain 6 §:n 2 ja 4 momentissa säädetään osakekirjan luovuttamisesta ostajalle eli säilyttäjä ei saa ilman myyjän suostumusta ilmoittaa saantoa rekisteriin kirjattavaksi ennen kuin on selvitetty, että ostaja on täyttänyt velvollisuutensa kauppahinnan maksamiseen sekä muut siihen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet. Sama koskee säilyttäjää, jos säilyttäjän tiedossa on ostajan velvoitteita, jotka perustuvat perustajaosakkaan kanssa tehtyyn sopimukseen lisä- tai muutostöiden tekemisestä ja jotka on sovittu suoritettaviksi viimeistään samana ajankohtana kuin kauppahinta.

**Pidämme esitystä tältä osin hyvänä. Asiaa sääntelevään lainkohtaan tulisi kuitenkin sisällyttää turva-asiakirjojen säilyttäjän ns. ensivaiheen ilmoituksen tekohetki. Luontevinta lienee kytkeä se samaan ajankohtaan, kun ns. RS-sopimus on tehty ja asuntokauppalainsäädännön mukaiset turva-asiakirjat vastaanotetaan säilytettäviksi. Säännöstä tulee myös selkeyttää, jotta turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitusvelvollisuuden kaksivaiheisuus käy lainkohdasta paremmin ilmi.**

Osakehuoneistorekisteriin liittyvien tehtävien hoitamista varten sekä osakkeen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä ja yhtiön hallintoa palvelevan, hallintakohdetta koskevan tiedon yksilöimiseksi ja yhdistämiseksi Maanmittauslaitos tulisi esityksen mukaan pitämään myös *hallintakohderekisteriä,* johon tallennettaisiin 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.

 Perustamisilmoituksessa ilmoitettaisiin Maanmittauslaitokselle hallintakohderekisteriin merkittäväksi yhtiön osakkeenomistajan henkilötiedot ja (ilmeisesti) tältä pohjalta Maanmittauslaitos muodostaisi kunkin uuden, perustettavan yhtiön osalta osakeluettelon. Kaupparekisterilakia taas muutettaisiin siten, että asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoituksessa olisi lisäksi ilmoitettava sisältääkö yhtiön yhtiöjärjestys lunastuslausekkeen.

**Esityksen mukaiseen hallintakohderekisteriin on tarkoitus kerätä tietoja mm. olemassa olevista muista viranomaisrekistereistä. Osa näistä tiedoista on yhtiön perustamisen yhteydessä annettuja. Hallintakohderekisteriin tallennetut tiedot voivat yhtiön perustamisen jälkeen kuitenkin muuttua. Esityksestä ei käy selkeästi ilmi, mitä vaikutuksia -muihin- viranomaisrekistereihin yhtiön perustamisen jälkeen tehtävillä muutoksilla on hallintakohderekisteriin sisältöön nähden, jos kyseessä on muutos asiassa, josta on oltava tieto myös hallintakohderekisterissä. Saatetaanko hallintakohderekisterin tiedot ”ajan tasalle” automaattisesti viranomaistoimin, vai mikä on ajateltu menettelytapa? Esimerkiksi ammattimaisessa asuntomyyntitoiminnassa ei ole mitenkään tavatonta, että asunto-osakeyhtiöitä perustetaan jo ennen maakauppoja tai maanvuokrasopimusten tekemistä ns. pöytälaatikkoyhtiöiksi odottamaan maa-alueen hankinnan myöhempää realisoitumista ja täsmentymistä. Tällöin esimerkiksi perustamisen yhteydessä annettu maa-aluetieto tulee aina käytännössä myöhemmin muuttumaan ja tästä muutoksesta ilmoitetaan PRH:lle. Emme pidä tarkoituksenmukaisena, että tällaisten pöytälaatikkoyhtiöiden tarkoituksenmukaista käyttöä hankaloitetaan uudella lainsäädännöllä. Toisaalta mahdollista on myös se, että yhtiön perustamisen jälkeen yhtiöjärjestystä muutetaan PRH:lle tehtävällä ilmoituksella myös lunastuslausekkeen sisällön, kuin myös huoneiston tai osakeryhmän tunnuksen osalta, joista niistäkin tallennetaan esityksen mukaan tieto hallintakohderekisteriin. Hallintakohderekisteriin kerättävien tietojen tallentamiseen ja muuttamiseen liittyviä lainkohtia pitää ehdottomasti selkeyttää ja tarvittaessa mukauttaa vastaamaan nykykäytännön tarpeita.**

**23.4.2018 pidetyssä -nyt lausunnolla olevan- huoneistotietojärjestelmän kuulemistilaisuudessa annettiin ymmärtää, että Maanmittauslaitos laatii uuden, perustetun yhtiön osakeluettelon perustamisilmoituksessa annettujen osakkeenomistajatietojen pohjalta. Asia on kannatettava, mutta ei ilmene selkeästi esityksestä, jota on tältä osin syytä tarkentaa.**

Juha Terho

asiamies, varatuomari

Talonrakennusteollisuus ry

 **Tämä lausunto on toimitettu sähköpostilla osoitteeseen** **kirjaamo@mmm.fi**