

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

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. Esitykseen sisältyvät ehdotukset asunto-osakeyhtiölain, asuntokauppalain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen tavoitteena on edistää asunto-osakkeen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä, omistajan tiedonsaantia sekä yhtiöiden hallintoa tarjoamalla pääsy viranomaisrekistereissä olevaan osaketta ja sillä hallittavaa kohdetta koskevaan tietoon. Huoneistotietojärjestelmän käyttämien asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevien kaupparekisteritietojen toimittamista varten esityksessä ehdotetaan yritys- ja yhteisötieto lakia muutettavaksi siten, että asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt tekisivät jatkossa perustamisilmoituksen aina sähköisesti.

Esitys liittyy valtion vuoden 2019 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan vuoden 2019 alusta. Niiden voimaantulosta säädettäisiin erikseen lailla.

---

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	5
1 JOHDANTO.....	5
2 NYKYTILA.....	6
2.1 Lainsäädäntö.....	6
2.1.1 Asunto-osakeyhtiölaki.....	7
2.1.2 Asuntokauppalaki.....	9
2.1.3 Yhtiön rekisteröintiä koskevat säännökset.....	10
2.2 Kansainvälinen kehitys.....	10
2.2.1 Ruotsi.....	11
2.2.2 Norja.....	12
2.2.3 Tanska.....	13
2.2.4 Ranska.....	14
2.2.5 Saksa.....	14
2.3 Nykytilan arviointi.....	16
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	17
3.1 Tavoitteet.....	17
3.2 Toteuttamisvaihtoehdot.....	18
3.2.1 Viranomaismalli.....	18
3.2.2 Toimilupamalli.....	19
3.3 Keskeiset ehdotukset.....	22
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	24
4.1 Taloudelliset vaikutukset.....	25
4.1.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset.....	25
4.1.2 Taloudelliset vaikutukset yrityksille ja kansalaisille.....	25
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	28
4.3 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset.....	29
5 ASIAN VALMISTELU.....	33
5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto.....	33
5.2 Kuuleminen.....	33
5.2.1 Asunto-osakkeen omistajille ja hallituksen jäsenille suunnatut kyselyt.....	34
5.2.2 Lausuntokierros.....	37
6 RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ.....	39
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	41
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	41
1.1 Laki huoneistotietojärjestelmästä.....	41
1 luku Yleiset säännökset.....	41
3 luku Hallintakohteen taloudelliset ja tekniset tiedot.....	56
4 luku Tietojärjestelmän ylläpito sekä tietojen käsittely ja luovuttaminen.....	59
5 luku Erinäiset säännökset.....	66
1.2 Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta.....	69
1.3 Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta.....	80
2 luku Osakkeet.....	82
6 luku Yhtiökokous.....	90
7 luku Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen.....	91
13 luku Osakeanti.....	92

## HE 127/2018 vp

19 luku Sulautuminen .....	92
20 luku Jakautuminen .....	93
27 luku Rangaistussäännökset.....	93
28 luku Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön.....	93
1.4 Laki asuntokauppalain muuttamisesta .....	94
2 luku Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa .....	94
4 luku Uuden asunnon kauppa .....	96
6 luku Käytetyn asunnon kauppa .....	96
1.5 Laki ryhmärakennuttamislain 5 luvun 25 §:n muuttamisesta .....	97
5 luku Asuntoyhteisömuotoista rakennuttamista koskevat erityissäännökset.....	97
1.6 Laki kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta.....	97
1.7 Laki yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta .....	98
1.8 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta .....	100
1.9 Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta .....	100
1.10 Laki aravalain 6 §:n muuttamisesta .....	100
1.11 Laki aravarajoituslain 12 ja 18 §:n muuttamisesta.....	101
1.12 Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta .....	101
1.13 Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta .....	101
1.14 Laki ulosottoaaren 2 luvun 6 §:n ja 4 luvun 33 §:n muuttamisesta.....	101
2 luku Ulosottoerusteet .....	102
4 luku Ulosmittaus .....	102
1.15 Laki lahjanlupauslain 3 §:n muuttamisesta.....	102
1.16 Laki varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta .....	102
1.17 Laki verotusmenettelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta.....	103
1.18 Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta ... .....	103
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET .....	103
3 VOIMAANTULO.....	103
4 SÄÄTÄMISJÄRJESTYSPERUSTELUT .....	104
4.1 Omaisuuden suoja.....	104
4.2 Yksityisyyden suoja ja henkilötietojen käsittely.....	106
4.3 Hallinnolliset seuraamukset .....	108
4.4 Kotirauhan suoja ja viranomaisen tarkastusoikeus .....	110
4.5 Yhdenvertaisuus asioinnin järjestämisessä .....	111
LAKIEHDOTUKSET .....	114
1. Laki huoneistotietojärjestelmästä.....	114
2. Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta.....	122
3. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta .....	128
4. Laki asuntokauppalain muuttamisesta .....	134
5. Laki ryhmärakennuttamislain 5 luvun 25 §:n muuttamisesta .....	138
6. Laki kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta.....	139
7. Laki yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta .....	140
8. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta .....	142
9. Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta.....	143

## HE 127/2018 vp

10. Laki aravalain 6 §:n muuttamisesta.....	144
11. Laki aravarajoituslain 12 ja 18 §:n muuttamisesta.....	145
12. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta .....	146
13. Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta.....	147
14. Laki ulosottokaaren 2 luvun 6 §:n ja 4 luvun 33 §:n muuttamisesta.....	148
15. Laki lahjanlupauslain 3 §:n muuttamisesta .....	149
16. Laki varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta .....	150
17. Laki verotusmenettelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta.....	151
18. Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta.....	152
LIITTEET .....	153
RINNAKKAISTEKSTIT .....	153
3. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta .....	153
4. Laki asuntokauppalain muuttamisesta .....	165
5. Laki ryhmärakennuttamislain 5 luvun 25 §:n muuttamisesta .....	171
6. Laki kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta.....	172
7. Laki yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta .....	173
8. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta .....	176
9. Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta.....	177
10 Laki aravalain 6 §:n muuttamisesta.....	178
11. Laki aravarajoituslain 12 ja 18 §:n muuttamisesta.....	179
12. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta .....	180
13. Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta.....	182
14. Laki ulosottokaaren 2 luvun 6 §:n ja 4 luvun 33 §:n muuttamisesta.....	183
15. Laki lahjanlupauslain 3 §:n muuttamisesta .....	184
16. Laki varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta .....	185
17. Laki verotusmenettelystä annetun lain 18 §: muuttamisesta.....	186
18. Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta.....	187

## YLEISPERUSTELUT

### 1 Johdanto

Suomessa arvioidaan olevan yli 2 miljoonaa asunto-osakkeenomistajaa ja asunto-osakeyhtiöissä noin 1,4 miljoonaa asuinhuoneistoa. Osakkeenomistajista noin 750 000 on pääkaupunkiseudulta. Osakehuoneistot kuuluvat hieman yli 100 000 yhtiölle, asunto-osakeyhtiölle (89 000) ja keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle. Yhtiöstä ja sen osakkeista on saatavana tietoa julkisista rekistereistä, erityisesti kaupparekisteristä, ja osakkeiden luovutuksista saadaan tietoa lähinnä veron suorittamisen yhteydessä. Osakehuoneistojen ominaisuuksia koskevaa tietoa sisältyy Väestörekisterikeskuksen ylläpitämään rakennus- ja huoneistorekisteriin, kaupparekisteriin ja isännöintijärjestelmiin. Varsinaisesti osakkeiden omistusta koskevat tiedot pidetään yllä yhtiöissä. Tämä merkitsee sitä, ettei nykyisin ole olemassa keskitettyä rekisteriä osakkeenomistajista.

Hallituksen esityksessä ehdotetun säätelyn taustalla on pitkällä aikavälillä tapahtunut, eri toimijoiden toteuttama selvitystyö. Sähköisen asunto-osakerekisterin perustamista on käsitelty ensimmäisen kerran Patentti- ja rekisterihallituksen vuonna 2004 julkaisemassa Esiselvitys asunto-osakkeiden omistuksen sähköisestä rekisteröinnistä -julkaisussa. Ympäristöministeriö toteutti osaltaan Sähköinen asunto-osakerekisteri -projektin, jossa laadittiin huhtikuussa 2014 julkaistu selvitys Sähköisen asunto-osakerekisterin toimintamallista.

Sähköisen asunto-osakerekisterin perustaminen valittiin vuonna 2015 pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman Digitalisaatio, kokeilut ja normien purkaminen -painopistealueen Digitalisoidaan julkiset palvelut -kärkihanketta toteuttavaksi toimenpiteeksi. Toimintatapojen uudistamisen ministeriryöryhmä päätti hankkeen toteuttamisesta helmikuussa 2016 ja hankkeen valmistelu organisoitiin valtioneuvoston sisäisessä työnjaossa maa- ja metsätalousministeriön vastuulle. Ministeriö asetti keväällä 2016 Sähköinen asunto-osakerekisteri (ASREK)-hankkeen linjaamaan ja seuraamaan valmistelua. Sen strategiseen ohjausryhmään osallistuvat maa- ja metsätalousministeriön edustajien ohella oikeusministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön, valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön edustajat. Hankkeen operatiivinen valmistelu tapahtuu Maanmittauslaitoksen ja muiden hankkeeseen osallistuvien virastojen, Patentti- ja rekisterihallituksen, Verohallinnon ja Väestörekisterikeskuksen yhteistyönä huhtikuussa 2017 asetetussa Toteutusohjelmassa. Hankkeeseen liittyvää lainsäädäntöä on valmisteltu Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen -lainsäädäntöryöryhmässä. Tästä työstä kerrotaan tarkemmin kappaleessa 5 Asian valmistelu.

ASREK-hankkeen aikana on ratkaistu tietojärjestelmän ylläpitoon liittyviä peruskysymyksiä. Näistä kenties keskeisin on ollut valinta arvo-osuusjärjestelmää muistuttavan toimilupamallin ja viranomaismallin välillä. Ajatuksena molemmissa vaihtoehdoissa oli viranomaisen vastuu kokonaisuuden toimivuudesta. Kysymys oli lähinnä siitä, pitäisikö jokin osa kokonaisuudesta antaa toimiluvan perusteella hallinnon ulkopuolisen tahon toteutettavaksi. Lopulta päädyttiin siihen, että osakkaiden omistuksen rekisteröinti on vain osa, joskin hyvin keskeinen osa kokonaisuutta, joka liittyy osakkeita ja niillä hallittavia kohteita koskevan tiedon hallintaan. Sen erottaminen muusta, rakennetun ympäristön tiedonhallintaan liittyvästä kokonaisuudesta, ei ole tarkoituksenmukaista. Vastuu kokonaisuudesta kuuluisi joka tapauksessa viranomaiselle. Tätä ratkaisua on selvitetty jäljempänä kappaleessa 3.2. Toteuttamisvaihtoehdot.

Hankkeen puitteissa on pyritty ratkaisemaan viranomaisten ja niiden ylläpitämien tietojärjestelmien väliseen tehtävänjakoon liittyviä kysymyksiä. Lähtökohtana on ollut, että Maanmittauslaitos vastaa tietojärjestelmän toimivuudesta ja tietosisällön ylläpidosta niiden huoneistotietojärjestelmään sisältyvien rekistereiden ja asiointijärjestelmien osalta. Samalla pyrittäisiin te-

hostamaan viranomaisten eri rekistereihin sisältyvien tietojen yhdisteltävyyttä ja hyödynnettävyyttä. Lähtökohtana pidetään sitä, että tietoa kysytään kansalaiselta vain kerran.

Esityksessä on pyritty tuomaan esille, ettei olemassa olevien rekistereiden ylläpidosta vastaavien viranomaisten rooliin rekisterinpitäjinä puututa. Väestötietojärjestelmään ja siihen sisältyvään rakennus- ja huoneistorekisteriin sisältyvistä tiedoista vastaa jatkossakin Väestörekisterikeskus ja kaupparekisterin tiedoista vastaa Patentti- ja rekisterihallitus. Huoneistotietojärjestelmä ei tätä lähtökohtaa muuta. Se vain mahdollistaa eri rekistereiden osaketta ja niillä hallittavaa huoneistoa koskevien tietojen väliset yhteydet ja tuo tiedot yhtiöiden ja osakkeenomistajien saataville. Lisäksi se tuo saataville kirjaamismenettelyssä tuotetun, sähköiseen muotoon tallennetun tiedon osakkeiden omistuksesta, panttauksesta ja muuta niihin kohdistuvista oikeuksista.

Huoneistotietojärjestelmä on enemmän kuin rekisteri. Se on useiden, lakisääteistä tarkoitusta varten ylläpidettyjen rekistereiden ja niihin liittyvien asiointijärjestelmien muodostama kokonaisuus. Sen ytimessä ovat osakkeiden omistajaa ja panttioikeutta koskevat, kirjaamismenettelyssä tallennetut tiedot. Lisäksi rekisteriin merkitään hakemuksesta muita osakkeeseen kohdistuvia rajoituksia. Tätä tarkoitusta palvelevasta rekisteristä käytettäisiin nimeä osakehuoneistorekisteri. Huoneistotietojärjestelmän toinen tehtävä on toimia väylänä sellaiseen eri viranomaisrekisterissä ylläpidettävään tietoon, joka kertoo siitä taloudellisesta ja teknisestä kokonaisuudesta, johon osakkeen arvo perustuu. Tähän liittyvää rekisteriä kutsuttaisiin hallintakohderekisteriksi.

Ensi vaiheessa huoneistotietojärjestelmä sisältäisi osakehuoneistorekisterin ja eri viranomaisrekisterissä olevan tiedon yhdistämistä palvelevan hallintakohderekisterin sekä näitä koskevan tietopalvelun. Nämä toiminnot otettaisiin vaiheittain käyttöön vuodesta 2019 alkaen. Toisessa vaiheessa on tarkoitus ryhtyä valmistelemaan yhtiön tiedonantovelvoitteita, erityisesti isännöitsijän todistuksella annettavien tietojen hallintaa ja luovuttamista palvelevaa kokonaisuutta. Kysymys olisi yhtiön hallinnassa olevien taloudellisten ja teknisten tietojen ylläpidosta tai niiden välittämisestä isännöintijärjestelmiin rakennettujen yhteyksien avulla. Lisäksi jatkovalmistelun jälkeen huoneistotietojärjestelmään voitaisiin sisällyttää myös muut hallintamuodot, kuten asumisoikeus ja sen perustella hallittavat kohteet. Kaiken kaikkiaan kysymys on laajasta kokonaisuudesta, jonka valmistelu ja toteutus on syytä kytkeä myös muuhun asumisen ja rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitykseen.

## 2 Nykytila

### 2.1 Lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiön osakkeista annettavien osakekirjojen hallinnalla ja siirtämisellä on keskeinen merkitys niin osakkeiden vaihdannan ja vakuuskäytön kuin osakkeiden suhteessa yhtiöön tuottamien osakeoikeuksien saavuttamisen kannalta. Seuraavassa on käsitelty asiaa koskevia asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) ja velkakirjalain (622/1947), jäljempänä tässä luvussa *VKL*, säännöksiä sekä kuvattu niitä menettelyjä, joita asunto-osakkeiden vaihdantaan ja vakuuskäyttöön säännösten mukaan toimittaessa tyypillisesti liittyy.

Asuntokauppaa koskevan sääntelyn osalta seuraavassa todetaan erityisesti ne säännökset, joihin paperisista osakekirjoista luopuminen vaikuttaa. Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän perustehtävää ja siihen liittyviä toiminnallisuuksia kuvataan vain siltä osin kuin mainittuihin seikkoihin on luvassa huoneistotietojärjestelmään liittyviä muutoksia.

### 2.1.1 Asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakeyhtiölain, jäljempänä tässä kappaleessa *AOYL*, 1 luvun 2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena yhtiöjärjestyksen mukaan on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Jokainen osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö (kuin edellä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö), jonka tarkoitus yhtiöjärjestyksen mukaan on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa (*AYOL* 28:2). Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan lähtökohtaisesti *AOYL*:n säännöksiä. Sen yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, ettei siihen sovelleta *AYOL*:n säännöksiä tai niitä sovelletaan osittain. Jäljempänä sanottu koskee lähtökohtaisesti myös keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, jollei niiden yhtiöjärjestyksestä muuta johdu.

*Osakekirjan antaminen.* Osakehuoneiston hallintaan oikeuttavista osakeryhmistä annetaan osakkeenomistajille osakekirjat. Osakekirjat on painettava painolaitoksessa, jolla on varmuuspainatukseen soveltuva laitteisto sekä turvallisuusjärjestelmä, joka estää useamman osakekirjan painamisen samasta osakeryhmästä. Päätöksen painolaitoksen hyväksymisestä asunto-osakeyhtiön osakekirjan painamiseen tekee hakemuksesta valtiovainministeriö (*AOYL* 2:6 §).

Yhtiötä perustettaessa osakekirja saadaan antaa sen jälkeen, kun yhtiö on rekisteröity kaupparekisteriin. Annettaessa uusia osakkeita osakeannilla, osakekirja saadaan antaa, kun osakkeet on rekisteröity (*AOYL* 2:6.2 §). Sulautumisen ja jakautumisen yhteydessä tarvittavat vastaanottavan asunto-osakeyhtiön osakekirjat saadaan antaa, kun sulautumis- tai jakautumisvastikkeena annettavat uudet osakkeet ja mahdollinen sulautumisessa tai jakautumisessa perustettava yhtiö on rekisteröity. Uusista osakkeista annettavien osakekirjojen lisäksi hallituksen on annettava uutta tilannetta vastaavat osakekirjat, kun osakeryhmää muutetaan huoneiston jakamisen tai laajentamisen, huoneistojen yhdistämisen tai muun toimenpiteen vuoksi. Samalla entinen osakekirja on mitätöitävä. Osakekirja saadaan antaa vain osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle (*AOYL* 2:6.2 §).

Osakekirja voidaan antaa vain nimetylle henkilölle, ja siinä on oltava yhtiön toiminimi sekä yritys- ja yhteisötunnus, osakkeiden järjestysnumerot taikka osakkeiden lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero, tieto osakeryhmän tuottamasta osakehuoneiston hallinto-oikeudesta, tarvittaessa maininta yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeesta sekä muualla laissa osakekirjaan merkittäväksi säädetty tiedot. Osakekirja on päivätävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava (*AOYL* 2:7 §).

*Osakekirjat asunto-osakkeiden vaihdannassa ja vakuuskäytössä.* Asunto-osakeyhtiön osake voidaan lähtökohtaisesti siirtää rajoituksitta muun muassa kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella. Osakkeiden siirtämistä voidaan yhtiöoikeudellisesti pätevällä tavalla rajoittaa vain yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeella (*AOYL* 1:8 §). Voimassa olevan lain mukaisten lunastuslausekkeiden lisäksi aiempien osakeyhtiölain aikana on voitu rekisteröidä nykyaista poikkeavia vaihdannanrajoituslausekkeitä (mm. suostumus- ja etuostolausekkeet), jotka tulevat edelleen sovellettaviksi. Asunto-osakkeiden luovuttamisen osalta ei ole erityisiä muotovaatimuksia, mutta omistuksen siirto esimerkiksi testamentin, osi-

tuksen, lunastuksen tai omistajayhteisön sulautumisen seurauksena edellyttää tiettyjen erityislakien säännösten noudattamista.

Osakekirjojen luovutukseen ja panttaukseen sovelletaan juoksevia velkakirjoja koskevia velkakirjalain säännöksiä, joiden perusteella osakekirjan hallinta tuottaa oikeusvaikutuksia suhteessa sivullisiin (AOYL 2:11 § ja VKL 13, 14 ja 22 §). Osakkeiden saaja on oikeutettu pitämään luovuttajaa oikeutettuna määräämään osakkeista, jos luovuttajalla on osakekirja hallussaan ja hänet on omistajana merkitty osakeluetteloon. Osakeluetteloon merkitseminen voidaan osoittaa joko osakekirjaan tehdyllä merkinnällä tai isännöitsijäntodistuksella. Myös luovuttaja, jota ei ole merkitty osakeluetteloon, mutta jolla on osakekirja hallussaan, voidaan olettaa oikeutetuksi määräämään osakkeista, jos hän voi oikeutensa tueksi vedota osakeluetteloon viimeksi merkitystä osakkeenomistajasta häneen itseensä ulottuvaan osakekirjaan merkittyyn luovutussarjaan (VKL 13.2 § ja HE 24/2009 vp., s. 70). Osakkeiden luovutuksessa saaja turvaa asemansa luovuttajan velkojiin ja muihin sivullisiin nähden sillä, että hän saa osakekirjan haltuunsa. Samoin sivullisia sitova osakekirjan panttaus edellyttää osakekirjan hallinnan luovutusta pantinsaajalle.

*Osakkaan oikeuksien käyttö ja saannon merkitseminen osakeluetteloon.* Asunto-osakkeiden vaihdantaan ja vakuuskäyttöön liittyvän sivullisuuojan lisäksi osakekirjan hallinnalla on merkitystä myös osakkeenomistajan oikeuksien käyttämisen kannalta. Asunto-osakeyhtiölain pääsäännön mukaan osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, kun hänet on merkitty yhtiön hallituksen pitämään osakeluetteloon tai hän on ilmoittanut yhtiölle, että hänen omistukseensa on tullut yhtiön osakkeita ja esittänyt asiasta luotettavan selvityksen. Osakkeen uudella omistajalla on kuitenkin aina huoneiston hallintaoikeus siitä lähtien, kun yhtiölle on ilmoitettu hänen omistuksestaan yhtiövästikkeen perimistä varten (AOYL 2:2.1-2 §).

Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon edellyttää, että osakkeen saaja ilmoittaa yhtiölle omistusoikeudestaan ja esittää siitä luotettavan selvityksen. Luotettavaan selvitykseen saannosta kuuluu sellaisen osakkeiden kauppakirjan tai muun luovutusasiakirjan esittäminen, josta käy ilmi omistusoikeuden siirtyminen. Lisäksi merkintää vaativan saajan tulee osoittaa, että osakekirja osakeluetteloon merkitsemistä varten tarpeellisine siirtomerkintöineen on hänen hallussaan. Ennen omistusoikeuden siirtymistä koskevaa osakeluettelomerkintää osakkeen saajan on esitettävä selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta tai ensiasunnon ostajan verovapaudesta, jos saanto on vastikkeellinen. Toisaalta omistusoikeuden siirron osoittavasta luovutusasiakirjasta ja osakekirjan hallinnasta esitettävä luotettava selvitys oikeuttaa osakeoikeuksien käyttöön, vaikka saantoa ei ole merkitty osakeluetteloon. Asunto-osakeyhtiölaissa ei säädetä osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa saantaan merkittäväksi osakeluetteloon.

Saannon osakeluetteloon merkitsemisen yhteydessä on otettava huomioon myös avioliittolain (234/1929), jäljempänä tässä luvussa *AL*, ja rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2001), jäljempänä tässä luvussa *RPL*, mukaiset vallintarajoitukset, jotka rajoittavat puolisoiden oikeutta määrätä yksinomaan tai pääasiallisesti yhteisenä kotina käytetystä osakehuoneistosta (AL 39 § ja RPL 8.1 §).

Jos osakkeen viimeinen luovutus on merkitty osakekirjaan avoimella siirrolla, osakekirjaan on osakeluetteloon merkitsemisen yhteydessä kirjoitettava uuden osakkeenomistajan nimi ennen kuin omistusoikeuden siirtyminen merkitään luetteloon. Samalla osakekirjaan on kirjoitettava todistus osakeluetteloon merkitsemisestä ja sen päivämäärästä (AYOL 2:13.3 §).



Jos osakkeeseen kohdistuu yhtiöjärjestyksen perusteella lunastusoikeus, omistusoikeuden siirtoa ei merkitä osakeluetteloon ennen kuin on selvinnyt, ettei lunastusoikeutta käytetä. Jos osakkeeseen kohdistuu muussa laissa säädetty omistusoikeuden siirron rajoitus, merkintää ei saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, että omistusoikeus on siirtynyt.

*Osakeluettelon pito ja julkisuus.* Hallituksen on ylläpidettävä yhtiön osakkeista osakeluetteloa, johon merkitään kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä, osakehuoneisto, jonka hallintaan kukin osakeryhmä tuottaa oikeuden, osakekirjojen antamispäivä, osakkeenomistajan yksilöinti- ja yhteystiedot, muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetty tiedot sekä huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan. Osakeluettelo on laadittava viivytyksettä yhtiön perustamisen jälkeen ja sitä on pidettävä luotettavalla tavalla (AOYL 2:12 §). Vaikka hallituksella on vastuu osakeluettelon ylläpitämisestä, vastaa osakeluettelon pitoon liittyvistä tehtävistä usein käytännössä isännöitsijä. Osakkeen aiempaa omistajaa koskevat osakeluettelotiedot on säilytettävä luotettavalla tavalla 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon (AOYL 2:14 §). Mainitun määräajan jälkeen tietoja voidaan säilyttää, käyttää tai muuten käsitellä vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.

Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada luettelosta tai sen osasta jäljennös yhtiön kulut korvattuaan. Lisäksi osakkeenomistajilla, entisillä osakkeenomistajilla tai muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan, on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä. Osakeluetteloon merkityn tiedon luonnollisen henkilön osoitteesta ja syntymäajasta saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. Lisäksi osakkeenomistajaa koskevien osakeluettelotietojen luovuttamista voi rajoittaa väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n mukainen tietojen luovutusrajoitus (ns. turvakielto), jonka johdosta tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle sekä sellaiselle osakkeenomistajalle tai muulle, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

*Isännöitsijäntodistus.* Isännöitsijän, tai jos yhtiöllä ei ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtajan on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva todistus (AOYL 7:27), jonka vähimmäissisällöstä säädetään laissa. Todistuksen sisällöstä säädetään tarkemmin osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (365/2010). Todistus on annettava osakkeenomistajalle, toimeksiannon perusteella välitysliikkeen edustajalle ja pantinsaajalle. Välitysliikkeellä tai luottolaitoksella ei ole varsinaisesti lakisääteistä velvollisuutta hankkia isännöitsijäntodistusta. Se on kuitenkin vakiinnuttanut asemansa hyvän välitystavan mukaisena tapana osoittaa osakkeiden markkinoinnissa käytettyjen tietojen paikkaansa pitävyys. Myös pantinsaajan kannalta kyse on todistuksesta, joka kertoo osakkeiden ja sillä hallittavan osakehuoneiston arvon perusteena olevasta yhtiön, sen omaisuuden, osakehuoneiston ja osakkaan velvoitteiden muodostamasta taloudellisesta kokonaisuudesta. Isännöitsijäntodistuksia annetaan vuosittain noin 200 000. Todistuksesta voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu (AOYL 7:27.3 §). Hinnan määrittelee yhtiön hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa. Suomen kiinteistöliitto ry:n tilaaman Isännöintipalkkiot 2017 -tutkimuksen (KTI Kiinteistötieto Oy) mukaan isännöitsijän antaman isännöitsijäntodistuksen mediaanihinta on 100 euroa.

### 2.1.2 Asuntokauppalaki

Asuntokauppalakia (843/1994) sovelletaan sen 1 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaan sekä ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamiseen rakentamisvaiheessa. Lain 2 luku sovelletaan ostajan suojaamiseen rakentamisvaiheessa. Rakentamisvaiheella tarkoitetaan 2

luvun 5 §:n mukaan aikaa ennen asuinyhteisön hallintaan tarkoitettun uudisrakennuksen tai yhteisölle myöhemmin rakennettujen asuinhuoneistojen valmistumista. Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai rakennukset käyttönotettavaksi ja asunto-osakeyhtiölle on valittu hallitus tai, lisärakentamisen tapauksessa, kun asuinhuoneistot on edellä tarkoitettulla tavalla hyväksytty käyttönotettaviksi.

Asuntokauppalain 2 luvun säännöksiin sisältyvää, alun pitäen luottolaitosten kehittämää järjestelmää kutsutaan *RS-järjestelmäksi*. Järjestelmän ytimenä on perustajaosakkaan velvollisuus asettaa vakuuksia rakennuttajan konkurssin tai mahdollisten rakennusvirheiden varalta. Vakuudet ja rakennushankkeen turva-asiakirjat talletetaan rakennushankkeen rahoittajana toimivaan luottolaitokseen tai sellaiseen puuttuessa aluehallintovirastoon. Mainitun luvun 6 §:ssä säädetään osakkeenostajan ja pantinhaltijan suojaamiseksi turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuudesta painattaa osakekirjat hyväksytyssä painolaitoksessa ja säilyttää ne. Pantinhaltijalle on annettava todistus osakekirjojen säilyttämisestä. Turva-asiakirjojen säilyttäjä luovuttaa osakekirjat myyjän suostumuksella ostajalle tai pantinhaltijalle, kun ostaja on täyttänyt kauppasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Turva-asiakirjojen säilyttäjän oikeudesta periä palkkio osakekirjojen painattamisesta ja säilyttämisestä säädetään 2 luvun 7 §:ssä.

Asuntokauppalain 4 luvussa säädetään uuden asunnon kaupasta. Sen säännösten mukaan osakekirjan luovutuksella on eräitä vaikutuksia ostajan velvollisuuksiin ja myyjän oikeuksiin. Muiden kuin RS-sääntelyn piiriin kuuluvien kohteiden osalta myyjän on 4 luvun 4 §:n 3 momentin mukaan luovutettava osakekirja ostajalle samalla kun asuinhuoneiston hallinta luovutetaan, jollei muuta ole sovittu. Säännöstä sovelletaan tilanteisiin, joissa perustajaosakas myy osakkeet ensimmäistä kertaa käyttönotettavaksi rakentamisvaiheen päätyttyä. Ostajan maksuvelvollisuuden alkaminen on sidottu 4 luvun 29 §:n säännöksen mukaan asuinhuoneiston hallinnan luovutuksen ohella osakekirjan luovutukseen. Säännös on tahdonvaltainen ja osapuolet voivat sopia toisin. Toisaalta sen jälkeen, kun asuinhuoneiston hallinta tai osakekirjat on luovutettu ostajalle, myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi (4:34 §).

Asuntokauppalain 6 luku koskee käytetyn asunnon kauppaa. Sen 4 §:n mukaan asuinhuoneiston hallinta ja osakekirja on luovutettava ostajalle sovittuna ajankohtana. Osakekirja on luovutettava samana ajankohtana kuin asuinhuoneiston hallinta, jollei toisin sovita.

### 2.1.3 Yhtiön rekisteröintiä koskevat säännökset

Asunto-osakeyhtiön perustamisesta, siihen liittyvästä rekisteröintivelvollisuudesta ja rekisteröinnin oikeusvaikutuksista säädetään asunto-osakeyhtiölain 12 luvussa. Itse rekisteröintiin sovelletaan kaupparekisterilakia (129/1979) ja erityisesti perusilmoituksen sisällön osalta sen 9 §:ä. Kaupparekisteriä pitää Patentti- ja rekisterihallitus, joka vastaa myös kaupparekisterin tietosisällöstä rekisterinpitäjänä. Ilmoitusten tekemisestä sekä yritys- ja yhteisötunnuksen antamisesta säädetään yritys- ja yhteisötietolaissa (244/2001). Tällä hetkellä yhtiön perustamisilmoitus voidaan tehdä paperimuodossa. Myös yhtiöjärjestyksen muutosilmoitus voidaan tehdä periaatteessa molemmilla tavoilla, paperilomakkeella ja verkossa Patentti- ja rekisterihallituksen ja Verohallinnon YTJ-palvelussa.

## 2.2 Kansainvälinen kehitys

Suomalainen asunto-osakeyhtiö on tiettävästi ainakin Euroopassa ainutlaatuinen omistusasumisen muoto ja sen arvioidaan käytännössä soveltuvan hyvin useiden omistajien asuinrakennuksen pitoon liittyvään kunnossapitovastuun ja -kustannusten jakoon sekä näihin liittyvän hallinnon järjestämiseen. Vertailukohtia asunto-osakkeiden vaihdannalle voidaan kuitenkin

löytää maista, joissa rakennettuun kiinteistöön kohdistuva yhteisomistus ja tähän liittyvä kirjaaminen on huomioitu lainsäädännössä. Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet -teoksessa (Martti Lujanen, Meillä ja muualla Asunto-osakeyhtiö kansainvälisessä vertailussa 2017) on esitetty perusteellinen selvitys monissa maissa käytössä olevasta condominium-mallista ja kiinteistön määräosaomistukseen perustuvasta mallista sekä arvioitu näiden mallien haasteita ja vahvuuksia verrattuna asunto-osakeyhtiöjärjestelmään.

Käytännössä kerrostaloasuntojen omistusoikeus on toteutettu useimmissa EU-maissa siten, että huoneiston omistajan omistusoikeus hallinnassaan olevaan asuinhuoneistoon on merkitty kiinteistöjen omistamista koskevan rekisterin yhteyteen. Asuinhuoneistoja merkitään Suomen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä vastaavaan rekisteriin muun muassa Norjassa ja Tanskassa. Ruotsissa taas asuinhuoneiston hallintaoikeus perustuu usein asumisoikeuteen. Näitä ei toistaiseksi rekisteröidä keskitetysti. Sen sijaan vuodesta 2009 alkaen asuinhuoneiston rekisteröinti kiinteistönä on ollut tietyin edellytyksin mahdollista.

Pääsääntöisesti viranomaisten ylläpitämien kiinteistö- ja kirjaamisrekistereiden (*Land Register*) tiedot ovat kokonaan tai osittain julkisesti saatavilla. Tämä koskee myös Pohjoismaisia tietojärjestelmiä. Lisäksi on maita, joissa kiinteistöihin ja asuntoihin liittyvää tietoa voi hakea vapaasti myös verkossa, kuten esimerkiksi Tanskassa. Joissakin maissa tietojen saantia teknisen käyttöyhteyden avulla on rajoitettu siten, että sen kautta tietoa saavat vain ammattikäyttäjät. Näin on tehty myös Suomessa.

Yhteistä jäljempänä käsiteltyjen Pohjoismaiden rekisteriviranomaisten toiminnalle on lisäksi se, että kaikki ovat ottaneet käyttöön kehittyneitä sähköisiä järjestelmiä, jotka nopeuttavat ja helpottavat merkittävästi omaisuuden siirtoihin ja panttaukseen liittyviä kirjauksia. Kiinteistöjen vaihdannan lisäksi näitä järjestelmiä sovelletaan asuntojen vaihdannan ja panttauksen rekisteröimiseen, kun niiden kirjaukset tehdään samaan tapaan kuin kiinteistöjä koskevat kirjaukset. Seuraavassa esitetään edellä mainituissa Pohjoismaissa sekä Ranskassa ja Saksassa omaksuttuja sääntelyratkaisuja ja toimintamalleja.

## 2.2.1 Ruotsi

Ruotsissa asuinhuoneistoihin liittyvä hallintaoikeus perustuu suureksi osaksi asumisoikeuteen (*bostadsrätt*) osuuskuntamuotoisessa asumisyhteisössä (ks. esim. ”Bostadsrättsregister - några modeller för registrering av bostadsrätter”, Departmentsserien, DS 2007:12, s. 19, ”Stärkt ställning för hyresgäster”, betänkande av hyresgästutredningen, SOU 2017:33, s. 80). Asumiseen liittyvistä selvityksistä ilmenee, että Ruotsissa on noin 25 000 rekisteröityä asumisoikeusyhteisöä, joissa on yhteensä noin miljoona asumisoikeusasuntoa. Asumisoikeuksista ja asumisoikeusyhdistyksistä säädetään vuonna 1991 annetussa asumisoikeuslaissa (*bostadsrättslag*, 1991:614). Kyseessä on erityistyyppinen oikeus, jonka sanotaan olevan eräänlainen vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimuoto. Vaikka monet asumisoikeuden haltijat mieltävät asumisoikeuden saadessaan ostaneensa asunnon, on asumisoikeudessa kuitenkin kysymys asumisoikeuslaissa tarkoitettusta käyttöoikeudesta.

Ruotsissa on käyty yhteiskunnallista keskustelua asumisoikeuksiin ja asumisoikeusyhdistysten jäsenyyteen perustuvan laajamittaisen, mutta hajautetun järjestelmän toimivuuteen ja käytettävyyteen liittyvistä kysymyksistä. Asuntoja koskevien oikeuksien merkitsemistä ja vaihdannan tarpeita palvelevan keskitetyn asunto-oikeusrekisterin tarve on käynyt yhä ilmeisemmäksi. Jo vuoden 1998 asunto-oikeusrekistereitä koskevassa osamietinnössä (SOU 1998:80, s. 16–17) tuotiin esille tarve keskitetyn rekisterin toteuttamiseksi. Mietintöön sisältyi myös ehdotus uudeksi asumisoikeusrekisterilainsäädännöksi, jossa rekisterin ylläpitäjäksi ehdotettiin Ruotsin maanmittausviranomaista (*Lantmäteriet*). Esitys ei tuolloin johtanut lain muuttamiseen, mutta muutoin

asumisoikeuslaki on ollut jatkuvasti erilaisten selvitysten ja muutosten kohteena nykyhetken saakka (SOU 2017:31, s. 80). Vuoden 2007 selvityksen (DS 2007:12) mukaan lähtökohtana tulee olla keskitetty julkinen rekisteri (DS 2007:12, s. 23). Tämä loisi samalla edellytykset kattavalle panttioikeuksien kirjaamista koskevalle rekisterille. Tällä hetkellä asumisoikeuden panttaaminen on sinänsä mahdollista ja laajasti käytössä. Käytännössä panttausmerkintä tehdään ilmoituksen perusteella asumisoikeusyhdistyksen asuinhuoneistoluetteloon.

Kiinteistöksi muodostetun asuinhuoneiston kirjaaminen kiinteistönä kiinteistörekisteriin on periaatteessa mahdollista. Näin ei kuitenkaan pääsääntöisesti toimita, vaikka Ruotsin maakaareen (Jordabalken 1970:994) 2009 tehdyn lisäyksen mukaisesti lain 1 luvun 1 a §:ssä tarkoitettujen asuinhuoneistot (*ägarlägenhetsfastighet*) ovat kiinteistöjä. Niitä koskevalle saannolle tulee hakea lainhuutoa kuten muillekin kiinteistön saannoille. Vuoden 2009 alusta Ruotsin maakaareen tehdyn muutoksen jälkeen on ollut mahdollista kirjata laissa tarkoitettu ”omistusasunto” (*ägarlägenhet*) kiinteistönä kirjaamisrekisteriin. Tällaisen omistusasunnon käsittävän kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen tapahtuu viranomaisen toimesta kiinteistönmuodostamista koskevassa toimituksessa. Kun kiinteistö on muodostettu, tulee omistajan hakea normaaliin tapaan lainhuutoa omistamalleen kiinteistölle. Kun kiinteistöä (*ägarlägenhetsfastighet*) tarvitaan vakuutena, voidaan se pantata samalla tavoin kuin muutkin kiinteistöt. Omistajan tulee hakea kiinnitystä kirjaamisviranomaiselta (*Lantmateriet*).

Omistusasuntokiinteistön muodostamista koskevista edellytyksistä säädetään laissa, mikä lähtökohtaisesti tarkoittaa sitä, että mitä tahansa kolmiulotteista tilaa (*utrymme*) ei voida muodostaa laissa tarkoitetuksi omistusasunnoksi (*ägarlägenhet*). Uuden asumisen hallintamuodon (*ägarlägenhet*) säätämistä perusteltiin kuitenkin sillä, että tavoitteena on sen myötä monipuolistaa erilaisia ”kerrostaloasumisen” (*flerbostadshus*) muotoja (SOU 2014:33, s. 116). Käytännössä asumisoikeuksiin perustuva asuminen on kuitenkin vielä ainakin toistaiseksi säilyttänyt valta-asemansa. Niihin perustuvan asumismuodon osuus oli edelleen 37 % omistusasuntoja koskevan selvityksen mukaan.

Ruotsissa Lantmateriet pyrkii edistämään Norjan tavoin erityisesti ammattikäyttäjille tarkoitettua sähköistä palvelua (E-ansökan). Ammattikäyttäjät voivat halutessaan ottaa käyttöönsä maksuttoman palvelun sopimalla siitä kirjaamisviranomaisen kanssa. Palvelun käyttöönottamisen myötä he saavat käyttöönsä asianmukaisen kirjaamishakemuksen täyttämiseen tarvittavia tietoja myös muista rekistereistä, kuten esimerkiksi tiedon kaupan osapuolten siviilissäädystä. ([www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se) kotisivu).

### 2.2.2 Norja

Vuodesta 2006 lähtien on Norjassa tullut hakea lainhuutoa (*tinglysing*) osuuteen asumisoikeusoyhteisössä (*rettighet i andelar i borettslag*). Asiasta säädetään asumisoikeusoyhteisöjä koskevassa laissa (Lov om burettslag 2003–06–06–39), jonka 6 luvussa säädetään kyseisen oikeuden rekisteröinnistä (*tinglysing*). Asumisoikeuden haltijoiden omistus perustuu sekä rakennuksia että maapohjaa koskevaan yhteisomistussuhteeseen. Asumisoikeus kirjataan ”peruskirjaan” (*grunnbok*), johon kirjataan myös kiinteistöjä koskevat omistajanvaihdokset. Kirjauksiin sovelletaan siten lainhuudatuslakia (lov om tinglysing 1935–06–07–2), johon on tehty asumisoikeuksien kirjaamista koskeva muutos asumisoikeusoyhteisöjä koskevan lain tullessa voimaan.

Asumisoikeusoyhteisön osuuden panttausta koskeva tieto merkitään myös samaan ”peruskirjaan”. Panttauksessa säädetään panttilaissa (Lov om pant 1980–02–08–2). Asumisoikeuksien kirjaamista ja niiden panttausta koskevaa rekisteriä (*grunnbok*) ylläpitää *Kartverket*, joka on Suomen Maanmittauslaitosta vastaava viranomainen Norjassa. Rekisteriviranomaiselta saadun

tiedon mukaan edellä kuvattuja asumisoikeusyhteisöjä oli rekisterissä vuoden 2016 lopulla vajaat 8 500 ja yhteisön omistamiin asuntoihin liittyviin asumisoikeusosuuksiin oli kirjattu lainhuutoja runsaat 350 000.

Kartverket on ottanut huhtikuussa 2017 käyttöön uuden sähköisen kirjaamismallin (*e-tinglysing*), jolla pyritään ensi vaiheessa saamaan ammattimaiset käyttäjät, kuten pankit ja kiinteistönvälittäjät lähettämään kaikki vaihdantaan ja panttaamiseen liittyvät asiakirjat kirjaamisviranomaiselle sähköisesti. Tällöin myös kirjaamisviranomaisen voi käsitellä asiat sähköisesti, ilman paperisia dokumentteja. (<https://www.kartverket.no/eiendom/e-tinglysing/Hva-er-e-tinglysing>).

Sovelluksen avulla ammattikäyttäjät voivat laatia myös kirjaamisessa tarvittavat dokumentit, kuten kauppakirjat ja panttausasiakirjat jo valmiiksi sähköisinä. Tämän lisäksi myös lainaa tarvitseva ostaja voi allekirjoittaa tarvittavat dokumentit nettipankissa. Käytännössä vaihdantaan liittyvät rekisteröinnit voidaan tällöin suorittaa tavoitetilassa jopa kokonaan sähköisesti.

### 2.2.3 Tanska

Tanskassa omistusasuntoja koskeva laki (lov om ejerlejligheder) tuli voimaan 1.7.1966. Lain mukaan edellytyksenä kiinteistöllä olevan rakennuksen tai rakennusten jakamiseksi omistusasunnoiksi on se, että kaikki rakennukset tulee samalla jakaa itsenäisiksi omistusoikeusyksiköiksi, jotka ovat itsenäisiä kiinteistöjä. Lakia sovelletaan varsinkin lain voimaantulon jälkeen rakennettuihin kohteisiin, mutta muitakin rakennuksia voidaan jakaa laissa säädetyillä edellytyksillä.

Jos kiinteistöllä olevat rakennukset jaetaan omistusasunnoiksi, ei kiinteistön maapohjaa voida kuitenkaan jakaa, vaan omistusoikeus kohdistuu suoraan vain asuntoihin. Maapohjan omistaa tällöin erityinen omistusasujien yhdistys, johon asunnonomistajien tulee kuulua. Sen sijaan Norjassa, vaikka sielläkin on asumisoikeusyhteisöjä, asumisoikeudenhaltijoiden omistus perustuu sekä rakennuksia että maapohjaa koskevaan yhteisomistussuhteeseen. Käytännössä kummankin maan järjestelmät muistuttavat kuitenkin paljolti toisiaan. Yhteisenä piirteenä sekä norjalaiselle että tanskalaiselle omistusasuntoja koskevalle järjestelmälle on, että kummasakin ”asumisoikeus” muodostaa kokonaisuuden, johon kuuluu sekä huoneisto, rakennus että maapohja (Ks. esim. SOU 2002:21, s. 21).

Koska Tanskassa omistusasunnot rinnastetaan kiinteistöihin, sovelletaan niitä koskevien oikeuksien (omistusoikeus ja panttaus) kirjaamiseen lainhuudatuslakia (Lov om tinglysning, 1.1.1928). Toisin kuin Norjassa, Ruotsissa tai Suomessa, on Tanskassa kirjaamisviranomaisena erityinen tuomioistuin (*Tinglysningsretten*). Käytännössä kirjaamisviranomaisen tehtävät liittyvät Tanskassakin pääasiassa kiinteää omaisuutta koskevien oikeuksien rekisteröintiin, mutta sen lisäksi Tanskan ”tinglysningsretten” kirjaa huomattavassa määrin myös irtainta omaisuutta koskevia oikeuksia ja panttauksia, esimerkiksi aluksiin tai ajoneuvoihin.

Tanskassa sähköinen asiointi ja kirjaamisen automatisointi on levinnyt vertailumaista laajimmalle. Kirjaamisviranomaiselta saadun tiedon mukaan 75 % kirjaamisasioiden käsittelystä ja ratkaisutoiminnasta tapahtuu sähköisesti ja automatisoituna. Vuosittain kirjaamisviranomaisen käsittelee vajaat 200 000 hakemusta. Laajalti käytössä olevasta automatisoinnista huolimatta joudutaan Tanskassakin kuitenkin tietyt kirjaamisasiat, kuten esimerkiksi osa perintösaannoista, käsittelemään manuaalisesti myös tulevaisuudessa. Lisätietoa aiheesta tarjoaa Tanskan kirjaamisviranomaisen esitys European Land Registry Association -yhteisön yleiskokouksessa 1.12.2017, joka on saatavilla osoitteessa: Danish Digital Land Registration.

#### 2.2.4 Ranska

Ranskassa rakennetun kiinteistön yhteisomistuksesta säädetään lailla (Loi n° 65–557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, 10.7.1965). Lakia sovelletaan tilanteisiin, joissa omistus kohdistuu yhtäältä yksityiseen osuuteen (esimerkiksi asuinhuoneisto, liikehuoneisto, parkkipaikka tai viinikellari) ja toisaalta jakamattomaan yhteisomistukseen kuuluvaan osuuteen (esimerkiksi maapohja, piha, kulkutiet rakennuksen yhteiset osat ja koko kiinteistöä palvelevat rakenteet). Sen säännökset koskevat erityisesti yhteisomistajien oikeuksia ja velvollisuuksia sekä yhteisomistajien muodostaman yhdistyksen hallintoa. Mainitussa laissa on vaihtantaa koskevia säännöksiä siltä osin kuin kysymys on yhteisomistajan maksu- ja muiden velvoitteiden ilmoittamisesta luovutustilanteessa tai siirtämisestä luovutuksensaajalle. Omistuksen ja muiden rakennettuun kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamisen menettelystä säädetään asetuksella (Décret n° 55–22 portant réforme de la publicité foncière, 4.1.1955).

Yksityinen osuus eli huoneisto tai muu yksityiskäyttöön tarkoitettu tila on omistajansa omaisuutta. Yhteisomistajat osallistuvat yhteisesti hallitun omaisuuden ylläpidon ja huollon kustannuksiin. Rakennetun kiinteistön hallintaa hoitaa yhdistys, jonka toiminta muistuttaa pääpiirteissään Suomen asunto-osakeyhtiölain mukaista yhtiön hallintoa. Yhdistyksellä on säännöt (*le règlement de copropriété*). Päätösvaltaa käyttää yhteisomistajien kokous (*l'assemblée générale*). Hallitus (*le conseil syndical*) ja sen valvonnassa toimiva isännöitsijä (*le syndic*) huolehtivat yhteisomistajien kokouksen päätösten toimeenpanosta. Isännöitsijä pitää yhteisomistajien saatavilla yhteenvetoa, josta käyvät ilmi yhdistyksen ja sen hallitseman omaisuuden taloudelliset ja tekniset tiedot.

Luovutustoimet tehdään notaarin läsnä ollessa. Kauppasopimus on määrämuotoinen. Luovutuksen yhteydessä ostajalle esitetään muun muassa edellä mainittu isännöitsijän ylläpitämä yhteenveto yhdistyksestä ja sen omaisuudesta. Luovuttajan on lisäksi esitettävä isännöitsijältä saatu todistus, joka osoittaa hänelle kuuluvat maksuvelvoitteet ja osuudet yhteisistä lainoista ja rahastoista. Jos todistusta ei esitetä, kaupanvahvistajana toimiva notaari selvittää asian isännöitsijältä. Luovutuksensaajalla on 10 päivän harkinta-aika, jonka kuluessa hän voi perua kaupan. Kaupan toteuttua notaari, myyjä tai ostaja informoi isännöitsijää uudesta omistajasta. Notaari toimittaa saantokirjan kirjaamisen menettelystä (*la publicité foncière*) vastaavalle viranomaiselle, joka huolehtii kirjaamisrekisterin (*le fichier immobilier*) ylläpidosta.

Kirjaamisviranomaisen tutkii saannon pätevyyden. Kirjauksella on julkisuusvaikutus ja siihen liittyy erityinen valtion vastuu. Kirjaamisen sähköiset palvelut vaikuttavat rajoittuvan internetissä saatavilla olevan viranomaisaineiston perusteella tietopalveluun. Omistajatodistuksen voi tilata verkossa eri tarkoituksiin. Kirjaamisrekisteri käsittää ajantasaisten omistustietojen ohella tiedot rasitteista, kiinnityksistä, kiinteistön ominaisuuksista ja aikaisemmista omistajista. Lisätietoa yhteisomistusosuuden myynnistä ja siinä noudatettavasta menettelystä on saatavilla julkisia palveluita koskevalla, Ranskan hallinnon virallisella sivustolla: Service-Public.fr.

#### 2.2.5 Saksa

Saksassa asuinhuoneistojen omistusta koskee vuonna 1951 säädetty laki, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEigG). Perustana omistukselle on rakennuksen sijaintikiinteistöön, siis maapohjaan, kohdistuva määräosainen yhteisomistus. Määräosuudet kiinteistöön voivat olla hyvinkin pieniä, ilmaistuina usein tuhannesosissa. Kiinteistöllä sijaitseva tai sinne rakennettava rakennus huoneistoiheen kuuluu tai tulee kuulumaan ainesosana kiinteistöön. Yhteisomistajat voivat kuitenkin tehdä sopimuksen (*Einräumungsvertrag*), jonka mukaan kullekin kiinteistön yhteisomistajalle annetaan erillisomistusoikeus (*Son-*

*dereigentum*) tiettyyn rakennuksessa olevaan asuinhuoneistoon tai tiettyyn, muuta kuin asumistarkoitusta palvelevaan rakennuksessa olevaan tilaan (WoEigG 3 §). Kun sopimus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä Saksassa vastaavaan kiinteistökirjaan (*Grundbuch*), kullekin kiinteistön yhteisomistajalle kuuluva erillisomistusoikeus tiettyyn huoneistoon tulee voimaan (WoEigG 4 §:n 1 momentti). Osapuolet jäävät edelleen myös kiinteistön yhteisomistajiksi niin, että yhteisomistusoikeus (*Miteigentum*) jää koskemaan varsinaista kiinteistöä ja rakennuksen niitä osia, joita ei ole jaettu erillisomistuksen kohteeksi (*Gemeinschaftseigentum*).

Kiinteistölle rakennettuun tai rakennettavaan rakennukseen kuuluvat asuinhuoneistot (ja myös muita kuin asumista palvelevia tiloja) voidaan jakaa peruskiinteistön tiettyihin laskennallisiin omistusosuuksiin kuuluvaksi erillisomaisuudeksi myös jo siinä vaiheessa, kun kiinteistö kuuluu vain yhdelle omistajalle (WoEigG 8 §). Jakaminen toteutetaan tällöin kiinteistön omistajan tekemällä, kiinteistökirjaan merkittäväksi tarkoitettulla ilmoituksella (*Teilungserklärung*). Jako tulee voimaan, kun se on merkitty kiinteistökirjaan (WoEigG 8 §:n 2 momentti).

Sekä sopimukseen että ilmoitukseen perustuvassa asuinhuoneistojen erillisomaisuudeksi osoittamisessa, siinä vaiheessa, kun jako merkitään kiinteistökirjaan, kustakin kiinteistön määräosasta eli yhteisomistusosuudesta (*Miteigentumsanteil*) muodostetaan ns. oma kiinteistökirja-lehtensä (*Grundbuchblatt*). Tähän liitetään tieto tuohon määräosaan erillisomaisuutena kuuluvasta asuinhuoneistosta (WoEigG 7 § 1 momentti ja 8 § 2 momentti). Näin myös tuo asuinhuoneisto tulee muodostamaan kiinteistöjä koskevassa kirjaamisrekisterissä, yhdessä siihen liittyvän määräosan kanssa, oman yksilöidyn kirjaamisyksikkönsä. Tässä järjestelyssä erillisomistusoikeus asuinhuoneistoon ja omistusoikeus siihen määräosaan, johon asuinhuoneisto kuuluu, ovat toisistaan erottamattomia (WoEigG 6 §). Niitä ei esimerkiksi voi luovuttaa toisistaan erillään. Samalla tämä kuitenkin merkitsee, että asuntojen vaihdanta on näin kiinteistökirjaamisjärjestelmän piirissä ja että omistusoikeutta asuinhuoneistoon pidetään kiinteänä omaisuutena. Asunnon luovutuksensaaja voi tukeutua luovuttajan omistusoikeuden selvittämisessä kiinteistökirjan julkista luotettavuutta nauttiviin tietoihin ja vastaavasti hän kirjauttaa oman saantonsa samaan rekisteriin. Asunnon vakuuskäyttö on järjestetty tavanomaisin kiinteistökiinnityksin, jolloin kiinnityksen kohteena on tuo asunnon ja kiinteistön määräosan muodostama kokonaisuus.

Sähköisten menetelmien käyttö kirjaamisasioissa on myös Saksassa jatkuvan kehityksen kohteena. Kiinteistökirja on käytännössä sähköisessä muodossa kaikissa osavaltioissa. Sitä koskeva internetin kautta tapahtuva tietopalvelu (Internet-Grundbucheinsicht) on niin ikään mahdollista kaikissa osavaltioissa (ks. esim. <http://www.grundbuch-portal.de/>). Tämä kirjaamisrekisterin verkkopohjainen tietopalvelu koskee kuitenkin toistaiseksi lähinnä vain yrityskäyttäjää ja edellyttää erityistä lupamenettelyä. Varsinainen sähköinen asiointi kiinteistökirjaamisessa on niin ikään yleistymässä. Kirjaamisen menettelyä koskevan lain (Grundbuchordnung) 135 §:n mukaan kunkin osavaltion hallitus (*die Landesregierung*) voi asetuksella (*Rechtsverordnung*) määrätä ajankohdan, josta lukien osavaltion alueella toimiville kirjaamisviranomaisille voidaan toimittaa hakemuksia, suostumuksia ja muita kirjaamisessa vaadittavia asiakirjoja sähköisinä dokumentteina. Sähköisiä dokumentteja hyväksytään tälle hetkellä muutamissa osavaltioissa ja eräissä muissa on järjestelmien testaus käynnissä (ks. tietoja notaarijärjestön (Bundesnotarkammer) internet-sivuilla, [http://elrv.info/de/elektronischer-rechtsverkehr/rechtsgrundlagen/EIRv\\_Uebersicht\\_BL.html](http://elrv.info/de/elektronischer-rechtsverkehr/rechtsgrundlagen/EIRv_Uebersicht_BL.html)).

Sähköisen asioinnin tultua osavaltiossa asetuksella mahdollistetuksi, sovellettavaksi tulevat myös kirjaamisen menettelyä koskevan lain säännökset muun muassa sähköisen asiakirjan saapumisesta ja vastaanottokuitauksesta (136 §) sekä sähköisten asiakirjojen muodosta ja vaadittavasta sähköisestä allekirjoituksesta (137 §). Osavaltion hallitus voi myös antaa asetuksen sii-

tä, milloin kirjaamisviranomainen voi antaa päätöksiä, kehotuksia ja ilmoituksia sähköisessä muodossa (140 §:n 1 momentti). Sähköisen tiedoksiannon edellytyksiä ja tapoja koskee puolestaan 140 §:n 2 momentti. Liittovaltion oikeusministeriö (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) voi myös antaa asetuksella yksityiskohtaisempia säännöksiä sähköisen asioinnin teknisistä yksityiskohdista (141 §).

### 2.3 Nykytilan arviointi

Nykytilaan ei sinänsä liity asuntokaupan osapuolten, yhtiöiden tai osakkeenomistajan oikeusturvan kannalta merkittäviä puutteita. Toisaalta osakkaiden omistusoikeuden osoittaminen paperisen osakekirjan ja siihen tehtyjen siirtomerkintöjen avulla ei mahdollista asunto-osakkeiden vaihdantaan liittyvien prosessien täydellistä digitalisointia. Vaikka nykytilassa käytetään kiinteistönvälityksessä sähköisiä järjestelmiä, viime kädessä paperisen osakekirjan käsittely edellyttää aina merkittävässä määrin manuaalisten toimintojen säilyttämistä. Osakkeenomistajan näkökulmasta keskeinen kehitysmahdollisuus liittyy osakekirjojen säilyttämisen riskeihin ja kustannuksiin. Kadonneen osakekirjan kuolettaminen aiheuttaa vaivaa ja kustannuksia. Toisaalta osakekirjan säilyttämiseen liittyvät kustannukset voivat muodostua pitkällä aikavälillä merkittäviksi.

Nykytila ei parhaalla mahdollisella tavalla tue taloyhtiöiden hallinnon ja palveluiden järjestämistä eikä osakehuoneistoja ja taloyhtiöitä koskevien tietojen saatavuutta. Osakeluetteloon sisältyvät tiedot ovat hajallaan noin 89 000 asunto-osakeyhtiössä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä. Myöskään yhtiöitä ja huoneistoja koskevia, viranomaisrekistereihin sisältyviä tietoja ei ole nykyisellään saatavissa yhdestä paikasta. Keskeinen digitalisaatiosta saavutettava hyöty olisikin juuri vaihdantaan ja vakuuskäyttöön liittyvän tiedon ajantasaisuuden ja saatavuuden sekä arvonmuodostuksen avoimuuden paraneminen.

Nykyjärjestelmä asunto-osakkeiden markkinoinnissa vaadittavien tietojen, kauppasopimuksen tekemisen, kauppahinnan maksun, osakekirjan luovuttamisen tai vakuuden vapauttamisen sekä varainsiirtoveron suorittamisen yhdistelmänä voi vaikuttaa kansalaisen näkökulmasta monimutkaiselta. Toimenpiteet edellyttävät kiinteistönvälittäjän avustuksella tai ilman yleensä useita asiointikertoja, mukaan lukien henkilökohtaista, usein paikan päällä tapahtuvaa asiointia viimeistään kaupantekotilanteessa. Osakkeen omistusta ja panttausta koskevan tiedonsaannin helpottuminen sekä viranomaisten välisen (verotus, tilastot) tiedonsaannin tehostuminen voisivat vähentää osakkeensaajan kokonaisasioinnin tarvetta jonkin verran.

Nykytilaan voi liittyä käyttäytymisvaikutuksia, joita on vaikea mitata. Yhtiön hallinto osakeluettelon ylläpitoon sekä isännöitsijäntodistukseen liittyvine vastuineen ei välttämättä kannusta hakeutumaan asunto-osakeyhtiön vastuuhenkilöksi. Tehtävä ulkoistetaan usein isännöitsijälle, mutta aina isännöitsijän palveluita ei ole saatavilla tai niitä ei ole esimerkiksi huoneistojen lukumäärästä tai sijainnista johtuen tarkoituksenmukaista hankkia. Yleisellä tasolla voidaan todeta, etteivät osakeluettelon ylläpidon ja isännöitsijäntodistuksen laatimisen prosessit ole heterogeenisessa toimijajoukossa kaikilta osin vakiintuneet, mikä voi johtaa vaihtelevaan palveluun osakkeenomistajia ja -saajia tai näiden edustajia kohtaan.

Kuten kansainvälisestä vertailusta ilmenee, suomalainen asunto-osakeyhtiö ja osakkeen omistukseen perustuva huoneiston hallinta poikkeavat vertailumaissa omaksutuista pääsääntöisesti rakennetun kiinteistön yhteisomistukseen ja yhteisten alueiden hallintoa varten perustettuun yhdistykseen nojaavista ratkaisuista. Osakkeiden omistukseen perustuva huoneiston hallinta konstruktiona voi olla vaikeasti hahmotettava ulkomaalaisen ostajan tai asuntosijoittajan näkökulmasta. Ulkomaisten sijoittajien näkökulmasta julkista luotettavuutta nauttivan kiinteistöjen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin vahvuutena onkin juuri omistuksen ja sitä koskevien rajoit-



tustenselvittämisen helppous ja viranomaisen vahingonkorvausvastuu virheistä aiheutuneista oikeudenmenetyksistä. Kaikista vertailumaista tällainen rekisteri huoneistojen omistajista löytyy (Ruotsin bostadsrätt-oikeutta lukuun ottamatta).

### **3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset**

#### **3.1 Tavoitteet**

Esityksen tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden paperisista osakekirjoista luopuminen ja täten mahdollistaa osakkeen vaihdannan ja vakuuskäytön prosessien digitalisointi. Tavoitteessa on kysymys paitsi sähköisen kaupankäynnin ja luotonannon myös toimijoiden sisäisten ja niiden välisten prosessien digitalisoinnista. Osakekirjoista luopumista varten luodaan kirjaamisjärjestelmä, jonka myötä osakekirjan luovutus omistuksen ja panttauksen julkivarmistuksena korvautuu oikeuden kirjaamisella.

Asuntokaupan ja vakuuksien hallinnan prosessien sujuvoittaminen edellyttää omistustietojen ohella huoneiston arvon määrittämisessä käytettävien tietojen saatavuutta. Huoneistotietojärjestelmän valmistelussa on todettu, että suurin mahdollinen hyötypotentialiaali saavutettaisiin ottamalla tietojärjestelmään osakeluettelotietoja merkittävästi laajempi tietosisältö, joka kattaisi käytännössä nykyiseen isännöitsijäntodistukseen sisältyvät tiedot. Tällainen ratkaisu kattavaan tiedonantovelvollisuuteen perustuvana lisäisi merkittävästi yhtiöiden hallinnollista taakkaa tietojärjestelmän ja sen ydintietosisällön perustamisvaiheessa. Ehdotettua laajempi tietosisältö vaatisi perusteellista tiedonkäsittelyn prosessien ja yhteisten käsitteiden määrittelyä, mikä puolestaan viivästyttäisi paperisista osakekirjoista luopumisen edellytyksenä olevan kirjaamisjärjestelmän valmistelua.

Tietojen digitalisoinnin ohella olennaista on vaihdannan ja luotonannon tarpeisiin saatavien tietojen laatu ja luotettavuus. Yhtiöiden erilaisista lähtökohdista ja valmiuksista johtuen laajaan, toistuvaa päivittämistä vaativaan tietosisältöön voi liittyä vaihtelevaa laatua ja muita epävarmuustekijöitä, mikä aiheuttaisi tarpeen tarkistaa tietojen ajantasaisuus erikseen kaupankäyntitapahtuman tai luoton käsittelyn yhteydessä yhtiön vastuuhenkilöltä. Minimiin rajoitettu tietosisältö taas johtaisi epävarmuuteen digitalisoinnista saatavien hyötyjen toteutumisessa, sillä omistus- ja panttaustiedot eivät ole pääosissa kohteen arvon määrittämisessä. Erilaisia tarpeita varten tarvitaan eri tietoja. Näiden tietojen mahdollisimman sujuva käytettävyys ja luotettavuus tuottaisivat euromääräisesti suurimmat yhteiskunnalliset hyödyt.

Valmistelussa onkin päädytty ratkaisuun, jossa yhtiön vastuulla ylläpidettävän, erityisesti isännöitsijäntodistuksella annettavan tietosisällön käsittely huoneistotietojärjestelmässä valmisteltaisiin seuraavassa vaiheessa. Tavoitteena on ensivaiheessa edistää yhtiön hallinnon hoitamista tarjoamalla pääsy viranomaisrekistereissä olevaan, yhtiötä, sen hallitsemaa kiinteistöä ja rakennusta sekä huoneistoja ja niiden hallinnan perusteena olevia osakkeita koskevaan tietoon.

Esityksen tavoitteena on edistää osakkeenomistajan asemaa ja tiedonsaantioikeuksia. Paperisesta osakekirjasta luopuminen merkitsee samalla osakekirjan säilyttämisestä luopumista. Säilytyspalveluiden kustannukset näyttäisivät jäljempänä 5.2. kappaleessa kuvatun kyselyn tulosten valossa jäävän vuositasolla osakekirjaa kohden alle 50 euroon. Suurin hyöty liittyy siihen, että osakekirjojen katoamisen tai tuhoutumisen riski lakkaa. Osakkeenomistaja voisi jatkossa tarkistaa tietojensa virheettömyyden ja täydellisyyden viranomaisen ylläpitämästä rekisteristä maksutta.

### 3.2 Toteuttamisvaihtoehdot

Osakkeiden omistusta ja panttausta koskevaa rekisteriä valmisteltaessa nousi esiin kysymys siitä, kuka kirjaa saannon ja panttauksen sekä ylläpitää rekisteriä ja vastaa sen tietosisällöstä rekisterinpitäjänä. Asiassa tunnistettiin kaksi eri vaihtoehtoa, jotka olivat pelkistetyksi viranomaismalli ja toimilupamalli. Molemmissa vaihtoehdoissa vastuu kirjaamisjärjestelmän toimivuudesta kuuluu viime kädessä viranomaiselle, mutta toimilupamallissa viranomainen antaa tehtävän tietyin kriteerein valitun toimijan hoidettavaksi.

Toimilupamallista esimerkkinä voidaan mainita arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetussa laissa (348/2017) tarkoitettu arvo-osuusjärjestelmä, jonka ylläpidosta arvopaperikeskuksena vastaa belgialaisomistuksessa oleva Euroclear Finland Oy. Toimilupaviranomainen on valtiovarainministeriö. Arvo-osuustilille tekee kirjauksia arvopaperikeskus tai tilinhoitaja, joka on yleisimmin luottolaitos tai sijoituspalveluyritys. Kirjauksista säädetään arvo-osuustileistä annetussa laissa (827/1991).

Viranomaismallia taas edustaa Maanmittauslaitoksen ylläpitämä perusrekisterinluonteinen kiinteistötietojärjestelmä, johon kuuluvaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjataan kiinteistön tai sen osan omistuksesta sekä siihen kohdistuvat kiinnitykset ja erityiset oikeudet. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä sekä siihen tehtäviä kirjauksia koskevat säännökset sisältyvät pääosin maakaaren (540/1995).

Esityksessä ehdotettu kirjaamisen menettely ja kirjaamisen kohde eivät noudattele täysin kumpaakaan edellä mainittua, arvo-osuuksien tai kiinteistöjen omistuksen kirjaamista. Asunto-osakkeiden luonne kiinteään omaisuuteen verrattavana, kansallisvarallisuuteen kuuluvana omaisuuseränä sekä niiden omistamisen yleisin päätarkoitus, huoneiston hallinta asumisen tarkoituksessa, tekevät niistä pörssi-yhtiöiden osakkeisiin nähden merkittävällä tavalla poikkeavan omistuskohteen. Toisaalta asunto-osakkeet eivät ole kiinteää omaisuutta, eikä niiden luovutukseen sovelleta kiinteistön luovutuksen määrämuotoa tai menettelyä. Ne eivät myöskään ole osakeyhtiölain (624/2006) soveltamisalaan kuuluvien yhtiöiden osakkeita, eivätkä pörssi-yhtiöiden osakkeita. Ne eivät kuulu arvopaperimarkkinalain (746/2012) soveltamisalaan.

Esityksessä on päädytty ehdottamaan viranomaismalliin perustuvaa toimintatapaa. Valittua mallia voidaan perustella perustuslain 124 §:n tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen kannalta. Seuraavassa on esitetty yhteenveto molempien vaihtoehtojen puolesta ja niitä vastaan puhuvista seikoista.

#### 3.2.1 Viranomaismalli

Omaisuuden suoja on perustuslain 15 §:n nojalla Suomessa perusoikeutena turvattu. Esityksessä ei ehdoteta omaisuuden käytön rajoittamista tai muuta puuttumista omistusoikeuteen ja omistajan asemaan. Sen sijaan esityksessä ehdotetaan esineoikeudellisen suojan muodostumisen ja osakkeen omistuksen tuottamien, yhtiölainsäädännön mukaisten oikeuksien käyttämisen ehdoksi oikeuden kirjaamista. Omistusoikeutta koskevan selvityksen arvioinnissa ja kirjaamisratkaisun tekemisessä on kysymys omaisuuden suojan kannalta merkityksellisestä, julkisen vallan käyttöä sisältävästä ratkaisutoiminnasta. Omistuksen kirjaamista varten pidetään henkilörekisteriä. Lisäksi kirjaamisviranomainen käsittelee varainsiirtoveron suorittamista koskevan selvityksen osalta myös salassa pidettäviä verotustietoja. Viranomaismallissa tehtävää hoidetaan virkavastuulla ja hallinnon yleislainsäädännön alaisuudessa. Tehtävän siirtäminen muulle kuin viranomaiselle, edellyttäisi ensinnäkin perustuslain 124 §:ssä säädetyn tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen täyttymistä ja toisekseen hyvän hallinnon takeiden turvaamista.

Viranomaismallissa Maanmittauslaitos kirjaamisviranomaisena vastaa kirjaamiseen liittyvän rekisterin ja asiointijärjestelmän toimivuudesta sekä kirjaamisratkaisun ja rekisterimerkinnän virheettömyydestä. Siihen kohdistetaan tehtävää hoitaessaan normiohjausta (lainsäädäntö) sekä hallinnollista ja taloudellista ohjausta (valtion talousarviosta johdetut tavoitteet sekä tulosohjaus). Maanmittauslaitoksen vastuu tehtävän hoitamisesta on hallinnollista (lainmukaisuusvalvonta), rikosoikeudellista ja vahingonkorvausoikeudellista vastuuta.

Kirjaamistehtävän hoitamisessa syntyneistä suoritteista perittäisiin maksu, jonka suuruudesta säädettäisiin tarkemmin valtion maksuperustelain (150/1992) mukaisesti asetuksella. Mainitun lain 6 §:ssä säädettyjen periaatteiden mukaan maksujen määräytymisen perusteena olisi lähtökohtaisesti suoritteen tuottamisesta valtiolle aiheutuvat kustannukset eli omakustannusarvoa vastaava maksu. Viranomaismallissa osakkeiden säilytys, josta ei varsinaisesti aiheudu viranomaiselle kustannuksia, olisi maksutonta. Sen sijaan kirjaamistoimenpiteistä ja tietopalveluista perittäisiin asetuksella tarkemmin säädettyjä maksuja. Omien tietojen tarkastelu olisi osakkeenomistajille maksutonta.

Voidaan todeta, että viranomaismallissa vastuukysymykset ovat varsin selkeitä. Maksujen määräytymisen perusteet ovat läpinäkyviä, ja maksut ennakoitavissa maksuasetuksen voima-  
saolon ajan (1–3 vuotta). Toisaalta viranomaismallissa kilpailua ei pääse syntymään, eivätkä hinnoittelu ja palvelun kehittämisen lähtökohdat määräydy markkinalähtöisesti. Toiminta on kuitenkin ennakoitavaa. Viranomainen voi sopimuksin varmistaa, että sillä tai sen tulevilla sopimuskumppaneilla on riittävät käyttö- ja muut oikeudet tietojärjestelmän ylläpidossa ja kehittämisessä tarvittaviin tietoteknisiin ja muihin teknisiin palveluihin. Tietojärjestelmää ylläpidetään ja kehitetään osana julkisen hallinnon kokonaisarkkitehtuuria, mikä takaa eri viranomaisten palveluiden yhteentoimivuuden.

### 3.2.2 Toimilupamalli

Toimilupamallia voidaan lähestyä taloudellisesta ja oikeudellisesta näkökulmasta. Perustuslain 124 §:ä sovelletaan sen esitöiden mukaan niin viranomaiselle jo ennestään kuuluviin tehtäviin sekä hallintoon luettaviin uusien tehtävien antamiseen muulle kuin viranomaiselle (HE 1/1998 vp.). Omistajan ja panttioikeuden kirjaamisessa sekä osaketta koskevien rajoitusten merkityksissä on pohjimmiltaan kyse perustuslain 15 §:ssä tarkoitetun omaisuuden suojan toteuttamisesta tilanteessa, jossa paperisista osakekirjoista luovutaan.

Julkisen hallintotehtävän siirtäminen muulle kuin viranomaiselle edellyttää perustuslain 124 §:n vakiintuneen tulkintakäytännön mukaan ensinnäkin tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen täyttymistä. Tarkoituksenmukaisuutta on kulloinkin arvioitava ottaen huomioon tehtävän luonne sekä hallinnon tehokkuuden ja muiden sisäisten tarpeiden ohella yksityisten henkilöiden ja yhteisöjen tarpeet (PeVL 8/2014 vp.). Jos siirto on perusteltua tarkoituksenmukaisuuden kannalta, on huolehdittava perusoikeuksien, oikeusturvan ja muiden hyvän hallinnon edellytysten toteutumisesta (PeVL 62/2014 vp.). Arvo-osuusjärjestelmän oikeudellisia lähtökohtia on arvioitu viimeksi perustuslakivaliokunnan lausunnossa PeVL 15/2016 vp. jossa järjestelmä on todettu lähtökohdiltaan perustuslain kanssa yhteensopivaksi. Sen eräiden osa-alueiden yhteensopivuutta erityisesti perustuslain 124 §:n kanssa on tarkasteltu perustuslakivaliokunnan lausunnossa 17/2012 vp.

Taloudellisesta näkökulmasta on mahdollista, että valtion tietojärjestelmien kehittämisen kustannukset olisivat toimilupamallissa alhaisemmat kuin ehdotetussa viranomaismallissa. Toimilupamallin valinta vaikuttaisi kuitenkin yhteiskunnan toimintaan muulla tavalla, eikä sitä olisi mahdollista toteuttaa ilman kattavaa kansantaloudellisten ja kilpailuoikeudellisten vaikutusten arviointia. Nykyinen arvo-osuusjärjestelmä rakentuu tällaisen punninnan varaan, ja se perus-

tuu sekä arvo-osuusjärjestelmää koskevaan EU:n ja kansalliseen lainsäädäntöön että valtiovarainministeriön toimilupaviranomaisena toteuttamaan toimilupaharkintaan.

Toimilupamallin vahvuutena voisi olla jo olemassa olevan kirjaamisjärjestelmän hyödyntäminen. Lähemmin tarkasteltuna asia ei kuitenkaan ole näin yksiselitteinen. Arvopaperikeskus voisi tehdä kirjauksia arvo-osuusjärjestelmään. Tätä varten se tarvitsee tietoja luovutuksista osakkeiden luovutuksen osapuolilta ja näiden puolesta toimivilta pankeilta. Jos oletetaan, että arvopaperikeskus ja tilinhoitajat tekisivät saantoja ja panttauksia koskevat kirjaukset, olisi kirjausten vastaparina oltava nykyperiaatteiden mukaan toinen kirjaus eli tieto siitä, mitä kirjataan. Pankit luotonantajina tuottaisivat näin ollen tietoa siitä, mitä saannoista ja panttauksista kirjataan. Asunto-osakkeiden hallinnointi arvopaperikeskuksen osapuolina olevien luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten toimesta edellyttäisi todennäköisesti muutoksia niiden tietojärjestelmiin. Asiakkaan näkökulmasta voidaan olettaa, että asunto-osakkeiden hallinnointi esimerkiksi arvo-osuustilillä mahdollistaisi pääosin asioinnin pankkien vakiintuneessa palveluverkostossa. Kaikki luottolaitokset, jotka toimivat asuntoluototuksen alalla, eivät kuitenkaan ole tällä hetkellä arvopaperikeskuksen osapuolia. Näiden toimijoiden osalta kustannukset voisivat olla huomattavia niiden joutuessa rakentamaan tietojärjestelmiinsä yhteyden arvopaperikeskukseen.

Voimassa oleva arvo-osuuslainsäädäntö ei salli asunto-osakkeiden liittämistä arvo-osuusjärjestelmään. Asunto-osakkeiden hallinnoinnin sisällyttäminen siihen edellyttäisi paitsi lainsäädäntötoimia myös toimiluvan perusteiden tarkastelua. Nykyisin toimintaan liittyvien vastuiden ja riskien kattamiseksi arvopaperikeskukselle asetetaan hallinnoitavan omaisuuden arvoon suhteutettu pääomavaatimus. Asunto-osakkeiden varallisuusmassan taloudellista arvoa on vaikea määrittää ilman perusteellista markkinatutkimusta ja tietoa osakkeilla hallittavien kohteiden arvoon vaikuttavista ominaisuuksista. Tällaista tietoa ei ole kootusti saatavilla. Asuntolainakanta on noin 100 mrd euroa, josta osa kohdistuu kiinteistömuotoiseen asumiseen (Deloitte 2017: asuntolainakanta n. 94,1 mrd euroa, joka kasvaa noin 17,8 mrd eurolla vuosittain). Arvo-osuusjärjestelmän nykyiset arvopaperikeskukselle asetetut pääomavaatimukset eivät ole riittäviä tällaisen muutoksen kannalta.

Toimilupamalli merkitsisi käytännössä hyvin merkittävän varallisuusmassan sisällyttämistä järjestelmään, joka on rakennettu hyvin toisenlaiseen markkinaympäristöön. Asunto-osakkeilla ei käydä samalla tavalla aktiivista kauppaa kuin pörssiosakkeilla. Kiinteistönvälitystoiminta pohjautuu erilaisiin lähtökohtiin ja tarpeisiin kuin arvo-osuusjärjestelmän piirissä oleva kaupankäynti. Kirjaamistapahtumia voidaan laveasti arvioida olevan yleisimmin yhdestä kahteen kertaa kymmenessä vuodessa asunto-osaketta kohden. Korkeammat pääomavaatimukset ja raskaat tietojärjestelmäinvestoinnit sekä matalat tuotto-odotukset voisivat karsia asuntoluototuksen toimijoita ja johtaa markkinoiden entistä voimakkaampaan keskittymiseen suurille toimijoille.

Toimiluvan perusteiden arvioinnin lisäksi olisi arvioitava nykyistä ohjausjärjestelmää. Arvopaperikeskuksen toimiluvan myöntämiseen ja valvontaan tulisi kytkeä ainakin ne ministeriöt, joiden toimialaan osakkeilla hallittavia asuin- ja muita huoneistoja kattava kokonaisuus yhtiöoikeudellisen sekä asunto- ja yhdyskuntapolitiittisen ulottuvuuden näkökulmasta kuuluu.

Tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen kannalta merkityksellistä ovat mahdollisuudet tulevaisuudessa kehittää paperisista osakekirjoista luopumisen sekä omistuksen ja panttauksen sähköisen kirjaamisen ohella muita rakennetun ympäristön tiedonhallintaan liittyviä tietovarantoja ja palveluita. ASREK-hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoitus valmistella muiden huoneistojen hallintaperusteiden sisällyttämistä järjestelmään sekä yhtiöiden tiedonantovelvoitteita ja tiedonhallintaa palvelevan alustan rakentamista siten, että hallintakohteita koskevaa tietoa

tuodaan huoneistotietojärjestelmän piiriin. On epävarmaa, missä määrin valtio voisi toimilupamallissa edistää tällaisten tietosisältöjen ja palveluiden kehittämistä. Viranomaismallissa järjestelmän tekninen kehittäminen tapahtuu julkisen hallinnon kokonaisarkkitehtuurin puitteissa ja sisällön kehittäminen muun muassa osana rakennetun ympäristön tiedonhallintaa. Arvopaperikeskuksen ja pankkien tietotekniisiin ratkaisuihin ja tietojärjestelmien yhteentoimivuuteen vaikuttamista olisi tarkasteltava toimilupamallin tapauksessa osana arvo-osuusjärjestelmää koskevan lainsäädännön perusteellista arviointia.

Lopuksi on todettava, ettei arvo-osuusjärjestelmään perustuvan toimilupamallin taloudellisia vaikutuksia yhtiöille tai asiakkaille voida uskottavasti arvioida. Niiden selvittäminen vaatisi tarkempaa tietoa asunto-osakkeita varten kehitettävästä kirjaamistavasta, tilinhoitajien roolista tai edes siitä, paljonko uusia arvo-osuustilejä tarvittaisiin. Arvo-osuustilejä on tällä hetkellä noin 1,3 miljoonaa ja niistä noin 70 000 on arvopaperikeskuksen ylläpitämiä tilejä. Asunto-osakkeen omistajia arvioidaan olevan noin 2 miljoonaa. Toimilupamallin tapauksessa olisi erikseen ratkaistava kysymys siitä, suorittaisiko osakkeenomistaja arvo-osuustilin kustannukset osana yhtiövastiketta vai suoraan arvo-osuustilin ylläpidosta perittävinä maksuina. Kun kirjaamistapahtumien lukumäärä jää vähäiseksi, arvopaperikeskukselle ja mahdollisille tilinhoitajille aiheutuvat kustannukset katettaisiin todennäköisesti asunto-osakkeiden säilytysmaksuilla.

Edellä esitetyn perusteella kirjaamistehtävän siirtoa arvo-osuusjärjestelmän toimijoille ei voida perustella tehtävän hoitamiseen liittyvillä perinteillä, asunto-osakemarkkinoiden luonteella eikä muilla tarkoituksenmukaisuusnäkökohdilla. Lopulta ratkaiseva tekijänä voidaan pitää sitä seikkaa, ettei asunto-osakkeita koskevan kirjaamisjärjestelmän virheettömyyteen ja toimivuuteen sisältyvää viranomaisvastuuta voida siirtää hallinnon ulkopuoliselle taholle. Vaikka itse tehtävä siirrettäisiin asianmukaisen säännöksen ja toimiluvan perusteella muulle kuin viranomaiselle, tehtävään liittyvää vastuuta ei voida kokonaan ulkoistaa. Asunto-osakkeet ja niiden perusteella hallittavat huoneistot samalla tavalla kuin kiinteistömuotoisena hallitut asunnot muodostavat usein omistajansa ja tämän perheen elatuksen kannalta tärkeimmän varallisuuserän. Ei ole mitään syytä siihen, etteivätkö asunto-osakkaisiin kohdistuvat oikeudet saisi yhtä vahvaa suojaa kuin kiinteään omaisuuteen kohdistuvat oikeudet. Asunto-osakkeen omistuksen tai panttauksen kirjaaminen on julkinen hallintotehtävä, jonka hoitaminen edellyttää itsenäistä hallintopäätöksen tekemistä asiassa, joka näyttäisi välittömästi vaikuttavan perustuslain 15 §:n nojalla perusoikeutena turvatun omaisuuden suojan toteutumiseen. Kysymys ei ole viranomaista avustavasta tehtävästä tai julkisesta palvelutehtävästä.

Jos kirjaamistehtävä voitaisiin siirtää perustuslain 124 §:n tulkintakäytännössä määriteltyjen edellytysten puitteissa toimiluvan varaisesti, valtion olisi huolehdittava kattavista ohjaus-, valvonta- ja vastuujärjestelyistä. Jos kirjaamisessa käytettäisiin apuna tilinhoitajajärjestelmää, viranomaisen ohjaus ja valvonta olisi ulotettava koskemaan arvopaperikeskuksen ohella kaikkia toimijoita (PeVL 8/2014 vp.). Kirjaamistehtävää hoidettaessa lähtökohtana olisi hallintoa koskevan yleislainsäädännön sekä rikosoikeudellisen virkavastuun soveltaminen (PeVL 23/2013 vp.). Pörssin ja arvopaperikeskuksen tehtävien osalta perustuslakivaliokunta on pitänyt tietyin edellytyksin mahdollisena poiketa hallintotehtävän siirtoa koskevasta vakiintuneesta tulkintakäytännöstä. Poikkeus on rajoittunut hallintoa koskevan yleislainsäädännön soveltamiseen ja rikosoikeudellista virkavastuuta koskevien säännösten soveltamiseen. Perusteet poikkeamiselle ovat liittyneet pörssin ja myöhemmin arvopaperikeskuksen vakiintuneeseen asemaan arvopaperimarkkinoiden toimijoina, arvopaperimarkkinoiden luonteeseen ja siihen, että arvopaperikeskuksen toiminta kohdistuu ammattimaisiin oikeushenkilöihin, jotka toimivat rajatulla erityisalalla (PeVL 17/2012 vp., PeVL 27/2014 vp.). Edellä mainitut perinteisiin ja ammattimaisiin, rajatulla erityisalalla toimiviin oikeushenkilöihin liittyvät perusteet eivät päde asunto-osakkeenomistajiin ja asunto-osaketta koskevaan kirjaamistehtävään. Hyvän hallinnon takeet

olisi turvattava ja rikosoikeudellista virkavastuuta koskevat säännökset tulisivat sovellettaviksi sellaisinaan niin arvopaperikeskukseen kuin muihin kirjaamistehtävän hoitamiseen osallistuviin tahoihin, jollei tämä ole tehtävän luonteesta johtuen mahdotonta (PeVL 27/2014 vp.). Vahingonkorvausoikeudellisen vastuun osalta olisi säädettävä toimijan vastuusta mahdollisista oikeudenmenetyksistä ja niihin liittyvistä vahingoista sekä, jos viranomaisen vastuu toteutuu, viranomaisen riittävästä takautumisoikeudesta. Edellä esitetyn kokonaisuuden, tarkoituksenmukaisuusperusteiden puuttumisen ja viranomaisen kokonaisvastuun, valossa on päädytty esittämään kirjaamistehtävän uskomista viranomaisen hoidettavaksi.

### 3.3 Keskeiset ehdotukset

Paperisista osakekirjoista luopuminen osakkeiden vaihdannassa ja vakuuskäytössä tapahtuu perustamalla uusi rekisteri, jonka ydintietosisällön (osakkeisiin kohdistuvia oikeuksia ja rajoituksia koskevat merkinnät) kirjaamiseen liittyvistä oikeusvaikutuksista ja kirjaamisessa noudatettavasta menettelystä ehdotetaan säädettäväksi lailla. Rekisteriin tehdyllä omistus- tai panttausmerkinnällä olisi julkinen luotettavuus. Vilpittömässä mielessä olleen luovutuksensaajan tai pantinsaajan luottamusta rekisterimerkintään suojataan. Kirjauksen tapahduttua luovutuksensaajan tai pantinsaajan oikeus on lähtökohtaisesti luovuttajan tai pantinantajan velkojia sitova. Kirjaamisen erityisen aseman tehostamiseksi merkintöihin liittyisi viranomaisen ankara vastuu.

Esityksessä ehdotetaan perustettavaksi kirjaamistehtävän hoitamiseksi tarvittava tietovaranto. Tältä osin on päädytty malliin, jossa yhtiöiltä edellytetään ensi vaiheessa kirjaamisen menettelyn vaatimien tietojen ilmoittamista osakeluettelon ylläpidon siirron yhteydessä. Osakeluettelotiedot osakeryhmien ja niiden omistajien osalta tarkistetaan sitä mukaa kuin omistuksen kirjaamishakemuksia tulee vireille ja osakekirjojen mitätöinti tapahtuu viranomaisen toimesta. Maanmittauslaitoksen ylläpitämään osakkeiden omistusta koskevaan rekisteriin siirtyminen poistaa yhtiöiltä osakeluettelon ylläpidon. Samalla osakkeiden omistajaa koskeva tieto voidaan luovuttaa keskitetysti vaihdannan ja luotonannon tarpeisiin. Omistustiedon ja omistajan yhteystietojen ohella yhtiö voisi saada huoneistotietojärjestelmästä esimerkiksi yhtiön hallitsemaa kiinteistöä ja rakennuksia koskevat tiedot.

Esityksessä ehdotetaan mahdollistettavaksi tietopalvelu, joka kattaisi eri viranomaisen rekisterissä ylläpidettävät, yhtiön hallitsemaa kiinteistöä ja rakennuksia sekä osakehuoneistoa koskevat tiedot. Osakehuoneistorekisterin osakkeen omistustietoja saisi yhdistää esimerkiksi muussa viranomaisen rekisterissä ylläpidettyyn, osakehuoneiston ominaisuuksia koskevaan tietoon. Osakeryhmälle kaupparekisterissä annettava tunnus ja rakennus- ja huoneistorekisterin pysyvä huoneistotunnus mahdollistavat eri viranomaisrekistereihin tallennetun tiedon yhdistämisen tiettyyn kohteeseen, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja- ja panttaustiedot on tallennettu huoneistotietojärjestelmään.

Kaikki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen perustettavat asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt tulisivat uuden järjestelmän piiriin. Ennen uuden lainsäädännön voimaantuloa perustettujen asunto-osakeyhtiöiden olisi liityttävä osakehuoneistorekisteriin määräajassa. Rekisteriin liittymisen jälkeen vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan oikeus ja muut osakkeeseen kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset voitaisiin kirjata ja merkitä osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon annettavassa laissa tarkemmin säädettävällä tavalla. Ennen ehdotettavan lainsäädännön voimaantuloa perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voisivat päättää liittyä osakehuoneistorekisteriin. Liittymisen ehdotetaan olevan vapaaehtoista, koska ennen lain voimaantuloa perustettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä on voitu vapaasti määrätä asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta tällaiseen yhtiöön. Kaikkien

vanhojen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden liittämistä osakehuoneistorekisteriin voidaan tarvittaessa arvioida myöhemmin järjestelmän käytöstä saatavien kokemusten perusteella.

Osakehuoneistorekisterin käyttöönotto edellyttää asunto-osakeyhtiölain osakeoikeuksien käyttöä, lunastusmenettelyä sekä osakeluettelon pitoa koskevien säännösten muuttamista. Lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvien oikeuksien käyttö ja yhtiön hallinnon hoitaminen perustuu Maanmittauslaitoksen pitämien osakehuoneistorekisterin ja osakeluettelon tietoihin. Koska osakehuoneistorekisteriin kuuluvien yhtiöiden osakeista ei anneta osakekirjoja, ehdotetaan osa asunto-osakeyhtiölain osakekirjoja koskevista säännöksistä kumottavaksi ja osa muutettavaksi vastaamaan uuden rekisterin toimintamallia.

Asuntokauppalakiin lisättäisiin säännökset turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitusvelvollisuudesta osakehuoneistorekisteriin. Ilmoituksen perusteella tehtäisiin rajoitusmerkintä, jonka voimassaoloaikana osakkeen saannon tai panttauksen kirjaaminen ei ole mahdollista ilman turva-asiakirjojen säilyttäjän myötävaikutusta. Lisäksi lakiin tehtäisiin eräitä osakekirjoista luopumisesta aiheutuvia muutoksia. Kaupan ehtoja koskevissa säännöksissä suostumuksen kirjaaminen rinnastuisi osakekirjan tai vastaavan asiakirjan luovuttamiseen. Lahjanlupaoslakia ehdotetaan täydennettäväksi osakehuoneistorekisterissä olevan osakkeen lahjoitusta koskevalla säännöksellä.

Valtion rahoitukseen liittyviä luovutus- ja muita rajoituksia koskevia merkintöjä on tehty erityislainsäädännön mukaisesti osakirjaan ja yhtiön pitämään osakeluetteloon. Myös näitä rajoitusmerkintöjä koskevat säännökset muutettaisiin vastaamaan muuttunutta toimintamallia siten, että rajoitukset merkittäisiin jatkossa osakehuoneistorekisteriin ja osakeluetteloon.

Huoneistotietojärjestelmän käyttämien asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevien kaupparekisteritietojen toimittamista varten esityksessä ehdotetaan yritys- ja yhteisötietolakia muutettavaksi siten, että asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt tekisivät jatkossa perustamisilmoituksen aina sähköisesti.

Yhtiön rakennusta ja osakehuoneistoa koskevien tietojen yhdistämistä palvelevan pysyvän huoneistotunnuksen käyttöönotto ei edellyttäisi lainmuutoksia. Sen sijaan muutettaisiin valtioneuvoston asetusta väestötietojärjestelmästä (128/2010). Väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annettua lakia (661/2009), jäljempänä *väestötietojärjestelmälaki*, ei ehdoteta tässä yhteydessä muutettavaksi.

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon liittyvät verolainsäädännön muutostarpeet koskevat varainsiirtoverolakia (931/1996). Mainitun lain 11 §:n 4 momentissa säädetty lausuntomenettely kumottaisiin tarpeettomana. Jatkossa Verohallinto tarkistaisi ensiasuntotiedon veroilmoituksen perusteella koneellisesti ja välittäisi tiedon Maanmittauslaitokselle sähköisesti. Kumoaminen tulisi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019 ja sitä sovellettaisiin Verohallinnon tietojärjestelmä uudistuksen voimaantultua 1 päivästä marraskuuta 2019 lukien tehtyihin luovutuksiin. Lisäksi on tarpeen muuttaa varainsiirtoverolain 24 §:n 2 momenttia arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esitettävistä tiedoista ja yhteisön vastuusta. Jatkossa Maanmittauslaitoksen ylläpitämä huoneistotietojärjestelmä korvaisi yhteisön pitämän osakeluettelon. Vastuu verosta poistuisi sekä osakeluettelon ylläpidon huoneistotietojärjestelmään siirtäneiltä yhtiöiltä että niiltä yhtiöiltä, jotka perustetaan huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton jälkeen ja joiden osakeluettelo siirtyy suoraan huoneistotietojärjestelmään. Verotusmenettelystä annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös Verohallinnon oikeudesta saada tietoja huoneistotietojärjestelmästä. Vastaavasti verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetussa laissa säädettäisiin Maanmittauslaitoksen oikeudesta saada osakeluetteloa varten tarvittavat tiedot Verohallinnolta.

#### 4 Esityksen vaikutukset

Esityksessä ehdotettujen toimenpiteiden vaikutuksia on arvioitu useassa eri vaiheessa, erilaisin taustaoletuksin. Ympäristöministeriön selvitys Sähköisen asunto-osakerekisterin toimintamalli (verkkojulkaisu) sisältää arvion tietopalvelutoiminnan tuotoista (verkkojulkaisun liite 6) ja hyötyjen arvion perusteet (verkkojulkaisun liite 7). Deloitte & Touche Oy:n toteuttaman hyötyanalyysin loppuraportti (Deloitte 2017, ei julkaistu) valmistui huhtikuussa 2017 ASREK-hankkeen toteutusvaiheen tarpeisiin. Vaikutusten arvioinnin tueksi Owl Groupin vetämä konsortio toteutti Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset -selvityksen (Owl Group 2018, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 14/2018).

Lainvalmistelun edetessä esitetyt toimenpiteet ovat täsmentyneet ja osittain muuttuneet. Selvitysten perusteella on kuitenkin selvää, että esityksen merkittävimmät vaikutukset ovat välillisiä vaikutuksia. Niiden täysimääräinen toteutuminen riippuu yhtiön hallinnon sekä kiinteistönvälittäjien ja isännöitsijöiden valmiudesta ottaa käyttöön uusia työvälineitä ja toimintatapoja, jotka huoneistotietojärjestelmä mahdollistaa. Se, millaisia teknisiä toteutusmalleja isännöitsijät ja kiinteistönvälittäjät sekä luottolaitokset valitsevat, vaikuttaa suuresti niille aiheutuviin kustannussäästöihin ja -lisäyksiin.

Arvioinnissa on hyödynnetty edellä mainittujen selvitysten yhteydessä kerättyjä asuntomarkkinoita koskevia tietoja ja oletuksia. Vaikutusten arviointi perustuu näihin taustatietoihin ja oletuksiin:

Toimija / tapahtuma	Lukumäärä / frekvenssi (arvio)
yhtiöt / asunto-osakeyhtiöt	103 000 / 89 000
uudet asunto-osakeyhtiöt (per vuosi)	1 100
osakehuoneistot	1 400 000
uudet osakehuoneistot (per vuosi)	20 000
uudet asuinhuoneistot (per vuosi)	6 000
osakkeenomistajat	2 000 000
kiinteistönvälitysliikkeet	1 800
kiinteistönvälittäjät	4 000
isännöintiyritykset	700
isännöintiyrityksen työntekijät/isännöitsijät	5 000 / 2 500
asuntokaupat (per vuosi)	68 000
asuntokaupat, joissa mukana välitysliike	50 000
kiinteistönvälittäjien toimeksiantoja	85 000
perintösaannot	30 000
isännöitsijäntodistukset (per vuosi)	214 000
omistustietojen selvittäminen	130 000
markkina-arvon määrittäminen	320 000
panntaus	124 000
jälkipanttauksia (124 000 panttauksesta)	11 000
asuntokauppaan liittyvät saantokirjaukset	92 000
saantokirjaukset panttauksen yhteydessä (siirtymäaikana, per vuosi)	50 000
panttauskirjaukset (per vuosi)	135 000



osakekirjan mitätöinti (siirtymäaikana, per vuosi)	150 000
--	---------

#### 4.1 Taloudelliset vaikutukset

##### 4.1.1 Valtionaloudelliset vaikutukset

Esitys liittyy valtion vuoden 2019 talousarvioesitykseen. Esityksen mukaisista muutoksista aiheutuvat kustannukset katetaan valtiontalouden kehyspäästösten ja valtion talousarvioiden mukaisten määrärahojen ja henkilötyövuosimäärien puitteissa.

Huoneistotietojärjestelmän valmistelusta aiheutuviin menoihin on osoitettu noin 12 miljoonaa euroa niin sanottua hallituksen kärkihankerahoitusta. Määrärahan käytön edellytyksenä on ollut, ettei sen avulla rakennetuista palveluista aiheudu valtiolle pysyviä menoja. Huoneistotietojärjestelmän toiminnasta aiheutuvia menoja vastaava nettomääräraha budjetoidaan valtion talousarvion momentille 30.70.01 *Maanmittauslaitoksen toimintamenot*.

Kustannusvastaavuusperiaatteen mukaisesti huoneistotietojärjestelmän suoritteista perittävillä maksuilla katetaan tietojärjestelmän ylläpitämisestä ja kehittämisestä aiheutuvat kustannukset siirtymäajan jälkeen. Siirtymäaikana, ennen osakeluetteloiden siirtoa Maanmittauslaitokselle, omistuksen ja panttauksen kirjaamishakemuksia ei tule merkittävässä määrin vireille, eikä tietojärjestelmään sisälly sellaista tietoa, johon voisi kohdistua tiedonhakua. Näin ollen tietojärjestelmän ylläpitämisestä aiheutuvia menoja rahoitettaisiin siirtymäaikana edellä mainitulta momentilta ilman vastaavaa tulorahoitusta.

Seuraavassa on esitetty hyvin alustava arvio huoneistotietojärjestelmän ylläpidosta aiheutuvan resurssitarpeen ja toisaalta tulojen kehityksestä siirtymäaikana 2019–2022 sekä vuodesta 2023 eteenpäin:

vuosi	htv	menot (milj.)	tulot (milj.)
2019	22	3,2	2,3
2020	53	6,7	5,4
2021	86	10,3	9,2
2022	98	11,7	11,7
2023	118	14,0	14,2

Vuonna 2023 toiminnan saavutettua normaalin tason tehtävien hoitamiseen tarvittavat resurssit jakautuisivat toimintoihin seuraavasti: kirjaaminen 86 htv, asiakaspalvelu ja –tuki 22 htv ja tietojärjestelmät ja kehittäminen 10 htv.

Edellä esitetyt arviot ovat hyvin alustavia ja niissä on pyritty ennakoimaan huoneistotietojärjestelmän tietosisällön karttuminen. Tietosisällön kehitys ja tulojen kertyminen siirtymävuosina riippuu merkittävästi yhtiöiden aktiivisuudesta siirtää osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Kirjaushakemusten ja ratkaisujen automatisoinnin oletetaan laskevan merkittävästi toiminnan kustannuksia jatkossa.

##### 4.1.2 Taloudelliset vaikutukset yrityksille ja kansalaisille

Seuraavassa keskitytään esityksen välittömiin vaikutuksiin. Välittömiä kustannuksia on pyritty esittämään yleistämällä yhden suoritteiden tuottamisesta aiheutuvia kustannuksia koskeva arvio koko tapausjoukkoon. Suoritteesta aiheutuvia palkkakustannuksia on laskettu työ- ja elinkei-

noministeriön laatiman excel-laskurin avulla. Kustannusten jakautumista isännöintiyritysten ja ilman isännöitsijää toimivien yhtiöiden välillä on mahdotonta täysin arvioida.

Välillisiä vaikutuksia on esitetty erillisessä selvityksessä (Owal Group 2018). Välilliset vaikutukset ovat riippuvaisia siitä, miten eri toimijat, luottolaitokset, isännöintiyritykset ja kiinteistönvälitysliikkeet muuttavat prosessejaan ja ryhtyvät hyödyntämään jatkossa sähköisessä muodossa olevaa tietosisältöä. Kansalaisiin kohdistuvat välittömät vaikutukset ovat pääasiassa laadullisia. Mahdolliset kustannussäästöt liittyvät siihen joukkoon osakkeenomistajia, jotka tällä hetkellä hyödyntävät säilytyspalveluja. Muilta osin osakkeenomistajien taloudelliset hyödyt riippuvat siitä, miten erilaisten palveluntarjoajien prosessien tehostumisesta saavat säästöt välittyvät hintoihin.

*Yrityksiin kohdistuvat vaikutukset.* Esitykseen sisältyy ehdotus osakehuoneistorekisterin perustamisesta. Paperisista osakekirjoista luovutaan. Tämä merkitsee ensinnäkin sitä, että velvollisuus osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa poistuu. Muutos kohdistuu uuden yhtiön perustajaosakkaisiin ja usein perustajaosakkaana toimivaan rakennusliikkeeseen. Yhden osakekirjan painattamiskustannus on noin 500 euroa. Uusia osakehuoneistoja tulee markkinoille (yhtiön perustamisen muodossa) vuodessa noin 15 000–20 000 kappaletta. Yhteensä painattamiskustannuksista luopuminen merkitsee vuositasolla noin 7,5–10 miljoonan euron säästöä.

Siirtyminen keskitettyyn omistusrekisteriin merkitsee myös sitä, että osakeluettelon ylläpito vastuu poistuu yhtiöiltä. Asunto-osakeyhtiöt eivät ole varsinaisesti yrityksiä, vaikka ne voivatkin toimia vuokra-asuntomarkkinoilla ja harjoittaa sijoitustoimintaa. Tähän muutokseen liittyvä yritysvaikutus toteutuu ennen kaikkea isännöintiyritysten kautta. Osakeluettelon ylläpito sisältyy yhtiön ja isännöintiyrityksen välisestä sopimuksesta riippuen hallinnolliseen maksuun. Tehtävän poistuminen vaikuttaa välittömästi isännöintiyritykseen ja välillisesti yhtiöön, mikäli muutos vaikuttaa isännöitsijän palkkioon.

Osakeluettelon ylläpidosta luopumisesta aiheutuvaa yritys kohtaista kustannussäästöä on vaikea laskea, koska tehtävää hoitavaa, säästön kohteena olevaa yritysjoukkoa ei ole mahdollista määrittellä. Osakeluettelomerkintöjen määrä yritystä kohden ei ole vakio ja se voi vaihdella huomattavasti. 89 000 asunto-osakeyhtiöistä arviolta noin 40–60 prosenttia on ammattimaisen isännöinnin piirissä (luku vaihtelee eri selvityksissä). Tässä on päädytty kuvaamaan velvoitteen poistumisen vaikutuksia koko kohdejoukossa eli yhtiöissä ja isännöintiyrityksissä.

Vuodessa tapahtuu noin 100 000 saantoa, joista noin 70 000 on yksinkertaista saantoselvitystä edellyttäviä saantoja ja noin 30 000 monimutkaisempaa selvitystä edellyttävää saantoa. Oletetaan, että yksinkertaiseen saantoselvitykseen aikaa kuluu isännöitsijältä hyvin karkeasti arvioiden noin 15 minuuttia. Saantoselvityksen kustannukseen sisältyisi yksinomaan isännöitsijän työsuoritteesta aiheutuvia kustannuksia. Suoritteen kustannus olisi asiantuntijan palkkatasolla noin 10 euroa selvitystä kohden. Toiminnan tehostumisesta saatava kustannussäästö olisi näiden osalta noin 700 000 euroa vuodessa. Jos oletetaan, että monimutkaisempaan saantoselvitykseen kuluu aikaa karkeasti arvioiden noin 4 tuntia ja yksittäisen selvityksen kustannus olisi asiantuntijan palkkatasolla noin 140 euroa, toiminnan tehostumisesta saatava kustannussäästö olisi vuositasolla noin neljä miljoonaa euroa.

Ennen kuin paperisista osakekirjoista voidaan luopua, yhtiöiden on siirrettävä osakeluettelon tiedot Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. Tämä tapahtuu tarkistamalla sähköisessä palvelussa esitetyt tiedot yhtiön osakeluetteloon osakkeenomistajaksi ilmoitetut henkilöt. Niissä yhtiöissä, joilla on isännöitsijä, tämä hoitaa käytännössä tehtävän. Muussa tapauksessa tehtävän hoitaa kukin yhtiö. Jos omaksutaan oletus, jonka mukaan yhtiön tietojen tar-

kistaminen vie keskimäärin puoli tuntia ja kustannukseen sisältyy ainoastaan asiantuntijan palkkakustannuksia, jotka olisivat 20 euroa, 89 000 yhtiön tietojen ilmoittamisen kertaluonteinen kustannus olisi yhteensä noin 1,8 miljoonaa euroa. Jos taas oletetaan, että 10 yhtiön tietojen ilmoittamiseen kuluu noin 1 henkilötyöpäivä ja niiden ilmoittamisen kertaluonteinen kustannus olisi noin 260 euroa, yhtiöiden tietojen ilmoittamisen kustannus olisi noin 2,3 miljoonaa euroa. Koska yhtiöt ovat hyvin erilaisia, edellä mainittujen esimerkkien voidaan arvioida edustavan hyvin karkeasti keskimääräisiä kustannuksia.

Paperisista osakekirjoista luopuminen tuonee merkittäviä välillisiä säästöjä, kun osakekirjojen siirtoon liittyvät transaktiot vaihdannan ja luotonannon yhteydessä muuttavat muotoaan. Paperisista osakekirjoista luopuminen vaikuttaa tosiasiasa luottolaitosten toimintaan pantinhaltijoina. Paperisten osakekirjojen säilyttämiseen liittyvät kustannukset poistuvat aikaa myöten ja luottolaitosten välillä tapahtuvasta osakekirjojen siirtämisestä aiheutuvat kustannukset poistuvat (Owal Group 2018, s. 20). Toisaalta siirtymävaiheessa osakekirjojen toimittaminen mitätöintiä varten aiheuttanee kustannuksia osakkeensaajille, välitysliikkeille tai luottolaitoksille riippuen siitä, ovatko osakekirjat lainan vakuutena pankissa vai toimitetaan ne muuten mitätöitäväksi luovutuksen yhteydessä.

Huoneistotietojärjestelmän kirjaamispalveluiden hyödyntäminen ei edellytä sellaisenaan investointeja luottolaitoksilta, kiinteistönvälitysliikkeiltä tai luottolaitoksilta. Pääsy asiointijärjestelmään ei edellytä erityisiä ohjelmisto- ja laitteistoinvestointeja. Myös tekninen käyttöyhteys perustietopalveluihin voidaan järjestää kohtuullisin kustannuksin.

*Vaikutukset kansalaisille.* Esityksen vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti osakkeenomistajiin, hallituksen jäseniin ja muihin luottamustehtävää hoitaviin. Vaikutukset ovat pääosin muuten kuin euromääräisesti mitattavissa olevia. Paperisista osakekirjoista luopuminen merkitsee osakekirjojen säilytykseen liittyvien riskien poistumista. Valtaosa osakekirjoista on pankeissa lainan vakuutena. Loput ovat pääsääntöisesti osakkeenomistajan omassa säilytyksessä, osa säilytyspalveluja tarjoavien pankkien tallelokeroissa. Säilytyspalveluita käyttävien osakkeenomistajien lukumäärää ei tiedetä, mutta säilytyskustannuksen jäävät useimmiten vuodessa alle 50 euron.

Kustannusvaikutusta tärkeämpi on osakekirjan katoamiseen ja tuhoutumiseen liittyvien riskien poistuminen. Viranomaisen ylläpitämän keskitetyn rekisterin avulla osakkeenomistaja voi tarkistaa itseään ja osakkeitaan koskevat tiedot sekä puuttumaan mahdollisiin virheisiin viime kädessä viemällä asian tuomioistuimen ratkaistavaksi. Esityksen mukaan omien omistus- ja panttaustietojen tarkistaminen olisi osakkeenomistajalle maksutonta. Myös yhtiöille tarjottaisiin mahdollisuus tarkastella tavanomaisessa toiminnassaan tarvittavia tietoja maksutta. Näin ollen osakkeenomistajille aiheutuvia kustannuksia ei lähtökohtaisesti lisätä. Omistuksen ja panttauksen kirjaamiseen liittyvät maksut on tarkoitus pitää kohtuullisina, kirjauksen tekemisessä aiheutuneita kustannuksia (omakustannusarvoa) vastaavina. Alustavasti on ajateltu, että omistuksen kirjaamisesta perittävä maksu voisi olla omakustannushintaan perustuvana noin 50 euroa ja panttauksen kirjaamisesta perittävä maksu noin 25 euroa. Siirtymävaiheessa tapahtuva osakekirjan mitätöinti sisältyisi kirjaamismaksuun. Osakkeenomistajalle ei koituisi kustannuksia osakkeiden säilytyksestä. Ensimmäistä omistajakirjausta koskeva maksu vastaisi tällöin hyvin karkeasti arvioiden osakekirjan säilyttämisestä 1–3 vuoden aikana aiheutuvia kustannuksia.

Huoneistotietojärjestelmä tarjoaisi yhtiöille, elinkeinoelämälle ja kansalaisille pääsyn osakkeiden omistusta koskevaan tietoon. Kysymys on kokonaan uudesta tietovarannosta, jota ei tähän saakka ole julkisen vallan toimesta ylläpidetty omistuksen kirjaamisen ja suojaamisen tarkoituksessa. Samalla huoneistotietojärjestelmä toimisi väylänä viranomaisen rekistereihin sisälty-

## HE 127/2018 vp

vään yhtiötä, sen hallitsemia kiinteistöä ja rakennuksia koskevaan tietoon. Sen avulla voitaisiin ensimmäistä kertaa tarkastella näiden eri tietovarantojen samasta kohteesta tuottamia tietoja. Näillä tiedoilla on taloudellista arvoa. Niillä on arvoa myös rekisteröidyn ja hänen oikeusturvansa toteutumisen kannalta.

Yhteenvedo välittömistä taloudellisista vaikutuksista:

Kohderyhmä	Toimenpide	Muutos	Kokonaisvaikutus (arvio)
yhtiön perustajaosakkaat/rakennusliikkeet	osakekirjojen painattaminen turvapainossa	velvoite poistuu	7,5–10 M€/vuosi
taloyhtiöt	omistajan merkittäminen osakeluetteloon	velvoite poistuu	700 000 €–4 M€/vuosi
taloyhtiöt	osakeluettelon ylläpidon siirtäminen	kertaluontoinen kustannusten lisäys	1,8 M€–2,2 M€
osakkeenomistaja	osakekirjan säilytys tallelokerossa tai vastaavassa (vapaaehtoinen)	tarve poistuu	<50 €/vuosi
osakkeenomistaja	omistajan kirjaaminen	kertaluontoinen kustannusten lisäys osakehuoneistoa kohden	noin 50 €

### 4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Edellä kappaleessa 4.1.1 on esitetty esityksen taloudelliset vaikutukset Maanmittauslaitoksen toiminnan kannalta. Esityksessä ehdotettu Maanmittauslaitoksen kirjaamistehtävä on uusi. Siirtymävaiheessa ennen kuin kirjaamishakemuksia voidaan vastaanottaa, yhtiöiden on siirrettävä osakeluettelon pito Maanmittauslaitokselle. Tämä koskee ennen vuoden 2019 alkua perustettuja yhtiöitä. Uudet, 1 päivänä tammikuuta 2019 tai sen jälkeen perustettavat yhtiöt perustettaisiin sähköiseen järjestelmään tehtävällä ilmoituksella, jolloin niiden perustajaosakkaita ja osakkeiden luovutuksia koskevat tiedot olisivat saatavilla suoraan kaupparekisteristä, eikä osakeluettelon siirtoa tarvittaisi.

Siirtymäaikana (2019–2022) kirjaamistehtävän sijaan Maanmittauslaitosta työllistäisi erityisesti osakeluetteloiden siirtoon liittyvä tekninen tuki ja yhtiöiden neuvonta. Jonkin verran uusien yhtiöiden osakkeiden luovutuksia tulisi kirjattavaksi, mutta ei merkittävässä määrin. Vuodessa uusia osakehuoneistoja tulee markkinoille noin 20 000 ja näihin liittyen tulisi jonkin verran myös kirjaamistehtäviä. Myös yhtiön vastuuhenkilöihin ja osakkeenomistajiin kohdistuva neuvonnan tarve kasvaa siirtymävaiheen kuluessa ja ensimmäisten kirjaamishakemusten vireilletulon myötä. Siirtymävaiheen aikana tietopalveluiden tarpeen arvioidaan olevan vähäinen johtuen kirjaamisen menettelyssä kertyvien tietojen vähäisyydestä. Sitä mukaa kuin osakkeiden omistus- ja panttauskirjauksia tehdään, kasvaa myös tietovaranto, johon tiedon hakuja

voidaan kohdistaa. Merkittävästi suurin työmäärä Maanmittauslaitoksessa liittyy osakekirjojen mitätöintiin.

Kun siirtymävaihe on ohi, kirjaamistehtäviin, neuvontaan ja tietopalvelutoimintoihin arvioidaan käytettävän henkilöresursseja noin 118 henkilötyövuoden verran. Henkilötyömääriin vaikuttaa jonkin verran se, että alussa työtehtävien automatisointi on vähäistä ja hakemuksia saapuu muuten kuin sähköisessä muodossa suomi.fi-palvelun kautta. Kansalaisille tarjotaan mahdollisuus asioida Maanmittauslaitoksen palvelupisteessä tai sähköisen asiointipalvelun kautta. Esityksellä ei olisi vaikutuksia Maanmittauslaitoksen palvelupisteverkostoon tai kansalaisille tarjottaviin asiointiväyliin.

Esityksessä ehdotettuun huoneistotietojärjestelmän tiedon ja muuhun viranomaisen rekisteriin sisältyvien tietojen yhdistämiseen liittyy jonkin verran kustannuksia muille viranomaisille. Patentti- ja rekisterihallitus ottaisi joka tapauksessa käyttöön sähköisen järjestelmän yhtiöitä koskevien ilmoitusten vastaanottamiseksi. Osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen edellyttää kuitenkin eräiden tietojen saamista suoraan Patentti- ja rekisterihallituksen järjestelmästä ja tätä koskeva osuus on rakennettu palvelemaan kirjaamisen menettelyä. Molempien viranomaisten on yhtiötä ja sen osakkeita koskevan tiedon osalta rakennettava tietojärjestelmiinsä tarvittavat yhteydet, jotta tieto osakkeisiin vaikuttavasta yhtiöjärjestyksen muuttamisesta välittyy suoraan huoneistotietojärjestelmään, erityisesti kirjaamisen menettelyn tarpeisiin.

Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisessä vaiheessa järjestelmän käyttöönotto ei vaikuta varainsiirtoveron ilmoittamisessa ja suorittamisessa noudatettavaan viranomaisten työnjakoon. Verohallinnossa on käynnissä tietojärjestelmä uudistus, jonka yhtenä vaikutuksena varainsiirtoveron suorittamista koskevan tiedon saaminen osakeluettelon pitoa varten automatisoituu. Marraskuusta 2019 alkaen tieto varainsiirtoveron suorittamista koskevasta selvityksestä saadaan tieto vastauksena Maanmittauslaitoksen Verohallinnolle toimittamaan tapahtuneita luovutuksia koskevaan tietoon.

### 4.3 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset

*Kilpailuvaikutukset.* Esityksellä ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia kilpailuun kiinteistönvälitysalalla, isännöintiyrityksissä tai luotonannossa. Kirjaaminen ja huoneistotietojärjestelmän tietojen käsittely toteutetaan lakisääteisenä viranomaistehtävänä. Näihin liittyvät palvelut saatetaan kansalaisten ja elinkeinoelämän saataville yhtäläisin edellytyksin ja ehdoin. Toimijat ovat tuoneet esille, että tietopalvelun hinnoittelulla voi olla vaikutuksia kilpailuun. Yhdenvertaista pääsyä tietojärjestelmän palveluihin ja kohtuullista suoriteperusteista hinnoittelua on pidetty erityisesti pienten kiinteistönvälitysliikkeiden (1–3 välittäjää) näkökulmasta tärkeänä kilpailua turvaavana tekijänä. Toisaalta jotkut toimijat ovat toivoneet tietopalvelusuoritteiden suuriin volyymeihin perustuen esimerkiksi kuukausi- tai vuosikohtaista kiinteää hinnoittelua. Esityksen lähtökohtana on turvata tietopalvelusuoritteiden yhtäläinen saatavuus joko julkisuuslain (asiakirjojen kuten otteiden, todistusten ja kopioiden luovuttaminen paperilla tai sähköisesti) tai teknisen käyttöyhteyden kautta huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen säännösten mukaisesti. Tarkoituksena on tarjota yhtiölle katseluyhteys tavanomaisessa toiminnassaan tarvittaviin tietoihin maksutta. Käytännössä pääsy tietoihin olisi sillä, jolla on oikeus kaupparekisteri-ilmoituksen perusteella edustaa yhtiötä. Näin ollen maksuton pääsy taloyhtiön tietoihin on myös isännöitsijällä. Sen sijaan muille toimijoille perustietopalvelut tarjottaisiin valtion maksuperustelain mukaisin periaattein, jolloin lähtökohtana on suoritteiden hinnoittelu omakustannushintaan.

Viranomaissuoritteiden hinnoittelua merkittävämmät kilpailuvaikutukset liittyvät eri alojen digitalisaatiokehitykseen ja sen kustannuksiin. Viranomaispalveluna ei toteuteta kaupankäyn-

tijärjestelmiä, teknisiä yhteyksiä tietojärjestelmästä tarjottavan rajapinnan ja luottolaitosten tai välitysliikkeiden järjestelmien taikka isännöintijärjestelmien välille. Näiden palveluiden toteutus riippuu täysin asianomaisella alalla valittavista ratkaisuista. On mahdollista, että nämä ratkaisut vaikuttavat markkinoiden toimintaan ja eri kokoisten yritysten toimintamahdollisuuksiin.

Suomen kiinteistönvälittäjät ry. selvitti kesäkuussa 2018 lausunnolla olleen hallituksen esitysluonnoksen vaikutuksia kilpailuun kiinteistönvälitysalalla. Selvityksessä todettiin, että kiinteistönvälitysalalla toimitaan toimeksiantojen hoitamisen ja kaupanteon osalta edelleen suurelta osin perinteisillä menetelmillä. Asunto-osakkeen välittämiseksi tarvittavat dokumentit saadaan paperilla (tai sähköpostin liitetiedostoina), kaupat tehdään paperilla osapuolten yhtä aikaa läsnä ollessa yleensä jommankumman kaupan osapuolen pankissa ja huolehditaan paperisten osakekirjojen siirtämisestä ja säilyttämisestä. Suurin osa välitysliikkeistä käyttää sähköisiä kiinteistönvälitysjärjestelmiä, mutta näihin syötetään tiedot manuaalisesti ja niiden kautta välittyy tietoa ainoastaan markkinapaikoille. Välitysalan digitalisoituminen on edennyt hitaasti, ja esimerkiksi täysin sähköiset toimeksiantosopimukset ovat vielä melko uusi ilmiö. Huoneistotietojärjestelmä tuo muutoksen välitysalalle, kun asunto-osakkeiden välityksessä tarvittavat keskeiset tiedot ovat saatavilla sähköisesti ja paperisista osakekirjoista luovutaan. Suurin muutos välitysalalle tulee olemaan asunto-osakkeiden sähköinen kaupankäynti, jolle huoneistotietojärjestelmä luo edellytykset.

Selvityksen mukaan huoneistotietojärjestelmän vaikutukset kilpailuun välitysalalla liittyvät ennen kaikkea siihen, millaisia investointeja yritykset joutuvat mahdollisesti tekemään järjestelmää käyttäkseen. Suurilla yrityksillä on paremmat mahdollisuudet viedä läpi tarvittavat tietojärjestelmäintegraatiot, mikäli sellaisia tarvitaan. Esityksen mukaan huoneistotietojärjestelmän kirjaamispalveluiden hyödyntäminen ja pääsy asiointijärjestelmään ei edellyttäisi sellaisenaan esim. erityisiä ohjelmisto- ja laitteistoinvestointeja. Tällaisten investointien avulla voidaan kuitenkin luoda huoneistotietojärjestelmää hyödyntäviä uusia palveluita, ohjelmistoja tai kokonaan uusia liiketoimintoja. Tällainen digitaalisten palveluiden kehittäminen ja tietojärjestelmäintegraatio on erityisesti pienille välitysliikkeille haaste.

Kilpailuun välitysalalla voi vaikuttaa myös se, miten teknisen käyttöyhteyden käyttäjälle lankeavat kustannukset tullaan määrittelemään. Esityksen mukaan tekninen käyttöyhteys perustietopalveluihin voitaisiin järjestää kohtuullisin kustannuksin. Kuitenkin esimerkiksi se, perustuvatko käyttömaksut järjestelmästä tehtyjen tietohakujen tai toimenpiteiden lukumäärään vai johonkin aikamääreeseen (kuukausi- / vuosimaksu), vaikuttaa siihen, onko huoneistotietojärjestelmän käyttäminen kustannuksiltaan kaikille käyttäjilleen neutraali, vai tuleeko käyttöyhteydestä kustannuksiltaan suhteellisesti raskaampi niille välitysliikkeille, joilla toimeksiantojen määrä vuodessa on alhaisempi.

Kilpailun kannalta merkittävää on myös se, miten aikanaan huoneistotietojärjestelmää hyödyntävät sähköiset kaupankäyntijärjestelmät tulevat toimimaan; mitä investointeja välitysliikkeen omiin tietojärjestelmiin ne kenties edellyttävät ja miten kaupankäyntijärjestelmän kustannukset tullaan määrittelemään. Terveen kilpailun kannalta on myös keskeistä, ettei syntyisi tilannetta, jossa yhdellä tai muutamalla isolla toimijalla on mahdollisuus luoda sähköiseen kaupankäyntiin eräänlainen monopoliasema, jota hyödyntämällä kaupankäyntijärjestelmän käytöstä perittävät kustannukset kyseinen toimija pystyisi käytännössä määrittelemään halualle tasolle. Mikäli kaupankäyntijärjestelmät olisivat esimerkiksi pankkien käsissä, olisi vaarana, että niin sanotut pankkisivonnaiset välitysliikkeet saisivat järjestelmän käyttöönsä huokeammin ja helpommin kuin yksityiset, yrittäjävetoiset välitysliikkeet. Tämä tulisi hyvin todennäköisesti vääristämään välitysliikkeiden välistä kilpailua.

Vastauksena selvityksessä esille tuotuihin seikkoihin voidaan todeta, että rekisteristä tarjotut rajapinnat mahdollistavat uusien palvelujen toteuttamisen ja tarjoamisen palveluna myös sellaisille toimijoille, joilla ei ole teknisiä tai taloudellisia edellytyksiä tai tarpeita toteuttaa tarvittavia tietojärjestelmäintegraatioita itse. Mitä tulee huoleen, joka koskee kaupankäyntijärjestelmien keskittymistä suurille toimijoille, tilanteen seuranta ja arviointi jäisi kilpailulainsäädännön varaan. Kaupankäyntijärjestelmää ei toteuteta valtion tehtävänä. Esityksessä lähdetään siitä, että tietopalvelujen hinnoittelu on suoriteperusteista, mikä on rekisterin luonne ja käyttötarkoitus huomioon ottaen selkeä ja tasapuolinen lähtökohta. Myöhemmässä vaiheessa kun rekisteri mahdollisesti pitää sisällään merkittävästi teknistä ja taloudellista tietoa, saattaa suoriteperusteisuus aiheuttaa esteen tietojen hyödyntämiselle analyysi- tai tilastointitarkoituksiin. Tällaiset laajat ja toistuvat tietoluovutukset voivat edellyttää käyttötarkoitussidonnaista hinnoittelua. Lähtökohtana on joka tapauksessa tietojen tarjoaminen kaikkien käyttöön suoriteperusteisena tasapuolisesti.

*Vaikutukset tietosuojaan.* Huoneistotietojärjestelmästä laaditaan 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, jäljempänä *EU:n tietosuoja-asetus*, 35 artiklassa tarkoitettu vaikutusten arvio. Seuraavassa on selvitetty yleisellä tasolla niitä suojatoimenpiteitä, joita Maanmittauslaitos rekisterinpitäjänä toteuttaa. Tietosuoja-asetuksen 35 artiklassa tarkoitettu korkea riski liittyy huoneistotietojärjestelmään kerättävien tietojen osalta ennen muuta siihen, että järjestelmässä käsitellään suuria määriä rekisteröityjen omaisuutta koskevia tietoja. Rekisteröityjen oikeuksien kannalta on erityisen tärkeää, että tiedot ovat oikein ja että viranomainen vastaa asianmukaisesti rekisteriin merkittävien tietojen eheydestä ja luotettavuudesta sekä niiden merkitsemisestä rekisteriin. Maanmittauslaitoksessa on käytössä menettelyt, joilla varmistetaan tietojen eheys ja luotettavuus. Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi erityisestä kirjaamisviranomaisen ankarasta vastuusta, joka koskee osakehuoneistorekisterin tietosisällön oikeellisuutta.

EU:n tietosuoja-asetuksen 25 artikla edellyttää asianmukaisten teknisten ja organisatoristen suojatoimien käyttöä henkilötietojen käsittelyssä. Asetuksen vaatimusten täyttäminen on kyettävä osoittamaan. Käytännössä osoitusvelvollisuus toteutettaisiin muun muassa dokumentoimalla henkilötietojen käsittelyä mahdollisimman laajasti. Tietojärjestelmää varten laaditaan tiedonhallintamalli. Tietojen elinkaaren hallintaan liittyvät toimenpiteet määritellään lainsäädännön mukaisiksi muun muassa tietosuojaohjeissa.

Henkilötietoja käsitellään lähtökohtaisesti vain Maanmittauslaitokselle säädetyin tehtävien edellyttämässä laajuudessa. Muita henkilö- ja sijaintitietoja ei käsitellä. Käytännössä tämä henkilötietojen minimoinnin periaate pyritään turvaamaan siten, että järjestelmään kerättävän ja talletettavan tiedon määrä sekä laatu määritellään etukäteen ottaen huomioon rekisterien käyttötarkoitus. Muita kuin määriteltyjä tietoja ei kerätä, minkä johdosta kerättyjen henkilötietojen määrä on myös koko ajan rekisterinpitäjän tiedossa. Kerätyille henkilötiedoille määritellään säädösten perusteella säilytysajat (pysyvästi säilytettävät, enimmäissäilytysajat sekä vähimmäissäilytysajat). Lisäksi tarkastellaan varsinkin pysyvästi säilytettävien henkilötietojen osalta säännöllisesti myös sitä, onko tietojen pysyvälle säilyttämiselle edelleen lainmukainen peruste.

Hallinnon asiakkaille ja rekisteröidyille tarkoitettu seloste rekisteröidyn henkilötietojen käsittelystä (tietosuojaaseloste) laaditaan asianmukaisesti ja sitä päivitetään säännöllisesti. Tietopalvelua kehitetään siten, että seloste on helposti kaikkien saatavilla, myös mobiililaitteella. Lisäksi tietosuojaaselosteesta kerrotaan näkyvillä ilmoituksilla. Kaikkiaan viranomainen huolehtii siitä, että asiakkaille annetaan kaikki tarvittava henkilötietojen käsittelyyn liittyvä tieto. EU:n tietosuoja-asetuksen 14 artiklassa tarkoitettujen rekisterinpitäjän ilmoitusvelvollisuuden osalta

sovelletaan artiklan 5 artiklan c alakohdan mukaista poikkeusta. Vaikka varsinaista ilmoitusvelvollisuutta ei tässä tapauksessa ole, luodaan automaattinen sähköinen menettelytapa, jolla rekisteröidyt saavat pääsyn tietoihin. Sen lisäksi tarvitaan manuaalinen menettelytapa, jonka avulla turvataan pääsy tietoihin niiden osalta, jotka eivät käytä sähköisiä menetelmiä.

Huoneistotietojärjestelmän käytön ja ylläpidon osalta asianmukainen riskikartoitus on tehty. Käytännössä tarvittavat suojatoimenpiteet tehdään riskiarvioinnin pohjalta. EU:n tietosuojasetukseen liittyen on arvioitu myös se, tuleeko suunniteltu käsittely todennäköisesti aiheuttaa korkean riskin rekisteröidyn oikeuksille ja vapauksille. Järjestelmässä olevat tiedot turvataan myös siinä tapauksessa, että järjestelmään tulee jokin häiriö. Sen vuoksi myös huoneistotietojärjestelmään kuuluvien sovellusten osalta laaditaan samanlainen toipumissuunnitelma kuin muidenkin Maanmittauslaitoksen ylläpitämien järjestelmien osalta on laadittu.

Tietosuojavastaava on nimitetty ja hänellä on riittävä asiantuntemus. Rekisterinpitäjän ja tietojen käsittelijän roolit on tunnistettu ja kuvattu. Työntekijöiden pääsyä henkilötietoihin valvotaan ja kullekin annetaan tarvittavat käyttöoikeudet vain työtehtävien edellyttämässä laajuudessa. Käyttöoikeuksien valvonnan hallitsemiseksi ja helpottamiseksi eri henkilöryhmät jaetaan eri rooleihin, joille määritellään etukäteen tarvittavat käyttöoikeudet. Tiedonkäsittelyyn osallistuvat työntekijät toimivat virkavastuulla, ja he ovat julkisuuslain mukaan vaitiolovelvollisia. Henkilötietojen suojavaatimukseen annetaan koulutus ennalta laaditun koulutusprosessin mukaisesti. Lähtökohtana koulutuksessa on, että kaikessa henkilötietojen käsittelyssä noudatetaan EU:n tietosuojasetuksen II luvussa tarkoitettuja käsittelyn yleisiä periaatteita, kuten lainmukaisen, kohtuullisen ja läpinäkyvän henkilötietojen käsittelyn periaatteet sekä tietojen käyttötarkoitussidonnaisuus.

Tietojen käyttöä valvotaan lokien avulla sekä toimintaa ohjaavien käytännesääntöjen noudattamisen arvioinnilla. Siltä osin kuin kyse ei ole asiakirjajulkisuuden toteuttamisesta, henkilötietoihin pääsee vain turvallisen käyttöyhteyden avulla. Tietojen loppukäyttäjien roolit ja vastuut kirjataan käyttöluvan ehtoihin, kun tiedot luovutetaan teknisen käyttöyhteyden avulla. Esimerkiksi sähköisiä asiointipalveluja käytetään vain salatun tietoliikenneyhteyden kautta. Kaikki rekisteriin tallennetut henkilötiedot on salattu siltä osin, että tietoja käsitellään vain korotetun tietoturvatason mukaisesti. Huoneistotietojärjestelmää käytetään lähtökohtaisesti vain EU:n alueella. Jos tietoja tarvitaan EU:n ulkopuolella, noudatetaan EU:n tietosuojasetuksen 5 luvussa olevia säännöksiä. Käytännössä oikeus tiedon luovuttamiseen arvioidaan kussakin tapauksessa erikseen. Mahdollisista tietoturvaloukkauksista tiedotetaan olemassa suunnitellun mukaisesti, jossa on huomioitu EU:n tietosuojasetuksen edellyttämä toimintamalli. Mahdollisuutta siirtää tietoja palvelusta muualle on rajattu siten, että tietoja voidaan siirtää vain laissa määritellyn käyttötarkoituksen mukaisesti.

*Vaikutukset yhdenvertaisuuteen, asiointimahdollisuuksiin ja kielellisten oikeuksien toteutumiseen.* Esityksessä ei ehdoteta poikkeuksia kansalaisten yhdenvertaisuutta, asiointimahdollisuuksia ja kielellisten oikeuksien toteutumista turvaavaan sääntelyyn. Keskitetyn omistajatiedon puuttuessa asunto-osakkeenomistajien sukupuolesta, etnisestä taustasta tai muusta yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 8 §:ssä tarkoitettusta ominaisuudesta tai tilanteesta ei ole käytettävissä systemaattisesti ylläpidettyä tietoa. Esityksen mahdollisena vaikutuksena voikin olla esimerkiksi asunto-osakkeenomistajien ikärakennetta ja sukupuolijakaumaa koskevan tilastotiedon saatavuus esimerkiksi asumiseen liittyviä sähköisiä palveluita kehitettäessä. Keskitetty omistajatiedon hallinta voi tarjota nykyistä kattavampaa tietoa myös ulkomaalaisten omistuksessa olevista osakehuoneistoista ja tähän liittyvistä erityisistä asiointitarpeista.

Maanmittauslaitoksen palveluiden järjestämisessä lähtökohtana on asianmukaisten asiointimahdollisuuksien turvaaminen kaikille väestöryhmille hallintolain, kielilain (423/2003) ja di-



gitaalisten palveluiden tarjoamisesta annettavan lain asettamien perusedellytysten mukaisena. Pyrkimyksenä on tarjota mahdollisimman pian kattavat sähköisen kirjaamisen asiointipalvelut. Niille kansalaisille, joiden asiointia ei voida syystä tai toisesta helpottaa digitaalisten palveluiden avulla tai jotka eivät ole halukkaita hyödyntämään sähköisiä asiointipalveluita, tullaan tarjoamaan mahdollisuus paikan päällä tapahtuvaan asiointiin Maanmittauslaitoksen palvelupisteverkoston puitteissa. Myös postin välityksellä tapahtuva kirjallinen asiointi on mahdollista. Vallitsevana trendinä kiinteistöjen osalta on kuitenkin ollut palvelupisteiden vähenevä käyttö, kun asiakkaat siirtyvät toimintatapojen muutoksen ja palveluiden kehittymisen myötä hyödyntämään sähköisiä palveluita. Palvelupisteverkoston kehittämisessä otetaan huomioon kielellisten oikeuksien toteutuminen. Yleisesti ottaen molemmilla virallisilla kielillä järjestettävät kirjaamisen sähköiset asiointipalvelut toteuttavat kansalaisen ja yhtiön oikeuksia asiointiin valtion viranomaisessa omalla äidinkielellään. Kattavan englanninkielisen sähköisen palvelun kehitykseen voi tulevaisuudessa luoda edellytyksiä esimerkiksi henkilöiden sähköisen tunnistamisen ja luottamuspalveluiden kehitys EU-alueella.

## **5 Asian valmistelu**

### **5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto**

Esitystä on valmisteltu maa- ja metsätalousministeriön asettamassa Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen -lainsäädäntötyöryhmässä (MMM045:00/2016). Työryhmässä ovat edustettuna oikeusministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön, valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön ohella kiinteistönvälittäjiä edustavat järjestöt, Isännöintiliitto ja Suomen kiinteistöliitto ry sekä Finanssiala ry. Työryhmän työskentelyyn ovat asiantuntijana ja sihteerinä osallistuneet Maanmittauslaitoksen edustajat.

Työryhmä ei jättänyt asiasta erillistä mietintöä, vaan tuotti toimeksiantonsa mukaisesti hallituksen esitysluonnoksen, jonka käsittelyä jatkettiin työryhmässä keväällä 2018 toteutetun lausuntokierroksen jälkeen. Hallituksen esityksen viimeistely tehtiin virkatyönä maa- ja metsätalousministeriössä.

### **5.2 Kuuleminen**

Työryhmä kuuli asiantuntijoina Verohallinnon, Patentti- ja rekisterihallituksen ja VRK:n, Tietosuojavaltuutetun toimiston sekä Kuluttajaliitto ry:n ja OP-ryhmän edustajia. Toteutukseen osallistuvien virastojen edustajia kuultiin erityisesti ASREK-hankkeen merkityksestä viraston toiminnalle ja asianomaisissa viranomaisissa vireillä olevista siihen liittyvistä hankkeista. Tällaisia hankkeita olivat erityisesti pysyvän huoneistotunnuksen valmistelu VRK:ssa, Verohallinnon tietojärjestelmä uudistus sekä Patentti- ja rekisterihallituksen valmisteleva sähköinen asiointi asunto-osaakeyhtiön perustamisessa ja tietojen muuttamisessa.

Esityksen sisällön täsmentyessä työryhmän valmisteli ja toteutti asunto-osakkeen omistajille ja hallituksen jäsenille suunnatun kyselyn Otakantaa.fi-palvelussa. Kysely oli avoinna 6. päivä helmikuuta ja 20. päivä helmikuuta 2018 välisenä aikana. Molempiin kyselyihin saatiin yhteensä 2099 vastausta. Kyselyt olivat avoimia, eikä niihin vastaaminen edellyttänyt kirjautumista palveluun. Kysymykset olivat lähes poikkeuksetta vapaavalintaisia, joten kyselyyn vastaaja saattoi jättää kysymyksiä väliin. Lisäksi kyselyssä käytetyt kysymykset muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta olivat monivalintakysymyksiä.

Ottaen huomioon vastausten lukumäärä ja kyselyn metodologia, saaduista vastauksista ei voida tehdä pitkälle meneviä johtopäätöksiä asunto-osakkeen omistajan tai yhtiön hallituksen jäsenten näkemyksistä ja odotuksista. Aineistosta on seuraavassa esitetty yhteenveto siitä, miten

vastanneiden enemmistö suhtautui niille esitettyihin kysymyksiin tai siitä, mitkä vaihtoehdot saivat eniten kannatusta. Siinä ilmoitetut prosenttiosuudet kuvaavat vaihtoehtoa kannattaneiden vastausten määrää suhteessa koko kyselyyn vastanneiden määrään. Samaa kysymykseen saattoi valita useamman vaihtoehdon tai jättää vastaamatta kysymykseen. Näin ollen eri vastausvaihtoehtojen kohdalla esitetyt prosenttiosuudet eivät kerro siitä, millainen osuus vastaajista edustaa tiettyä tilannetta tai mielipidettä.

### 5.2.1 Asunto-osakkeen omistajille ja hallituksen jäsenille suunnatut kyselyt

Asunto-osakkeenomistajille suunnattu kysely pyrki selvittämään erityisesti osakekirjoista luopumisen toteutustapaa, osakekirjoista luopumisen hyötyjä ja mahdollisia kustannuksia sekä asiointia koskevia odotuksia. Vastaajien enemmistö oli miehiä (60 %). Vastanneet olivat iältään 25–83 vuotiaita. Heistä suurin osa asuu omistamassaan osakehuoneistossa. Hieman yli puolet vastaajista oli pääkaupunkiseudulta (52 %). Vastanneista 69 prosenttia ilmoitti talotyyppiksi kerrostalon. Vastaukset koskivat hyvin erikokoisia yhtiöitä, pienimmistä (1 osakehuoneisto) suurimpiin (yli 100 osakehuoneistoa). Pääsääntöisesti yhtiössä oli ammatti-isännöitsijä (88 %).

Asunto-osakkeenomistajilta kysyttiin osakekirjojen säilyttämisestä. Niukka enemmistö vastauksista (56 %) kertoi, että osakkeet ovat pankissa lainan vakuutena. Loput vastauksista jakaantuivat niihin, joiden mukaan vastaaja käyttää säilytyspalveluita (esimerkiksi pankin tallelokerro) ja niihin, joiden mukaan käytössä jokin muu säilytystapa, kuten kassakaapissa kotona. Muutamissa avovastauksissa tuotiin esille, ettei vastaaja ollut hankkinut säilytyspalveluita, koska palvelua ei ollut saatavilla pankista. Niistä vastaajista, joilla oli osakekirjojen säilytyskustannuksia, 45 prosenttia kertoi kustannusten olevan 0–50 euroa vuodessa. Näistä vastauksista enemmistö koski yhden osakehuoneiston osakekirjojen säilytyskustannuksia.

Asunto-osakkeenomistajilta kysyttiin, hakisivatko he sähköistä omistajamerkintää ja hoitaisivatko he osakekirjan mitätöinnin oma-aloitteisesti, vaikka se ei olisi pakollista. Kaikki kyselyyn vastanneista eivät ottaneet kantaa kysymykseen ja vastanneiden kesken vastaukset jakaantuivat siten, että 328 vastaajaa vastasi myönteisesti ja 182 vastaajaa kielteisesti. Kysyttäessä, missä vastaaja haluaa hoitaa osakekirjan mitätöinnin, eniten ääniä (541) sai pankki, jossa osakkeet ovat lainan vakuutena. Seuraavaksi suosituin vaihtoehto (239) oli Maanmittauslaitoksen palvelupiste ja lähes yhtä monta vastausta (228) koski muuta vaihtoehtoa. Muuksi vaihtoehdoksi oli avovastauksissa nostettu yleisimmin pankki. Pankin kautta haluttiin toimia niissäkin tapauksissa, joissa osakkeet eivät ole lainan vakuutena. Osa toivoi mahdollisuutta hoitaa osakekirjan mitätöinti kokonaan sähköisesti. Muita useita kertoja vastauksissa esiintyneitä vaihtoehtoja olivat isännöitsijäntoimistot ja tapa, joka on kustannuksiltaan edullisin. Osassa avovastauksia vastustettiin paperisista osakekirjoista luopumista.

Vastaajilta kysyttiin, mitä hyötyjä tai mahdollisuuksia he odottavat paperisista osakekirjoista luopumisen tuovan. Eniten vastauksia (723) keräsi mahdollisuus tarkistaa sähköisen omistajamerkinnän ja omien tietojen virheettömyys rekisteristä. Toiseksi eniten kannatusta (630) sai mahdollisuus siirtyä tulevaisuudessa sähköiseen asiointiin osakkeiden markkinoinnin, kaupan ja panttauksen tapauksessa. Kolmanneksi (627) nousi se seikka, ettei osakekirjojen säilytyksestä tarvitse enää kantaa huolta. Kysyttäessä paperisista osakekirjoista luopumisen haasteista, eniten kannatusta (452) sai väite ”Kirjaamismaksut ovat liian korkeat.” Toiseksi eniten (350) vastaajia huoletti tarve asioida paikan päällä Maanmittauslaitoksen toimipisteessä. Kolmanneksi yleisin vastaus (293) oli ”en osaa sanoa”. Vastauksissa tulivat esille tietoturvaan liittyvät uhat, palveluiden liian korkea hinnoittelu sekä yhtiölle ja osakkeenomistajalle aiheutuvat kustannukset. Toisaalta vastauksissa kiinnitettiin huomiota ikääntyneiden osakkeenomistajia asiointimahdollisuuksiin sekä heidän asioidensa hoitamiseen valtuutuksella.

Kyselyssä pyydettiin arviota sähköisen omistajamerkinnän tai panttausmerkinnön kirjaamiseen liittyvästä asiointitarpeesta seuraavan kymmenen vuoden aikana. Vastauksista 68 prosenttia arvioi asiointitarpeeksi 1–2 kertaa. Seuraavaksi yleisimmät vastaukset olivat 3–5 kertaa (145/998) ja 0 kertaa (114/998). Seuraavaksi kysyttiin, mitä tietoja vastaajat arvioivat tarvitsevana omaa asiointiaan varten. Kolme eniten kannatusta saanutta vaihtoehtoa olivat isännöitsijätodistuksen tiedot, osakehuoneiston omistusta ja panttausta koskevat tiedot sekä yhtiön taloutta koskevat tiedot. Yhtiön vastuuhenkilöitä, yhtiöjärjestyksestä ja rakennusta koskevia tietoja -vaihtoehdot saivat jonkin verran vähemmän kannatusta. Avoimissa vastauksissa käsiteltiin vaihtoehtoja aina vähimmäistietosisällöstä hyvin laajaan sekä yhtiön että osakkeenomistajan ylläpitämään rakennuksen ja huoneiston kuntoa koskevaan tietosisältöön.

Hallituksen jäsenille suunnatussa kyselyssä aiheina olivat osakeluettelon ylläpidon siirto, muiden yhtiötä koskevien tietojen ilmoittaminen sekä yhtiötä ja osakehuoneistoa koskevien tietojen hyödyntäminen taloyhtiön hallinnossa. Lisäksi niitä hallituksen jäseniä, jotka omistavat asunto-osakeyhtiön osakkeita pyydettiin vastaamaan samoihin kysymyksiin kuin asunto-osakkeenomistajille suunnatussa kyselyssä. Vastauksia saatiin 1101 kappaletta. Vastanneista 69 prosenttia oli miehiä. Vastajien ikä vaihteli 22–84 vuoden välillä. Vastajilla on kokemusta hallitustyöskentelystä yhdestä vuodesta 48 vuoteen. Heistä 723 on hallituksen puheenjohtajia ja 400 jäseniä. Enemmistö vastaajista (96 %) on samalla asunto-osakkeenomistajia. Niukka enemmistö (53 %) vastaajista tuli pääkaupunkiseudulta. Vastajien selkeä enemmistö kertoi taloyhtiön tyypiksi kerrostalon. Vastauksissa olivat edustettuna niin suuret kuin pienet taloyhtiöt, joissa hallituksen jäseniä oli yleisimmin 3–5. Valtaosassa tapauksia (86 %) taloyhtiöllä oli ammatti-isännöitsijä.

Vastanneista 90 kertoi olevansa hallituksen puheenjohtajana vastuussa osakeluettelon ylläpidosta. Vastajia pyydettiin arvioimaan ensin yksinkertaisten saantoselvitysten tekemiseen kuluva aika. Erilaisista vaihtoehdoista enemmistö valitsi vaihtoehdon 15–30 minuuttia ja toiseksi yleisin vastaus oli alle 15 minuuttia. Kysyttäessä vaativista saantoselvityksistä, joista esimerkkinä mainittiin perintösaannot, yleisin vastaus oli ”en osaa sanoa”. Seuraavaksi yleisin vastaus oli 0,5–2 työpäivää. Kyselyssä selvitettiin, edellyttääkö vastaajan kokemuksen mukaan omistusoikeuden merkitseminen osakeluettelon luovutuksensaajan henkilökohtaista tapaamista. Saatujen vastausten perusteella yleisin tilanne on, ettei edellytä. Samaa voidaan todeta tarpeesta hankkia neuvoja tai ulkopuolista asiantuntija-apua osakeluettelomerkintää varten. Vastajia pyrittiin kertomaan suhtautumisestaan osakeluettelon siirtoon. Vastaukset, joita oli hyvin pieni osuus suhteessa kyselyn vastaajamäärään, painottuivat vaihtoehtoon ”hyvä ja tarpeellinen muutos”.

Kyselyssä kartoitettiin muuhun taloyhtiön hallintoon kuin osakeluettelon pitoon liittyviä tarpeita. Kyselyn mukaan tietojärjestelmään voisi olla mahdollista tallentaa tietoa taloyhtiön hallitsemien rakennusten kunnosta, kuten tehdyistä remonteista ja tulevista remonteista sekä osakehuoneiston ominaisuuksista (esimerkiksi tehdyt muutostyöt). Yhtiöt voisivat käsitellä edellä mainittuja tietoja sähköisessä muodossa ja käyttää niitä tiedonantovelvoitteensa täyttämiseen. Vastajia pyydettiin kuvaamaan suhtautumistaan edellä kuvattuun palveluun. Eniten kannatusta saivat osakkeen vaihtoehdot ”taloyhtiömme voisi mahdollisesti hyödyntää palveluita, jos tietojen ilmoittamisen ja ylläpidon kustannuksen säilyvät kohtuullisina (691) ja ”pidän tällaista palvelua ehdottoman tarpeellisena” (252). Kysyttäessä, mitä tietoja vastaaja pitää tarpeellisena osakeluettelon tietojen ohella, eniten ääniä saivat taloyhtiön hallitsemien rakennusten tiedot (korjaustiedot, energiatodistus) ja yhtiötä koskevat tiedot. Osakkaiden osoite- ja muita yhteystietoja pidettiin myös tarpeellisina ja avovastauksissa mainittiin muun muassa kauppahintatiedot, asukastiedot, kulutustiedot (vesi, energia), tehdyt kuntoarviot ja -selvitykset. Osassa avovastauksia ei nähty tarvetta laajemmalle tietosisällölle tai ehdotettiin, että tallennettavat tiedot rajattaisiin pysyviin tietoihin, joita ei tarvitse jatkuvasti muuttaa.

Hallituksen jäsenille osoitettiin samat osakekirjojen säilyttämistä ja niistä luopumista koskevat kysymykset kuin osakkeen-omistajien kyselyssä. Noin 55 prosenttia vastaajista ilmoitti, että osakkeet ovat pankissa lainan vakuutena ja 29 prosenttia vastasi käyttävänsä säilytyspalveluita. Avovastauksissa tuotiin esille, että säilytystavat vaihtelivat useiden osakekirjojen osalta. Yleisin muista säilytystavoista oli kotona tapahtuva säilytys. Säilytyspalveluiden käyttöön liittyvät kustannukset olivat yleisimmin 0–50 euroa. Vastausten perusteella 45 prosenttia oli valmis hakemaan oma-aloitteisesti sähköistä omistajamerkintää ja hoitamaan osakekirjan mitätöinnin. Vastaajista 57 prosenttia piti parhaana vaihtoehtona hoitaa osakekirjan mitätöinnin pankissa ja 25 prosenttia Maanmittauslaitoksen toimipisteessä. Avovastauksissa toivottiin sähköistä palvelua ja mahdollisuutta hoitaa asia pankissa, vaikka osakkeet eivät olisi lainan vakuutena.

Kysyttäessä paperisista osakekirjoista luopumisen hyötyjä ja mahdollisuuksia eniten kannatusta saaneet vaihtoehdot noudattivat osakkeenomistajille suunnatun kyselyn tuloksia. Eniten ääniä tässäkin kyselyssä keräsi mahdollisuus tarkistaa sähköisen omistajamerkinnän ja omien tietojen virheettömyys rekisteristä. Toiseksi eniten kannatusta sai se seikka, ettei osakekirjojen säilytyksestä tarvitse enää kantaa huolta. Kolmanneksi tärkeimmäksi nousi mahdollisuus siirtyä tulevaisuudessa sähköiseen asiointiin osakkeiden markkinoinnin, kaupan ja panttauksen tapauksessa. Uhkien ja haasteiden osalta kirjaamismaksujen taso ja paikan päällä tapahtuvan asioinnin tarve nousivat selkeimmin esiin. Vastaajat kokivat vaikeaksi arvioida uhkia ja haasteita ja avovastauksissa nousivat esiin tietoturvakysymykset, virheet kirjaamismenettelyssä, ikääntyvien osakkeenomistajien asiointimahdollisuudet sekä puutteet järjestelmän toimintavarmuudessa ja käyttäjäystävällisyydessä.

Kysyttäessä, miten vastaaja mieluiten asioisi hakiessaan sähköistä omistajamerkintää, selvästi eniten kannatusta sai vaihtoehto viranomaisen ylläpitämässä sähköisessä asiointipalvelussa (833/1101). Avovastauksissa pohdittiin, miten sähköisessä asiointipalvelussa toteutetaan tunnistautuminen ja erityisesti yhteisomistajien asiointi. Kuten osakkeenomistajille suunnatussa kyselyssä, yleisin arvio omistus- ja panttauskirjaukseen liittyvästä asiointitarpeesta (10 vuoden jaksolla) oli 1–2 kertaa. Vastaajia pyydettiin arvioimaan asiointiin liittyvää tietotarvetta. Vaihtoehdoista eniten kannatusta saivat isännöitsijäntodistuksen tiedot, osakehuoneiston omistusta ja panttausta koskevat tiedot ja yhtiöjärjestyksen tiedot. Vastausten painotukset poikkesivat jossain määrin osakkeenomistajille suunnatun kyselyn tuloksista ja voidaan olettaa, että vastaajat tässä tapauksessa vastasivat myös hallituksen jäsenen näkökulmasta. Avovastauksissa tuotiin esille täsmennyksinä muun muassa rakennusten ja huoneistojen korjaushistoria ja muut muutostyöt, yhtiölainaa ja vastikkeita koskevat tiedot sekä yhtiön pidemmän aikavälin suunnittelua tukevat asiakirjat (strategia ja pitkän tähtäimen suunnitelma). Varsin monissa avovastauksissa tuotiin esille, että tiedot ovat jo nykyisin saatavina isännöintijärjestelmistä.

*Kyselyiden käsittely ja johtopäätökset.* Kyselystä tiedotettiin yleisölle maa- ja metsätalousministeriön tiedotteella. Lisäksi kyselyä välitettiin edelleen Maanmittauslaitoksen, Isännöintiliiton ja Suomen kiinteistöliiton tiedotuskanavien kautta. Se julkaistiin Otakantaa.fi-palvelussa suomeksi ja ruotsiksi. Kyselyn tuloksia käsiteltiin lainsäädäntötyöryhmässä osana esityksen käsittelyä. Tuloksiin liittyviä havaintoja on pyritty esityksessä käsittelemään vaikutusten arviointia ja keskeisiä ehdotuksia koskevassa osiossa.

Kyselyiden vastaajia ei valittu otannalla, eikä heitä pyydetty tunnistautumaan kirjautumalla Otakantaa.fi-palveluun. Kuten edellä on selostettu, vastaajat saivat varsin vapaasti valita, vastasivatko kaikkiin kysymyksiin vai osaan niistä. Kyselyn aihepiiri oli hyvin laaja ja kysymysten taustoja selvitettiin hyvin lyhyesti. Kysymyksiä oli osakkeenomistajille suunnatussa kyselyssä 21 ja hallituksen jäsenille suunnatussa kyselyssä 35. Edellä mainitut seikat vaikuttavat

siihen, ettei vastauksista voida tehdä kovin pitkälle meneviä, tieteellisesti tai tilastollisesti päteviä johtopäätöksiä.

Se kyselyiden tuloksista voidaan kuitenkin kokoavasti todeta, että vastaajilla kuten todennäköisesti myös heidän viiteryhmillään on yksilöinä hyvin erilaiset valmiudet ja motivaatio ryhtyä toimimaan esityksessä ehdotetun huoneistotietojärjestelmän mahdollistamalla tavalla. Vastaajien suhtautuminen paperisista osakekirjoista luopumiseen sekä omistuksen ja panttauksen kirjaamiseen vaihteli hyvin kielteisestä erittäin myönteiseen suhtautumiseen. Asenteen takana olevia syitä ei ole kyselyn puitteissa mahdollista selvittää. Kokoavasti voidaan kuitenkin todeta, että huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon liittyy tiedottamisen ja teknisen tuen haaste. Osakkeenomistajien, yhtiöiden ja niiden vastuuhenkilöiden tulee jo ennen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa saada riittävästi neuvontaa omaa asiointiaan varten. Ammattimaisen isännöinnin piiriin kuuluvat yhtiöt ovat jo valmistelun aikana olleet tiedotuksen ja kuulemisen kohteena isännöitsijöiden ja Suomen kiinteistöliiton edustamien yhtiöiden osalta. Kansalaisille suunnattua tiedotusta on tehty valmistelun kuluessa, mutta kaikkien tavoittaminen tiedotteiden ja lehtiartikkeleiden välityksellä on haastavaa. Varsin paljon jää osakeluettelon siirron osalta yhtiön asukastiedotuksen ja kirjaamisen menettelyn yksityiskohtien osalta osakkaiden aktiivisuuden varaan.

Yhteenvetona kyselyn tuloksista voidaan todeta, että omistuksen ja panttauksen kirjaamisesta perittävät maksut ovat osakkeenomistajien sitoutumisen kannalta keskeinen tekijä. Sama koskee yhtiön hallinnon hoitamiseen liittyvää asiointia. Maksuja on selvitetty tarkemmin vaikutusten arviointia koskevassa kappaleessa. Asioinnin sujuvuuteen ja palveluiden saavutettavuuteen on kiinnitettävä huomiota myös niissä tapauksissa, joissa henkilöllä ei ole lähtökohdistaan johtuen valmiuksia sähköiseen asiointiin. Rekistereiden ja niissä tapahtuvan tietojenkäsittelyn on vastattava henkilötietojen suojaa ja tietoturvaa koskeviin haasteisiin. Näihin liittyviä kysymyksiä on käsitelty säätämisyjärjestystä koskevassa osiossa sekä asianomaisten säännösten yksityiskohtaisissa perusteluissa.

Toisaalta vastauksista on luettavissa huoneistotietojärjestelmän lisäarvo nykyiseen järjestelmään verrattuna. Tarpeellisenä uudistuksena nähtiin mahdollisuus selvittää omia omistuksiaan koskevat tiedot ja tietojen virheettömyys rekisteristä sekä paperisista osakekirjoista luopumisen tuoma mahdollisuus luopua niiden säilyttämisestä ja tähän liittyvistä riskeistä. Merkittävänä etuna nähtiin myös mahdollisuus siirtyä tulevaisuudessa sähköiseen asiointiin osakkeiden kaupan ja panttauksen yhteydessä. Huoneistotietojärjestelmä tarjoaa mahdollisuuden välitykselle ja luottolaitoksille nykyistä suurempaan palveluiden ja sisäisten prosessien digitalisointiin. Se, missä määrin tähän mahdollisuuteen tartutaan, riippuu toimijoista itsestään.

Kyselyssä ei voitu riittävästi yksilöidä niitä prosesseja, jotka liittyvät muun yhtiön hallussa olevan tiedon käsittelyyn tietojärjestelmässä. Esimerkiksi isännöitsijäntodistuksella annettavien tietojen ylläpitoa ja luovuttamista ei kuvattu tarkemmin kyselyssä. Näiden osalta voidaan lähinnä arvioida, nähdäänkö ylipäätään tämän tyyppiselle palvelulle tarvetta vastaajien keskuudessa. Tulosten perusteella voidaan todeta, että vastauksissa nähtiin tarvetta näiden tietojen käsittelyyn tietojärjestelmässä. Odotukset tietosisällön suhteen vaihtelevat merkittävästi. Osassa vastauksia kannatettiin hyvin laajaa, lähes kaikki yhtiön hallussa olevat tiedot kattavaa tietosisältöä, osa hyvin pelkistettyä, viranomaisrekistereiden tietosisällön varaan rakentuvaa tietojenkäsittelyä. Esityksessä valittua ratkaisua selvitetään jäljempänä huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen yhteydessä.

### 5.2.2 Lausuntokierros

Esityksestä järjestettiin 23.3.2018–4.5.2018 välisenä aikana laaja lausuntokierros. Lausuntopyynnön jakelussa mainittujen lisäksi lausuntopyyntöaineisto oli nähtävillä hankkeen internet-sivuilla sekä Hankeikkuna-palvelussa. Kaikilla asiasta kiinnostuneilla oli mahdollisuus esittää näkemyksensä. Lausunnoista on laadittu lausuntoyhteenvedo, joka on nähtävillä hankkeen internetsivuilla ja Hankeikkuna-palvelussa.

Lausuntonsa antoivat 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 sekä ympäristöministeriö. Sosiaali- ja terveysministeriö, Suomen kuntaliitto, Tampereen kaupunki, valtioneuvoston kanslia ja Vantaan kaupunki ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa esityksen johdosta.

Yli puolet lausunnonantajista ilmoitti kannattavansa esitystä ja sen tavoitteita. Yksikään lausunnonantaja ei ilmoittanut vastustavansa esitystä. Sen sijaan joitakin esitykseen sisältyviä yksityiskohtia arvioitiin kriittisesti tai esitystä toivottiin täydennettävän joltain osin. Yksi lausunnonantaja ilmoitti vastustavansa esityksessä omaksuttua viranomaismallia. Yhdeksän lausunnonantajaa ilmoitti kannattavansa viranomaismallia. Erityisesti lausunnoissa nousi esille tarve tehostaa paperisista osakekirjoista luopumisen aikataulua ja siten lyhentää siirtymäaikaa, jonka kuluessa eri toimijat joutuvat ylläpitämään sekä paperisten osakekirjojen että kirjaamisenmenettelyn edellyttämiä prosesseja ja toimintoja. Mahdollisina keinoina nousivat esiin paperisista osakekirjoista luopuminen siten, että luottolaitokset toteuttavat hallussaan olevien osakekirjojen mitätöinnin niin sanotun massakonversion avulla sekä takarajan asettaminen kaikille osakkeenomistajille sähköisen omistajamerkinnän hakemista ja osakekirjan mitätöintiä varten. Näihin ehdotuksiin vastaamista ohjasi toisaalta esityksen jatkovalmisteluun käytettävissä oleva aika ja toisaalta tarve estää ratkaisuisista aiheutuvat mahdolliset vaikeasti ennakoitavat toteutusongelmat ja oikeudenmenetykset. Ilman osakkeenomistajan myötävaikutusta tapahtuvaan osakekirjojen massakonversioon pohjautuva ratkaisu olisi edellyttänyt paitsi perustuslakinäkökohtien myös käytännön toteutuksen huolellista selvittämistä. Tällaiseen selvitystyöhön ei ollut esitykselle asetetun tavoiteaikataulun puitteissa mahdollista ryhtyä. Sen sijaan esitykseen on sisällytetty säännösehdoitus, joka asettaisi omistuksen kirjaamiselle ja osakekirjan mitätöimiselle 10 vuoden määräajan, joka laskettaisiin siitä, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Määräajan tehosteena olisi osakeoikeuksien menettäminen, mikäli kirjaamista ei ole haettu ennen yhtiökokoukseen osallistumista koskevaa täsmäytyspäivää. Säännöksen toteuttaminen edellyttää, että yhtiölle säädettäisiin velvollisuus ilmoittaa osakkeenomistajalle osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle.

Kirjaamisenmenettelyä koskevissa lausunnoissa toisaalta kannatettiin osakkeenomistajan (luovuttajan) suostumuksen edellyttämistä saannon kirjaamisessa. Toisaalta toivottiin erinäisiin muihin selvityksiin, kuten kauppakirjaan, perustuvaa kirjaamista. Lausunnoissa kritisoiitiin myös kirjaamisenmenettelyn yksityiskohtien jättämistä kirjaamiskäytännön varaan. Esitetyt näkökohdat käytiin huolellisesti läpi jatkovalmistelussa. Esityksen perusteluja täydennettiin tarvittavilta osin ja säännöksiä täsmennettiin. Samalla todettiin, ettei osakkeenomistajan luovutustahdon selvittämistä voida jättää nykytilanteessa allekirjoitetun kauppakirjan varaan, vaan saannon kirjaaminen edellyttäisi joka tapauksessa omistajan kuulemistä. Jatkossa kaupankäyn-

tijärjestelmien kehittyessä, vahvaan tunnistautumiseen perustuva sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä tehty tahdonilmaisu voi hyvin korvata osakkeenomistajan suostumuksen. Tässä vaiheessa kirjaamisen menettely on kuitenkin syytä toteuttaa teknologia- ja toimintatapaneutraalisti siten, että Maanmittauslaitos määrittelee kirjaamiskäytäntöä koskevissa ohjeissa suostumuksen ja muun luotettavan selvityksen antamisen tekniset yksityiskohdat siten, että kirjaamisratkaisun perusteeksi tarvittava riittävä selvitys luovutuksesta saadaan riippumatta tavasta, jolla osakkeenluovutuksen osapuolet ovat valinneet kaupan toteutettavaksi. Jatkovalmistelussa todettiin myös tarve määrittellä kirjaamiskäytäntö siten, että suostumus voidaan antaa luovutuksensaajan ja pantinsaajan kannalta riittävän varhaisessa vaiheessa kuhunkin tilanteeseen sopivalla tavalla.

Huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä ja tietojen käsittelyä koskevat kommentit on pyritty ottamaan huomioon. Tietojen käsittelyn osalta kommentteissa korostuivat tietojen käyttötarkoitussidonnaisuuden vaatimuksen huomioinen muusta viranomaisen rekisteristä saatavien tietojen käsittelyssä ja luovutettaessa tietoa tietojärjestelmästä. Jatkovalmistelussa muusta viranomaisen rekisteristä saatavien tietojen käsittelytapaa ja käyttötarkoitussidonnaisuutta koskevia perusteluja täydennettiin. Lakiehdotukseen lisättiin säännös Maanmittauslaitoksen roolista osakehuoneistorekisterin ja hallintakohderekisterin pitäjänä. Tiedonluovutusta koskeva sääntely sidottiin täsmällisemmin huoneistotietojärjestelmän tarkoitukseen, jota koskeva säännös lisättiin lakiehdotukseen. Tietosuojavaltuutetun toimiston lausunnon johdosta esitykseen sisällytettiin kuvaus huoneistotietojärjestelmän tietosuojaa koskevasta vaikutustenarvioinnista, joka toteutetaan erikseen rekisterinpitäjän toimesta. Osakeluettelon julkisuutta koskevaa sääntelyä täsmennettiin oikeusministerin ja tietosuojavaltuutetun toimiston lausunnon perusteella vastaamaan pitkälti nykyistä sääntelyä.

## 6 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy valtion vuoden 2019 talousarvioehdotukseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Julkisen hallinnon tiedonhallintalain valmistelun yhteydessä on tarkoitus keskittää teknisen käyttöyhteyden kautta tapahtuvaa viranomaisten välistä tiedonvaihtoa koskevat säännökset tiedonhallintalakiin. Samassa yhteydessä säädettäisiin mahdollisesti myös muulle kuin viranomaiselle teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvasta tietojen luovutuksesta. Tässä yhteydessä perusteet luovutustapakohtaiseen erityissääntelyyn lakkaavat osittain. Viranomaisen ja muun tahon tiedonsaantioikeudesta olisi kuitenkin säädettävä jatkossakin, jotta tekninen käyttöyhteys voidaan myöntää. On mahdollista, että tiedonhallintalakia koskeva esitys olisi eduskunnan käsiteltävänä osittain yhtä aikaa tämän esityksen kanssa. Esityksiin sisältyvien lakiehdotusten suunniteltu käsittelyaikataulu ja voimaantulo poikkeavat toisistaan siinä määrin, ettei esitysten yhteensovittaminen esimerkiksi viittausten avulla ole ollut mahdollista. Näin ollen mahdolliset tiedonhallintalaista seuraavat muutostarpeet ehdotettuun lakiin huomioidaan tiedonhallintalakia koskevan tai muun vastaavan esityksen yhteydessä.

Esityksen valmistelun aikana kansallisen tietosuojalakiehdotuksen (HE 9/2018 vp.) eduskuntakäsittely oli kesken. Sama koskee digitaalisten palveluiden tarjoamisesta annettavaa lakiehdotusta (HE 60/2018 vp.). Mainittujen lakiehdotusten käsittelyssä toteutuvat mahdolliset muutokset, jotka vaikuttaisivat käsillä olevan esityksen sisältöön, tulisi huomioida tarvittaessa eduskuntakäsittelyn aikana.

Esitykseen sisältyvissä lakiehdotuksissa on viitattu hallintolainkäyttölakiin, joka on tarkoitus kumota oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettavalla lailla (HE 29/2018 vp.). Uusi laki on hallituksen esityksen mukaan tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2019 alusta tai sen alku-

## HE 127/2018 vp

puolella. Esitykseen sisältyvien huoneistotietojärjestelmää ja huoneistotietolainsäädännön voimaantuloa koskevien lakiehdotusten käsittelyssä tulisi tarvittaessa huomioida edellä mainitun lain voimaantulosta aiheutuvat muutokset.

Eduskunnan käsiteltäväksi saatetaan yhtä aikaa tämän esityksen kanssa hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi osittain samoja yritys- ja yhteisötietolain säännöksiä kuin tässä esityksessä.



## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1 Lakiehdotusten perustelut

#### 1.1 Laki huoneistotietojärjestelmästä

##### 1 luku Yleiset säännökset

**1 §.** *Lain soveltamisala.* Lakia sovellettaisiin 1 §:n 1 momentin mukaan huoneistotietojärjestelmän, siihen sisältyvien rekisterien ja asiointijärjestelmän ylläpitoon ja muuhun siinä tapahtuvaan tietojenkäsittelyyn. Tietojen käsittely tapahtuu mahdollisimman pitkälle sähköisen järjestelmän avulla. Tarkoituksena on, että osakkeen omistuksen ja panttauksen kirjaamisessa sekä osakkeeseen kohdistuvan muun oikeuden ja rajoituksen merkitsemisessä siirrytään mahdollisimman pian sähköiseen toimintamalliin niin hakemusten käsittelyssä kuin ratkaisujen tiedoksiannossa. Myös paperimuodossa tapahtuva asiointi mahdollistetaan, jotta kaikille turvataan yhtäläiset mahdollisuudet saada palveluita. Palveluiden tarjoamisessa sovellettaisiin digitaalisten palveluiden tarjoamisesta annettua lakia.

Huoneistotietojärjestelmässä käsitellään EU:n tietosuoja-asetuksen 4 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja henkilötietoja siltä osin kuin ne voidaan liittää joko välittömästi tai välillisesti tunnistettavissa olevaan henkilöön. Tietojenkäsittelyllä tarkoitetaan lakiehdotuksessa EU:n tietosuoja-asetuksen 4 artiklan 1 kohdan 2 alakohdan mukaisia toimintoja, kuten tietojen keräämistä, yhdistämistä, tallentamista, järjestämistä, jäsentämistä, säilyttämistä, muokkaamista, muuttamista, luovuttamista ja poistamista. Mainittua asetusta sovelletaan lähtökohtaisesti myös lakiehdotuksen mukaisiin tietojenkäsittelyn tarkoituksiin, johon sovelletaan osakkeiden vaihdannan ja palveluiden tarjoamisen osalta EU:n sisämarkkinalainsäädäntöä. Siltä osin kuin jokin tietojenkäsittelyn tarkoitus jäisi unionin toimivallan ulkopuolelle, käsittelyyn sovellettaisiin joka tapauksessa tietosuojalain 2 §:n 1 momentin nojalla tietosuoja-asetuksen säännöksiä. Näistä lähtökohdista seuraa, että huoneistotietojärjestelmän tietojen ylläpitoon ja muuhun tietojenkäsittelyyn sovellettaisiin lähtökohtaisesti, jäljempänä kerrotuin poikkeuksin, EU:n tietosuoja -asetusta ja kansallista tietosuojalakia.

Perustuslakivaliokunnan henkilötietojen suojaa koskevassa viime aikaisessa lausuntokäytännössä on edellytetty nojautumista mahdollisimman pitkälti EU:n tietosuoja-asetuksen ja kansallisen tietosuojalain säännöksiin sekä kansallisen liikkumavaran käytön rajaamista välttämättömään. Toisaalta EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohdan mukaan kansallista sääntelyä edellytetään tietojenkäsittelyn oikeusperusteen toteuttamiseksi viranomaistehtävien hoitamista varten. Eräiltä osin myös kansallisista yleissäännöksistä poikkeaminen edellyttää erityislainsäädäntöä. Tällainen sääntelykohde on esimerkiksi julkisuuslain 16 §:n 3 momentin soveltamisalan ulkopuolelle jäävä, teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuva tietojen luovuttaminen.

Lakiehdotuksessa säädettäisiin EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 e alakohdan mukaisesti rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi tarvittavasta tietojen käsittelyperusteesta sekä eräistä käsittelyn kannalta välttämättömistä, kansallisen liikkumavaran piiriin kuuluvista seikoista, jotka mainitaan EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 2 ja 3 kohdassa. Lain säännöksillä täydennettäisiin viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999), jäljempänä *julkisuuslaki*, säännöksiä tietojen luovuttamisesta. Tietojen luovuttamiseen ja oikeuteen saada tieto viranomaisen henkilörekisteristä sovellettaisiin tietosuojalain 28 §:n mukaisesti julkisuuslakia, jollei ehdotetun lain säännöksistä muuta johdu. Lakiehdotusta sovellettaisiin erityisesti teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvaan huoneistotietojärjestelmän tietojen luovuttamiseen ja muussa viranomaisen tietojärjestelmässä olevien tietojen käsittelyyn.

Lisäksi säädettäisiin erästä kansallisen liikkumavaran puitteissa toteutettavasta poikkeuksesta EU:n tietosuoja-asetuksen soveltamiseen.

Huoneistotietojärjestelmän tietojen luovutukseen sovellettaisiin tietojen käyttötarkoituksesta, luovutustavasta ja julkisuudesta riippuen joko julkisuuslakia tai lakiehdotuksen säännöksiä. Lakiehdotusta sovellettaisiin erityisesti huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin tapahtuvaan julkisten tietojen luovuttamiseen ja muussa viranomaisen tietojärjestelmässä olevien tietojen käsittelyyn. Muilta osin sovellettaisiin, tietosuojalain 28 §:n lähtökohdan mukaisesti yleissäännöksiä eli julkisuuslain säännöksiä asiakirjajulkisuudesta ja viranomaisen henkilörekisteriin sisältyvien salassa pidettävien tietojen luovuttamisesta. Näiden säännösten sisältöä ja suhdetta EU:n tietosuoja-asetukseen selvitetään tarkemmin jäljempänä. Huoneistotietojärjestelmässä ei käsitellä EU:n tietosuoja-asetuksen 9 artiklassa tarkoitettuja erityisiä henkilötietoryhmiä eikä tietosuojalakia edeltävän lain, henkilötietolain (523/1999) 11 §:ssä tarkoitettuja arkaluonteisia henkilötietoja.

Huoneistotietojärjestelmän rakentaminen on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Ensi vaiheessa huoneistotietojärjestelmään sisältyvään osakehuoneistorekisteriin koottaisiin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden omistusta ja panttausta koskevat tiedot. Näin muodostuvaa kokonaisuutta kutsuttaisiin osakehuoneistorekisteriksi. Lisäksi huoneistojärjestelmän kautta tarjottaisiin erilaisia asiointitarpeita varten mahdollisuus saada yhtiötä, osaketta ja niillä hallittavaa huoneistoa koskevaa tietoa muista viranomaisten rekistereistä. Näiden tietojen yhdistämisessä tarvittavaa tietosisältöä ja kirjaamistehtävän hoitamista tukevaa tietosisältöä pidettäisiin yllä hallintakohderekisteriksi kutsutussa rekisterissä. Seuraavassa vaiheessa valmisteltaisiin yhtiön ylläpitämää rekisteriä, johon tallennettaisiin yhtiön tiedonantovelvoitteiden kannalta tarpeellisia, erityisesti isännöitsijäntodistuksella annettavia tietoja. Rekisteri helpottaisi yhtiön hallinnossa tarvittavan tiedon hallintaa ja saatavuutta. Palvelu voitaisiin toteuttaa myös isännöintijärjestelmään kytkeytyvänä tiedonvälityskanavana sellaisille yhtiöille, jotka ovat isännöintijärjestelmän piirissä. Samalla huoneistojärjestelmään muodostuisi koko rakennetun ympäristön tiedonhallinnan kannalta merkittävä kokonaisuus, joka tarjoaisi väylän niin viranomaisen tietojärjestelmässä kuin yhtiöissä ylläpidettävään tietoon. Tulevina vuosina tietojärjestelmään on tarkoitus sisällyttää myös muita asumisen muotoja koskevia tietoja.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin huoneistotietojärjestelmän tärkeimmästä tehtävästä, joka on osakkeen omistuksen ja panttauksen kirjaaminen sekä muun osakkeeseen kohdistuvan rajoituksen merkitseminen sekä näitä oikeuksia koskevan tiedon julkistaminen. Kirjaamisjärjestelmä tarvitaan fyysisen osakekirjan poistumisen myötä osakkeeseen kohdistuvan omistus- ja panttioikeuden julkivarmistuksen toteuttamiseksi. Kirjaamisen oikeusvaikutukset vastaavat omistusoikeuden osoittamisessa siirtomerkinnöin varustetun osakirjan luovuttamisen oikeusvaikutuksia ja osakkeen tuottamien osakeoikeuksien alkamisessa osakeluettelomerkinnän oikeusvaikutuksia. Panttausta koskeva kirjaaminen korvaa osakekirjan luovutuksen tuottaman julkivarmistuksen. Kirjaamisessa noudatettavaa menettelyä ja kirjaamisen oikeusvaikutuksia käsitellään jäljempänä 2 luvun yhteydessä.

**2 §. Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus.** Pykälässä säädettäisiin huoneistotietojärjestelmän tarkoituksesta, joka on palvella ensinnäkin huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdantaa ja vakuuksien hallintaa sekä muuta näihin verrattavaa toimintaa kuten huoneiston vuokrausta sekä omistajan ja luotonantajan riskien hallintaa kuten vakuutustoimintaa. Lisäksi huoneistotietojärjestelmä palvelisi yhtiön hallinnon tietotarpeita kuten omistustiedon hallintaa sekä omistajan tiedonsaantitarpeita. Tarkoituksena on, että yhtiö ja osakas voisivat maksutta ja ilman erillistä hakemusta saada tutustua itseään koskeviin tietoihin kirjautumalla Maanmitta-

uslaitoksen asiointipalveluun. Yhtiön osalta tämä merkitsee pääsyä sen tavanomaisessa toiminnassa tarvittaviin tietoihin.

Huoneistotietojärjestelmä on osa rakennetun ympäristön tiedonhallintaa. Se muodostaa yhdessä kiinteistötietojärjestelmän kanssa keskeistä kansallisvarallisuutta ja suomalaisten asumista koskevan tietovarannon. Näin ollen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksena olisi palvella laajemminkin yhteiskunnan tietotarpeita. Tietojärjestelmä tuottaisi ja välittäisi tietoa erilaisiin yhteiskunnan tietotarpeisiin, kuten tutkimukseen, tilastotuotantoon sekä viranomaisten päätöksenteon valmisteluun. Yhteiskunnan tietotarpeet viittaavat tässä yhteydessä esimerkiksi valtion keskushallinnon, aluehallinnon ja kunnallishallinnon viranomaisten ja toimielinten sekä välillisen julkisen hallinnon organisaatioiden toimintaa ja päätöksentekoa palvelemaan valmistelu- ja selvitystyöhön, joka ei ole luonteeltaan tieteellistä tai tilastollista tutkimusta.

**3 §. Määritelmät.** Pykälään ehdotetaan otettavaksi luettavuuden ja selkeyden parantamiseksi tarvittavat tekniset määritelmät. Määritelmät rajoittuvat edellä kuvatusta huoneistotietojärjestelmän rakentamisen vaiheistuksesta johtuen asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun asunto-osakeyhtiöön ja asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön (*1 kohta*) ja näiden osakkeisiin (*2 kohta*). Sähköisessä asiointijärjestelmässä 1. päivänä tammikuuta 2019 tai sen jälkeen perusilmoituksen tehneet yhtiöt kuuluisivat suoraan lain soveltamisalaan ja niiden osakkeet kuuluisivat osakehuoneistorekisteriin. Tätä aikaisemmin perustettujen asunto-osakeyhtiöiden osakeluettelon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle sekä omistuksen kirjaamisesta ja osakekirjan mitätöinnistä säädettäisiin voimaantulaisissa. Ennen vuotta 2019 perustettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tulisi puolestaan tehdä sähköisessä palvelussa yhtiöjärjestyksen muutos, jonka mukaan niiden osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin. Järjestelyn taustalla ovat asunto-osakeyhtiölain muuttamista koskevan lakiehdotuksen 2 luvun 1 a §:n ja 28 luvun 2 ja 3 §:n säännökset yhtiön osakkeiden kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin. Niitä on selostettu tarkemmin jäljempänä lakiehdotuksen 3 kohdalla.

Lakia sovellettaisiin kaikkiin yhtiön osakkeisiin riippumatta siitä, tuottavatko ne oikeuden hallita jotakin määrättyä tilaa pysyvästi tai tietyssä ajassa. Laissa tarkoitettuja osakkeita olisivat asuinhuoneiston pysyvään hallintaan oikeuttavien osakkeiden ohella esimerkiksi lomahuoneiston hallintaan määrättyinä aikoina oikeuttavat viikko-osakkeet sekä sellaiset pysäköintihalliin kohdistuvat osakkeet, jotka antavat oikeuden hallita jotakin vapaana olevista pysäköintitiloista. Pykälän *3 kohdan* mukaan hallintakohteella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain 3 §:ssä tarkoitettua osakehuoneistoa. Lakia sovellettaisiin kaikkiin osakehuoneistoihin huoneiston käyttötarkoitukseen katsomatta.

2 luku Osakkeenomistajan sekä osakkeen panttauksen kirjaaminen ja osaketta koskevan rajoituksen merkitseminen rekisteriin.

**4 §. Osakehuoneistorekisteri.** Pykälässä säädettäisiin osakehuoneistorekisterin pitämisestä ja rekisterin tietosisällöstä. Säännöksen tarkoituksena on toteuttaa EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohdassa tarkoitettu tietojen käsittelyperuste, josta on mainittu artiklan 3 kohdan mukaisesti säädettävä joko unionin oikeudessa tai rekistenpitäjään sovellettavassa jäsenvaltion lainsäädännössä. Kirjaamisen menettelyssä tapahtuvan tietojen käsittelyn oikeusperusta on siten 6 artiklan 1 kohdan e alakohta. Tietojen käsittelyn perusteena ei ole 6 artiklan 1 kohdan a alakohdassa tarkoitettu suostumus. Näin siitäkin huolimatta, että jäljempänä omistajan kirjaamista koskevien säännösten kohdalla ehdotetaan oikeuden kirjaamisen edellytykseksi, että osakkeensaaja esittää selvityksen luovuttajan suostumuksesta. Suostumuksessa on tässä yhteydessä kysymys rekisteriin kirjatun oikeudenhaltijan tahtotilan selvittämisestä ennen hä-

nen oikeuksiinsa vaikuttavan hallintotoimen suorittamista, ei rekisteröidyn suostumuksesta tietojen käsittelyyn.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin erityisesti osakkeen omistuksen ja panttauksen kirjaamista sekä rajoituksen merkitsemistä palvelevasta osakehuoneistorekisteristä. Osakkeiden omistusta ja panttausta koskevien tietojen luotettavaa kirjaamista voidaan pitää ainoana vaihtoehtona fyysisten osakekirjojen varaan rakentuvalla omistuksen ja panttioikeuden osoittamisella. Tarkoituksena on luoda ja ylläpitää vaihdannan ja vakuuskäytön tarpeisiin kirjaamisjärjestelmä, jonka toiminnasta aiheutuneisiin virheisiin liittyy viranomaisen ankara korvausvastuu.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kirjaamistehtävää hoidettaessa rekisteröitävistä tiedoista. Sen 1 kohdan mukaan osakkeen omistuksen ja panttauksen osalta rekisteröidään ensinnäkin kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskevat tiedot. Kyse on asian vireilletuloa, hakemuksen sisältöä, hakijaa, osakkeenomistajaa ja panttauksen osapuolia koskevista tiedoista. Lisäksi tallennetaan tietoa asian käsittelyvaiheesta. Edellä mainitut tiedot tarvitaan kirjaamisen menettelyä varten ja kirjaamisratkaisun dokumentointia varten. Käytännössä yksittäistä kirjaamisasiaa koskeva tietosisältö määräytyy tarkemmin kirjaamista koskevien pykälien yhteydessä esitetyllä tavalla.

Pykälän 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja kirjaamisasiasta tallennettavia tietoja olisivat esimerkiksi asianlaatu, yhtiön tunnistet ja osakeryhmätunnus, omistaja ja omistusosuus, saannon laji ja saantopäivä sekä panttauksesta pantinsaaja, pantin määrä (rahamäärä tai koko arvo) ja mahdollisesti panttausten etusijajärjestys. Tarkoituksena on, että kirjaamiskäytännössä voitaisiin ratkaista, onko esimerkiksi osakeryhmän tunnus sellainen hallintakohteen yksilöivä tieto, joka fyysisesti tallennetaan osana kirjaamishakemuksen ja siihen annetun ratkaisun tietosisältöä osakehuoneistorekisteriin. Pykälän 2 momentin 2 kohdan mukaan rekisteriin tallennettaisiin myös 7 ja 8 §:ssä tarkoitettujen rajoituksen merkitsemistä koskevaa hakemusta tai ilmoitusta sekä hakemuksen käsittelyä koskevat tiedot. Perusteet tietojen käsittelylle ovat vastaavat kuin edellä kirjaamisasian kohdalla on esitetty. Tiedot osakkeisiin kohdistuvasta ulosmittauksesta ja turvaamistoimenpiteestä merkitään rekisteriin asianomaisen viranomaisen toimittamien tietojen perusteella sekä tiedot osakkeenomistajan konkurssista ja yrityssaneerauksesta konkurssipesän taikka selvittäjän tai tuomioistuimen toimittamien tietojen perusteella.

Pykälän 2 momentin 3 kohdan mukaan rekisteriin tallennettaisiin kirjaamista sekä rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut. Jos kirjaamisasia on ratkaistu hakemuksen mukaisena, kirjaus on samalla asiassa tehtävä hallintopäätös. Jos asia ratkaistaisiin hakemuksesta poiketen, viranomaisen olisi tehtävä 10 §:n 3 momentissa tarkoitettu erillinen päätös.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin kirjaamista tai rajoituksen merkitsemistä koskevan asian yhteydessä luonnollisen henkilön yksilöimiseksi tarvittavista tiedoista. Tätä tarkoitusta varten rekisteriin tallennettaisiin henkilön nimi kokonaisuudessaan ja henkilötunnus. Sellaisen hakijan tai oikeudenhaltijan yksilöimiseksi, jolla ei ole henkilötunnusta, rekisteriin tallennettaisiin täydellisen nimen lisäksi tiedot syntymäajasta, kansalaisuudesta ja kotiosoitteesta.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin yhteisön tai säätiön yksilöimiseksi tarvittavista tiedoista. Niistä rekisteriin tallennettaisiin toiminimi ja yritys- ja yhteisötunnus (*y-tunnus*). Jos yhteisöllä tai säätiöllä ei ole y-tunnusta, yksilöinnissä käytettäisiin toiminimen ohella muuta rekisteritunnusta. Lisäksi tallennettaisiin tieto siitä rekisteristä, johon yhteisö on merkitty. Ulkomaalaisesta yhteisöstä tai säätiöstä tallennettaisiin toiminimen ohella kotipaikka.

**5 §. Osakkeenomistajan kirjaaminen.** Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakkeenomistajan kirjaamisesta. Pykälän 1 momentin mukaan osakkeen ensimmäinen omistaja kirjattaisiin yhti-

ön ilmoittamien tietojen perusteella. Yhtiön tätä varten tekemistä ilmoituksista säädettäisiin perustamisen osalta yritys- ja yhteisötietolain 10 §:n 5 momentissa. Käytännössä on tavallista, että yhtiön koko osakekanta kuuluu yhtiötä perustettaessa samalle taholle eli perustajaosakkaana toimivalle rakennusliikkeelle, joka tällöin kirjataan yhtiön osakkeiden ensimmäiseksi omistajaksi. Ensimmäistä osakkeenomistajaa koskevista ilmoituksista muissa tilanteissa kuin yhtiötä perustettaessa säädettäisiin asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 13 §:n 5 momentissa, 19 luvun 14 §:n 3 ja 4 momentissa sekä 20 luvun 14 §:n 2 ja 3 momentissa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin osakkeen saannon kirjaamisesta. Saannosta on kysymys kaikissa tilanteissa, joissa osake siirtyy omistajalta toiselle. Saanto kirjattaisiin osakehuoneistorekisteriin sen hakemuksesta, jolle osake on siirtynyt. Tästä merkittävänä poikkeuksena ovat asuntokauppalain 2 luvun soveltamisalaan kuuluvat tilanteet, joissa turva-asiakirjojen säilyttäjä on ilmoittanut osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi, että osaketta koskevat kirjaukset ja merkinnät tehdään vain säilyttäjän ilmoituksesta. Kyseistä tilannetta käsitellään jäljempänä asuntokauppalakia koskevissa perusteluissa.

Saannon kirjaamista koskevan hakemuksen sisältöön ja viranomaiselle toimittamiseen samoin kuin esimerkiksi mahdollisuuteen käyttää asiamiestä sovellettaisiin yleisiä hallintomenettelyä koskevia sääntöjä. Hakemuksen tekemiseen sähköisesti sovellettaisiin lisäksi lakia sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003). Käytännössä kirjaamisasioiden sujuva ja joutuisa käsittely edellyttää sellaisten sähköisten asiointipalvelujen järjestämistä, joista tällä hetkellä säädetään mainitun lain 5 §:ssä, ja mahdollisuuksien mukaan ratkaisujen automatisointia. Viranomaisen digitaalisten palvelujen järjestämisestä ehdotetaan jatkossa säädettäväksi erillisesä laissa digitaalisten palvelujen tarjoamisesta, jonka säännökset muun muassa korvaisivat sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 5 §:n nykyiset säännökset (ks. HE 60/2018 vp, joka on parhaillaan eduskunnan käsiteltävänä).

Momentin mukaan saannon kirjaamisen edellytyksenä olisi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan saannosta. Rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus olisi riittävä peruste kirjaamiselle, eikä esimerkiksi hakijan saannon perusteena olevan oikeustoimen pätevyyttä tarvitsisi tutkia enemmälti. Kirjaamiseen perustuvat esineoikeudelliset vaikutukset voitaisiin siten käytännössä saada aikaan yhtä helposti kuin nykyisin käytettäessä osakekirjoja, joiden hallinnalla on esineoikeudellisten kysymysten kannalta keskeinen merkitys. Ehdotus poikkeaa tältä osin merkittävästi kiinteistökirjaamista koskevasta sääntelystä.

Pykälässä ei ehdoteta tarkemmin säädettäväksi siitä, millainen suostumuksen on oltava. Tämä jäisi ratkaistavaksi kirjaamiskäytännössä. Ottaen huomioon muun muassa virheellisestä kirjaamisratkaisusta seuraava valtion vahingonkorvausvastuu, suostumuksen olemassaolo on kuitenkin osoitettava luotettavalla tavalla. Käytännössä tämän vaatimuksen täyttää esimerkiksi se, että suostumus annetaan rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen. Sen sijaan esimerkiksi pelkän kauppakirjaksi esitetyn, perinteisellä tavalla allekirjoitetun asiakirjan esittämistä kirjaamisviranomaiselle ei voida yksin pitää riittävänä osoituksena myyjän suostumuksesta, koska viranomaisen ei ole mahdollista varmistua kauppakirjan oikeellisuudesta myyjää kuulematta.

Kirjaaminen voi perustua rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumukseen vain, jos suostumuksen antajalla on rekisteriviranomaisen käytettävissä olevien tietojen mukaan oikeus määrätä osakkeesta. Jäljempänä 10 §:n 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että rekisteriviranomaisen on viran puolesta otettava huomioon sellaiset osakehuoneistorekisteristä ilmenevät rajoitukset, yhtiöjärjestyksen osakeryhmiä koskevat määräykset ja väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä

osakkeesta. Jos esimerkiksi rekisteriviranomaisen käytettävissä olevista väestötietojärjestelmän tiedoista ilmenee, että suostumuksen antaja on vajaavaltainen, saannon kirjaaminen edellyttää lisäselvitystä. Samoin on, jos rekisteriin on merkitty esimerkiksi osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus tai osakkeenomistajan konkurssi taikka jäljempänä 3 momentissa tarkoitettu ehdollinen saanto.

Sen sijaan rekisteriviranomainen ei tutkisi sellaisia määräysvallan rajoituksia, jotka eivät ilmene rekisteristä. Sanottu koskee esimerkiksi tilanteita, joissa osakkeen luovutus edellyttää avioliittolain 39 §:n mukaista suostumusta. Sama koskee perintökaaren (40/1965) 12 luvun 6 §:n mukaista suostumusta edellyttävää luovutusta, jollei lesken hallintaoikeudesta tai testamentinsaajan käyttöoikeudesta johtuvaa vallintarajoitusta ole merkitty rekisteriin 8 §:n nojalla.

Jos rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumusta saannon kirjaamiselle ei voida saada, hakijan on esitettävä muu selvitys saannostaan. Näin on luonnollisesti aina silloin, kun rekisteriin merkitty osakkeenomistaja ei enää ole elossa. Myös monenlaisissa muissa tilanteissa hakija voi joutua esittämään muun selvityksen saannostaan. Edellytettävän selvityksen riittävyys jää kirjaamiskäytännössä arvioitavaksi ottaen huomioon muun muassa virheelliseen ratkaisuun liittyvä riski valtion vahingonkorvausvastuusta. Jos saanto on riittävä, kirjaaminen voi käytännössä yleensä perustua vain tuomioistuimen lainvoimaiseen tuomioon. Riittaisen asian osoittamisesta tutkittavaksi oikeudenkäynnissä säädettäisiin 10 §:n 4 momentissa.

Osake voi kuulua yhteisesti useammalle omistajalle, jolloin kukin omistaa määröosan osakkeesta siten kuin eräistä yhteisomistussuhteista annetussa laissa (180/1958) säädetään. Osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain mukaan yhteisomistajat voivat käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vain yhteisen edustajan kautta. Kullakin yhteisomistajalla on kuitenkin oikeus itsenäisesti määrätä omasta osuudestaan esimerkiksi luovuttamalla tai panttaamalla osuutensa. Ehdotuksessa tarkoitetaan osakkeen saannolla myös osakkeen määröosan saantoa, jolloin rekisteriin tulee saantoa kirjattaessa merkitä määröosan suuruus. Eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain 2 §:stä oletettamääröosan mukaan esimerkiksi luovutettaessa osake samalla kaupalla useammalle näiden osuudet ovat, jollei muuta ilmene, yhtä suuret.

Käytännössä voi olla tarvetta myös sille, että osakkeen kuuluessa jakamattomaan kuolinpesään voidaan kuolinpesän osakkaat kirjata yhteisesti osakkeenomistajiksi. Tarkoitus on, että tämä väliatilakin katsottaisiin ehdotuksessa tarkoitetuksi saannoksi ja että sen kirjaaminen olisi mahdollista vastaavalla tavalla kuin kiinteistöä koskevasta selvennyslainhuudosta säädetään.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin ehdollisen saannon kirjaamisesta. Tällä tarkoitetaan saantoa, joka ei vielä ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia. Tyypillisesti tällainen on esimerkiksi ehto, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy vasta kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan maksetuksi, tai muu vaikutuksiltaan vastaava sopimusehto. Ehdollisen saannon kirjaamisella luovutuksensaaja voi saada esineoikeudellista suojaa luovuttajan velkojia ja seuraajia vastaan jo ennen kuin hänen saantonsa on lopullinen.

Saannon kirjaaminen ehdollisena edellyttäisi 1 momentin mukaisesti rekisteriin merkityn osakkeenomistajan tätä koskevaa suostumusta tai muuta selvitystä ehdollisesta saannosta. Hakemus saannon kirjaamisesta jätettäisiin muuten lepäämään, kunnes asia voidaan lopullisesti ratkaista. Tällä tarkoitetaan ehdotuksessa sitä, että asian käsittelyä jatketaan vasta, kun kysymys osakkeen siirtymisestä on lopullisesti ratkennut. Luovuttaja voi esimerkiksi antaa erikseen suostumuksensa saannon lopulliseen kirjaamiseen, kun saannon lopullisuuden edellytyksenä oleva loppukauppahinnan maksu tapahtuu sovitulla tavalla. Estettä ei toisaalta ole sillekään, että luovuttaja jo aikaisemmin antaa ehdollisen suostumuksensa saannon lopulliseen kirjaamiseen tiettyjen edellytysten täytyessä (esimerkiksi tietyn rahasumman tultua maksetuksi

tietylle tilille), jolloin erillinen suostumus lopulliseen kirjaamiseen ei ole tarpeen, jos rekisteriviranomainen voi riittävän luotettavasti varmistua ehdon toteutumisesta. Luovuttajan suostumuksen sijasta hakijan on tarvittaessa mahdollista esittää muukin selvitys saannon lopulliseksi tulemisesta. Ehdotettavat säännökset on tarkoitettu sillä tavoin joustaviksi, että käytännössä voidaan noudattaa sellaisia menettelytapoja, jotka havaitaan käytännöllisiksi ja toimiviksi.

Kun saanto kirjataan ehdollisena ja saannon kirjaamista koskeva hakemus jätetään muuten lepäämään, voidaan lepäämään jättää muukin kirjaamista tai merkintää koskeva hakemus tai ilmoitus, jonka hyväksyminen edellyttää luovutuksensaajan kirjaamista osakkeenomistajaksi. Tällainen voi olla esimerkiksi pelkästään luovutuksensaajan suostumukseen perustuva hakemus osakkeen panttauksen kirjaamisesta. Kyseisessä tilanteessa panttauksen kirjaamista koskevaa hakemusta ei siis ole hylättävä vain sillä perusteella, että luovuttaja ei ole antanut suostumustaan panttauksen kirjaamiseen, vaan myös panttauksen kirjaamista koskevan asian käsittelyä jatketaan vasta, kun kysymys osakkeen siirtymisestä on lopullisesti ratkennut.

Kaupan tai luovutuksen purkauksessa ehdollista saantoa koskeva kirjaus poistetaan pykälän 1 momentista ilmenevän periaatteen mukaisesti, kun poistamiseen on ehdollisen luovutuksensaajan suostumus tai purkauksesta esitetään muu selvitys, riittävässä tapauksessa käytännössä tuomioistuimen lainvoimainen tuomio.

Siitä, että saanto on yhtiöjärjestyksen mukaan lunastusoikeuden alainen, ei seuraa, että saanto kirjattaisiin vain ehdollisena. Lunastusoikeus ei vaikuta saannon kirjaamiseen, jossa on kyse saannon esineoikeudellisesta suojasta, vaan osakeoikeuksien käyttämiseen asunto-osakeyhtiölaista ilmenevällä tavalla.

**6 §. Panttauksen kirjaaminen.** Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakkeen panttauksen kirjaamisen edellytyksistä, kirjauksen sisällöstä sekä kirjauksen muuttamisesta ja poistamisesta. Osakkeeseen kohdistuvan kaikissa suhteissa tehokkaan panttioikeuden perustaminen edellyttää yleisten periaatteiden mukaisesti pantinantajan ja pantinsaajan välistä panttaussitoumusta, joka on sitova näiden välisessä suhteessa, ja niin sanottua julkivarmistusta, jolla panttioikeus tulee sivullisiin nähden tehokkaaksi. Panttauksen kirjaamisessa on kyse jälkimmäisestä. Kirjaaminen on siis yhtäältä edellytyksenä sivullisia sitovan panttioikeuden syntymiselle, mutta se ei toisaalta yksin osoita panttioikeuden olemassaoloa tai panttivastuun määrää, mahdollista rekisteriin merkittyä enimmäismäärää lukuun ottamatta.

Kuten edellä on todettu, panttaus voi kohdistua myös osakkeen määräosaan. Osakkeen panttauksen kirjaamisella tarkoitetaan ehdotuksessa myös tällaista tilannetta. Sen sijaan osakkeen panttauksella ei ehdotuksessa tarkoiteta yritysikiinnityksen tuottamaa panttioikeutta, joka perustuu kaupparekisteriin merkityn elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan kuuluvan irtaimen omaisuuden panttaamiseen siten kuin yritysikiinnityslaisissa (634/1984) säädetään, vaikka tällainen panttioikeus voi koskea myös rekisteriin kirjattua osaketta.

Pykälän 1 momentin mukaan osakkeen panttaus kirjattaisiin pantinsaajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä olisi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta. Tältäkin osin poikkeuksena ovat jäljempänä käsitellyt asuntokauppalain 2 luvun soveltamisalaan kuuluvat tilanteet, joissa panttaus kirjataan vain turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksesta.

Yleisten periaatteiden mukaisesti panttausvalta on pantin omistajalla. Rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus olisi yleensä riittävä peruste panttauksen kirjaamiselle. Myös panttausta kirjattaessa rekisteriviranomaisen olisi kuitenkin 10 §:n 2 momentin mukaisesti tut-

kittava rekisteristä ilmenevät määräämisvallan rajoitukset, kuten maksukyvyttömyysmenettelyjä ja turvaamistoimia koskevat merkinnät sekä väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset. Rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan määräämisvaltaa voi 12 §:n 2 momentti huomioon ottaen rajoittaa myös 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu rekisteriin ehdollisena kirjattu saanto, mikä käytännössä tarkoittaa, että tällaisessa tilanteessa panttauksen kirjaaminen ennen lopullisen saannon kirjaamista edellyttää paitsi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan myös osakkeen ehdollisen luovutuksensaajan suostumusta.

Estettä ei olisi esimerkiksi sille, että saannon – joko ehdollisen tai lopullisen saannon – kirjaamista ja osakkeen luovutuksensaajan perustaman panttioikeuden kirjaamista haetaan samanaikaisesti. Jos panttioikeuden kirjaaminen perustuu luovutuksensaajan suostumukseen, panttioikeuden kirjaamisen edellytyksenä on, että luovutuksensaaja ensin kirjataan osakkeenomistajaksi. Jos saanto kirjataan ehdollisena ja saannon kirjaamista koskeva hakemus jätetään lepäämään, myös luovutuksensaajan suostumukseen perustuva panttauksen kirjaamista koskeva hakemus jätetään lepäämään, kunnes kysymys saannon lopullisesta kirjaamisesta on ratkaistu. Kirjauksen oikeusvaikutukset määräytyvät ehdotettavan 12 §:n 1 momentin perusteella siitä lukien, kun hakemus on merkitty vireille tulleeaksi.

Muuta selvitystä hakijan oikeudesta voidaan edellä käsiteltyjen tapausten lisäksi tarvita erilaisissa tilanteissa, joissa rekisteriin merkityn osakkeenomistajan suostumusta ei ole mahdollista saada. Riitaisissa tapauksissa muuna selvityksenä hakijan oikeudesta tulee panttauksenkin osalta yleensä kyseeseen lähinnä tuomioistuimen lainvoimainen tuomio.

Kirjauksessa olisi mainittava pantinsaaja. Tämä olisi yksilöitävä riittävällä tavalla. Sanottu ei aina tarkoita pantinsaajien mainitsemista nimeltä. Panttauksen kirjaamista voisi hakea esimerkiksi joukkolainanhaltijoiden edustajasta annetun lain (574/2017) mukaisesti vakuutta hallinnoiva joukkolainanhaltijoiden edustaja, jolloin pantinsaajaksi kirjattaisiin kysymyksessä olevan joukkolainan haltijat.

Edelleen kirjauksessa olisi pyydettyä mainittava panttivastuun enimmäismäärä euroina. Tämä merkitsee panttivastuun rajoittamista tiettyyn euroina ilmaistuun rahamäärään, joka enintään voi olla panttioikeuden piirissä. Lähtökohtana olisi, että jos hakemuksessa ei pyydetä panttivastuun rajoittamista, osake on panttina koko arvostaan, jolloin panttivastuuta rajoittaa ainoastaan sen päävelan määrä, josta osake on annettu pantiksi. Kirjaamismenettelyssä ei tutkita esimerkiksi päävelan määrään liittyviä kysymyksiä eivätkä ne ilmene rekisteristä. Hakijana oleva pantinsaaja voi kuitenkin pyytää panttivastuun rajoittamista esimerkiksi siksi, että osake on pantattu tai aiotaan pantata usealle eri taholle, joiden keskinäinen etuoikeus panttiin määräytyy 12 §:n 2 momentin mukaisesti. Tällöin myöhempi pantinsaaja voi luottaa siihen, että paremmalla etusijalla olevan pantinsaajan saatavien maksamiseen käytetään enintään rekisteristä ilmenevä enimmäismäärä. Myös on mahdollista, että kirjaamisen edellytyksenä oleva osakkeenomistajan suostumus on siten rajoitettu, että panttaus voidaan sen perusteella kirjata vain rajoitettuna.

Rekisteriin ei merkittäisi panttauksesta muita tietoja, kuten pantinantajan ja pantinsaajan välisestä panttaussopimusta taikka päävelkaa koskevia tietoja, eikä näitä koskevia asiakirjoja ole välttämätöntä esittää kirjaamisviranomaiselle. Eri asia on, että esimerkiksi pantinantajan julkisen valvonnan alaiselle luottolaitokselle antama panttaussitoumus voidaan katsoa riittäväksi osoitukseksi pantinantajan suostumuksesta panttauksen kirjaamiseen.

Rekisteriin olisi mahdollista kirjata useampia panttauksia, joiden keskinäinen etusija määräytyisi siten kuin jäljempänä 10 §:n 1 momentissa ja 12 §:n 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi. Yleensä tämä olisi se järjestys, jossa kirjaamista koskevat hakemukset on merkitty vi-



reille tulleiksi. Toisaalta pantinsaajat voivat luonnollisesti keskinäisessä suhteessaan sopia panttausten etusijajärjestyksestä. Pykälän 2 momentin mukaan panttausten keskinäinen etusijajärjestys voitaisiin pantinsaajien yhteisestä hakemuksesta myös kirjata rekisteriin. Tällä voidaan varmistaa sovitun etusijajärjestyksen tehokkuus muitakin kuin sopijapuolia kohtaan.

Kaikkien panttauksien osalta esineoikeudellisesti ratkaiseva julkivarmistustoimi olisi joka tapauksessa kirjaaminen rekisteriin. Toisin kuin osakekirjoja käytettäessä jälkipanttioikeutta ei siis voitaisi perustaa kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisella panttausilmoituksella ensipantinsaajalle.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi panttausta koskevan kirjauksen poistamisesta ja muuttamisesta. Poistaminen tai muuttaminen tapahtuisi joko rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan ja pantinsaajan hakemuksesta, ja edellytyksenä olisi niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä. Kirjaamisenmenettelyssä ei selvitettäisi, heikentyykö jonkin etutahon asema tosiasiallisesti, vaan ainoastaan arvioitaisiin, voiko se heikentyä.

Esimerkiksi panttauskirjauksen poistaminen osakkeenomistajan hakemuksesta edellyttäisi asianomaisen pantinsaajan suostumusta, vaikka osakkeenomistaja vetoaisi päävelan lakkaamiseen. Jos rekisteriin merkitty pantinsaaja ei anna poistamiselle suostumustaan, osakkeenomistajan olisi yleensä hankittava tuomioistuimen lainvoimainen tuomio, jonka mukaan panttivastuu on lakannut päävelan tultua maksetuksi.

Panttauskirjauksen poistamista koskevana erikoistilanteena voidaan mainita, että parhaalla etusijalla olevan panttioikeuden haltijan myydessä osakkeen kauppakaaren 10 luvun 2 §:n nojalla panttirasituksista vapaana myös heikommalla etusijalla olevat panttioikeudet raukeavat. Tällöin rekisteriin panttioikeuden haltijoiksi kirjattujen asema ei voi heikentyä panttauskirjauksen poistamisen johdosta, eikä poistaminen edellytä näiden suostumusta. Ensipantinsaajan velvollisuudet muita pantinsaajia kohtaan, kuten velvollisuus huolehtia muun muassa näiden eduista panttimyynnissä ja velvollisuus tilittää mahdollinen ylijäämä oman saatavansa suorituksen jälkeen, määräytyvät yleisten periaatteiden mukaisesti. Vastaavia tilanteita, joissa panttioikeudet raukeavat eikä pantinsaajaksi kirjatun suostumusta poistamiseen tarvita, esiintyy, kun ulosottomies myy sellaisen ulosmitatun osakkeen, johon kohdistuu panttioikeuksia. Näissä erikoistilanteissa on kuitenkin käytännössä esitettävä kirjaamisviranomaiselle riittävä asiakirjaselvitys osoitukseksi panttioikeuksien raukeamisesta.

Rekisteriin kirjatun panttivastuun enimmäismäärän alentaminen edellyttäisi säännönmukaisesti kyseisen rekisteriin kirjatun pantinsaajan suostumuksen. Enimmäismäärän korottaminen puolestaan edellyttäisi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumuksen lisäksi lähtökohteisesti kaikkien muiden rekisteriin kirjattujen pantinsaajien suostumuksen, koska rekisteriviranomainen ei voi varmuudella tietää, keihin näistä muutos voi vaikuttaa, ellei panttausten keskinäistä etusijajärjestyttä ole kirjattu rekisteriin. Panttausten keskinäisen etusijajärjestyksen muuttaminen puolestaan edellyttäisi niiden pantinsaajien suostumusta, joiden etuoikeus heikenee muutoksen johdosta.

Myös pantinsaajan yksilöintiä koskevaa tietoa voitaisiin muuttaa esimerkiksi silloin, kun panttivakuudella turvattu saatava siirretään toiselle velkojalle tai se siirtyy sulautumisen taikka jakautumisen seurauksena. Saatavan siirtyessä sitä turvaavine vakuuksineen velkojalta toiselle ei panttausta koskeva uusi julkivarmistus ole tarpeen panttioikeuden siirtymisen näkökulmasta, mutta pantinsaajan muuttaminen rekisterissä on silti perusteltua uuden pantinsaajan aseman turvaamiseksi, koska rekisteriin merkitty pantinsaaja oletetaan panttioikeuden haltijaksi. Kirjausta voidaan selvyiden vuoksi muuttaa myös esimerkiksi pantinsaajan nimen vaihtuessa. Jos uusi pantinsaaja, kuten panttioikeudella turvatun saatavan siirronsaaja, hakee panttauskirjauk-

sen siirtämistä nimiinsä, muutos edellyttää rekisteriin kirjatun pantinsaajan suostumusta. Muuten näissä tapauksissa – esimerkiksi sulautumisessa tai jakautumisessa vastaanottavan yhtiön ollessa hakijana – ei tavallisesti ole sellaista tahoja, jonka asema muutoksen johdosta heikkenisi.

Eräissä tilanteissa pantinsaajan vaihdos rekisterissä voi kytkeytyä asiallisesti uuden panttioikeuden perustamiseen uudelle velkojalle, millä voi olla merkitystä muun muassa, kun arvioidaan useiden panttausten keskinäistä etusijajärjestystä 12 §:n 2 momentin mukaisesti. Rajanvetoa sen suhteen, milloin kyse on panttioikeuden siirtymisestä saatavan mukana ja milloin uuden panttioikeuden perustamisesta, arvioidaan yleisten sääntöjen mukaisesti. Tällaisia kysymyksiä ei kuitenkaan arvioida kirjaamismenettelyssä vaan tarvittaessa tuomioistuimessa.

**7 §.** *Ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi ja yrityksen saneeraus.* Pykälän 1 momentin mukaan osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus ja turvaamistoimenpide merkittäisiin rekisteriin asianomaisen viranomaisen ilmoituksesta, ja merkinnässä olisi yksilöitävä peruste, jonka nojalla kirjaus on tehty. Tämä vastaa sitä, mitä arvo-osuustileistä annetun lain 6 §:n 2 momentissa ja 13 §:n 1 momentissa arvo-osuuksien osalta säädetään. Osakkeen luovutus, jota ei ole kirjattu rekisteriin, ei estä esimerkiksi luovuttajan velasta tapahtuneen ulosmittauksen kirjaamista, koska sellainen luovutus ei 12 §:n 3 momentin mukaan sido luovuttajan velkojia. Väliaikaistoimi, jolla ulosottokaaren (705/2007) 3 luvun 19 §:n 3 momentin mukaan on sama vaikutus kuin ulosmittauksella, merkittäisiin rekisteriin ulosmittauksen tavoin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin osakkeenomistajan konkurssia sekä osakkeenomistajaan kohdistuvaa yrityssaneerausmenettelyä koskevista merkinnöistä. Konkurssi merkittäisiin rekisteriin konkurssipesän ilmoituksesta ja saneerausmenettelyn alkaminen sekä lakkaaminen selvittäjän tai, jos selvittäjää ei ole määrätty, tuomioistuimen ilmoituksesta.

Pykälässä tarkoitetuissa merkinnöissä on kysymys sellaisista osaketta koskevista määräämisvallan rajoituksista, joita tarkoitetaan 10 §:n 2 momentissa ja 12 §:n 1 momentissa. Rekisteristä ilmenevät määräämisvallan rajoitukset otetaan kirjaamismenettelyssä huomioon viran puolesta, eikä kenenkään voida katsoa olevan niiden suhteen vilpittömässä mielessä.

**8 §.** *Muut rajoitukset.* Pykälässä säädettäisiin eräiden muiden osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien rajoitusten merkitsemisestä rekisteriin.

Pykälän 1 momentin mukaan osakehuoneiston hallintaoikeuteen kohdistuva lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus, joka rajoittaa osakkeenomistajan oikeutta luovuttaa osake, merkitään rekisteriin osakkeen saantoa kirjattaessa tai käyttöoikeuden haltijan hakemuksesta. Tällaisia ovat lesken perintökaaren 3 luvun 1 a §:n mukainen hallintaoikeus ja perintökaaren 12 luvussa tarkoitettu testamenttiin perustuva käyttöoikeus, jotka estävät omaisuuden luovuttamisen ilman lesken tai käyttöoikeuden haltijan suostumusta.

Merkintä tehtäisiin rekisteriin joko viran puolesta osakkeen saantoa kirjattaessa tai käyttöoikeuden haltijan hakemuksesta. Ensin mainittu tulisi kysymykseen silloin, kun lesken hallintaoikeus tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus perintöön tai testamenttiin perustuvaa osakkeen saantoa rekisteriin kirjattaessa ilmenee hakijan esittämästä selvityksestä. Rajoitus voidaan kirjata myös lesken tai käyttöoikeustestamentin saajan hakemuksesta. Jos oikeuden merkitsemiselle on osakkeenomistajan suostumus, tämä yksin riittää merkitsemisen perusteeksi, mutta merkintä voidaan tehdä myös muun selvityksen perusteella. Merkinnässä olisi mainittava oikeudenhaltija ja muut oikeuden yksilöimiseksi tarvittavat tiedot. Kirjaamiskäytännössä voidaan noudattaa vastaavia vakiintuneita käytäntöjä kuin kirjattaessa lesken hallintaoikeuteen

tai käyttöoikeustestamenttiin perustuvia vallintarajoituksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin maakaaren 12 luvun 5 §:n nojalla.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin rajoitusta koskevan merkinnän poistamisesta. Poistaminen edellyttäisi joko rekisteriin merkityn oikeudenhaltijan suostumusta tai muuta selvitystä oikeuden lakkaamisesta.

Pykälän 3 momentin mukaan rekisteriin merkittäisiin lisäksi osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia rajoituksia siten kuin muualla laissa säädetään. Momentissa tarkoitetuista rajoituksista säädetään muun muassa aravalaisissa (1189/1993). Myös asuntokauppalain 2 luvun 6 a §:ssä ehdotetaan säädettäväksi erityisestä osakehuoneistorekisteriin tehtävästä rajoitusmerkinnästä.

**9 §.** *Kirjaaminen tai merkintä tuomioistuimen ratkaisun perusteella.* Pykälän 1 momentin mukaan se, jolla tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion mukaan on rekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattua parempi oikeus osakkeeseen, kirjataan hakemuksestaan osakkeenomistajaksi rekisteriin. On mahdollista, että osakkeenomistajaksi on kirjattu henkilö, jonka saanto ei ole pätevä tai jonka saantoa rasittaa niin sanotun oikean omistajan parempi oikeus. Osake on myös voitu luovuttaa useammalle siten, että muulla kuin osakkeenomistajaksi kirjatulla on osakkeeseen tätä parempi oikeus. Tällaisia tilanteita saatetaan joutua arvioimaan tuomioistuimessa muun muassa ehdotettavan 12 §:n säännösten perusteella. Jos lainvoimaisesti päädytään katsomaan, että muulla kuin rekisteriin osakkeenomistajaksi merkityllä on osakkeeseen parempi oikeus, osakkeenomistajaa koskevaa kirjausta on voitava oikaista tämän mukaisesti.

Koska kyseisen kaltaisen riita-asian käsittely eri oikeusasteissa tyypillisesti kestää useita vuosia, voi parempaan oikeuteen vetoavalla usein olla tarve turvata asemansa hakemalla osaketta koskevaa turvaamistointia oikeudenkäymiskaaren 7 luvun säännösten nojalla. Turvaamistointien merkitsemisestä rekisteriin ehdotetaan säädettäväksi 7 §:n 1 momentissa.

Pykälän 2 momentin mukaan muutakin rekisteriin tehtyä kirjausta voitaisiin – sen lisäksi mitä edellä ehdotetaan – säädettäväksi muuttaa tai se voitaisiin poistaa kirjauksen tai merkinnän tarkoittamaa oikeutta tai rajoitusta koskevan lainvoimaisen tuomion perusteella. Minkä tahansa kirjauksen tai merkinnän muuttaminen tai poistaminen voisi siis aina perustua tuomioistuimen lainvoimaiseen ratkaisuun, jonka mukaan kirjaus tai merkintä on ristiriidassa aineellisen oikeuden kanssa. Hakemuksen kirjauksen tai merkinnän muuttamisesta tai poistamisesta voisi tehdä kuka tahansa, jolla on oikeudellinen intressi kirjauksen tai merkinnän muuttamiseen tai poistamiseen.

**10 §.** *Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely.* Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittelyyn rekisteriviranomaisessa sovellettaisiin yleisesti hallintolain (434/2003) säännöksiä. Kuten edellä on todettu, sovellettaviksi tulisivat myös sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain säännökset. Käsillä olevaan pykälään ehdotetaan kuitenkin eräitä erityissäännöksiä, jotka osittain täydentävät yleistä hallinto-oikeudellista sääntelyä ja osittain poikkeavat siitä.

Pykälän 1 momentin mukaan vireille tulleesta hakemuksesta tai ilmoituksesta olisi viipymättä tehtävä merkintä rekisteriin. Sanottu liittyy siihen, että jo tähän kytkeytyy merkittäviä oikeusvaikutuksia, koska momentissa ehdotetaan lisäksi säädettäväksi, että jos hakemus hyväksytään, kirjaus tai merkintä katsotaan tehdyksi, kun hakemus on merkitty vireille tulleeksi. Sanottu on tärkeä merkitys muun muassa kirjauksen oikeusvaikutuksia koskevaa 12 §:ää sovellettaessa. Oikeus käyttää osakeoikeuksia alkaa ehdotetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n

mukaan kuitenkin vasta, kun päätös osakkeenomistajan kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin on tehty. Tämä on välttämätöntä käytännön syistä.

Esimerkiksi sähköisesti saapuneiden hakemusten osalta voidaan yleensä edellyttää, että ne merkitään vireille tulleiksi samalla hetkellä, kun ne saapuvat kirjaamisviranomaiselle sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Myös postitse saapuneiden hakemusten osalta merkintä vireille tulosta on tehtävä viipymättä, mutta käytännön syistä ei voida edellyttää merkinnän tekemistä aivan välittömästi eikä aina edes hallintolain 18 §:n mukaisena asiakirjan saapumispäivänä. Jos useampi hakemus saapuu postitse samanaikaisesti tai hakemusten saapumisjärjestystä ei voida selvittää, on käytännössä ainoana mahdollisuutena kirjata hakemukset samanaikaisesti vireille tulleiksi. Sellaiset ongelmalliset tilanteet, joissa kilpailevat hakemukset kirjataan samanaikaisesti vireille tulleiksi ja kumpikin hakija on kilpailevan oikeuden suhteen vilpittömässä mielessä, voidaan kuitenkin olettaa käytännössä harvinaisiksi.

Ehdotuksen tarkoituksena on, että kun esimerkiksi saantoa tai panttausta koskeva kirjaamishakemus on merkitty vireille tulleeksi, viranomaisen asian käsittelyyn tämän jälkeen käyttämä aika ei heikennä hakijana olevan oikeudenhaltijan asemaa. Sen sijaan tarkoituksena ei ole, että esimerkiksi osakkeen luovutus tai panttaus voisi saada suojaa luovuttajan tai pantinantajan velkojia vastaan jo aikaisemmasta kuin oikeustoimen tekemisen ajankohdasta lukien, vaan luovutus tai panttaus voi 12 §:n 3 momentin mukaan sitoa velkojia aikaisintaan luovutus sopimuksen tekemisestä tai panttaussitoumuksen antamisesta, vaikka kirjaamista olisikin haettu ja hakemus merkitty vireille tulleeksi sekä kirjauskin mahdollisesti tehty jo tätä aikaisemmin. Vastaavasti jos oikeustoimi tehdään vasta kirjaamishakemuksen tekemisen jälkeen, on oikeustoimen ajankohta ratkaiseva hakijan vilpittömästä mielestä 12 §:n 1 tai 2 momentin mukaan arvioitaessa. Käytännössä tämän kaltaisia kysymyksiä ei kuitenkaan voida arvioida kirjaamismenettelyssä, vaan ne on tarvittaessa ratkaistava oikeudenkäynnissä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin viranomaisen selvittämisvelvollisuudesta. Viranomaisen olisi otettava omasta aloitteestaan huomioon sellaiset osaketta koskevat määräämisvallan rajoitukset, jotka ilmenevät rekisteristä. Näissä voi olla kysymys esimerkiksi osakkeenomistajaan kohdistuvasta maksukyvyttömyysmenettelystä tai osaketta koskevasta turvaamistoimesta. Rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan oikeutta määrätä osakkeesta rajoittaa myös ehdollisena kirjattu saanto, joka estää esimerkiksi panttauksen tai muun saannon kirjaamisen ilman kyseisen ehdollisen luovutuksensaajan suostumusta. Edelleen rekisteriin voi olla merkitty esimerkiksi edellä 8 §:ssä tarkoitettu lesken hallintaoikeudesta tai testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta johtuva vallintarajoitus.

Edelleen viran puolesta olisi otettava huomioon yhtiöjärjestyksen osakeryhmiä koskevat määräykset. Osakeryhmällä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölaissa osaketta tai osakkeita, jotka tuottavat oikeuden hallita tiettyä osakehuoneistoa. Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 4 §:n 2 momentin mukaan samaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita ei saa erikseen merkitä, luovuttaa tai muulla tavoin siirtää tai pantata, paitsi milloin huoneisto jaetaan tai osa siitä yhdistetään toiseen huoneistoon. Esimerkiksi hakemus sellaisen saannon kirjaamisesta, joka koskee ainoastaan osaa osakeryhmään kuuluvista osakkeista, voidaan hyväksyä vain, jos osakkeiden siirtyminen yhdessä kaupparekisteriin rekisteröidyn osakeryhmiä koskevan yhtiöjärjestyksen muutoksen kanssa johtaa sellaiseen lopputulokseen, että kaikkien osakeryhmään kuuluvien osakkeiden omistajana on sama henkilö.

Jos osakeryhmään kuuluvat osakkeet on pantattu, ei osakeryhmän muuttaminen ole mahdollista edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella, vaan sellaista yhtiöjärjestyksen muuttamista tarkoittava yhtiökokouksen päätös on kolmannen oikeuksia loukkaavana mitätön. Ky-

seisessä tilanteessa yhtiöjärjestyksen muutos ei vaikuta panttausta koskevan kirjauksen pysyvyyteen, vaikka muutos olisi merkitty kaupparekisteriin. Tällöin ei myöskään voida kirjata sellaista osakkeiden saantoa, joka johtaa panttauskirjauksen kohteena olevan osakeryhmän omistuksen jakautumiseen eri henkilöille, vaikka omistus vastaisikin kaupparekisteriin ilmoitettua uutta osakeryhmäjakoja, koska osakeryhmien muuttamista koskeva yhtiöjärjestyksen muutos on mitätön. Käytännössä osakeryhmien muuttaminen edellyttää siis tällaisessa tilanteessa pantinsaajan myötävaikutusta.

Viranomaisen olisi omasta aloitteestaan otettava huomioon myös väestötietojärjestelmästä ilmenevät asian ratkaisuun vaikuttavat oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset. Nämä voivat liittyä joko alaikäisen henkilön vajaavaltaisuuteen taikka täysi-ikäisen henkilön vajaavaltaiseksi julistamiseen tai toimintakelpoisuuden rajoittamiseen.

Momentin mukaan kirjaamisviranomaisen olisi tarvittaessa varattava hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuus tulla kuulluksi. Tämä poikkeaisi hallintolain yleisistä kuulemisvelvollisuutta koskevista säännöksistä. Kuulemisen tarvetta olisi kuitenkin arvioitava sitä hallintolain 31 §:n 1 momentista johtuvaa yleistä taustaa vasten, että viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. Kuulemisen tarvetta arvioitaessa olisi otettava huomioon pyrkimys virheellisten kirjaamisratkaisujen ja siihen liittyvän valtion vahingonkorvausvastuun välttämiseen.

Asianosaisella on hallintolain 31 §:n 2 momentin nojalla velvollisuus esittää selvitystä vaatimustensa perusteista ja muutoinkin myötävaikuttaa vireille panemansa asian selvittämiseen. Asian luonteesta johtuu, että käytännössä hakijan on esitettävä kaikki sellainen hakemuksensa tueksi tarvittava selvitys, joka ei ilmene viranomaisen käytössä olevista rekistereistä. Selvitysvelvollisuuden jakautuminen vastaa näin ollen käytännössä pitkälti sitä, mitä maakaassa kirjaamisasioiden osalta säädetään.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan hallintoa koskevasta yleisestä sääntelystä poikkeavia erityissäännöksiä asian ratkaisemisesta ja tiedoksiannosta sekä valitusosoituksen liittämisestä ratkaisuun. Rutiiniasioissa, jotka ovat riidattomia ja jotka ratkaistaan hakemuksen mukaisesti, ei tehtäisi erillistä perusteltua päätöstä, vaan asian ratkaiseminen tapahtuisi tekemällä hakemuksessa vaadittu kirjaus tai merkintä rekisteriin. Hakija saisi toimituskirjaksi todistuksen rekisteriin tehdystä kirjauksesta tai merkinnästä. Kirjauksella tai merkinnällä tarkoitetaan momentissa luonnollisesti myös jo tehdyn kirjauksen tai merkinnän poistamista tai muuttamista.

Vain, jos asia ratkaistaisiin toisin kuin hakija tai muu asianosainen on vaatinut, ratkaisusta tehtäisiin – mahdollisen rekisteriin tehtävän kirjauksen tai merkinnän lisäksi – erillinen päätös, joka olisi perusteltava hallintolaissa edellytetyllä tavalla. Tällöin päätös olisi annettava tiedoksi asianosaisille ja siihen olisi liitettävä valitusosoitus. Tässä tapauksessa hakijalle annettavana toimituskirjanakin olisi kyseinen päätös. Rekisteriin merkittäisiin ratkaisun lainvoimaisuutta koskeva tieto.

Momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi osakkeen saantoa koskevan kirjaamisratkaisun tiedoksi antamisesta yhtiölle. Nimenomainen säännös on tarpeen, koska asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n mukaiseen lunastusmenettelyyn sovellettavien määräaikojen ehdotetaan osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä alkavan siitä, kun yhtiön hallitus on saanut rekisteristä ilmoituksen osakkeen siirtymisestä. Päätöstä, jolla saanto vasta kirjataan ehdollisena ja hakemus jätetään muuten lepäämään 5 §:n 3 momentin mukaisesti, ei sen sijaan annettaisi tiedoksi yhtiölle.

Toimituskirjan tiedoksiantoon yhtiölle sovellettaisiin hallintolakia ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnasta annettua lakia. Viimeksi mainitun lain nojalla asiakirja voidaan asianosaisen suostumuksella antaa tiedoksi myös sähköisenä viestinä. Pykälässä tarkoitetun ilmoituksen toimittaminen, kuten muukin yhtiön hallinnon hoitamiseksi tarpeellisten huoneistotietojärjestelmän tietojen saanti, olisi yhtiölle maksutonta.

Pykälän 4 momentissa ehdotetaan säädettäväksi riitaisen asian osoittamisesta ratkaistavaksi oikeudenkäynnissä. Asia voi tulla riitaiseksi asianosaisen kuulemisen johdosta, esimerkiksi kun saannon kirjaamista haetaan kauppakirjan perusteella ja rekisteriin merkitty osakkeenomistaja kiistää kauppakirjan oikeellisuuden tai pätevyyden. Myös on esimerkiksi mahdollista, että hakija vaatii osakeomistuksensa kirjaamista vedoten siihen, että hänellä on 12 §:n kollisionratkaisusääntöjen mukaan osakkeeseen rekisteriin kirjattua osakkeenomistajaa parempi oikeus. Osoitus olisi annettava aina, kun asia on riitainen, jollei hakemus tai sitä vastaan esitetty väite ole selvästi perusteeton. Koska on tarkoituksenmukaista, että näyttökysymykset ja mahdollisimman laajasti myös tulkinnanvaraiset oikeuskysymykset ratkaistaan tuomioistuimessa normaalissa riita-asian käsittelyjärjestyksessä eikä hallintomenettelyssä kirjaamisviranomaisessa, osoitus olisi annettava aina, kun hakemus tai sitä vastaan esitetty väite ei ole selvästi perusteeton.

Osoitus kanteen nostamiseen annettaisiin yleensä hakijalle, joka vaatii kirjauksen tai merkinnän tekemistä rekisteriin. Osoitus annettaisiin tälle uhalla, että jos kannetta ei määräajassa panna vireille, hakemus jätetään tutkimatta. Jos riitaisuus kuitenkin koskee ainoastaan sellaista näyttökysymystä, jonka suhteen hakemusta vastaan väitteen tehneellä asianosaisella on todistustaakka, osoitus annettaisiin tälle uhalla, että kirjaus tai merkintä muuten voidaan tehdä. Useimmiten myös hakemuksen hyväksymiseen vaikuttavien näyttökysymysten osalta todistustaakka on hakijalla, mutta esimerkkinä toisenlaisesta tapauksesta voidaan mainita tilanne, jossa kilpailevista luovutuksensaajista myöhempi on hakenut kirjaamista ensimmäisenä, ja aikaisempi luovutuksensaaja väittää tämän olleen vilpillisessä mielessä 12 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla.

Osoituksen saaneen olisi esitettävä kirjaamisviranomaiselle selvitys siitä, että asia on saatettu oikeudenkäynnissä tutkittavaksi. Hakemus jätettäisiin lepäämään, kunnes sen ratkaisuun vaikuttava riita on oikeudenkäynnissä lainvoimaisesti ratkaistu. Sanottu koskisi myös tilannetta, jossa riita-asia on jo tuomioistuimessa vireillä, kun kirjaamishakemus tehdään rekisteriviranomaiselle, jos viranomainen saa asianosaiselta tiedon riidan vireilläolosta.

Riidan tultua lainvoimaisesti ratkaistuksi hakemus hyväksyttäisiin tai hylättäisiin riippuen tuomion sisällöstä. Kirjaamisviranomainen saisi ratkaisusta käytännössä tiedon siltä asianosaiselta, jonka etu riippuu ratkaisun saattamisesta rekisteriviranomaisen tietoon.

**11 §. Virheen korjaaminen.** Pykälän 1 ja 2 momentissa säädettäisiin yhtäältä asiavirheen sekä toisaalta ilmeisen kirjoitusvirheen ja muun vastaavan virheen korjaamisesta jossain määrin hallintolaista poikkeavalla tavalla. Tämä on tarpeen, koska osakehuoneistorekisteriin tehtyjen kirjausten ja merkintöjen luotettavuudella on korostunut merkitys vastaavalla tavoin kuin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtyjen kirjausten ja merkintöjen luotettavuudella. Virheen korjaamista koskeva sääntely vastaisikin asiallisesti sitä, mitä kiinteistökirjaamisen osalta maa-karessa säädetään.

**12 §. Kirjauksen oikeusvaikutukset.** Pykälässä säädettäisiin vaikutuksista, joita saannon tai panttauksen kirjaamisella on osakkeeseen kohdistuvien esineoikeudellisten kollisionratkaisuissa.

Pykälän *1 momentti* koskisi tilanteita, joissa rekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattu on luovuttanut tai pantannut osakkeen, vaikka hänellä ei ole ollut oikeutta määrätä osakkeesta. Puuttuva määräämisvalta voi johtua esimerkiksi siitä, että rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan oma saanto on pätemätön, osakkeenomistajan puuttuvasta oikeustoimikelpoisuudesta tai siitä, että osake kuuluu osakkeenomistajaan kohdistuvan maksukyvyttömyysmenettelyn piiriin. Kyse voi olla myös esimerkiksi tilanteesta, jossa osakkeenomistaja luovuttaa osakkeen ilman huoneiston hallintaan perintökaaren 3 luvun 1 a §:n nojalla oikeutetun lesken tai käyttöoikeustestamentin saajan suostumusta, jota edellytetään perintökaaren 12 luvun 6 §:ssä. Momentin mukaan sanotun kaltaiset olosuhteet eivät estäisi luovutuksensaajan tai pantinsaajan oikeutta saannon tai panttauksen tultua kirjatuksi, paitsi jos luovutuksensaaja tai pantinsaaja tiesi tai hänen piti tietää kyseisistä olosuhteista. Säännös on tarkoitettu vastaamaan asiallisesti mahdollisimman pitkälti osakekirjaan sovellettavia velkakirjalain (622/1947) 14 §:n säännöksiä.

Edellä ehdotetusta 10 §:n 1 momentin säännöksestä johtuu, että luovutuksensaajan ja pantinsaajan suoja kytkeytyisi hetkeen, jolla kirjaamishakemus merkitään vireille tullee. Myös luovutuksensaajan ja pantinsaajan vilpittömän mieltä olisi velkakirjaoikeudessa vakiintuneita käsityksiä vastaavalla tavalla arvioitava kyseisen hetken tilanteen perusteella. Poikkeuksena on tilanne, jossa luovutuksensaajan tai pantinsaajan oikeus syntyy vasta myöhemmin. Näin voi olla esimerkiksi, jos osake on annettu yleispantiksi, ja luotto, jota turvaavasta panttioikeudesta on kysymys, annetaan vasta myöhempänä ajankohtana. Tällöin pantinsaajan suojan edellytyksenä on, että hän ei myöskään luottoa antaessaan tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää pantinantajan määräämisvaltaa rajoittavasta seikasta.

Rekisteristä itsestään ilmenevien määräämisvallan rajoitusten katsottaisiin tulleen kaikkien tietoon. Siten esimerkiksi tilanteessa, jossa rekisteristä ilmenee osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus tai takavarikko, taikka jossa rekisteriin on merkitty, että luovutus edellyttää lesken tai testamentinsaajan suostumusta, kyseisiä seikkoja koskeva vilpittömän mielen suoja ei tulisi kysymykseen. Myös saannon tai panttauksen kirjaaminen estyisi, koska kirjaamisviranomaisen selvittäisi rekisteristä ilmenevät määräämisvallan rajoitukset 10 §:n 2 momentin mukaan viran puolesta. Sama koskisi käytännössä väestötietojärjestelmästä ilmeneviä oikeustoimikelpoisuuden rajoituksia, jotka rekisteriviranomainen myös tutkisi viran puolesta.

Avioliittolain 39 §:ssä on erityisiä säännöksiä luovutuksensaajan vilpittömän mielen suojaamisesta silloin, kun puoliso on luovuttanut puolisoitten yhteisenä kotina käytettäväksi tarkoitettua huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ilman toisen puolison suostumusta. Kyseisessä tilanteessa luovutuksensaajan oikeus vilpittömän mielen suojaan määräytyy avioliittolain erityissäännösten eikä käsillä olevan momentin mukaan. Selvyyden vuoksi on syytä todeta, että kirjaamismenettelyssä ei arvioitaisi avioliittolain 39 §:n soveltamista koskevia kysymyksiä, vaan ne jäävät arvioitaviksi tuomioistuimessa lähinnä silloin, kun puoliso, jonka suostumusta ei ole saatu, nostaa luovutuksen pätemättömäksi julistamista koskevan kanteen avioliittolain mukaisessa kolmen kuukauden määräajassa luovutuksesta tiedon saatuaan.

Pykälän *2 momentti* koskisi tilanteita, joissa osake luovutetaan tai pantataan useammalle. Tällöin rekisteriin kirjattu saanto tai panttaus saisi yleensä etusijan sellaiseen saantoon tai panttaukseen nähden, jota ei ole kirjattu tai joka kirjataan vasta myöhemmin. Edellä ehdotetusta 10 §:n 1 momentin säännöksestä johtuu, että kyseinen etusijajärjestys määräytyisi kirjaamishakemusten vireilletulomerkintöjen ajankohtien perusteella eikä sen perusteella, milloin kukin hakemus ratkaistaan.

Edellä mainitusta lähtökohdasta kuitenkin poikettaisiin, jos kirjauksen perusteella etusijalla olevan saannon tai panttauksen kanssa kilpaileva saanto tai panttaus on oikeusperusteeltaan varhaisempi, ja paremmalla etusijalla kirjattuun mutta oikeusperusteeltaan myöhempään saan-

toon tai panttaukseen vetoava luovutuksensaaja tai pantinsaaja tiesi tai hänen piti tietää aikaisemmasta saannosta tai panttauksesta. Vilpittömän mielen arvioinnin ajankohtaa on käsitelty edellä 1 momentin kohdalla. Sääntely vastaisi asiallisesti mahdollisimman pitkälti osakekirjoihin sovellettavia arvopaperioikeuden vakiintuneita periaatteita, joiden on katsottu ilmenevän muun muassa velkakirjalain 14 §:stä. Käytännössä se järjestys, jossa rekisteriin kirjattuja panttauksia koskevat kirjaamishakemukset on merkitty vireille tulleiksi, luo vahvan olettaman panttausten keskinäisestä etusijajärjestyksestä.

Jos panttausten keskinäinen etusijajärjestys on kirjattu rekisteriin 6 §:n 2 momentin nojalla, tulee se luonnollisesti noudatettavaksi edellä esitetystä poiketen.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin osakkeen luovutuksensaajan ja pantinsaajan suojasta suhteessa luovuttajan ja pantinantajan velkoihin. Osakkeen luovutus tai panttaus olisi luovuttajan tai pantinantajan velkoihin nähden tehokas vasta, kun luovutus tai panttaus on kirjattu rekisteriin. Saannon tai panttauksen kirjaus tuottaisi 10 §:n 1 momentin mukaan suojan jo siitä lukien, kun kirjaamishakemus on merkitty vireille tulleeksi. Ennen kyseistä ajankohtaa osake voitaisiin esimerkiksi osakkeen luovutuksesta huolimatta ulosmitata luovuttajan velasta ja se kuuluisi tämän konkurssipesään. Vastaavasti ennen kyseistä ajankohtaa panttioikeus ei olisi tehokas panttioikeuden perustaneen osakkeenomistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. On tosin huomattava, että esimerkiksi luovutuksensaaja tai pantinsaaja, joka hakee saannon tai panttauksen kirjaamista ennen kuin tätä edeltävästä ulosmittauksesta tai konkurssista on saapunut tieto rekisteriin 7 §:n mukaisesti, voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaa käsillä olevan pykälän 1 momentin nojalla. Sääntely vastaa asiallisesti mahdollisimman pitkälti osakekirjoihin sovellettavia velkakirjalain 14 ja 22 §:n säännöksiä. Konkurssissa luovutuksen- tai pantinsaaja, jonka kirjaamishakemusta ei konkurssin alkaessa ole merkitty vireille tulleeksi, voi joissain tapauksissa saada vilpittömän mielen suojaa myös konkurssilain (120/2004) 3 luvun 2 §:n perusteella.

### 3 luku Hallintakohteen taloudelliset ja tekniset tiedot

**13 §. Hallintakohderekisteri.** Pykälässä säädettäisiin hallintakohderekisteristä. Säännöksen tarkoituksena on toteuttaa EU:n tietosuojasetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohdassa tarkoitettua käsittelyperusteen vaatima kansallinen säännös (6 artiklan 3 kohta). Hallintakohderekisteriin tallennetaan eräitä kirjaamistehtävän hoitamisessa tarvittavia tietoja, joiden ylläpidossa ei sovelleta edellä 2 luvun kohdalla kuvattua menettelyä ja joihin ei liity viranomaisen ankaraa vahingonkorvausvastuuta. Osa rekisteriin tallennettavista, 2 luvussa säädettyä tehtävää palveluista tiedoista on tarkoitettu vain väliaikaisesti ylläpidettäviksi, ja ne koskevat ainoastaan ennen ehdotetun lainsäädännön voimaantuloa perustettuja yhtiöitä. Tällaisia tietoja ovat pykälän 1 momentin mukaan tieto lunastuslausekkeesta tai muusta yhtiöjärjestykseen tai muuhun yhtiön päätökseen perustuvasta vaihdannan rajoituksesta. Tiedot tallennettaisiin rekisteriin siirtymävaiheessa, kun yhtiö ilmoittaa osakeluettelon tiedot Maanmittauslaitokselle huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa koskevan lakiehdotuksen 5 tai 6 §:n mukaisesti. Tietoja ylläpidettäisiin hallintakohderekisterissä siihen saakka, kun vastaavat tiedot tai niihin tehdyt muutokset on ilmoitettu kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen. Tämän jälkeen tieto lunastuslausekkeesta tai muusta rajoituksesta saadaan kaupparekisteristä näidenkin yhtiöiden osalta. Hallintakohderekisteriin tallennettaisiin 1 momentin mukaan myös osakeryhmän tunnus sekä yhtiölle kuuluvan tai sen hallitseman kiinteistön, määrälain tai käyttöoikeuden, rakennuksen ja huoneiston tunnuksia, joita tarvitaan eri viranomaisrekisteriin siältyvien tietojen yhdistämisessä osaketta koskeviin tietoihin.

Pykälän 2 momentin mukaan rekisteriin tallennettaisiin osakeluettelon ylläpitoa varten Verohallinnolta saatu tieto varainsiirtoveron suorittamista koskevasta selvityksestä. Tietoa ei tal-



lenneta sellaisista osakkeen luovutuksista, joista ei ole varainsiirtoverolain mukaan suoritettava varainsiirtoveroa. Tältä osin Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeudesta säädettäisiin verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetussa lain 20 §:ssä.

**14 §.** *Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely.* Pykälässä säädettäisiin Maanmittauslaitoksen oikeudesta käsitellä muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyviä tietoja. Kysymys on samalla Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeudesta. Ehdotetun säännöksen perusteella Maanmittauslaitos saisi teknisen käyttöyhteyden avulla yhdistää muuhun viranomaisen ylläpitämään tietojärjestelmään sisältyviä tietoja huoneistotietojärjestelmään tallennettuihin tietoihin. Tarkoituksena on yhdistää eri viranomaisrekistereissä olevia yhtiötä, osakkeita ja huoneistoa koskevia tietoja ja tarjota niihin pääsy erityisesti yhtiön hallinnon, osakkeiden vaihdannan ja vakuuskäytön sekä osakkeenomistajan tiedonsaannin tarpeisiin. Teknisen käyttöyhteyden avulla hyödynnettävien, eri lähteisiin tallennettujen tietojen yhdistäminen huoneistojärjestelmään tallennettuun tietosisältöön vähentäisi tarvetta pyytää tietoja tiedonantovelvollisilta useampaan kertaan.

Tarkoituksena on, että Maanmittauslaitos toimisi pykälässä mainittujen tietojen osalta tietojen käsittelijänä, ei rekisterinpitäjänä siinä mielessä kuin rekisterinpitäminen yleisesti mielletään. EU:n tietosuoja-asetuksen näkökulmasta kysymys siitä, onko taho rekisterinpitäjä vai henkilötiedon käsittelijä ratkeaa 28 artiklan 10 kohdan mukaan viime kädessä sillä perusteella, kuka määrittelee tietojen käsittelyn tarkoituksen, eikä sen perusteella, kuka varsinaisesti ylläpitää tietoa tekemällä sitä koskevat ratkaisut ja vastaa sen oikeellisuudesta. Näin ollen on mahdollista, että EU:n tietosuoja-asetuksen näkökulmasta Maanmittauslaitos katsotaan kaikesta huolimatta kaiken huoneistotietojärjestelmässä käsitellyn tiedon osalta rekisterinpitäjäksi tai viranomaiset katsottaisiin yhteisrekisterinpitäjiksi. Kumpikin vaihtoehto johtaisi kansallisten vastuiden ja tehtävänkajojen näkökulmasta uuteen tilanteeseen. Kysymys tulisikin ratkaista valtakunnallisella tasolla kaikkien valtion perusrekistereiden osalta yhdenmukaisesti. Jos valtio ei ole yksi rekisterinpitäjä, vaan jokaisen perusrekistereihin sisältyviä tietoja käsittelevän viranomaisen katsotaan määrittelevän kulloinkin tietojen käsittelyn tarkoituksen, voi tästä lähtökohdasta seurata Maanmittauslaitoksen aseman rinnastuminen rekisterinpitäjään silloin kun se käsittelee muun tietojärjestelmän tietoja lakiehdotuksen tarkoituksiin. Esityksessä on valittu se lähtökohda, että Maanmittauslaitoksen suorittama kaupparekisterin ja väestötietojärjestelmän tietojen käsittely sisältyy valtion määrittelemään alkuperäiseen tietojen käyttötarkoitukseen ja huoneistotietojärjestelmää koskevassa lakiehdotuksessa täsmennetään käyttötarkoitusta siltä osin kuin Maanmittauslaitos käsittelee tietoja valtion lukuun.

Kaupparekisteri, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri sekä väestötietojärjestelmä ovat kaikki perustettu ennen EU:n tietosuoja-asetuksen voimaantuloa. Niihin sisältyvien tietojen käyttötarkoituksesta on näin ollen säädetty vaihtelevasti. Ainoastaan väestötietojärjestelmälain 1 §:ssä säädetään lain tarkoituksella mahdollistaa väestötietojärjestelmän tietojen ja Väestörekisterikeskuksen varmennetun sähköisen asioinnin palvelujen käyttö yhteiskunnan toimintojen ja tietohuollon tukena. Kuitenkin on selvää, etteivät yhtiön osakkeen omistajatiedon hallintaa ja luovutusta palvelevat käyttötarkoitukset ole kaukana kaupparekisterin perustehtävästä, joka on yhtiön perustietojen ja sisäisiä sopimussuhteita koskevien tietojen hallinta sekä saatavilla pitäminen niitä toiminnassaan tarvitseville. Vastaavasti kiinteistötietojärjestelmän tarkoituksiin sisältyy kiinteistöjen omistussuhteita, niihin liittyviä oikeuksia ja rajoituksia koskevan tiedon hallinta ja saatavilla pitäminen yhteiskunnallisiin tarkoituksiin. Käyttötarkoitussidonnaisuuden tiukka tulkinta voisi rajoittaa tietojen luovuttamista yhteiskunnan perusrekistereistä teknisen käyttöyhteyden avulla valtion lakisääteisen tehtävän hoitamiseksi. Tämä hidastaisi myös viranomaisten palveluiden kehittämistä ja hallinnon sujuvoittamista, kuten päällekkäisistä tietopyynnöistä luopumista.

Pykälässä tarkoitettu käsittely voisi periaatteessa pitää sisällään kaikkia EU:n tietosuojasetuksen 4 artiklan 2 kohdassa tarkoitettuja käsittelytoimia, mutta Maanmittauslaitos ei muokkaisi tai tuhoaisi primäärirekisterin tietoja. Maanmittauslaitos voisi väliaikaisesti tallentaa pykälässä mainittuja tietoja, kun tämä on tarpeen tiedonsiirron varmistamiseksi, mutta se ei vastaisi tietosisällön ylläpidosta tai sen oikeellisuudesta. Pykälän tarkoituksena on toimia yhdessä muiden lakiehdotukseen sisältyvien säännösten kanssa sellaisena oikeudellisena asiakirjana, joka mahdollistaa tietojen käsittelyn 28 artiklassa säädettyissä puitteissa ilman, että kaupparekisterinpitäjän tai väestörekisterinpitäjän asema ja vastuu valtion puolesta vastaavina rekisterinpitäjänä muuttuu. Siltä osin kuin 28 artikla edellyttää erityisistä suojatoimista sopimista eikä vakioehtoisia sopimuksia ole laadittu, Maanmittauslaitos ja edellä tarkoitettujen rekisterien pitäjät voivat sopia käytäntösäännöistä esimerkiksi tietojen virheellisyyttä koskevassa tietojenvaihdossa tai lähteenä olevan primäärirekisterin ilmoittamisessa tietojen luovutuksen yhteydessä. Maanmittauslaitoksen toimivalta käsitellä tietoja ja luovuttaa niitä tässä lakiehdotuksessa säädettyihin tarkoituksiin perustuisi ehdotettuun huoneistotietojärjestelmää koskevaan lakiin, ei kaupparekisteriä, kiinteistötietojärjestelmää tai väestötietojärjestelmää koskeviin säännöksiin. Suhteessa rekisteröityyn rekisterinpitäjän velvoitteista vastaa alkuperäisestä tiedon ylläpitäjästä riippumatta viime kädessä valtio, joka lainsäädännössä jakaa tehtävät kulloinkin tarkoituksenmukaiselle yksikölleen.

Pykälän 1 kohdan mukaan teknisen käyttöyhteyden avulla hyödynnettäviä tietoja olisivat Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin sisältyvät tiedot yhtiön rekisteröinnistä, toiminimistä ja tunnuksista, kotipaikasta ja sijainnista, hallintakohteista sekä osakkeista ja niitä koskevista vaihdannan rajoituksista. Omistuskohteen määrittelyssä tarvittavan, yhtiötä koskevan tiedon lisäksi tietojärjestelmässä on voitava käsitellä muun yhteisön tai säätiön tietoja silloin, kun yhteisö tai säätiö on kirjaamisasian tai rekisteriin merkittävää oikeutta tai rajoitusta koskevassa asiassa asianosaisena. Kaupparekisteristä saataisiin 2 kohdan mukaan tiedot yhteisön taikka säätiön toiminimestä, yhtiömuodosta, kotipaikasta, y-tunnuksesta tai vastaavasta rekisteritunnuksesta sekä rekisteristä, johon yhteisö on merkitty.

Jos yhtiöstä pyydettyjä tietoja ei ole saatavilla sellaisessa muodossa, että ne ovat siirrettävissä teknisen käyttöyhteyden avulla, huoneistotietojärjestelmä ohjaisi tiedonpyytäjän hankkimaan tiedon Patentti- ja rekisterihallituksen tietopalvelusta. Tietojärjestelmän käyttöönottovaiheessa kaikkien yhtiöiden kaikkia edellä mainittuja tietoja ei ole saatavilla teknisen käyttöyhteyden avulla kaupparekisteristä. YTJ:n ilmoitusten vastaanottamisen ja tietojen käsittelyn muuttuessa kauttaaltaan automaattisella tietojenkäsittelyllä tapahtuvaksi yhtiöjärjestyksen tietoa saataisiin suoraan kaupparekisteristä uusien yhtiöiden ja niiden yhtiöiden osalta, jotka ovat tehneet yhtiöjärjestyksen muutoksen sähköisessä järjestelmässä.

Yhtiöjärjestykseen sisältyvät osakeryhmää ja sen perusteella hallittavaa huoneistoa koskevat tiedot voitaisiin yhdistää muissa viranomaisrekistereissä oleviin, yhtiön hallitsemaa kiinteistöä, rakennusta tai niiden osaa ja huoneistoa koskeviin tietoihin. Yhdistäminen tapahtuisi osakeryhmälle annetun tunnuksen, Väestörekisterikeskuksen hallinnoiman pysyvän huoneistotunnuksen ja Maanmittauslaitoksen hallinnoiman kiinteistötunnuksen avulla. Lisäksi osakeryhmää ja sen omistuksen perusteella hallittavaa kohdetta koskeviin tietoihin voidaan kirjaamisjärjestelmän myötä yhdistää osakeryhmän omistusta ja panttausta koskevat tiedot. Näin muodostuisi kokonaisuus, jossa voidaan rekisterinpitäjien yhteentoimivissa järjestelmissä hallinnoida ja jakaa yhtiötä, sen hallitsemaa omaisuutta sekä osakkeisiin kohdistuvia oikeuksia ja rajoituksia koskevaa tietoa.

Pykälän 3 kohdan mukaan teknisen käyttöyhteyden avulla saataisiin käyttöön lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot yhtiön hallitseman kiinteistön tai sen osan hallintaperusteesta ja tar-

vittaessa omistussuhteista. Lisäksi tarpeellisia tietoja ovat kiinteistörekisterin kiinteistön sijainti- ja muut ominaisuustiedot.

Pykälän 4 ja 5 kohdan mukaan Maanmittauslaitos saisi käsitellä teknisen käyttöyhteyden avulla myös Väestörekisterikeskuksen ylläpitämän rakennus- ja huoneistorekisterin tietoja. Rakennus- ja huoneistorekisteristä tarvittaisiin yhtiön hallitsemien rakennusten tunniste- ja osoitetiedot sekä muut keskeiset ominaisuustiedot (rakennuslupatiedot, käyttötarkoitus ja valmistusvuosi). Lisäksi rekisteristä saataisiin tietoa huoneistosta ja sille annetuista tunnuksista sekä huoneiston ominaisuuksista, joita ovat esimerkiksi pinta-ala, varusteet, hallintaperuste, käyttö ja huoneiden määrä.

4 luku Tietojärjestelmän ylläpito sekä tietojen käsittely ja luovuttaminen

**15 §. Maanmittauslaitoksen tehtävät ja vastuu.** Pykälässä säädettäisiin tietojärjestelmän ylläpitäjän vastuusta. Sen 1 momentin mukaan vastuu huoneistotietojärjestelmän ja siihen sisältyvien rekistereiden ja asiointijärjestelmän ylläpidosta kehittämisestä ja ylläpidosta kuuluu Maanmittauslaitokselle. Ylläpitovastuu kattaa lähtökohtaisesti teknisen ylläpidon ja tietosisällön ylläpidon. Kuten edellä on esitetty muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvän tiedon osalta Maanmittauslaitos toimisi EU:n tietosuoja-asetuksen näkökulmasta tietojen käsitteittäjänä. Sen sijaan osakehuoneistorekisterin ja hallintakohderekisterin tietojen osalta Maanmittauslaitos toimisi rekisterinpitäjänä. Erityisestä kirjaamismenettelyyn ja siinä tapahtuvaan tietojen käsittelyyn liittyvästä vastuusta säädettäisiin lakiehdotuksen 22 §:ssä. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin Maanmittauslaitoksen tehtäväksi tiedon luovuttaminen lakiehdotuksen 2 §:ssä mainittuihin tarkoituksiin.

**16 §. Tietojen käsittelyn rajoittaminen.** Asunto-osakkeilla käydään kauppaa sisämarkkinoilla. Niihin liittyvä tietojen käsittely koskee EU:n toimivaltaan kuuluvaa alaa ja siten asia kuuluu EU:n tietosuoja-asetuksen aineelliseen soveltamisalaan. Kansallisen tietosuojalain 2 §:ssä EU:n tietosuoja-asetuksen soveltaminen on ulotettu myös sellaisille toimialoille, jotka eivät sinänsä kuulu unionin toimivaltaan. Näin ollen tietosuoja-asetuksen säännökset tulevat ilman eri viittausta sovellettavaksi kaikilta osin, myös lakiehdotuksen mukaisen teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvaan tietojenkäsittelyyn.

Ehdotetun lain 16 §:ssä säädettäisiin eräästä poikkeuksesta EU:n tietosuoja-asetuksen soveltamiseen. EU:n tietosuoja-asetuksen 23 artiklassa säädetään eräiden rekisteröidyn oikeuksien rajoittamista koskevasta kansallisesta liikkumavarasta. Sen mukaan asetuksen eräistä säännöksistä voidaan poiketa kansallisella lainsäädännöllä, jos perusoikeuksia ja -vapauksia kunnioitetaan ja rajoitus on oikeasuhtainen ja välttämätön 23 artiklan 1 kohdassa säädetyn intressin kannalta. Tällaisia intressejä ovat muun muassa oikeudellisten menettelyjen suojelu sekä rekisteröidyn suojelu tai muille kuuluvat oikeudet ja vapaudet. Kirjaamistehtävän hoitaminen ei voi sen tavoitteet huomioon ottaen olla riippuvainen rekisteröidyn päätöksestä rajoittaa tietojensa käsittelyä. Julkisuuslain mukainen tiedonsaantioikeus viranomaisen rekisteristä ja asiakirjoista puolestaan toteuttaa perustuslain 12 §:n 2 momentin mukaisesti julkisuusperiaatetta.

Asetuksen 18 artiklan 1 kohdassa säädetään rekisteröidyn oikeudesta tietojensa käsittelyn rajoittamiseen. Erityisen viranomaisvastuun sisältävän kirjaamisjärjestelmän ylläpidon kannalta ei ole mahdollista, että henkilö voisi rajoittaa tietojensa käsittelyä esimerkiksi rekisterinpitäjän tietojenkäsittelyn oikeusperusteen selvittämisen taikka tietojen tai niiden käsittelyn virheellisyttä koskevan väitteen käsittelyn ajan. Tämä voisi vaarantaa esimerkiksi osakehuoneistorekisteriin kirjatun saannon oikeellisuuden selvittämisen. Kirjaamismenettelyssä ylläpidettävien tietojen tulee olla aukottomia ja täydellisiä, eivätkä ne voi olla riippuvaisia henkilötietojen suojaa koskevien väitteiden käsittelystä ennen kuin päätös edellä tarkoitettun väitteen johdosta

on tehty. Näin ollen ehdotetaan säädettäväksi, ettei EU:n tietosuojasetuksen 18 artiklan 1 kohtaa sovelleta huoneistotietojärjestelmään. Rajoitus ei luonnollisesti estäisi rekisteröidyn tekemän 18 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun väitteen tutkimista. Rekisteröity ei kuitenkaan voisi rajoittaa tai estää tietojen käsittelyä niin kauan kuin väitteen tutkinta on kesken ja johtopäätöksiä ei ole tehty. Muunlainen tulkinta voisi johtaa epäselvään tilanteeseen kirjaamistoiminnassa. Vastaavia rekisteröidyn oikeuksia turvaavia rajoituksia sisältyy asetuksen 17 artiklaan (oikeus tietojen poistamiseen), 20 artiklaan (oikeus siirtää tiedot järjestelmästä toiseen) sekä 21 artiklaan (vastustamisoikeus). Näiden artiklojen säännöksissä kuitenkin todetaan nimenomaisesti julkisen vallan käyttöä ja yleistä etua koskevat poikkeukset, jotka mahdollistavat tietojen käsittelyn, kun siihen on olemassa perusteet.

**17 §. Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeus.** Pykälässä säädettäisiin Maanmittauslaitoksen julkisuuslain säännöksistä poikkeavasta tiedonsaantioikeudesta sekä oikeudesta saada väestötietojärjestelmästä eräitä henkilötietoja. Julkisuuslain 29 §:n 3 momentin mukaan viranomaisen voi avata toiselle viranomaiselle teknisen käyttöyhteyden henkilörekisterinsä sellaisiin tietoihin, jotka toisen viranomaisen on laissa erikseen säädetyn velvollisuuden mukaan otettava päätöksenteossaan huomioon. Ehdotetun lain 14 §:ssä säädettäisiin Maanmittauslaitoksen mahdollisuudesta käsitellä muuhun viranomaisen rekisteriin sisältyviä tietoja. Tietoja saisi käsitellä huoneistotietojärjestelmässä ylläpidettävään tietoon 2 luvussa tarkoitetun tehtävän hoitamiseksi sekä tietopalvelun järjestämiseksi. Tietopalvelun järjestämisen tarkoituksessa tapahtuva tiedonkäsittely edellyttää julkisuuslain 29 §:n 3 momentissa säädettyä tiedonsaantioikeutta laajempaa oikeutta saada tietoa muusta viranomaisen rekisteristä myös teknisen käyttöyhteyden avulla.

Salassa pidettävien henkilötietojen luovuttaminen edellyttää julkisuuslain 29 §:n 3 momentin mukaan rekisteröidyn suostumusta, jollei toisin erikseen säädetä. Kirjaamistehtävää hoitavan viranomaisen oikeus saada tietoja ei voi perustua pelkästään rekisteröidyn suostumukseen. Lakiehdotuksen 17 §:ssä säädettäisiin näin ollen poikkeuksesta julkisuuslain 29 §:n 3 momentin edellytyksiin. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan Maanmittauslaitokselle oikeutta saada myös salassa pidettäviä tietoja teknisen käyttöyhteyden avulla. Tiedonsaantioikeus rajoittuisi lakiehdotuksessa, sen 2 luvussa, 13, 15 ja 20 §:ssä säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarpeellisiin tietoihin.

Tiedonsaantioikeuden lähtökohtana on tietojen saajan oikeus käsitellä luovutettavia tietoja. EU:n tietosuojasetuksen 6 artiklassa säädetään tietojen käsittelyn oikeusperusteesta. Mainitun artiklan 1 kohdan c alakohdan mukaan henkilötietojen käsittely on lainmukaista, jos se on tarpeen rekisterinpitäjälle kuuluvan lakisääteisen velvoitteen hoitamiseksi. Artiklan 1 kohdan e alakohdan mukaan käsittely on lainmukaista, jos se tapahtuu rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi. Artiklan 3 kohdan mukaan edellä mainituissa tapauksissa käsittelyn oikeusperusteesta on säädettävä joko unionin tai kansallisessa lainsäädännössä. Maanmittauslaitoksen oikeus käsitellä tietoja huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin perustuisi lakiehdotuksen 2 luvussa sekä 13–15 §:ssä sille säädettyihin tehtäviin.

Tiedonsaantioikeus koskisi ensinnäkin tuomioistuimelta, ulosottoviranomaiselta, Väestörekisterikeskukselta, maistraatilta, kunnan viranomaiselta saatavia tietoja. Kun kysymys on yhteiskunnan toimintaa turvaavien viranomaisten tiedoista, tietojen alkuperäinen yhteiskunnallinen käyttötarkoitus lienee yhteensopiva lakiehdotuksessa säädettyjen viranomaistehtävien tarkoituksessa tapahtuvan tietojenkäsittelyn kanssa. Maanmittauslaitos käyttäisi tietoja sille laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseen. Tietojen luovuttamisesta säädettäisiin erikseen. Ehdotetun tiedonsaantioikeuden perusteella saatuja salassapidettäviä tietoja ei luovutettaisi edelleen kuin julkisuuslaissa tai erityislainsäädännössä säädettyissä tapauksissa. Lakiehdotuksen 19 §:ssä

tarkoitettu tietojen luovutusta koskeva erityissäännös koskee ainoastaan julkisia tietoja ja anonymisoitua tietoa.

Julkisuuslakia ei sovelleta luottolaitosten ja yhtiön hallussa oleviin tietoihin. Lakiehdotuksen 2 luvussa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarvitaan tietoja muun muassa pantinantajan ja luottolaitoksen sopimussuhteesta. Maanmittauslaitoksen on voitava panttauksen kirjaamisen yhteydessä käsitellä myös sellaisia pankin ja osakkeenomistajan väliseen sopimukseen sisältyviä tietoja, jotka kuuluvat pankkisalaisuuden piiriin. Vastaava tilanne voi tulla eteen selvittäessä osakeryhmiin kohdistuvien muutosten ja omistajanvaihdosten kirjaamista. Näin ollen säädetäisiin Maanmittauslaitoksen oikeudesta saada luottolaitoksilta ja yhtiöiltä lakiehdotuksessa tarkoitettujen tehtäviensä hoitamiseksi tarvittavat tiedot.

Pykälän 1 momentin mukainen tiedonsaantioikeus rajattaisiin koskemaan kirjaamisasian käsittelemiseksi tai 13, 15 ja 20 §:ssä Maanmittauslaitokselle ehdotetun tehtävän hoitamiseksi tarpeellisia tietoja. Kirjaamistehtävän ohella Maanmittauslaitos hoitaa muita tietojärjestelmän ylläpitoon ja kehittämiseen liittyviä tehtäviä sekä luovuttaa tietoja huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin. Tiedonsaantioikeus myös salassa pidettäviin tietoihin esimerkiksi turvakiellon ja sen suojaamien tietojen osalta on tarpeen sen varmistamiseksi, ettei salassa pidettävää tietoa luovuteta edelleen. Vaikka tiedonsaantioikeutta kansallisesti rajattaisiin tietojen tarpeellisuuden vaatimuksella, Maanmittauslaitoksen olisi joka tapauksessa EU:n tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan b ja c alakohdan nojalla varmistettava henkilötietoja kerätessään ja käsitellessään, että henkilötiedot rajataan olennaiseen ja tarpeelliseen suhteessa niihin tarkoituksiin, joihin niitä käsitellään.

Perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännössä oikeus saada salassa pidettäviä tietoja on katsottu henkilötietojen osalta yksityiselämän suojaan kohdistuvaksi rajoitukseksi. Tässä yhteydessä on pidetty tarpeellisena rajata luovutettavien tietojen sisältö joko niin, että säännöksessä luetellaan tehtävän hoitamiseksi tarpeelliset tiedot tai niin, että tiedot rajataan tehtävän hoitamiseksi välttämättömiin tietoihin. Viime aikaisessa perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännössä on kuitenkin todettu, ettei valtiosääntöoikeudellisista syistä ole tarpeen säätää tietojen käsittelystä sellaisella tarkkuudella kuin aikaisemmin ja että kansallisen sääntelyn yhteydessä tulisi mahdollisimman pitkälle nojautua EU:n tietosuoja-asetuksen säännöksiin. Samalla on todettu, että aikaisemmin vahvistetut, viranomaisen tiedonsaantioikeutta koskevat periaatteet soveltuisivat edelleen arkaluonteisten tietojen käsittelyyn lausunnossaan PeVL14/2018 vp. perustuslakivaliokunta tarkisti aiempaa kantaansa henkilötietojen suojan kannalta tärkeistä sääntelykohteista. Valiokunnan mielestä tietosuoja-asetuksen yksityiskohtainen sääntely, jota tulkitaan ja sovelletaan EU:n perusoikeuskirjassa turvattujen oikeuksien mukaisesti, muodostaa yleensä riittävän säännöspohjan myös perustuslain 10 §:ssä turvatun yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta. Näin ollen erityislainsäädäntöön ei ole tietosuoja-asetuksen soveltamisalalla enää valtiosääntöoikeusellisista syistä välttämätöntä sisällyttää kattavaa ja yksityiskohtaista sääntelyä henkilötietojen käsittelystä. Lähtökohtana on, että henkilötietojen suoja koskeva sääntely nojautuu mahdollisimman pitkälti EU:n tietosuoja-asetuksen sääntelyyn ja että kansallista liikkumavaraa käytetään vain siltä osin kuin se on sallittua ja toisaalta välttämätöntä henkilötietojen suojan toteuttamiseksi. (PeVL 14/2018 vp. ja PeVL 2/2018 vp.)

Ehdotetussa säännöksessä on kysymys henkilötietojen luovuttamisesta EU:n 6 artiklan 1 kohdan e alakohdan mukaiseen tarpeeseen, jonka osalta erityisistä suojatoimenpiteistä voidaan EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 2 ja 3 kohdan mukaan säätää kansallisesti. Säännös on tarpeen, jotta voidaan poiketa edellä mainituista julkisuuslain säännöksistä, jotka koskevat tiedonluovutustapaa ja salassapidettävien tietojen luovuttamista. Samalla varmistetaan kansallinen suojatoimenpiteenä tiedonsaantioikeuden rajaaminen käsittelyn oikeusperusteen määrittämään tarpeeseen.

Lähtökohtaisesti huoneistotietojärjestelmässä ei käsiteltäisi arkaluonteisia henkilötietoja eikä erityisiä henkilötietoryhmiä. Tieto henkilön toimintakelpoisuuden rajoittamisesta ja edunvalvonnasta saatettaisiin katsoa arkaluonteiseksi henkilötiedoksi, jos se sisältäisi tietoa toimintakelpoisuuden rajoituksen kohteena olevan henkilön terveydentilasta. Huoneistotietojärjestelmässä ei kuitenkaan käsiteltäisi toimintakelpoisuuden rajoittamisen tai edunvalvonnan perusteita ja tekijöitä, jotka ovat näiden toimenpiteiden taustalla. Kirjaamista varten Maanmittauslaitos saisi tiedon toimintakelpoisuuden rajoittamisesta ainoastaan sellaisten koodien avulla, jotka kuvaavat toimintakelpoisuuden rajoituksen olemassa oloa ja laajuutta.

Pykälän 2 momentin mukaan Maanmittauslaitos saisi väestötietojärjestelmästä lakiehdotuksessa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarpeelliset tiedot. Näitä tietoja ovat erityisesti henkilön yksilöimiseksi ja sähköisen asioinnin yhteydessä tapahtuvaksi tunnistamiseksi tarvittavat tunnukset sekä yhteystiedot mukaan lukien luovutusrajoituksen kohteena olevat yhteystiedot. Maanmittauslaitoksella olisi myös oikeus saada turvakiellon piiriin kuuluvia henkilötietoja. Lisäksi Maanmittauslaitos saisi tehtäviensä hoitamiseksi tarpeelliset tiedot henkilön avioliitosta tai rekisteröidystä parisuhteesta, kuolemasta ja perillisistä sekä oikeustoimikelpoisuuden rajoittamisesta ja edunvalvonnasta.

EU:n tietosuoja-asetuksen 87 artiklan mukaan jäsenvaltiot voivat määritellä tarkemmin erityiset kansallisen henkilönumeron tai muun yleisen tunnisteiden käsittelyn edellytykset. Tällöin kansallista henkilönnumeroa tai tunnistetta on käytettävä ainoastaan noudattaen rekisteröidyn oikeuksia ja vapauksia koskevia asianmukaisia suojatoimia. Väestötietojärjestelmälain 29 §:n 1 momentin mukaan väestötietojärjestelmän tietoja luovutetaan viranomaistehtävän hoitamiseen siltä osin kuin luovutettavista tiedoista on säädetty lailla ja tiedot ovat tarpeen viranomaistehtävän hoitamiseksi. Tunnuksen luovuttamisesta säädetään väestötietojärjestelmälain 43 §:ssä, jonka mukaan tunnuksen luovuttaminen edellyttää nimenomaista säännöstä joko henkilötietojen suojaa koskevassa lainsäädännössä tai erityislainsäädännössä. Henkilötunnuksen käsittelystä tulee tietosuojalain 29 §:n mukaan jatkossakin pääsääntöisesti säätää lailla. Lisäksi henkilötunnusta saa käsitellä, jos rekisteröidyn yksiselitteinen yksilöiminen on tärkeää laissa säädetyn tehtävän suorittamiseksi.

Lakiehdotuksen säännökset Maanmittauslaitoksen tehtävistä muodostaisivat käsittelyperusteen henkilön yksilöimiseksi tarvittavien tietojen saamiseksi väestötietojärjestelmästä. Koska väestötietojärjestelmälaki edellyttää yksityiskohtaista sääntelyä viranomaisen tiedonsaantioikeudesta, väestötietojärjestelmästä saatavista tiedoista säädettäisiin edelleen lain tasolla yksityiskohtaisesti. Erityissäännös tarvitaan erityisesti turvakiellon alaan kuuluvien henkilötietojen saamiseksi. Väestötietojärjestelmään merkittävästä turvakiellosta säädetään väestötietojärjestelmälain 36 §:ssä. Mainitun pykälän 3 momentin mukaan turvakiellon piiriin kuuluva tieto voidaan luovuttaa viranomaiselle, jos tästä on säädetty erikseen. Viranomainen ei saa mainitun lain 37 §:n mukaan luovuttaa turvakiellon alaisia tietoja edelleen, jollei tästä ole erikseen säädetty. Maanmittauslaitoksen tulisi tehtäviensä hoitamiseksi saada tieto turvakiellosta ja sen alaisista henkilötiedoista. Tiedot ovat kirjaamistehtävän hoitamisessa välttämättömiä asianosaisen tavoittamiseksi ja toisaalta suojaamiseksi niin, ettei turvakiellon alaisia tietoja luovuteta oikeudettomasti esimerkiksi osakehuoneistorekisteriin kirjatun omistustiedon ja osakelutetelon yhteydessä. Kuten edellä on todettu huoneistotietojärjestelmästä ei luovuteta väestötietojärjestelmän mukaisen turvakiellon alaisia tai muita salassa pidettäviä tietoja, jollei julkisuuslaista (asianosaisjulkisuus) tai erityislainsäädännöstä muuta johdu. Tällainen erityissäännös voisi olla esimerkiksi pelastuslain (379/2011) 90 §:n 2 momentti, jossa säädetään pelastusviranomaisen tiedonsaantioikeudesta väestösuojelua varten.

Pykälän 3 momentin mukaan Maanmittauslaitoksen oikeus saada tietoja ei rajoittuisi mihinkään tiettyyn luovutustapaan. Tiedot voitaisiin luovuttaa Maanmittauslaitokselle teknisen

käyttöyhteyden avulla tai muulla kulloinkin tarkoituksenmukaisella tavalla, kunhan tietojen asianmukaisesta suojaamisesta huolehditaan. Väestötietojärjestelmälaissa säädetään rekisterinpitäjän mahdollisuudesta vaatia selvityksiä muun muassa tietojen suojaamisesta ja muista suojatoimenpiteistä tietojen luovutettaessa.

**18 §. Tietojen säilyttäminen.** Pykälässä säädettäisiin tietojen säilytysajoista. Kysymyksessä on säännös EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohdan mukaisen kansallisen liikkumavaran käytöstä. Pykälän *1 momentin* mukaan kirjaamisenmenettelyssä tarvittavia, lakiehdotuksen 4 §:ssä tarkoitettuja tietoja säilytettäisiin pysyvästi. Viranomaisen ankaran vastuun suojaaman kirjaamisjärjestelmän ylläpito edellyttää osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten katkeamatonta kirjaamisketjua, johon on voitava palata niin tuomioistuimen kuin kirjaamisviranomaisen ratkaisutoiminnassa. Kirjaamisenmenettelyssä ylläpidettyjen tietojen pysyvä säilyttäminen on EU:n tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan e alakohdassa tarkoitettulla tavalla tarpeen, vaikka tietoja ei käytettäisi aktiivisesti. Pysyvä säilyttäminen on tarpeen riippumatta siitä tavasta, jolla tietojen säilyttäminen teknisesti toteutetaan. Tämä lähtökohta on omaksuttu myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen säilyttämisessä.

Pykälän *2 momentin* mukaan hallintakohderekisterissä olevaa tietoa yhtiön omistuksessa tai hallinnassa olevien kiinteistön ja rakennusten tunnistesta sekä osakkeella hallittavan huoneiston tunnistesta saisi säilyttää niin kauan kuin muussa viranomaisen rekisterissä käsitellään näitä kohteita koskevaa tietoa. Tästä lähtökohdasta ehdotetaan säädettäväksi kansallisen liikkumavaran puitteissa, koska eri viranomaisen rekistereistä tuotettavaa tietopalvelua ei kyetä asianmukaisesti toteuttamaan, jos tunnistetietojen säilyttämisessä jättäydyttäisiin EU:n tietosuoja-asetuksen yleisten periaatteiden mukaisen tapauskohtaisen harkinnan varaan. Tunnistetietoihin on voitava palata niin kauan kuin kohdetta tai sen sijaan tullutta omaisuutta koskevaa historiatietoa on voitava käsitellä huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin.

Jos henkilötietoja käsiteltäisiin siten, ettei niitä voida tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi, tietoja voitaisiin *3 momentin* mukaan säilyttää pysyvästi huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin.

Sen sijaan tietoa lunastuslausekkeesta tai muusta vaihdannan rajoituksesta säilytettäisiin vain siltä osin ja niin kauan kuin tietoa ei saada kaupparekisteristä. Tietoa varainsiirtoveron suorittamista koskevasta selvityksestä säilytettäisiin ainoastaan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:ssä tarkoitettua osakeluetteloa varten. Sen jälkeen, kun varainsiirtoveron suorittamista koskeva selvitys on saatu ja merkintä osakeluetteloon on tehty, tietoa säilytettäisiin osakeluettelon ylläpidon tarkoituksiin niin kauan kuin se on tarpeen asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:n 2 momentin säännösten toteuttamiseksi. Näiden tietojen säilyttämisessä nojaututtaisiin EU:n tietosuoja-asetuksen 5 artiklan säännöksiin ja tarpeettomat tiedot poistettaisiin sitä mukaan kuin peruste käsittelylle on lakannut.

**19 §. Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin.** Pykälän 1 momentissa säädettäisiin ainoastaan julkisten tietojen, mukaan lukien henkilötiedot, luovuttamisesta lakiehdotuksen 2 §:ssä säädettyihin tarkoituksiin. Viranomaisen asiakirjojen julkisuudesta ja salassapidosta säädetään julkisuuslaissa tai erityislainsäädännössä. Kuten edellä on todettu, esimerkiksi turvakiellon alaisten tietojen luovuttamiseen tulevat sovellettavaksi myös väestötietolain 37 §:ssä säädetty rajoitukset. Lisäksi salassa pidettäviä tietoja voitaisiin luovuttaa huoneistotietojärjestelmästä, jos asiasta on säädetty muualla laissa. Esimerkiksi poliisin oikeudesta saada tietoja salassapitosäännösten estämättä säädetään muun muassa poliisilain 4 luvun 2 §:ssä. Pelastustoimen oikeudesta saada tietoja rakennuksista, kiinteistöistä ja huonetiloista sekä niiden omistajista väestösuojausta varten säädetään pelastuslain 90 §:n 2 momentissa. Lisäksi viranomainen voi julkisuuslain 29 §:n 2 momentin mukaan antaa toiselle viranomai-

selle tiedon sellaisista osoite- ja muista yhteystiedoista, jotka ovat mainitun 24 §:n 1 momentin 31 kohdan mukaan asianosaisen pyynnön perusteella salassa pidettäviä. Näihin lähtökohtiin ei esitetä muutoksia.

Lakiehdotuksessa ehdotetaan täydennettäväksi julkisuuslain 16 §:n 3 momentin säännöksiä henkilötietojen luovutustavasta. Lakiehdotuksen 20 §:ssä säädettäisiin käyttöluvan myöntämisestä teknisen käyttöyhteyden (teknisen rajapinnan tai katseluyhteyden avulla taikka muuten sähköisesti) tapahtuvaa tietojenluovuttamista varten. Muulla tavoin tapahtuvaan tietojen luovuttamisen tapaan sovellettaisiin julkisuuslain säännöksiä. Henkilötietojen luovuttaminen viranomaisen henkilörekisteristä edellyttää tietosuojalain 28 §:n viittaussäännöksen ja julkisuuslain 16 §:n 3 momentin perusteella sitä, että luovutuksen saajalla on käyttöluvan mukaisin ehdoin EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklassa ja, jos tietosuoja-asetus tätä edellyttää, kansallisessa lainsäädännössä säädetty oikeusperuste käsitellä tietoja. Vastaava edellytys koskisi myös teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvaa tietojenluovuttamista. Lisäksi tietoja saisi käyttää vain siihen tarkoitukseen, johon ne on luovutettu. Säännöksen tarkoituksena on toteuttaa tietojen käyttötarkoitussidonnaisuuden vaatimus myös tietoja luovutettaessa.

Säännöksen perusteella huoneistotietojärjestelmän julkisia tietoja voisi luovuttaa esimerkiksi sille, joka hoitaa toimeksiannosta tai asiakassuhteen perusteella huoneiston vaihdantaan tai luotonantoon liittyvää tehtävää. Sama koskee huoneiston vuokraukseen tai vakuutuksen myöntämiseen liittyvää tiedonluovutusta edellyttäen, että luovutuksensaajalla on asianmukainen käsittelyperuste. Pääsy henkilötietoihin myönnettäisiin vain siltä osin, kuin käsittelyyn on olemassa EU:n tietosuoja-asetuksen edellyttämä käsittelyperuste. Saatuja tietoja saisi käyttää ainoastaan siihen tarkoitukseen, johon on olemassa edellä tarkoitettu käsittelyperuste. Näin olleen ehdotetun säännöksen perusteella saatuja tietoja ei saisi käyttää esimerkiksi suoramarkkinointiin.

Julkisia tietoja voisi niin ikään luovuttaa sille, joka toimeksiannosta tai tällaisen toimeksiannon valmistelua varten annetun suostumuksen perusteella, asiakassuhteen perusteella tai luottamustoimeen valittuna hoitaa yhtiön hallintoon, talouteen tai niiden tarkastukseen liittyvää tehtävää. Oikeus tietojensaantiin olisi täten esimerkiksi yhtiön hallintoa hoitavalla isännöitsijällä, hallituksen jäsenellä, osakkeenomistajalla sekä kirjanpitäjällä ja tilintarkastajalla. Yhtiöllä ja sen kaupparekisteriin merkityllä edustajalla olisi lakiehdotuksen 20 §:n mukaisesti pääsy yhtiön tavanomaisessa toiminnassa tarvittaviin tietoihin ilman hakemusta. Vastaavasti rekisteröidyillä olisi laajat, omia tietojaan koskevat tiedonsaantioikeudet myös luovutettaessa tietoja teknisen käyttöyhteyden avulla.

Tietoja voitaisiin luovuttaa myös tutkimusta, tilastointia ja yhteiskunnan tietotarpeita varten edellyttäen, että luovutuksen saajalla on oikeus käsitellä tietoja. Viranomaisten välisessä tietojen luovuttamisessa tämä tarkoittaisi esimerkiksi tietojen luovutusta lakisääteisen tehtävän hoitamista varten. Käytännössä teknisen rajapinnan kautta tapahtuva tietojen luovuttaminen toteutetaan tietojen välittäjinä toimivien yritysten avulla. Ne tarjoavat eri toimijoille tekniset ratkaisut, jotka mahdollistavat käyttöluvan rajoissa tietojen välittymisen toimijoiden omiin järjestelmiin. Tätä välittäjien toimesta tapahtuvaa tietojenkäsittelyä on tarpeen rajata, jotta varmistetaan käyttötarkoitussidonnaisuuden toteutuminen ja tietojen käsittelyn rajoittuminen lopullisen tiedonsaajan tiedonsaantioikeuteen. Pykälässä säädettäisiin rajoituksesta, jonka mukaan välittäjänä toimiva saisi käsitellä tietoja vain siinä määrin kuin se on välttämätöntä lopullisen vastaanottajan tiedonsaantioikeuden toteuttamiseksi. Välittäjänä toimiva ei voisi ryhtyä käsittelemään sille välitettäväksi luovutettuja tietoja esimerkiksi suoramarkkinoinnin tai kolmansille tarjottavien palveluiden tarkoituksiin.



Pykälän 2 momentissa säädettäisiin yhtiön hallitsemaa kiinteistöä, rakennusta tai niiden osaa sekä huoneistoa koskevien ominaisuus- ja sijaintitietojen saattamisesta yleisesti saataville julkisilla verkkosivuilla tai avoimen rajapinnan kautta. Tietoja voitaisiin myös rajoituksetta luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla. Tällaiseen tietojen luovuttamiseen ei sisälly mahdollisuutta etukäteen selvittää tietojen käyttötarkoitusta tai luovutuksen saajan tietojen käsittelyperustetta. Säännöksen mukaan edellytyksenä edellä mainituille toimenpiteille olisi tietojen käsittely siten, ettei niitä voida sellaisenaan, välittömästi tai välillisesti tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi tiedoiksi. Tiedot täytyisi siis ennen niiden saattamista yleisesti saataville käsitellä siten, että ne ovat anonymoimattomia tietoja, joihin EU:n tietosuoja-asetuksen 5 artiklan tietosuojaperiaatteita ei sovelleta.

**20 §. Tietopalvelun järjestäminen.** Pykälässä säädettäisiin tietopalvelun järjestämisestä. Sen 1 momentin mukaan Maanmittauslaitos päättäisi muun muassa julkisuuslain mukaisesti tapahtuvasta asiakirjojen, kopioiden ja jäljennösten luovuttamisesta. Tietopyyntö käsiteltäisiin julkisuuslain 13 §:n 2 momentin ja 14 §:n mukaisesti. Siltä osin kuin tietojen luovuttaminen tapahtuisi teknisen käyttöyhteyden avulla (teknisen rajapinnan kautta, avaamalla katseluyhteys tietoihin tai muuten sähköisesti), päätös tehtäisiin eräin poikkeuksin myöntämällä käyttöluupa. Kuten edellä 19 §:n kohdalla on todettu, yhtiön pääsy tavanomaisessa toiminnassaan tarvittaviin julkisiin tietoihin ei edellyttäisi hakemusta eikä käyttöluupaa. Yhtiön tavanomaisena toimintana pidetään erityisesti yhtiölle asunto-osakeyhtiölaissa säädettyjä, yhtiön päätöksenteon järjestämiseen, lunastusmenettelyn toteutukseen ja juoksevaan hallintoon kuuluvia tehtäviä. Tavanomaiseen toimintaan ei lueta yhtiön mahdollisesti harjoittamaa huoneiston vuokraustoimintaa, osakkaaseen kohdistettuja perintätoimenpiteitä tai huoneiston hallintaan ottamista.

Tietojen luovuttamista koskisivat yhtä kaikki 19 §:n 1 momentissa säädetyt henkilötietojen käyttöperustetta ja käyttötarkoitussidonnaisuutta koskevat vaatimukset. Yhtiö ei saisi käyttää tietoja muuhun tarkoitukseen kuin tavanomaiseen toimintaansa siinä määrin kuin tiedot ovat tarpeellisia. Yhtiöstä tulisi sille luovutettujen henkilötietojen osalta EU:n tietosuoja-asetuksessa tarkoitettu rekisterinpitäjä, jota koskevat EU:n tietosuoja-asetuksen mukaiset tietojen käsittelyä koskevat vaatimukset. Ilman hakemusta luovutettaviin tietoihin luettaisiin esimerkiksi kaupparekisteristä saatavat yhtiön tiedot, osakehuoneistorekisterin osakkeiden omistusta ja panttausta koskevat tiedot, edellä 7–8 §:ssä tarkoitettua rajoitusta koskevat tiedot sekä muut osakeluettelon tiedot. Tiedot annettaisiin lakiehdotuksen 23 §:n mukaan maksutta. Tätä laajempi tietojen luovuttaminen, kuten henkilötunnuksen tai salassa pidettävän tiedon luovuttaminen sen sijaan edellyttäisi käyttöluvan hankkimista sen arvioimiseksi, että tietosuojalain 29 §:ssä tarkoitettu henkilötunnuksen käsittelyperuste on olemassa tai muualla laissa salassa pidettävän tiedon luovuttamiselle säädetyt perusteet ovat olemassa. Tätä laajalaisempi tietojen luovuttaminen edellyttäisi käyttöluvan hakemista ja myöntämistä tai, jos tietoa pyydetään muuten kuin teknisen käyttöyhteyden avulla, julkisuuslain 13 §:n 2 momentissa tarkoitettua selvitystä.

Osakkeenomistaja voisi tarkastella itseään koskevia tietoja asiointipalvelussa. Kysymys on osakkeenomistajan pääsystä omistamiensa osakkeiden omistus- ja panttaustietoihin ilman että tietojen käyttötarkoitusta selvitetään tai että tästä perittäisiin maksu. Rekisteröidyn tiedonsaantioikeudesta säädetään EU:n tietosuoja-asetuksen 15 artiklassa, eikä ehdotetun säännöksen tarkoituksena ole miltään osin rajoittaa rekisteröidyn oikeuksia. Tarkoitus on mahdollistaa poikkeaminen käyttöluupaa ja tietojen luovutuksen maksullisuutta koskevista säännöksistä. Osakkeenomistajan oikeudesta saada tieto osakeluettelon sisällöstä sekä entisiä omistajia koskevista osakeluettelotiedoista säädettäisiin asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:ssä. Yhtiön edustajan oikeus selvitetäisiin joko kaupparekisterin tai suomi.fi-palvelun valtuutuksen kautta ja tältä sekä osakkeenomistajalta edellytettäisiin vahvaa tunnistautumista. Käytöstä pidettäisiin

yllä lokitietoja samoin kuin teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvasta muusta tietojen luovuttamisesta.

Pykälän 2 *momentissa* säädettäisiin käyttöluvan myöntämisessä noudatettavasta menettelystä. Päätös tehtäisiin hakemuksesta, josta olisi käytävä ilmi tietojen käsittelyn peruste ja tapa, jolla kyseisen tiedon käsittelyä koskevat EU:n tietosuojasetuksen tai kansallisten tietosuojasääntösten vaatimukset täytetään.

Teknisen käyttöyhteyden myöntämistä koskeva päätös olisi 3 *momentin* mukaan voimassa toistaiseksi tai määräajan. Päätöksessä voitaisiin asettaa ehtoja, jotka koskevat teknisen käyttöyhteyden kautta sallittuja hakuperusteita ja muita 19 §:ssä säädettyjen edellytysten toteuttamiseksi tarpeellisia suojaustoimenpiteitä. Kysymys on teknisistä, tietojen suojaamiseksi tarvittavista ehdoista, joiden säädösperustana ovat EU:n tietosuojasetuksen ja tietojen käsittelyperusteena toimivat kansalliset säännökset ja niiden edellyttämät suojaustoimenpiteet.

**21 §. Käyttöluvaan liittyvät suojaustoimet.** Pykälässä säädettäisiin teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvaan tiedonluovutukseen liittyvistä suojaustoimista. Kysymys on EU:n tietosuojasetuksen 6 artiklan 3 kohdan mukaisen kansallisen liikkumavaran käyttämisestä. Tavoitteena on turvata Maanmittauslaitoksen mahdollisuus varmistua luovutettujen tietojen käyttötarkoitussidonnaisuuden ja muiden käyttöluvan ehtojen toteutumisesta ennen tai jälkeen tietojen luovutuksen. Pykälän 1 *momentin* mukaan Maanmittauslaitos voisi valvoa teknisen käyttöyhteyden myöntämisen edellytyksiä ja ehtoja pyytämällä selvityksiä ja tekemällä tarkastuksia tietojen luovutuksensaajan tiloissa. Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan perusoikeutena turvatus kotirauhan suojan piiriin kuuluvat tilat suljettaisiin tarkastusoikeuden ulkopuolelle. Tarkastusta ei saisi suorittaa pysyväisluonteiseen asumiseen tarkoitetuissa tiloissa (PeVL 49/2005 vp.). Tarkastuksessa noudatettavaan menettelyyn sovellettaisiin hallintolain 39:n säännöksiä.

Pykälän 2 *momentissa* säädettäisiin edellytyksistä, joilla Maanmittauslaitos voisi lakkauttaa käyttöluvan. Päätökseen sisältyy harkintaa siltä osin kuin luovutuksen saajalla ei ollut käyttöyhteyden avaamisen hetkellä kaikkia 20 §:n 2 momentissa tarkoitettuja valmiuksia, mutta nämä valmiudet saatettiin sittemmin vastaamaan lainsäädännön vaatimuksia. Jos kyse on siitä, etteivät teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvan tiedonluovutuksen edellytykset ole enää voimassa, Maanmittauslaitoksen olisi tehtävä päätös käyttöluvan lakkauttamisesta. Sekä käyttöluvan myöntämistä että lakkauttamista koskevasta päätöksestä saisi valittaa lakiehdotuksen 25 §:n sääntösten mukaisesti.

5 luku Erinäiset säännökset

**22 §. Vahingonkorvausvelvollisuus.** Pykälässä säädettäisiin osakehuoneistorekisterin luotettavuuden kannalta tärkeästä valtion ankarasta vahingonkorvausvastuusta, joka voisi yhtäältä perustua osakehuoneistorekisteriin tehtävää kirjausta tai merkintää koskevaan virheelliseen ratkaisuun tai muuhun sellaiseen virheellisyyteen tai puutteellisuuteen. Toisaalta vastuu voisi perustua tekniseen virheeseen osakehuoneistorekisterin kirjauksia ja merkintöjä koskevien tietojen käsittelyssä tai tietojärjestelmän virheelliseen tai puutteelliseen toimintaan. Sillä, kummas-ta on kysymys, ei olisi korvausvastuun kannalta merkitystä.

Pykälän mukainen ankara vastuu lisää luottamusta kirjaamisratkaisujen ja niitä koskevien rekisteritietojen oikeellisuuteen ja suojaa tehokkaasti asianosaista, joka kärsii oikeudenmenetyksen virheellisen kirjaamisratkaisun tai kirjaamisratkaisua koskevan virheellisen tiedon johdosta. Maanmittauslaitoksen vastuu EU:n tietosuojasetuksen 24 artiklassa tarkoitettuna rekisterinpitäjänä puolestaan koskee tietosuojalainsäädännön noudattamista tietojen käsittelytoimis-

sa. Tähän liittyvästä valvonnasta ja seuraamuksista säädetään tietosuoja-asetuksen ohella kansallisessa tietosuolaissa.

Pykälän *1 kohdan* mukaan valtio olisi huolimattomuudesta riippumatta vastuussa kirjausta tai merkintää koskevasta virheellisestä ratkaisusta aiheutuneesta vahingosta. Kirjausta tai merkintää koskevalla ratkaisulla tarkoitetaan myös kirjauksen tai merkinnän poistamista tai muuttamista koskevaa ratkaisua samoin kuin virheen korjaamista koskevaa ratkaisua.

Ratkaisun virheellisyydessä voi olla kysymys ratkaisun edellytyksiä koskevasta väärästä lain soveltamisesta tai ratkaisun perusteena olevan selvityksen virheellisyydestä tai puutteellisuudesta. Ratkaisu olisi virheellinen esimerkiksi, jos kirjaamisen perusteena oleva osakkeenomistajan suostumus ei ole aito, vaan perustuu siihen, että osakkeenomistajan sähköisessä tunnistamisessa käytettyä tunnistusvälinettä on oikeudettomasti käyttänyt muu henkilö, eivätkä olosuhteet myöskään ole sellaiset, että osakkeenomistaja vastaa oikeudettomasta käytöstä vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä luottamuspalveluista annetun lain (617/2009) 27 §:n perusteella. Tällöin oikealle osakkeenomistajalle voi aiheutua vahinkoa esimerkiksi sen johdosta, että osake luovutetaan tai pantataan taholle, joka vilpittömässä mielessä luottaa rekisterissä olevaan kirjaukseen ja jonka oikeus siten jää pysyväksi niin sanottua saantosuoja koskevien säännösten perusteella.

Sen sijaan pelkästään se, että kirjaus tai merkintä ei vastaa aineellisoikeudellisia oikeussuhteita, ei tee ratkaisusta virheellistä säännöksen tarkoittamassa mielessä, jos laissa säädetyt edellytykset kirjauksen tai merkinnän tekemiselle ovat olleet olemassa. Jos esimerkiksi saanto on kirjattu osakkeenomistajan pätevästi antaman suostumuksen perusteella, ei korvausvastuu voisi perustua esimerkiksi siihen, että taustalla oleva luovutus sopimus on pätemätön, eikä siihen, että osaketta rasitti kolmannen hyväksi voimassa oleva määräämisvallan rajoitus, jota ei ollut merkitty rekisteriin.

Korvausvastuu voisi syntyä vain, jos vahingonkorvausvelvollisuuden yleiset edellytykset täyttyvät. Edellytyksenä olisi siten aina, että ratkaisun virheellisyydestä on aiheutunut korvattavaa vahinkoa ja että virheellisyyden ja vahingon välillä on riittävä syy-yhteys. Korvausvelvollisuuteen vaikuttaisivat myös muut vahingonkorvausoikeuden yleiset periaatteet, kuten vahingonkäräjien myötävaikuttava tuottamus korvausvastuuta alentavana tai sen poistavana seikkana. Viimeksi mainittu voi ilmetä esimerkiksi vahingonkäräjien laiminlyöntinä hakea muutosta virheelliseen kirjaamisratkaisuun.

Muusta kohdassa tarkoitettusta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta voidaan esimerkkinä mainita laiminlyönti, jonka johdosta kirjaamishakemuksen vireilletulosta ei tehdä lainkaan merkintää rekisteriin tai merkintää ei tehdä lain edellyttämin tavoin viipymättä.

Pykälän *2 kohdan* mukaan valtio olisi ankarassa vahingonkorvausvastuussa myös vahingosta, joka aiheutuu teknisestä virheestä osakehuoneistorekisterin kirjauksia ja merkintöjä koskevien tietojen käsittelyssä. Siten vaikka virheessä ei olisikaan kysymys edellä tarkoitettusta ratkaisun virheellisyydestä, vaan esimerkiksi siitä, että tietojärjestelmä ei asianmukaisesti huolehdi osakehuoneistorekisteriin tallennetun kirjausta tai merkintää koskevan tiedon eheydestä, valtion olisi korvattava virheestä aiheutunut vahinko huolimattomuudesta riippumatta.

Vaikka pykälässä tarkoitettulla ankaralla vastuulla on tärkeä merkitys, koska se lisää luottamusta rekisterin toimintaan ja kannustaa kirjaamisviranomaista virheiden välttämiseen, voidaan olettaa, että korvausvelvollisuus toteutuu käytännössä vain hyvin harvoin. Tätä olettamusta tukevat kokemukset, joita on saatu maakaaren tuottamuksesta riippumatonta vastuuta koskevien säännösten soveltamisesta.

Muilta osin lain rikkomiseen perustuvaan vahingonkorvausvastuuseen sovellettaisiin vahingonkorvauslain (412/1974) säännöksiä.

**23 §. Maksut.** Pykälässä säädettäisiin huoneistotietojärjestelmään liittyvistä suoritteista ja palveluista perittävistä maksuista. Kirjaamistehtävää hoidettaessa syntyvistä suoritteista sekä tietopalveluista perittäviin maksuihin ehdotetaan *1 momentin* mukaan sovellettavaksi valtion maksuperustelakia (150/1992). Maksuperustelain 6 §:ssä säädetään julkisoikeudellisista suoritteista perittävistä maksuista ja 7 §:ssä muista suoritteista. Huoneistotietojärjestelmän kirjaamistehtävään ja tavanomaiseen tietopalveluun liittyvät suoritteet ovat julkisoikeudellisia suoritteita. Maksun määräämisessä noudatettaisiin maksuperustelain säännöksiä täydentävästi hallintolakia. Maksun määräämistä koskevaan päätökseen saisi hakea muutosta siten kuin maksuperustelain 11 b §:ssä säädetään. Asiakirjan antamisen maksuttomuudesta ja kopion tai tulosteen maksullisuudesta säädetään julkisuuslain 34 §:ssä. Ehdotettu säännös muodostaisi poikkeuksen julkisuuslain 34 §:n 1 momentin mukaisesta maksuttomuudesta, jolloin esimerkiksi asiakirjan luovuttamisesta paikan päällä luettavaksi sekä sähköpostitse tapahtuvasta toimittamisesta voitaisiin periä maksuperustelain mukainen maksu. Perusteet säännöksestä poikkeamiselle liittyvät huoneistotietojärjestelmän toiminnan rahoitukseen, jonka lähtökohtia on selvitetty edellä kappaleessa 4.1.1. Perusteet ovat siten fiskaalisia.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin viranomaista, yhtiötä ja osakkeenomistajaa koskevista poikkeuksista tietopalvelusuoritteiden maksullisuuteen. Sen mukaan tavanomaisista tietopalveluista ei perittäisi maksua viranomaiselta. Tavanomaisina voidaan pitää sellaisia tiedonluovutuksia, jotka eivät edellytä erityisiä selvityksiä, analyseja tai tietojen yhdistelyä ja jotka ovat tarpeen laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tai viranomaisen toiminnan järjestämiseksi. Ilman hakemusta myönnettävä, 20 §:ssä tarkoitettu pääsy yhtiön tavanomaisessa toiminnassaan tarvitsemiin tietoihin ja osakkeenomistajan pääsy omiin tietoihin olisi maksuton.

Pykälän *3 momenttiin* ehdotetaan otettavaksi valtuus antaa maa- ja metsätalousministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä maksuista. Asetuksenantovaltuuden nojalla säädettäisiin maksuasetuksille vakiintuneen käytännön mukaan yksityiskohtaisesti suoritteista ja niistä perittävien maksujen euomääristä tai määräytymisperusteista. Tällainen asetus on yleensä voimassa 2–3 vuoden ajan.

**24 §. Muutoksenhaku kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen.** Pykälässä säädettäisiin muutoksenhausta rekisteriviranomaisen kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen. Kyseisiin päätöksiin liittyy yksityisoikeudellista harkintaa ja niiden oikeusvaikutukset ovat yksityisoikeudellisia, minkä vuoksi on perusteltua, että muutosta ei haeta hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaisesti vaan päätöksistä tehtävät valitukset käsitellään yleisissä tuomioistuimissa. Pykälän *1 momentin* mukaan kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen haettaisiin muutosta valittamalla yhtiön kotipaikan käräjäoikeuteen. Valitus olisi tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Valituksen käsittelyssä käräjäoikeudessa noudatettaisiin oikeudenkäymiskaaren 8 luvun säännöksiä hakemusasioiden käsittelystä. Muutoksenhakuun käräjäoikeuden ratkaisusta hovioikeuteen ja edelleen korkeimpaan oikeuteen sovellettaisiin yleisiä säännöksiä.

Käräjäoikeuden tulee viipymättä antaa tieto kirjaamisviranomaiselle siitä, onko kirjaamista tai merkintää koskevasta päätöksestä valitettu. Lisäksi käräjäoikeuden on tiedotettava myös tehdyn valituksen sisällöstä kirjaamisviranomaiselle.

Päätöksenteko tapahtuu 10 §:n 3 momentin mukaan yleensä tekemällä kirjaus tai merkintä rekisteriin. Muutoksenhakutuomioistuin ei voi ilman kirjaamisviranomaisen myötävaikutusta tehdä kirjausta tai merkintää, vaan tuomioistuimen on pykälän *2 momentin* mukaan viipymättä

ilmoitettava ratkaisustaan ja sen lainvoimaisuudesta kirjaamisviranomaiselle. Jos muutoksenhakuuomioistuimien muuttaa kirjaamisviranomaisen ratkaisua, muutoksenhakuuomioistuimien palauttaa asian kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan otettava käsiteltäväkseen palautettu asia, ratkaistava asia tarvittaessa uudelleen ja tehtävä kirjaus lainvoimaisen päätöksen edellyttämällä tavalla. Jos kirjaamisviranomaisen ratkaisua ei ole muutettu, asiaa ei käsitellä uudestaan, vaan rekisteriin tehdään vain merkintä ratkaisun lainvoimaisuudesta.

**25 §.** *Muutoksenhaku käyttöluvaa koskevaan päätökseen.* Pykälässä säädettäisiin mahdollisuudesta hakea muutosta käyttöluvan myöntämisestä tai lakkauttamista koskevaan päätökseen. Ensivaiheessa päätökseen saisi hakea muutosta vaatimalla Maanmittauslaitokselta oikaisua. Oikaisuvaatimuksen tekemisestä ja käsittelystä säädetään hallintolaissa. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Muutoksenhaku korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttäisi valitusluvan myöntämistä.

**26 §.** *Voimaantulo.* Ehdotetun lain voimaantulosta säädettäisiin lailla.

## **1.2 Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon**

**1 §.** *Huoneistotietolainsäädännön voimaantulo.* Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon ohella ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden liittymisestä osakehuoneistorekisteriin, paperisista osakekirjoista luopumisesta sekä muista siirtymäjärjestelyistä. Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan, että huoneistotietojärjestelmästä annettava laki, asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta annettava laki, asuntokauppalain muuttamisesta annettava laki, ryhmärakennuttamislain 25 §:n muuttamisesta annettava laki, kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta annettava laki, yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta annettava laki, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta annettava laki, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta annettava laki, aravalain 6 §:n muuttamisesta annettava laki, aravarajoituslain 12 ja 18 §:n muuttamisesta annettava laki, asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta annettava laki, vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta annettava laki, ulosottokaaren 2 luvun 6 §:n ja 4 luvun 33 §:n muuttamisesta annettava laki, lahjanlupauslain 3 §:n muuttamisesta annettava laki sekä varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta annettava laki tulisivat voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019. Jäljempänä kerrottujen siirtymäjärjestelyjen ja lakiehdotusten voimaantulon kannalta on olennaista, että mainitun päivän jälkeen perustettavat asunto-osakeyhtiöt tekisivät perustamisilmoituksen sähköiseen järjestelmään, eikä enää painettaisi osakekirjoja, vaan osakkeen rekisteröinnistä alkaen oikeus kirjattaisiin ja osakkeeseen kohdistuvaa rajoitusta koskevat merkinnät tehtäisiin osakehuoneistorekisteriin.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin huoneistotietojärjestelmää koskevaan lainsäädäntöön liittyvän verolainsäädännön voimaantulosta. Verohallinnon tietojärjestelmien ja verotuksen menettelysäännösten kokonaisuudistuksen viimeinen vaihe otetaan käyttöön 1 päivänä marraskuuta 2019, minkä vuoksi on tarkoituksenmukaista kytkeä verolainsäädännön muutosten voimaantulo ja soveltaminen pääosin tähän ajankohtaan. Näin ollen 1 päivänä marraskuuta 2019 tulisivat voimaan verotusmenettelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta annettu laki ja verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta annettu laki.

Sen sijaan varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta annettava laki tulisi voimaan jo 1 päivänä tammikuuta 2019. Lain voimaan tullessa voimassa olevaa varainsiirtoverolain 11 §:n 4 momenttia sovellettaisiin kuitenkin *3 momentin* mukaan lain voimaantulon jälkeenkin luovutuksiin, jotka on tehty viimeistään 31 päivänä lokakuuta 2019.

Huoneistotietojärjestelmästä annettavaa lakia kutsuttaisiin voimaanpanolaissa *huoneistotietolaiksi*, asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta annettavaa lakia *muutetuksi asunto-osakeyhtiölaiksi*, kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta annettavaa lakia *muutetuksi kaupparekisterilaiksi* ja yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta annettavaa lakia *muutetuksi yritys- ja yhteisötietolaiksi*.

**2 §. Huoneistotietolain soveltaminen.** Pykälän *1 momentin* mukaan huoneistotietolakia sovellettaisiin sellaisen yhtiön osakkeeseen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen kirjaamiseen, jota koskeva perustamisilmoitus on tehty 1 päivänä tammikuuta 2019 tai sen jälkeen. Yhtiöllä tarkoitettaisiin asunto-osakeyhtiölain mukaisia asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joiden perustaminen ilmoitetaan kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää hyödyntäen ja joiden osakkeista ei anneta osakekirjoja.

Voimaanpanolaissa säädettäisiin siitä, miten huoneistotietolaki tulee sovellettavaksi ennen lain voimaantuloa perustetun asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeeseen kohdistuvan oikeuden kirjaamiseen ja rajoituksen merkitsemiseen. Näiden pykälän *2 momentissa* tarkoitettujen yhtiöiden osalta siirtyminen huoneistotietojärjestelmän piiriin alkaisi yhtiön osakeluettelon siirtämisestä Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. Sen jälkeen osakkeenomistaja voisi hakea oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Osakeluettelon ylläpidon siirtämisen jälkeen tapahtuvan osakkeen saannon osalta osakkeen saajan tulisi hakea oikeutensa kirjaamista ja toimittaa osakekirja Maanmittauslaitokselle mitätöintiä varten. Näin on tarpeen menetellä sen vuoksi, että yhtiö ei enää osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen tee omistusoikeuden siirtämiseen liittyviä kirjauksia osakeluetteloon. Myös vastuu osakkeen saantoon liittyvistä kirjauksista siirtyy Maanmittauslaitokselle.

**3 §. Muutetun asunto-osakeyhtiölain soveltaminen.** Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi asunto-osakeyhtiölain muutosten soveltamisesta myös ennen lain voimaantuloa perustettavaan asunto-osakeyhtiöön ja keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jollei jäljempänä ehdotetuista siirtymäsäännöksistä johdu muuta. Yhtiötä kutsuttaisiin, kuten 2 §:n kohdalla *vanhaksi yhtiöksi*.

Muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen perustettavien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden perusilmoitus toimitetaan lakiehdotukseen kuuluvan yritys- ja yhteisötietolain muutoksen nojalla sähköisesti Patentti- ja rekisterihallitukselle, joka tallentaa osakehuoneistorekisterissä tarvittavat tiedot rakenteisesti kaupparekisteriin, josta ne yhdistetään teknisen käyttöyhteyden kautta Maanmittauslaitoksen pitämän osakehuoneistorekisterin tietoihin. Samoin muutetun lain voimaantulon jälkeen perustettavien yhtiöiden osakkeiden merkitsijöiden tiedot ilmoitetaan perusilmoituksella Patentti- ja rekisterihallitukselle, joka välittää ne Maanmittauslaitokselle osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi. Tällöin yhtiön osakkeista ei anneta osakekirjoja ja yhtiön osakeluettelon pito kuuluu perustamisesta lähtien Maanmittauslaitokselle. Koska muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen perustettavat yhtiöt liitetään edellä kuvatussa menettelyssä perustamisesta lähtien suoraan osakehuoneistorekisteriin, sovelletaan niihin sellaisenaan ja kaikilta osin muutetun lain säännöksiä.

Vanhoille asunto-osakeyhtiöille ehdotetaan jäljempänä siirtymäsäännöksissä velvollisuutta ja vanhoille keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille mahdollisuutta liittyä osakehuoneistorekiste-

riin. Liittyminen tapahtuu siirtämällä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Käytännössä vanhojen yhtiöiden liittyminen rekisteriin edellyttää siirtymäjärjestelyjä ja tapahtuu vaiheittain siten, että yhtiöön sovelletaan siirtymäaikana muutetun lain ja sen voimaan tullessa voimassa olleen lain säännöksiä. Muutetun lain voimaan tullessa voimassa olleesta laista käytetään siirtymäsäännöksissä nimitystä *vanha asunto-osakeyhtiölaki*.

**4 §. Huoneistotietojärjestelmän perustaminen.** Pykälässä säädettäisiin Maanmittauslaitoksen oikeudesta saada muusta viranomaisen rekisteristä tiedot huoneistotietojärjestelmän perustamista varten. Pykälän *1 momentin* mukaan sillä olisi salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Verohallinnolta huoneistotietojärjestelmän perustamiseksi tarpeelliset tiedot vanhasta asunto-osakeyhtiöstä ja keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä, sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä ja sillä olevasta rakennuksesta, yhtiön osakkeista, niiden omistussuhteista ja luovutuksista, osakkaasta, mukaan lukien tämän henkilötunnus tai muu yksilöivä tunnus, sekä osakkeen perustella hallittavasta huoneistosta ja sen ominaisuuksista. Kysymys on tiedoista, jotka tarjotaisiin yhtiöille esitetyinä, tarkistettavina tietoina osakeluettelon siirtoa varten. Mikäli yhtiöt antaisivat tiedot omasta aloitteestaan ilman Verohallinnolta saatuja pohjatietoja, osakeluettelon siirtoon liittyvä hallinnollinen taakka lisääntyisi merkittävästi ja toisaalta osakeluettelo-tietojen luotettavuus heikentyisi.

Säännös muodostaa poikkeuksen EU:n tietosuoja-asetuksen mukaisen käytösidonnaisuuden periaatteesta ja se koskee salassa pidettäviä verotustietoja, joten tiedonsaantioikeus on rajattu yksityiskohtaisesti ja se on sidottu huoneistotietojärjestelmän perustamiseen. Tiedonsaantioikeutta tarvittaisiin niin kauan kuin yhtiöiden osakeluetteloita ei ole siirretty Maanmittauslaitokselle. Oikeutta käytettäisiin vain siirtymäaikana ja tarvittaessa ajantasaisten tietojen hankkimiseen.

Pykälän *2 momentin* mukaan Maanmittauslaitoksella olisi oikeus saada huoneistotietojärjestelmän perustamista varten vanhaa yhtiötä ja sen hallinnassa olevaa kiinteistöä, rakennusta, huoneistoa sekä osakeryhmää koskevat tunnuksot tai muut yksilöintitiedot väestötietojärjestelmästä, kiinteistötietojärjestelmästä ja kaupparekisteristä. Kysymys ei ole salassa pidettävistä tiedoista, mutta tiedot luovutettaisiin käyttötarkoituussidonnaisuuden estämättä rekisterin perustamista varten. Tiedot ovat välttämättömiä viranomaisten tietojärjestelmiin sisältyvien, hallintakohdetta koskevien tunnusten sisällyttämiseksi hallintakohderekisteriin tietopalvelun toteuttamiseksi.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin tiedonluovutustavoista. Tiedot voidaan luovuttaa kulloinkin viranomaisten toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla teknisen käyttöyhteyden avulla tai muuten sähköisesti vaikkapa tiedontalennusvälineen avulla. Viranomaiset huolehtivat kukin EU:n tietosuoja-asetuksen mukaisista velvoitteistaan, kuten tietojen asianmukaisesta suojaamisesta.

**5 §. Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle.** Pykälään ehdotetaan siirtymäsäännöstä ennen muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa perustetun yhtiön liittymisestä osakehuoneistorekisteriin. Pykälän *1 momentin* mukaan vanhan yhtiön olisi osakehuoneistorekisteriin liittymiseksi siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Tämä tapahtuisi ilmoittamalla momentissa mainitussa määräajassa Maanmittauslaitokselle rekisterin toiminnan kannalta tarpeelliset vähimmäistiedot. Tällaisia tietoja olisivat vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4-6 kohdissa tarkoitettut osakeluettelotiedot sekä tieto siitä, sisältyykö yhtiön yhtiöjärjestykseen lunastuslauseketta tai muuta vaihdannanrajoituslauseketta.

Asunto-osakeyhtiölakia soveltavissa yhtiöissä muina osakehuoneistorekisteriin ilmoitettavina vaihdannanrajoituslausekkeina voivat tulla kyseeseen sekä aiempien asunto-osakeyhtiölakien mukaiset etuosto- ja suostumuslausekkeet että sellaiset vanhat lunastuslausekkeet, joihin ei sovelleta asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n säännöksiä. Tällaisiin osakkeen luovuttamista ja hankkimista rajoittaviin lausekkeisiin sovelletaan asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen annetun lain (1600/2009) 6 §:n 3 momentin perusteella niitä säännöksiä, jotka olivat voimassa ennen vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa. Näihin vaihdannanrajoituslausekkeisiin jäljempänä tämän lain 9 §:n 2 momentin perusteella sovellettavan menettelyn toteuttamiseksi osakeluettelon ylläpidon siirron yhteydessä olisi ilmoitettava ja osakehuoneistorekisteriin tallennettava tieto siitä, onko kyse asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n mukaisesta lunastuslausekkeesta vai tämän lain 9 §:n 2 momentissa tarkoitettua muusta vaihdannanrajoituslausekkeesta. Vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua osakekirjojen antamispäivää koskevan tiedon säilyttämisestä ja antamisesta yhtiön toimesta ehdotetaan säädettäväksi tämän lain 11 §:n 2 momentissa.

Momentissa tarkoitettua ilmoituksen tekemisellä ei olisi välitöntä vaikutusta yhtiön osakkeenomistajan oikeuksien käyttöön eikä vastikkeenmaksuvelvollisuuteen, joten ilmoituksen tekeminen kuuluisi hallituksen toimivaltaan. Käytännössä hallituksella voi viime kädessä olla vahingonkorvausvastuu, jos momentissa tarkoitettua ilmoituksen laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa osakkeenomistajalle. Ilmoituksen tekemistä varten yhtiöille tarjotaan sähköinen palvelu, jonka kautta on saatavilla viranomaisten rekistereistä haetut pohjatiedot ilmoituksen tekemiseksi.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi osakehuoneistorekisteriin liittymiseksi Maanmittauslaitokselle tehtävästä ilmoituksesta silloin, kun yhtiön yhtiöjärjestys on ilmoitettu sähköisesti kaupparekisteriin. Ennen muutetun lain voimaantuloa perustetulla yhtiöllä ei ennen osakehuoneistorekisteriin liittymistä ole yritys- ja yhteisötietolain 11 §:n 1 momentin 3 kohdan perusteella velvollisuutta ilmoittaa yhtiöjärjestyksen muutosta sähköisesti. Tällainenkin yhtiö voi kuitenkin halutessaan ilmoittaa yhtiöjärjestyksen ehdotetun yritys- ja yhteisötietolain 11 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdan mukaisesti sähköisesti kaupparekisteriin. Tällöin Patentti- ja rekisterihallitus tallentaa osakehuoneistorekisterissä tarvittavat tiedot rakenteisesti kaupparekisteriin, josta ne ovat huoneistotietolain perusteella yhdistettävissä teknisen käyttöyhteyden kautta Maanmittauslaitoksen pitämän osakehuoneistorekisterin tietoihin. Yhtiöjärjestyksen sähköisesti kaupparekisteriin ilmoittaneen yhtiön on siten osakehuoneistorekisteriin liittymiseksi ilmoitettava vain vanhan lain 12 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4-6 kohtien mukaiset osakeluettelotiedot.

Pykälän 3 momentin mukaan yhtiön olisi viipymättä ilmoitettava osakkeenomistajille osakeluettelon ylläpidon siirrosta Maanmittauslaitokselle. Ilmoitus olisi toimitettava samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen on asunto-osakeyhtiölain ja mahdollisten kokouskutsun toimittamista koskevien yhtiöjärjestyksensä määräysten mukaan yhtiössä toimitettava.

**6 §.** Vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kuulumisen osakehuoneistorekisteriin. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi ennen lain voimaantuloa perustetun keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön mahdollisuudesta liittyä osakehuoneistorekisteriin. Päätös tällaisen yhtiön kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin olisi 1 momentin mukaan tehtävä ottamalla yhtiöjärjestykseen määräys muutetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta yhtiöön. Osakehuoneistorekisteriin liittymisen jälkeen yhtiön osakkeita ei enää voisi poistaa rekisteristä yhtiöjärjestyksestä muuttamalla.

Osakehuoneistorekisteriin liittymistä koskeva yhtiöjärjestyksen muutos olisi ehdotuksen 2 momentin mukaan ilmoitettava sähköisesti rekisteröitäväksi kaupparekisteriin. Ilmoituksen re-



kisteröinnin yhteydessä Patentti- ja rekisterihallitus tarkistaisi, että yhtiöjärjestyksessä on osakehuoneistorekisteriä varten riittävät tiedot muun muassa kunkin osakkeen tuottamasta hallintaoikeudesta. Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen yhtiön olisi viipymättä ilmoitettava momentissa mainitut vanhan asunto-osakeyhtiölain mukaiset osakeluettelotiedot merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin.

Pykälän 3 momentin mukaan vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovellettaisiin vanhan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä siihen asti, kunnes yhtiö ilmoittaisi osakeluettelon tiedot 2 momentin mukaisesti Maanmittauslaitokselle. Osakeluettelon siirron jälkeen vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovellettaisiin 7–11 §:n säännöksiä vanhasta asunto-osakeyhtiöstä.

**7 §. Osakkeenomistajan kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti.** Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin. Tämä voisi tapahtua sen jälkeen, kun vanha asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle 5 §:ssä tarkoitetulla ilmoituksella. Pykälää sovellettaisiin myös sellaiseen vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, joka on liittynyt rekisteriin osakeluettelon tiedot ilmoittamalla. Pykälän 1 momentin mukaan osakkeenomistaja voisi hakea oikeutensa kirjaamista milloin tahansa yhtiön siirryttyä rekisteriin. Oikeuden kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin ei edellyttäisi esimerkiksi osakkeen luovuttamista tai panttaamista. Säännöksessä tarkoitettu kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin voitaisiin tehdä, kun osakeluetteloon merkitty osakkeenomistaja esittää Maanmittauslaitokselle osakekirjan, johon hänet on merkitty osakeluettelon mukaiseksi osakkeenomistajaksi. Jos kirjaamisvaatimuksen esittäjä ei ole merkitty osakeluetteloon, edellyttää oikeuden kirjaaminen rekisteriin sitä, että osakekirjaan on merkitty häneen ulottuva viimeisestä osakeluetteloon merkitystä osakkeenomistajasta alkava, katkeamaton luovutussarja. Lisäksi kirjaaminen olisi mahdollista muun osakkeenomistajan oikeudesta esitettävän riittävän selvityksen perusteella.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin luovutuksensaajan velvollisuudesta hakea oikeutensa kirjaamista, jos osakeluettelon ylläpito on siirretty 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla Maanmittauslaitokselle. Kun osake luovutetaan ensimmäisen kerran, luovutuksensaajan olisi haettava kirjaamistaan osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin kahden kuukauden kuluessa luovutus-sopimuksen tekemisestä. Jos kysymyksessä olisi asuntokauppain 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettu asunnon kauppa tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtovero, osakkeensaajan olisi haettava kirjaamista kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Tämä ei luonnollisesti koske tilannetta, jossa jo perustajaosakas on kirjattu osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajaksi ja ostaja kirjataan osakkeenomistajaksi suoraan turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksesta siten kuin asuntokauppain 2 luvun 6 a §:ssä ehdotetaan säädettäväksi. Jos osakkeenomistaja on jo hakenut oikeutensa kirjaamista 1 momentissa tarkoitetulla tavalla ja hänet on kirjattu osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajaksi, minkä jälkeen hän luovuttaa osakkeet edelleen, tämän ensimmäisen luovutuksen kirjaamiseen ei sovellettaisi enää voimaanpanolain 7 §:n 2–4 momentin säännöksiä, vaan 5 momentin mukaisesti huoneistotietolain 2 luvun säännöksiä.

Mikäli osakkeen luovutukseen ei liittyisi osakkeensaajan velvollisuutta hakea oikeutensa kirjaamista määräajassa, osake voitaisiin luovuttaa osakeluettelon siirron jälkeen useita kertoja. Osakkeensaajan oikeuden julkivarmistus tapahtuisi osakekirjan hallinnan siirron kautta. Luovutuksia tehtäisiin ilman, että niitä kirjattaisiin minkään tahon toimesta. Samalla oikeuden kirjaamiseen perustuvat, sähköisen vaihdannan ja vakuuksien hallinnan prosessien digitalisointiin liittyvät hyödyt jäisivät saavuttamatta. Uusia vuoden 2019 alusta perustettavia yhtiöitä ja niiden osakkeita hallinnoitaisiin sähköisissä viranomaisen järjestelmissä. Osaa vanhan yhtiön osakkeista hallittaisiin viranomaisen ylläpitämässä osakehuoneistorekisterissä ja osaa osake-

kirjoista käytettäisiin vaihdannassa ja vakuuksienhallinnassa kuten tähänkin saakka. Lopulta edellä mainittu tilanne ei ole tyydyttävä myöskään yhtiöiden tai niiden osakkaiden kannalta. Hakemuksen tekemiselle asetettava määräaika voidaan perustella tarpeella saada osakkeet mahdollisimman nopeasti sähköisen kirjaamisjärjestelmän piiriin. Vain mahdollisimman kattava ja tehokas kirjaamisjärjestelmä tekee vaihdannan ja vakuuksien hallinnan prosessien digitalisoinnista kannattavaa sekä kannustaa muiden osakkeenomistajille ja yhtiöille kehitettävien palveluiden syntymiseen. Toisaalta määräaika voidaan perustella varainsiirtoveron ilmoittamiseen ja maksamiseen liittyvillä tietotarpeilla. Luovutuksista ei saada tietoa, kun yhtiön velvollisuus ylläpitää osakeluettelon poistuu eikä yhtiö selvitä varainsiirtoveron suorittamista. Määräajassa viranomaiselle tullut tieto luovutuksesta ja omistajan suostumukseen tai muuhun luotettavaan selvitykseen perustuva ratkaisu korvaisi yhtiöiden toimesta tapahtuvan selvityksen.

Kirjaamista haettaessa osakekirja tai osakkeesta annettu väliaikaistodistus luovutettaisiin *3 momentin* mukaan Maanmittauslaitokselle mitätöimistä varten. Mitätöinnistä tehtäisiin osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen merkintä, josta käy selkeästi ilmi, että osakkeet on liitetty osakehuoneistorekisteriin. Käytännössä osakas voisi valtuuttaa osakekirjaa tai väliaikaistodistusta hallussa pitävän tahon, kuten luottolaitoksen, hakemaan oikeutensa kirjaamista rekisteriin.

Pykälän *4 momentin* mukaan vanhan yhtiön hallitus voisi osakkeenomistajan oikeuden kirjaamista varten antaa osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle osakekirjaa vastaavasti päivätyn ja allekirjoitetun selvityksen siitä, että yhtiön osakkeesta tai osakkeista ei ole annettu osakekirjaa tai väliaikaistodistusta. Osakeluetteloon merkitty osakkeenomistaja voitaisiin kirjata osakehuoneistorekisteriin tällaisen Maanmittauslaitokselle toimitetun yksittäistä osakeyhmää tai yhtiön koko osakekantaa koskevan selvityksen perusteella.

Pykälän *5 momentin* mukaan osakkeenomistajan tultua kirjatuksi osakehuoneistorekisteriin sovellettaisiin osaketta koskevien kirjausten ja merkintöjen tekemiseen rekisteriin tästä eteenpäin kaikilta osin huoneistotietolain säännöksiä. Sanottu koskee myöhempien saantojen kirjaamista samoin kuin panttausten kirjaamista sekä erilaisia rajoituksia koskevien merkintöjen tekemistä. Jos osake on esimerkiksi entuudestaan pantattu, panttauksen kirjaamista voitaisiin käytännössä hakea samalla kertaa osakkeenomistajan oikeutta koskevan kirjaamishakemuksen yhteydessä.

**8 §. Osakeoikeuksien käyttäminen ja yhtiökokouskutsun toimittaminen.** Pykälään *1 momenttiin* ehdotetaan siirtymäsäännöstä osakeoikeuksien käyttämisestä vanhassa asunto-osakeyhtiössä. Tämän lain 6 §:n perusteella säännöstä sovellettaisiin myös sellaiseen vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jonka osakkeet on liitetty osakehuoneistorekisteriin. Ehdotuksen mukaan vanhan yhtiön osakkeen saaja voisi käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 1–2 momentin ja 6 luvun 7 §:n momentin mukaisesti siihen asti, kunnes osake yhtiön rekisteriin liittymisen jälkeen siirtyisi ensimmäisen kerran uudelle omistajalle. Ehdotuksesta seuraa, että osakeoikeuksien käyttö vanhan lain mukaisen saantoselvityksen perusteella olisi muutetun lain voimaantulon jälkeen mahdollista sellaisten vanhojen yhtiöiden osakkeiden osalta, joiden saanto olisi tapahtunut ennen kuin yhtiö on liittynyt rekisteriin 5 tai 6 §:ssä tarkoitetulla ilmoituksella.

Osakehuoneistorekisteriin liittymisen jälkeen yhtiön osakkeen ensimmäiseen siirronsaajaan sovellettaisiin muutetun asunto-osakeyhtiölain lain 2 luvun 2 §:n 1 momenttia ja 6 luvun 7 §:n 2 momenttia, joiden mukaan osakeoikeuksien käyttö edellyttää merkintää osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin. Osakkeiden siirronsaajan olisi siten osakeoikeuksien käyttämiseksi haettava oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin 7 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Tämän arvioidaan osakkeenomistajan kannalta tehokkaaksi kannustimeksi oikeuden kirjaamiseksi rekisteriin. Käytännössä yhtiön tehtäväksi jäisi ehdotetussa menettelyssä ohjata saannosta yhtiölle ilmoitettava osakkeenomistaja kääntymään Maanmittauslaitoksen puoleen oikeutensa kirjaamiseksi.

Ehdotuksen perusteella myös vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 2 momentin mukaisen osakehuoneiston hallintaoikeuden yhtiölle tehdyllä ilmoituksella ennen 5 §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriin liittymistä saaneet osakkeenomistajat säilyttäisivät tämän hallintaoikeutensa sen jälkeen, kun yhtiö liittyy rekisteriin. Rekisteriin liittyneen yhtiön osakkeen siirronsaajan tulisi hakea oikeutensa kirjaamista muutetun lain 2 luvun 2 §:n 1 momentin perusteella määräytyvän hallintaoikeuden saamiseksi.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan säännöstä yhtiökokoukseen osallistumisen edellytyksistä kymmenen vuoden kuluttua siitä, kun vanha yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa, että myös sellaiset vanhojen yhtiöiden osakkeet, joita ei luovuteta kymmenen vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta, saataisiin mahdollisimman laajasti osakehuoneistorekisterin piiriin.

Ehdotuksen mukaan kymmenen vuoden kuluttua osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle yhtiökokoukseen osallistumisen edellytyksenä olisi, että osakkeenomistaja on hakenut oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin viimeistään muutetun asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:ssä tarkoitettuna määräpäivänä. Osakkeenomistajan ei siten tulisi vielä mainittuna täsmäytyspäivänä olla kirjattu rekisteriin. Ehdotuksella on tarkoitus varmistaa, että osakkeenomistaja voi yhtiökokouksensa jälkeen tehdä tarvittavat toimet kokoukseen osallistumiseksi. Ehdotus ei vaikuta muiden osakkeeseen perustuvien oikeuksien, kuten osakehuoneiston hallintaoikeuden, käyttöön.

Pykälän 3 momentin perusteella yhtiökokouksensa toimittamiseen vanhassa yhtiössä sovellettaisiin vanhan lain 6 luvun 21 §:ää siihen asti, kunnes yhtiö on liittynyt ja osakkeenomistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Ehdotuksesta seuraa, että yhtiökokouksensa voidaan toimittaa osakkaan yhtiölle ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen siihen asti, kunnes osakkaan yhteystietojen ylläpito siirtyy tämän oikeuden kirjaamisen myötä osakehuoneistorekisteriin.

**9 §. Lunastuslauseke ja muut vaihdannanrajoituslausekkeet.** Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi vanhan asunto-osakeyhtiölain lunastusmenettelyä koskevien säännösten soveltamisesta vanhaan yhtiöön siirtymäaikana. Lunastusmenettelyä koskevia asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että määräaika hallituksen lunastusilmoitukselle ja lunastusoikeuden käyttämiselle lasketaan siitä, kun hallitus on saanut osakehuoneistorekisteristä ilmoituksen osakkeen siirrosta sekä muut lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot. Lisäksi saman pykälän 5 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, ettei hallitus saa suorittaa lunastushintaa ennen kuin lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

Muutetun lain lunastusmenettelyä koskevia säännöksiä voidaan soveltaa vain sellaisten osakkeiden lunastukseen, joiden omistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi vanhan lain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohdan sekä 5 momentin soveltamisesta siihen asti, kunnes osakkeenomistajan oikeus on kirjattu rekisteriin 7 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Käytännössä muutetun lain mukainen lunastusmenettely tulee siten sovellettavaksi silloin, kun osake siirtyy ensimmäisen kerran yhtiön rekisteriin liittymisen jälkeen. Ennen osakeluettelon ylläpidon siirtämistä Maanmittauslaitokselle lunastusmenettelyyn sovellettaisiin aina vanhan lain säännöksiä.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi muiden kuin asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettujen osakkeen luovuttamista tai hankkimista koskevien vaihdannanrajoituslausekkeiden huomioon ottamisesta osakehuoneistorekisterissä. Koska vanhat vaihdannanrajoituslausekkeet voivat olla huomattavan erilaisia, ehdotetaan niiden osalta erityistä menettelyä, jossa osakeluettelomerkintä tehtäisiin vasta hallituksen ilmoituksesta. Samasta syystä ilmoitukselle ei ehdoteta määräaika. Osakehuoneistorekisteriin liittynyt asunto-osakeyhtiö saa huoneistotietolain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon rekisteriin merkitystä saannosta. Yhtiöjärjestyksen vaihdannanrajoituslausekkeen tulkinta ja sen noudattamiseksi tarvittavien menettelyjen toteuttaminen osakehuoneistorekisteristä saatavan ilmoituksen jälkeen olisi yhtiön hallituksen tehtävä.

Momentissa tarkoitetun vaihdannanrajoituslausekkeen tulkitseminen ja sen soveltamiseen liittyvien menettelyjen toteuttaminen yhtiössä edellyttää käytännössä usein muitakin kuin osakehuoneistorekisteriin kirjaamisen yhteydessä ilmoitettavia ja tallennettavia tietoja. Tämän johdosta myös tällaisen vaihdannanrajoituslausekkeen alaisen osakkeen saajaan ehdotetaan sovellettavaksi muutetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 13 §:n 3 momentin mukaista velvollisuutta ilmoittaa hallitukselle vaihdannanrajoituslausekkeeseen liittyvän menettelyn toteuttamiseksi tarvittavat tiedot. Tiedot toimitettaisiin suoraan yhtiölle.

Ehdotetun menettelyn toteuttaminen edellyttää, että osakeluetteloa pitävän Maanmittauslaitoksen tiedossa on, onko yhtiön osakkeen luovuttamista tai hankkimista rajoittavassa yhtiöjärjestyksen määräyksessä kyse asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettusta lunastuslausekkeesta vai asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain 6 §:n 3 momentissa tarkoitettua muusta vaihdannanrajoituslausekkeesta. Tämä tieto olisi ilmoitettava Maanmittauslaitokselle osakeluettelon ylläpidon siirron yhteydessä.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi muiden kuin asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n mukaisten vaihdannanrajoituslausekkeiden ilmoittamisesta Maanmittauslaitokselle. Säännös tulisi sovellettavaksi, kun yhtiö siirtää osakeluettelon pidon Maanmittauslaitokselle sen jälkeen, kun yhtiöjärjestyksen tiedot on ilmoitettu sähköisesti kaupparekisteriin. Säännös on tarpeen osakeluettelon pidon järjestämiseksi Maanmittauslaitoksessa, koska kaupparekisterin sähköisestä järjestelmästä ei saada tietoa vaihdannanrajoituslausekkeen sisällöstä.

**10 §. Osakekirjaan sovellettavat säännökset.** Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi vanhan asunto-osakeyhtiölain osakekirjoja koskevien säännösten soveltamisesta ennen muutetun lain voimaantuloa perustettuun asunto-osakeyhtiöön ja tällaisen yhtiön antamiin osakekirjoihin lain voimaantumisen jälkeisenä siirtymäaikana. Ehdotusta sovellettaisiin myös sellaiseen vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, joka liittyy osakehuoneistorekisteriin. Pykälän 1 momentin mukaan osakekirjan luovuttamiseen ja panttaukseseen sovellettaisiin vanhan lain 2 luvun 11 §:ää, kunnes osakekirja mitätöidään osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisen yhteydessä. Vanhan lain 2 luvun 11 §:n soveltamisesta seuraa, että osakekirjan luovutuksen ja panttauksen oikeusvaikutukset määräytyisivät velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n perusteella.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi vanhan asunto-osakeyhtiölain osakekirjan antamista, sisältöä ja vaihtamista koskevien säännösten soveltamisesta vanhassa yhtiössä, kunnes osakkeenomistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Säännöstä sovellettaisiin muun muassa osakekirjan antamiseen tuhoutuneen osakekirjan sijaan. Vanhan lain soveltamisesta osakekirjan antamiseen siirtymäaikana seuraa, että valtiovarainministeriöllä säilyisi myös muutetun lain voimaantumisen jälkeen toimivalta päättää painolaitoksen hyväksymisestä asunto-osakeyhtiön osakekirjan painamiseen vanhan lain 2 luvun 6 §:n 1 momentin mukaisesti. Osakekirjan kuolettamiseen liittyvistä siirtymäjärjestelyistä ehdotetaan säädettäväksi 6 momentissa.

Käytännössä osakehuoneistorekisteriin liittyneessä yhtiössä voi vielä suhteellisen pitkään olla osakekirjoja ja sellaisia osakkeen saajia, joihin sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 1 momentin säännöstä osakeoikeuksien käytöstä osakekirja esittämällä. Siten pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 8 §:n 1 momentissa tarkoitettujen merkintöjen tekemisestä osakekirjaan, kunnes osakekirja mitätöidään.

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan siirtymäsäännöstä, jonka mukaan vanhan asunto-osakeyhtiön omien osakkeiden luovuttamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 15 §:ää osakekirjan luovuttamisesta täyttä maksua vastaan siihen asti, kunnes osakekirja mitätöidään osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisen yhteydessä.

Pykälän 5 momentin siirtymäsäännöksen mukaan sulautuvan tai jakautuvan vanhan asunto-osakeyhtiön sulautumis- ja jakautumisvastikkeen maksuun sovellettaisiin vanhan lain 19 luvun 16 §:n 4 momenttia ja 20 luvun 16 §:n 4 momenttia, kunnes osakekirja mitätöidään osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisen yhteydessä.

Pykälän 6 momentissa ehdotetaan säädettäväksi vanhan asunto-osakeyhtiön osakekirjan kuolettamiseen liittyvästä menettelystä sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon pidon Maanmittauslaitokselle. Momentissa tarkoitetuissa tilanteissa ei anneta uusia osakekirjoja, vaan kirjaamista haetaan 7 §:n mukaisesti Maanmittauslaitokselta ja hakemukseen liitetään osakekirjan sijasta vastaava kuolettamista koskeva selvitys, jota vanhan lain mukaan edellytetään uuden osakekirjan antamiseksi kuoletetun osakekirjan sijaan. Ennen osakeluettelon ylläpidon siirtoa osakehuoneistorekisteriin yhtiön olisi annettava kuoletetun osakekirjan sijaan uusi osakekirja siten, kuin vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 6 §:ssä ja 8 §:n 2 momentissa säädetään.

Pykälän 7 momenttiin ehdotetaan yleissäännöstä, jonka mukaan muualla lainsäädännössä olevat maininnat osakekirjasta ja sen haltijasta koskevat soveltuvin osin osakehuoneistorekisteriin kuuluvaa osaketta ja sitä, joka on kirjattu osakkeenomistajaksi tai osakkeen pantinsaajaksi. Esimerkiksi pantinsaajaksi kirjatus osalta sanottu tarkoittaa sitä, että parhaalla etuoikeussijalla oleva pantinsaaja voi myydä osakkeen ja ottaa saatavansa kauppahinnasta siten kuin kauppakaaren 10 luvun 2 §:ssä säädetään, mutta kyseinen oikeus ei koske heikommalla etuoikeussijalla olevaa pantinsaajaa. Toisena esimerkkinä voidaan mainita, että osakehuoneistorekisterissä oleva osake rinnastetaan osakekirjaan ja siten arvopaperiin, joten se voidaan yrityskiinnityslain 4 §:n 3 momentin mukaan antaa pantiksi yrityskiinnityksen estämättä.

Nimenomaisesti ehdotetaan kuitenkin säädettäväksi, että kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2 momenttia ei sovelleta, joten jälkipanttausta ei voida toteuttaa kyseisen lainkohdan mukaisella panttausilmoituksella ensipantin saajalle. Kuten edellä on 1. lakiehdotuksen 6 §:n perusteluisissa on todettu, tarkoitus on, että kaikki osakkeen panttaukset kirjataan osakehuoneistorekisteriin. Selvyyden vuoksi ehdotetaan, että myöskään edelleenpanttausta koskevaa kauppakaaren 10 luvun 6 §:ää ei sovelleta.

**11 §. Osakeluettelo ja luettelo osakkeen aiemmista omistajista.** Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakeluettelon ja osakkeen aiempia omistajia koskevan luettelon pitoon sekä näiden luetteloiden julkisuuteen liittyvistä siirtymäjärjestelyistä. Pykälän 1 momentin mukaan osakeluettelon pito ja osakkeen aiempia omistajia koskevien tietojen säilyttäminen olisi vanhan lain 2 luvun 12-14 §:n mukaisesti vanhan asunto-osakeyhtiön hallituksen vastuulla siihen asti, kunnes yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon 4 §:ssä tarkoitettulla ilmoituksella. Mainitun ilmoituksen tekemiseen asti yhtiö vastaisi myös osakeluettelotietojen nähtävänä pidosta ja jäljennösten antamisesta vanhan lain 2 luvun 15 §:n mukaisesti. Lakiehdotuksen 5 §:ssä tarkoite-

tun ilmoituksen tekemisen jälkeen osakeluettelon pitoon, nähtävillä pitoon ja jäljennösten antamiseen liittyvät tehtävät siirtyisivät muutetun lain mukaisesti Maanmittauslaitokselle.

Ehdotuksen mukaan vanhan yhtiön olisi säilytettävä ennen osakehuoneistorekisteriin liittymistä osakeluettelon merkittyä osakkeen aiempaa omistajaa koskevat tiedot vanhan lain 2 luvun 14 §:n mukaisesti 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluettelon. Mainittuja tietoja ei ole tarkoituksenmukaista siirtää osakehuoneistorekisteriin. Siirtymäsäännökseen ehdotetaan selvyuden vuoksi nimenomaista mainintaa siitä, että näiden tietojen nähtävänä pitoon ja jäljennösten antamiseen sovellettaisiin mainittuna aikana vanhan lain 2 luvun 15 §:n 3 momenttia. Siirtymäsäännöksen mukaan osakeluettelon pitoon sovellettaisiin myös vanhan lain 27 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdan siirtymäsäännöstä siihen asti, kunnes yhtiö on liittynyt rekisteriin.

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeista voi vielä pitkään rekisteriin liittymisen jälkeen olla annettuna osakekirjoja. Tämän johdosta pykälän 2 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi siitä, että vanhan yhtiön Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi siirtämästä osakeluettelosta on kunkin osakeryhmän osalta käytävä ilmi tieto annetusta osakekirjasta siihen asti, kunnes osakekirja on osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisen yhteydessä mitätöity. Tämän tiedon perusteella esimerkiksi osakkeen kaupan osapuolet voivat päätellä, mitä sääntöjä osakkeen luovuttamiseen ja panttaukseen sovelletaan. Osakeluettelon siirron helpottamiseksi tietoa osakekirjan antamispäivästä ei ehdoteta ilmoitettavaksi Maanmittauslaitokselle osakeluettelon siirron yhteydessä. Ehdotuksen mukaan yhtiön olisi säilytettävä tieto osakekirjan antamispäivästä ja annettava se vanhan lain 2 luvun 15 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kunnes osakekirja mitätöidään osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisen yhteydessä. Mainitun osakeluettelotiedon perusteella tehdään myös asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä säädetty isännöitsijäntodistuksen merkintä siitä, onko osakkeenomistajan oikeus kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

**12 §.** *Vanhan asunto-osakeyhtiölain soveltaminen muuhun osakeyhtiöön.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi vanhan asunto-osakeyhtiölain osakkeita, osakekirjoja, osakeluettelon pitoa ja osakeoikeuksien käyttöä koskevien säännösten soveltamisesta sellaiseen ennen lain voimaantuloa perustettuun asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun muuhun osakeyhtiöön, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty mainittujen vanhan lain säännösten soveltamisesta. Tällaiset muut osakeyhtiöt eivät huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 3 §:n mukaan voi liittyä osakehuoneistorekisteriin. Koska tällaisen yhtiön osakkeista voi kuitenkin olla annettuna vanhan lain mukaiset osakekirjat ja tällaisen yhtiön osakkaat voivat perustellusti odottaa vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin perustuvien oikeuksiensa säilyvän, on tarpeen erikseen säätää vanhan asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta tällaiseen yhtiöön. Ehdotuksesta seuraa myös, että valtiovarainministeriöllä on uuden lain voimaantulon jälkeenkin toimivalta päättää painolaitoksen hyväksymisestä osakekirjan painamiseen vanhan lain 2 luvun 6 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

**13 §.** *Eräiden valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvien rajoitusten merkitseminen.* Pykälässä säädettäisiin voimaanpanolain 1 §:n 7–12 kohdassa mainittu lakia edeltävän lain mukaiseen, valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvään rajoitusta koskevaan merkintään sovellettavasta laista. Rajoitusta koskevaan merkintään sovellettaisiin voimaanpanolain 1 §:n 7–12 kohdassa mainitun lain voimaantullessa voimassa olleita säännöksiä siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja osakekirja on mitätöity.

**14 §.** *Muutetun yritys- ja yhteisötietolain ja kaupparekisterilain soveltaminen.* Muutettua yritys- ja yhteisötietolakia ja muutettua kaupparekisterilakia sovellettaisiin lain voimaantulon jälkeen vireille tulleisiin ilmoituksiin. Säännöksen perusteella velvollisuus ilmoittaa yhtiöjärjestyksen muuttamisesta sähköistä järjestelmää käyttäen koskee niin uusia, edellä mainitun

lain voimaantulon jälkeen perustettuja yhtiöitä, kuin sellaisia vanhoja yhtiöitä, joka on siirtänyt osakeluettelon pidon Maanmittauslaitokselle.

**15 §. Suoritteiden maksullisuus.** Pykälän 1 momentissa säädettäisiin voimaanpanolain 7 §:n mukaisesti suoritteisiin liittyvistä maksuista. Sen mukaan maksu perittäisiin lähtökohtaisesti valtion maksuperustelain säännöksiä soveltaen. Valtion maksuperustelain 6 §:n 1 momentin mukaan julkisoikeudellisesta suoritteesta valtiolle perittävän maksun tulee vastata suoritteen tuottamisesta valtiolle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää. Maksuperustelain 6 §:n 2 momentin mukaan yhden tai useamman viranomaisen samanlaatuisista suoritteista voidaan määrätä samansuuruinen maksu, vaikka suoritteen tuottamisesta aiheutuvat kustannukset poikkeavat toisistaan. Tällaisen kiinteän maksun suuruutta määrittäessä olisi otettava huomioon suoritteiden keskimääräinen kokonaiskustannus.

Valtion maksuperustelain 6 §:n 3 momentissa säädetään perusteista, joilla maksu voidaan määrätä erityisistä syistä suoritteen omakustannusarvoa alempana tai jättää kokonaan perimättä. Toisaalta erityisestä syystä maksu, joka muuten määrättäisiin suoritteen omakustannusarvoa vastaavaksi, saadaan määrätä omakustannusarvoa korkeammaksi. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon siirron maksuttomuudesta, jos siirto on tehty 5 §:ssä säädettyssä määräajassa. Tarkoituksena on kannustaa toteuttamaan siirto määräajassa.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan valtuussäännöstä, jonka nojalla tarkempia säännöksiä voimaanpanolain mukaisista suoritteista voitaisiin antaa maa- ja metsätalousministeriön asetuksella. Tarkoituksena on, että voimaanpanolain 7 §:ssä tarkoitettua osakkeenomistajan kirjaamisesta perittävä maksu vastaisi huoneistotietolain 5 §:ssä tarkoitettua kirjaamisesta perittävää maksua. Kirjaamismaksuun sisältyisi voimaanpanolain 7 §:ssä tarkoitettu osakekirjan mitätöinti. Alustavasti on arvioitu, että kirjaamismaksu voisi olla molemmissa tapauksissa noin 50 euroa. Valtuutta käytettäisiin niin kauan kuin on olemassa tarve säätää voimaanpanolakiehdotukseen sisältyvistä kirjaamismaksuista. Tällainen tarve voi olla olemassa yli 10 vuoden ajan, kun yhtiöt siirtävät osakeluettelon pidon Maanmittauslaitokselle yli kolmen vuoden siirtymäajan kuluessa. Vasta osakeluettelon siirtämisen jälkeen tapahtuvien luovutusten ja osakeluettelon siirtämisestä laskettavan kymmenen vuoden siirtymäajan kuluttua tarve voimaanpanolain mukaiseen osakkeenomistajan kirjaamiseen vähenee.

**16 §. Määräaikojen laiminlyönnin seuraamukset.** Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös saannon kirjaamisesta perittävän maksun korottamisesta. Voimaanpanolain 7 §:n 2 momentin mukaan saannon kirjaamista koskeva hakemus olisi tehtävä kahden kuukauden määräajassa joko luovutushetkestä tai omistusoikeuden siirtymisestä, saannon luonteesta riippuen. Perusteita kahden kuukauden määräajan asettamiselle on esitetty edellä 7 §:n 2 momentin yhteydessä. Kirjaamishakemuksen tekemisen varsinaisena kannustimena toimisi voimaanpanolain 8 §:n ehdotettu säännös, jonka mukaan osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen, osakkeen ensimmäisen luovutuksen tapahduttua edellytyksenä osakeoikeuksien käyttämiselle olisi saannon kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin tai osakeluetteloon tehty merkintä. Määräajan noudattamisen kannustimena toimisi kirjaamismaksun korottaminen. Jos hakemus tehtäisiin myöhässä, maksua korotettaisiin 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kahden kuukauden jaksolta, jonka hakemus viivästyy.

Jos 15 §:ssä tarkoitettu kirjaamismaksu olisi asetuksen mukaan 50 euroa, viivästymisestä aiheutuva korotus olisi 10 euroa ensimmäisen kahden kuukauden aikana tehdystä kirjauksesta. Jos hakemuksen määräaika päättyisi vaikkapa helmikuun 28. päivänä, olisi toukokuun alkuun mennessä tehdystä hakemuksesta perittävä maksu yhteensä 60 euroa. Viivästyksen muodostuksessa merkittävämmäksi myös maksu olisi korkeampi. Korotettua kirjaamismaksua korotettaisiin

siin 20 prosentilla kultakin alkavalta kahden kuukauden jaksolta. Jos edellä kuvatussa esimerkissä kirjaushakemus tehtäisiin vuoden loppuun mennessä, kuitenkin lokakuun viimeisen päivän jälkeen, perittävä maksu olisi noin 125 euroa. Maksua ei korotettaisi, jos viivästys olisi vähäinen. Viivästyksen voidaan katsoa olevan vähäinen, kun postitse lähetetty kirjaamishakemus saapuu viranomaiselle määräajan päättymistä seuraavana tai tätä seuraavana arkipäivänä. Maksua ei myöskään korotettaisi, jos viivästys johtuu osakkeensaajan sairastumisesta tai muusta asiointiin vaikuttavasta seikasta. Tällainen muu vastaava asiointiin vaikuttava peruste voisi olla käsillä, jos asiointiinsa apua tarvitseva henkilö ei saa ketään avukseen määräajan puiteissa. Maksua ei korotettaisi, jos viivästys johtuu siitä, että yhtiö ei ole noudattanut velvollisuuttaan ilmoittaa osakeluettelon siirrosta.

Vaikka 1 momentissa ehdotetussa ratkaisussa korotettaisiin valtion maksuperustelakiin sekä asetukseen perustuvaa maksua, asiallisesti kyse on hallinnollisesta seuraamusmaksusta, jota koskevan sääntelyn on oltava perustuslakivaliokunnan vakiintuneen lausuntokäytännön mukaan täsmällistä ja selkeää sekä laintasoista (PeVL 49/2017 vp. ja PeVL 39/2017 vp.). Maksun korottamisen perusteena ovat hakemuksen edellyttämiseksi ja määräajan asettamiseksi edellä 7 §:n kohdalla esitetyt perusteet, jotka liittyvät kirjaamisjärjestelmän käyttöönottamisen yhteiskunnallisiin tavoitteisiin ja vaikutuksiin, eivät viranomaiselle siirtymäaikana ylläpidettävistä teknisistä järjestelmistä ja palveluista aiheutuviin kustannuksiin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon siirrosta perittävistä maksusta, jos siirto tehdään määräajan jälkeen. Tällöin asian käsittelemisestä perittäisiin 15 §:n 1 momentissa tarkoitettu maksu. Maksu määrättäisiin valtion maksuperustelain 6 §:n säännösten mukaisena. Osakeluettelon ylläpidon siirtoa varten tarvittavan järjestelmän ja palveluiden kustannukset arvioidaan vuodessa noin puolen miljoonan euron suuruisiksi. Osakeluettelon ylläpidon siirron määräajan laiminlyöneiden yhtiöiden määrää on vaikea arvioida. Edellä kuvatulla kustannustasolla, osakeluettelon siirrosta perittävän maksun määrä voisi yhtiöiden määrästä riippuen vaihdella sadasta eurosta noin tuhanteen euroon. Säännökseen ei liitettäisi kohtuullistamis- tai anteeksiantoperusteita, sillä määräajan kesto ja osakeluettelon siirron tekninen luonne huomioon ottaen on vaikea nähdä perusteita, joiden vuoksi määräaika ei voitaisi noudattaa.

**17 §. Muutoksenhaku seuraamuksia koskevasta päätöksestä.** Pykälässä säädettäisiin muutoksenhausta maksuseuraamuksia koskevaan päätökseen. Sen mukaan luovutuksensaajan oikeuden kirjaamiselle asetettavan määräajan laiminlyönnistä määrättyä kirjaamismaksun korotusta koskevaan päätökseen saisi hakea muutosta vaatimalla Maanmittauslaitokselta oikaisua siten kuin hallintolaissa säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Sama muutoksenhakumenettely koskisi osakeluettelon siirtoa koskevan maksun määräämistä koskevaa päätöstä.

**18 §. Voimaantulo.** Voimaanpanolaki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

### 1.3 Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Asunto-osakeyhtiölain osakeoikeuksien käyttöä, lunastusmenettelyä sekä osakeluettelon pitoa ja julkisuutta koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi osakehuoneistorekisterin käyttöönoton johdosta. Koska osakehuoneistorekisterin käyttöönoton myötä asunto-osakeyhtiöissä



## **HE 127/2018 vp**

luovutaan osakekirjojen antamisesta, ehdotetaan lisäksi lain osakekirjoja koskevien säännösten kumoamista. Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annettavaan lakiin ehdotetaan ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osalta siirtymäsäännöksiä uuteen rekisteriin liittymisen aikataulusta ja menettelyistä.

## 2 luku Osakkeet

**1 a §.** *Kuuluminen osakehuoneistorekisteriin.* Lain lukemisen helpottamiseksi lukuun lisättävään uuteen 1 a §:ään ehdotetaan säännöstä yhtiön osakkeiden kuulumisesta huoneistotietojärjestelmästä annettavassa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Säännös olisi pakottava, eikä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voisi määrätä asiasta toisin.

Lain 28 luvun 1 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että säännöstä osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta sovellettaisiin aina myös keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Toisaalta osakehuoneistorekisteriin ei voitaisi liittää lain 28 luvun 3 §:ssä tarkoitettua muun osakeyhtiön osakkeita.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon mukaan ennen lain voimaantuloa perustetun asunto-osakeyhtiön olisi liityttävä osakehuoneistorekisteriin määräajan kuluessa. Tämä tapahtuisi siirtämällä yhtiön osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen osakkeenomistajan omistusoikeus voitaisiin kirjata osakehuoneistorekisteriin voimaantulolaissa säädetyssä menettelyssä. Ennen lain voimaantuloa perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voisivat päättää kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin voimaantulolaissa tarkemmin säädettävällä tavalla.

**2 §.** *Osakeoikeuksien käyttäminen.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että osakkeenomistajan oikeuksien käyttäminen edellyttäisi osakkeen saajan merkitsemistä osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin. Kirjaamishakemuksen vireille tulolla ei olisi merkitystä osakeoikeuksien käytön kannalta, vaikka saannon kirjaamisen esineoikeudellisten oikeusvaikutusten kannalta kirjaus katsotaan huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 10 §:n 1 momentin perusteella tehdyksi hakemuksen vireilletuloajankohtana.

Ehdotus poikkeaa voimassa olevasta laista, jonka mukaan osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakeoikeuksia, kun hän on ilmoittanut yhtiölle, että hänen omistukseensa on tullut yhtiön osakkeita ja esittänyt asiasta luotettavan selvityksen. Osakeoikeuksien käytöstä yhtiölle esitetävän saantoselvityksen perusteella ehdotetaan luovuttavaksi, koska osakehuoneistorekisteriin kuuluvissa yhtiöissä osakkeiden saannot kirjataan keskitettyyn rekisteriin.

Osakeluettelo- tai omistajamerkinnän asettaminen osakeoikeuksien käytön edellytykseksi tarkoittaa sitä, että rekisteriin kuuluvien yhtiöiden käytössä on oltava jatkuvasti ajantasaiset tiedot tällaisista rekisterimerkinnöistä. Yhtiön hallinnon hoitamiseksi tarpeellisten tietojen saamisesta maksutta osakehuoneistorekisteristä ehdotetaan säädettäväksi erikseen huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 4 luvussa.

Koska osakehuoneistorekisteriin kuuluvien yhtiöiden osakkeista ei anneta osakekirjoja, ehdotetaan momentin toisesta virkkeestä poistettavaksi maininta osakkeeseen perustuvan oikeuden käyttämisestä osakekirja esittämällä tai luovuttamalla. Momentin toisessa virkkeessä ehdotetaan kuitenkin edelleen säädettäväksi osakkeeseen perustuvien oikeuksien käyttämisestä yhtiön antaman erityisen todistuksen perusteella, koska tällaisia todistuksia ei ainakaan ensi vaiheen toteutuksessa tulla liittämään osakehuoneistorekisteriin. Yhtiön antamalla erityisellä todistuksella tarkoitetaan jäljempänä 2 luvun 10 §:ssä tarkoitettuja optiotodistusta ja osinkolippua. Optiotodistukseen tai osinkolippuun perustuvan oikeuden käyttäminen ei jatkossakaan edellyttäisi, että todistuksen esittäjä tai luovuttaja on merkitty osakeluetteloon. Käytännössä optiotodistusten ja osinkolippujen käyttäminen asunto-osakeyhtiöissä on toistaiseksi ollut harvinaista.

Osakkeen saannon kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin ehdotetaan säädettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 5 §:ssä ja osakehuoneistorekisteriin merkittyä seikkaa koskevan muutoksen merkitsemisestä osakeluetteloon tämän luvun 13 §:ssä. Ennen lain voimaantuloa annettujen osakekirjojen tuottamien oikeuksien käyttämisestä rekisteriin liittymistä seuraavana siirtymäaikana ehdotetaan säädettäväksi erikseen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettavassa laissa.

Voimassa olevan pykälän 2 momentin säännös, jonka mukaan osakkeen uudella omistajalla on huoneiston hallintaoikeus yhtiölle omistuksesta tehdyn ilmoituksen perusteella, ehdotetaan kumottavaksi. Säännöksellä ei arvioida olevan merkitystä osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön omistajanvaihdoksia koskevan tiedonsaannin kannalta, koska pykälän 1 momentissa tarkoitettujen osakeoikeuksien käyttö ja osakehuoneistorekisteriin kuuluvan osakkeen saantoon liittyvän sivullisuojaan saaminen edellyttää osakkeenomistajan oikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Toisaalta säännöksen kumoaminen tukee siirtymistä rekisterin tavoitteena olevaan toimintatapaan, jossa yhtiö saa sen hallinnon hoitamiseksi tarvittavat omistajatiedot osakehuoneistorekisteristä. Käytännössä ehdotus ei tarkoita merkittävää muutosta asunto-osakkeiden tavanomaisissa kaupoissa, joissa kaikki rekisteröinnin edellyttämät toimet tehdään yleensä kaupanteon ja omistuksen siirtymisen yhteydessä. Koska huoneiston hallintaoikeuden luovuttamista sopimuksin ei ole rajoitettu laissa, voisivat osakkeiden saannon osapuolet vapaasti sopia hallintaoikeuden siirtymisestä keskenään nykytilaa vastaavalla tavalla.

Kumottavaksi ehdotetun säännöksen perusteella ennen lain voimaantuloa saadun huoneiston hallintaoikeuden säilymisestä osakehuoneistorekisteriin liittymisen jälkeen ehdotetaan erillistä siirtymäsäännöstä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettuun lakiin.

Kumottavan säännöksen tilalle pykälän 2 momenttiin ehdotetaan uutta säännöstä osakkeisiin perustuvien niin sanottujen varallisuuspitoisten oikeuksien käyttämisestä. Ehdotus vastaa sisällöltään pääosin arvo-osuusjärjestelmään kuuluviin osakeyhtiöihin sovellettavaa osakeyhtiölain 3 luvun 14 c §:n 2 momentin täsmäytyspäiväsäännöstä. Ehdotuksessa ei kuitenkaan mainita täsmäytyspäivän määrittämisestä osakkeiden lunastamista koskevassa päätöksessä. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole myöskään tarvetta osakeyhtiölakia vastaavalle nimenomaiselle oletamasäännölle merkintäoikeuksien kirjaamisesta, koska asunto-osakeyhtiöissä on vain hyvin poikkeuksellisesti merkintäoikeusanteja. Täsmäytyspäiväjärjestelmää sovellettaessa on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate. Täsmäytyspäivää ei voi käyttää väärin määräämällä täsmäytyspäivä varhaisemmaksi kuin se päivä, jona varojenjaosta, osakeannista tai muusta toimesta päätetään.

Osakkeenomistajan oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen ehdotetaan jatkossakin säädettävän erikseen lain 6 luvun 7 §:n 2 momentissa.

**5 §. Lunastuslauseke.** Pykälän lunastusmenettelyä koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi sen johdosta, että osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön osakkeen saanto ilmoitetaan yhtiön hallituksen sijaan Maanmittauslaitokselle kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin. Ehdotuksessa on lunastusmenettelyn osalta otettu huomioon myös se, ettei osakehuoneistorekisteriin kuuluvien osakkeiden vaihdannassa käsitellä osakekirjoja. Osakehuoneistorekisteriin siirtyminen ei edellytä lunastusta koskevien aineellisten säännösten muuttamista. Koska yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen sisältö on osin tahdonvaltainen, on jatkossakin tarpeen, että yhtiön hallitus vastaa lunastuslausekkeen tulkinnasta ja lunastusmenettelyn toteuttamisesta sen mukaisesti.

Pykälän 2 momentin 4 ja 5 kohtia ehdotetaan muutettavaksi siten, että hallituksen määräaika lunastuslausekkeen alaisen osakkeen siirrosta ilmoittamiselle ja lunastusoikeuden käyttäjän määräaika lunastusvaatimuksen esittämiselle laskettaisiin siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneistorekisteristä tiedon osakkeen siirtymisestä sekä riittävät tiedot lunastusilmoituksen tekemiseksi. Se, milloin yhtiön katsottaisiin viimeistään saaneen tiedoksi huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 10 §:n 3 momentin mukaisen todistuksen rekisteriin tehdystä kirjauksesta ratkaistaisiin hallintolain ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnasta annetun lain perusteella. Yhtiön olisi pidettävä osakehuoneistorekisterin käytössä olevat osoite- ja yhteystietojensa ajan tasalla saantoja koskevien ilmoitusten saamiseksi.

Ehdotuksen tarkoituksena on selvittää, että hallituksen määräaika 4 kohdassa tarkoitettua lunastusilmoituksen tekemiseksi ja lunastusoikeutta käyttävän 5 kohdassa tarkoitettu määräaika lunastusvaatimuksen esittämiselle ei voi alkaa ennen kuin hallitukselle on toimitettu lunastusilmoituksen tekemiseksi tarvittavat tiedot. Osakkeen saajan velvollisuudesta ilmoittaa lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot ehdotetaan säädettäväksi luvun 13 §:n 3 momentissa. Hallitus voisi tarvittaessa pyytää osakkaalta lisää tietoja tai selvityksiä, jos tämän toimittamisissa tiedoissa on puutteita.

Ehdotuksen mukaan lunastusmenettely käynnistyisi vasta osakkeiden saannon kirjaamisen jälkeen, eikä lunastuslausekkeen soveltaminen vaikuttaisi saannon tai muun osakkeeseen kohdistuvan oikeuden kirjaamiseen tai rajoituksen merkitsemiseen osakehuoneistorekisteriin. Lunastuslausekkeen vaikutus osakeoikeuksien käyttöön määräytyisi myös jatkossa voimassa olevaa lakia vastaavasti pykälän 4 momentin perusteella.

Lunastuslausekkeen alaisen saannon merkitsemistä osakeluetteloon ehdotetaan säädettäväksi luvun 13 §:n 2 momentissa.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 a kohta, jonka mukaan yhtiön hallituksen olisi viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden käyttämisestä Maanmittauslaitokselle. Ehdotus liittyy luvun 13 §:n 2 momenttiin, jonka mukaan osakeluetteloon merkittävä tieto lunastusmenettelystä poistettaisiin, jollei yhtiö kahden kuukauden kuluessa saannon merkitsemisestä osakeluetteloon ilmoita lunastusoikeuden käyttämisestä. Käytännössä ilmoituksen toimitamista viipymättä arvioitaisiin muun muassa edellä mainitun väliaikaisen osakeluettelomerkinnän automaattisen poistamisen ajankohta huomioon ottaen. Hallituksen olisi säännöksen perusteella ilmoitettava Maanmittauslaitokselle ensinnäkin tieto siitä, että lunastusoikeutta käytetään. Jos lunastusmenettelyn käynnistyminen viivästyisi edellä 4 ja 5 kohdassa mainittujen riittävien tietojen puuttumisen johdosta tai lunastus osoittautuisi riitaiseksi, olisi hallituksen tehtävä ilmoitus, jonka perusteella lunastusmenettelyä koskeva merkintä pysytettäisiin toistaiseksi osakeluettelossa. Toisaalta hallituksen olisi säännöksen perusteella tehtävä Maanmittauslaitokselle ilmoitus lunastusta koskevan merkinnän poistamiseksi osakeluettelosta, jos saanto ei ole lunastuksenalainen tai lunastusoikeutta ei käytetä.

Pykälän 5 momentin viimeisen virkkeen säännöstä lunastushinnan suorittamisesta ehdotetaan muutettavaksi siten, että siitä käy ilmi lunastushinnan suorittamisen ajankohta sekä lunastajan oikeuden kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin lunastushinnan maksun edellytyksenä. Säännöstä on tarpeen muuttaa sen johdosta, ettei osakehuoneistorekisteriin kuuluvien osakkeiden vaihdannassa käsitellä osakekirjoja.

Lunastajan oikeuden kirjaamisella osakehuoneistorekisteriin tarkoitetaan säännöksessä sitä, että lunastushinnan maksun edellytyksenä on lunastajan saannon kirjaaminen pantti- ja muista vastaavista rasituksista vapaana. Käytännössä osakekirjan hallinnan luovutus takaa vapautumisen osaketta rasittavista vanhoista panttivastuista. Osakehuoneistorekisterin kirjaamisjärjes-

telmässä pelkkä lunastajan saannon kirjaus ei kuitenkaan sellaisenaan suoraan johda vastaavaan lopputulokseen. Tästä lunastajan suojaksi säädetystä lunastushinnan maksun edellytyksestä voidaan poiketa vain lunastajan suostumuksella. Jotta hallitus voi todeta lunastushinnan maksamisen edellytyksenä olevan lunastajan oikeuden kirjaamisen, on sillä oikeus saada maksettua osakehuoneistorekisteristä tiedot myös osakkeeseen kohdistuvista oikeuksista ja rajoituksista huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 4 luvussa tarkemmin säädettyä tavalla.

Lunastajan oikeuden kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin sovellettaisiin huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 5 §:ää. Lunastus kirjattaisiin siten lähtökohtaisesti lunastajan hakemuksesta ja kirjaaminen edellyttäisi suostumusta siltä, jolta osakkeet lunastetaan. Tarvittaessa lunastuksen kirjaaminen olisi mahdollista myös muun selvityksen, kuten tuomioistuimen ratkaisun perusteella.

**6 §. Osakekirjan antaminen.** Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Osakehuoneistorekisteriin kuuluvien yhtiöiden osakkeista ei anneta osakekirjoja. Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osakekirjojen ja niiden tuottamien oikeuksien osalta ehdotetaan erillisiä siirtymäsäännöksiä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon asti.

**7 §. Osakekirjan sisältö.** Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Kumottavan säännöksen mukaiset osakekirjassa mainittavat tiedot yhtiön toiminimestä sekä yritys- ja yhteisötunnuksesta, osakkeiden järjestysnumeroista taikka osakkeiden lukumäärästä ja osakeryhmän järjestysnumerosta, osakkeiden tuottamasta hallintaoikeudesta, lunastuslausekkeesta ja muualla laissa osakekirjaan merkittäväksi säädettyistä tiedoista käyvät ilmi huoneistotietojärjestelmästä.

**8 §. Osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävät merkinnät.** Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Pykälän 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetut osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden tai muun yhtiöjärjestykseen perustuvan oikeuden muutokset sekä osakkeiden mitätöinti käyvät ajantasaisesti ilmi osakehuoneisto- ja kaupparekisteristä. Pykälän 1 momentin 2 ja 3 kohdan säännökset yhtiön varojenjaon tai osakkeiden ja erityisten oikeuksien antamisen merkitsemisestä osakekirjaan käyvät tarpeettomiksi osakehuoneistorekisteriin kuuluvissa yhtiöissä.

Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osakkeista annettujen osakekirjojen osalta voi lain voimaantuloa seuraavana siirtymäaikana olla tarve pykälässä säädetuille merkinnöille. Tämä on otettu huomioon huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon asti.

**9 §. Osakekirjan vaihtaminen.** Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön osalta tiedot osakehuoneiston jakamisesta tai laajentamisesta, huoneistojen yhdistämisestä tai muusta osakeryhmää koskevasta toimenpiteestä käyvät ilmi osakehuoneistorekisteristä. Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osakkeista annettujen osakekirjojen osalta ehdotetaan siirtymäsäännöstä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon asti.

**10 §. Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset.** Pykälää ehdotetaan muutettavaksi, sillä osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön osakkeista ei anneta väliaikaistodistusta. Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osakkeista annettuihin väliaikaistodistuksiin sovellettaisiin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon asti.

Optio- ja osinko-oikeuksia ei ehdoteta kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin. Tämän vuoksi pykälän 2 ja 3 momenteissa ehdotetaan säädettäväksi näihin oikeuksiin liittyvien todistusten antamisesta pääosin voimassa olevaa lakia vastaavalla tavalla. Ehdotus poikkeaa lähinnä osinkolippujen osalta voimassa olevasta laista siten, etteivät osinkoliput jatkossa kuuluisi osakekirjaan. Osinkolippuun ja optiotodistukseen perustuvan oikeuden käyttämisestä ehdotetaan säädettäväksi edellä luvun 2 §:n 1 momentissa.

**11 §. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen.** Lain lukemisen helpottamiseksi pykälän 1 momenttiin ehdotetaan viittaussäännöstä huoneistotietojärjestelmän osakkeiden saannon ja panttauksen kirjauksen oikeusvaikutuksia koskeviin säännöksiin.

Uudesta 1 momentista seuraa, että voimassa olevan lain viittaussäännös velkakirjalakiin siirtyy uudeksi 2 momentiksi, josta ehdotetaan poistettavaksi maininta osakekirjasta ja väliaikais-todistuksesta. Viittaussäännöksen perusteella optiotodistuksen luovutukseen ja panttaukseen sovellettaisiin edelleen velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä nimetyille henkilölle tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista. Osinkolipusta säädetään velkakirjalain 24 ja 25 §:ssä.

**12 §. Osakeluettelo.** Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi sen johdosta, että osakehuoneistorekisteriin kuuluvien yhtiöiden osakeluetteloa pidetään osakehuoneistorekisterin tietojen perusteella Maanmittauslaitoksessa. Ehdotuksen mukaan osakeluettelo olisi Maanmittauslaitoksessa tietojärjestelmän avulla muodostettava yhtiökohtainen kooste pykälässä mainituista osakehuoneistorekisterin osakkeista, osakehuoneistoista ja osakkeenomistajia koskevista tiedoista. Jäljempänä 13 §:n 1 momentissa ehdotetun perusteella omistusoikeuden kirjaus osakehuoneistorekisteriin johtaisi automaattisesti myös osakeluettelomerkintään lukuun ottamatta niitä saantoja, joiden osalta Maanmittauslaitos ei ole saanut Verohallinnolta merkinnän tekemiseksi tarvittavaa selvitystä varainsiirtoveron suorittamisesta.

Maanmittauslaitoksella on huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaan oikeus teknisen käyttöyhteyden avulla käyttää ja yhdistää osakehuoneistorekisterin tietoihin kaupparekisterin tietoja. Lain voimaantulon jälkeen perustettavan yhtiön perusilmoitus tehdään ja osakehuoneistorekisteriin liittyneen yhtiön yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan esitykseen kuuluvan yritys- ja yhteisötietolain muutoksen nojalla sähköisesti kaupparekisteriin. Tällaisen perus- ja muutosilmoituksen yhteydessä yhtiön osakeryhmiä ja niillä hallittavia osakehuoneistoja koskevat yhtiöjärjestystiedot tallennetaan kaupparekisteriin rakenteisessa muodossa. Mainitut tiedot välitetään kaupparekisteristä teknisen käyttöyhteyden avulla Maanmittauslaitokselle ja yhdistetään osakehuoneistorekisterin tietoihin siten, että yhtiön osakeluettelon 1 ja 2 kohtien tiedot osakeryhmistä ja -huoneistoista perustuvat kaupparekisterin tietoihin. Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osalta ehdotetaan voimaantulolaissa erillistä siirtymäsäännöstä osakeluettelon tietojen ilmoittamisesta Maanmittauslaitokselle osakehuoneistorekisteriin liittymiseksi.

Myös pykälän 4 kohdassa tarkoitettuja osakkeenomistajan osoite- ja kotipaikkatietoja on mahdollista päivittää kaupparekisteristä ja väestötietojärjestelmästä. Toisaalta osakkaiden ulkomaisten omistajien tietoja ei kuitenkaan aina voida päivittää näistä rekistereistä, minkä lisäksi osakkaalla voi olla tarve ilmoittaa osakeluetteloon merkittäväksi muu kuin väestötietojärjestelmästä tai kaupparekisteristä ilmenevä yhteystieto. Osakkeenomistajan postiosoitteen tallentamisesta ilmoituksen perusteella osakehuoneistorekisteriin ehdotetaan säädettäväksi lakiehdotuksen 6 luvun 21 §:ssä. Jos osakas on ilmoittanut osakehuoneistorekisteriin osoitteen, merkittäisiin tämä osoite osakeluetteloon ja osoitteen muutoksen ilmoittaminen osakehuoneistorekisteriin olisi osakkaan vastuulla.

Pykälän 1 momentin mukaista osakeluettelon sisältöä ehdotetaan muutettavaksi siten, että 3 kohdassa tarkoitettujen osakekirjojen antamispäivää koskevan tiedon sijaan osakeluetteloön merkittäisiin osakkeiden rekisteröintipäivä. Rekisteröintipäivällä tarkoitetaan sitä päivää, jolloin osakkeen yhtiön perustamisen tai uusien osakkeiden rekisteröinnin yhteydessä merkitty kaupparekisteriin. Vanhan lain mukaisen osakekirjan antamispäivää koskevan osakeluettelo-tiedon säilyttämisestä ehdotetaan säädettäväksi erikseen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta annetussa laissa.

Pykälän 1 momentin 6 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi sen johdosta, että jatkossa huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuvan rajoituksen merkitseminen osakeluetteloön perustuu siihen, että tällainen rajoitus on merkitty osakehuoneistorekisteriin. Samoin momen-tin 5 kohdassa tarkoitettujen muualla laissa säädettyjen tietojen merkitseminen osakeluette-loon perustuisi jatkossa siihen, että tiedot olisi merkitty osakehuoneistorekisteriin. Esimerkiksi aravalainsäädännössä säädetään osakkeiden luovutuksen ja huoneiston hallintaoikeuden rajoi-tuksista. Osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien rajoitusten merkitse-misestä osakehuoneistorekisteriin ehdotetaan säädettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annet-tavan lain 8 §:ssä.

Pykälän 2 momentin säännös osakeluettelon laatimisesta viipymättä yhtiön perustamisen jäl-keen sekä luettelon pitämisestä luotettavalla tavalla ehdotetaan kumottavaksi.

**13 §.** *Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloön.* Pykälää ehdotetaan muutetta-vaksi sen johdosta, että osakeluetteloa pidetään jatkossa Maanmittauslaitoksessa osakehuo-neistorekisterin tietojen perusteella. Pykälän 1 momentin mukaan osakehuoneistorekisteriin kirjattu osakeluetteloön merkittä seikkaa koskeva muutos merkittäisiin lähtökohtaisesti vii-vytyksettä osakeluetteloön. Käytännössä osakeluettelon pidosta osakehuoneistorekisterin tie-tojärjestelmän avulla seuraa, että tieto muutoksista päivittyisi luettelolle lähtökohtaisesti au-tomaattisesti.

Ehdotuksen mukaan omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloön edellyttäisi voi-massa olevaa lakia vastaavasti selvitystä varainsiirtoveron suorittamisesta. Säännöksen perus-teella Maanmittauslaitos merkitsisi muun muassa osakkeen kauppaan ja vaihtoon perustuvan saannon osakeluetteloön sen jälkeen, kun se olisi saanut Verohallinnolta teknisen käyttöyhyeyden avulla selvityksen varainsiirtoveron suorittamisesta. Varainsiirtoverosta vapaiden, kuten lahjaan perustuvien saantojen merkitseminen osakeluetteloön ei edellyttäisi selvitystä va-rainsiirtoveron suorittamisesta. Maanmittauslaitoksella olisi osakeluettelon pidon järjestämi-seksi tiedossa saannon laji, joka merkittäisiin osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjes-telmästä annetun lain 4 §:n perusteella.

Vaikka osakeluettelomerkintää ei kaikissa tapauksissa ehdotuksen mukaan tehtäisi ennen kuin osakkeen luovutusta koskevan varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys, ei veron suorittaminen olisi osakeoikeuksien käyttämisen edellytys, vaan osakeoikeuksien käyttö olisi mahdollista osakehuoneistorekisterin omistajakirjauksen perusteella.

Muutosten merkitseminen osakeluetteloön olisi voimassa olevaa lakia vastaavasti päivittävä.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen huomi-oon ottamisesta osakeluettelon pidossa. Ehdotuksen mukaan osakkeen siirron osakeluetteloön merkitsemisen yhteydessä luetteloön merkittäisiin myös väliaikaiseksi tarkoitettu tieto käyn-nissä olevasta lunastusmenettelystä, jos yhtiöjärjestyksessä oli rajoitettu osakkeen siirtämistä lunastuslausekkeella. Merkintä poistettaisiin kahden kuukauden kuluttua sen tekemisestä, joll-ei hallitus siihen mennessä ilmoittaisi luvun 5 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeuden käyttämi-

sestä tai siitä, että lunastusmenettelyä ei ole yhtiössä vielä saatettu päätökseen. Merkintä poistettaisiin myös, kun yhtiön hallitus ennen määräajan päättymistä ilmoittaisi, ettei lunastusoikeutta käytetä. Viimeksi mainittu ilmoitus voisi perustua siihen, ettei saanto ole lunastuksenalainen tai siihen, ettei kukaan lunastukseen oikeutetuista ole määräajassa ilmoittanut käyttävänsä lunastusoikeuttaan. Jos lunastusmenettelyä koskeva merkintä pysytettäisiin hallituksen ilmoituksen perusteella vielä kahden kuukauden jälkeen ja myöhemmin kävisi ilmi, ettei lunastusoikeutta käytetä, hallituksen olisi tehtävä osakehuoneistorekisteriin ilmoitus merkinnän poistamiseksi.

Voimassa olevan lain säännös muussa laissa säädetty omistusoikeuden siirron rajoituksen huomioon ottamisesta osakeluettelon pidossa ehdotetaan kumottavaksi. Huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 10 §:n 2 momentin mukaan rekisteriviranomaisen on jo saannon esi-neoikeudellisessa kirjaamisessa otettava viran puolesta huomioon sellaiset osakehuoneistorekisteristä ilmenevät rajoitukset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta. Mainituista syistä muussa laissa säädetyn omistusoikeuden rajoituksen tutkiminen ei osakeluettelon pidon osalta ole erikseen tarpeen.

Pykälän 3 momentin mukaan osakkeen saajan olisi ilmoitettava 2 luvun 5 §:n mukaista lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot hallitukselle. Lunastusmenettelyn toteuttamiseksi tarvitaan ensinnäkin riittävät tiedot sen arvioimiseksi, koskeeko yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke saantoa. Toisaalta lunastusmenettelyn toteuttaminen edellyttää, että hallituksella on riittävät tiedot 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaisen lunastusilmoituksen tekemiseksi. Edellä mainittuja tietoja voivat siten olla esimerkiksi tieto saannon tyypistä, osakkeen saajasta ja kauppahinnasta. Käytännössä tarvittavat tiedot vaihtelevat tapauskohtaisesti muun muassa saannon tyyppin ja lunastuslausekkeen sisällön perusteella. Tietojen ja niiden oikeellisuuden varmistamiseksi tarvittavien selvitysten riittävyyden arviointi kuuluisi hallitukselle, joka vastaisi lunastuslausekkeen tulkinnasta ja lunastusmenettelyn toteuttamisesta myös osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä.

Erillinen säännös lunastusmenettelyä varten tarvittavien tietojen toimittamisesta hallitukselle on tarpeen, koska osakehuoneistorekisteriin kuuluvissa yhtiöissä luovutaan osakkeen siirron yhteydessä yhtiölle toimitettavasta saantoselvityksestä ja siirrytään Maanmittauslaitoksessa lähtökohtaisesti osakkeen saajan hakemukseen ja luovuttajan suostumukseen perustuvaan kirjaamisenmenettelyyn. Momentissa tarkoitetut tiedot toimitettaisiin suoraan hallitukselle, joka voisi tarvittaessa olla yhteydessä osakkeen saajaan, jos tiedot olisivat puutteelliset. Uuteen toimintatapaan siirryttäessä Maanmittauslaitoksen kirjaamispalveluja koskevissa ohjeissa ja neuvonnassa on syytä tuoda ilmi, että omistuksen osakehuoneistorekisteriin kirjaamisen lisäksi osakkaan on toimitettava lunastusta varten tarvittavat tiedot hallitukselle, kun osakkeen siirtämistä on rajoitettu lunastuslausekkeella.

Edellä 5 §:ään ehdotettavien muutosten myötä lunastusilmoituksen toimittamista ja lunastusoikeuden käyttöä koskevat määräajat laskettaisiin siitä, kun hallitus on saanut lunastusilmoituksen toimittamiseksi tarvittavat tiedot. Osakkeen saajaan sovellettaisiin väliaikana 2 luvun 5 §:n 3 momenttia, jonka mukaan tällä ei ennen lunastusmenettelyn päättymistä ole yhtiössä muuta osakkeeseen perustuvaa oikeutta kuin oikeus hallita huoneistoa sekä oikeus yhtiön varojen jaossa ja etuoikeus osakeannissa.

**14 §. Luettelo osakkeen aiemmista omistajista.** Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Osakkeiden aiempia omistajia koskevien tietojen säilyttämisestä osakehuoneistorekisterissä ehdotetaan säädettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa.



**15 §. Osakeluettelon julkisuus.** Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakeluettelon julkisuudesta voimassa olevan lain periaatteita vastaavalla tavalla. Yhtiökohtaisten osakastietojen saatavilla pito on tarpeen muun muassa siksi, että osakkeenomistajat voivat olla yhtiön päätöksentekoon valmistautumiseksi riittävässä määrin yhteydessä keskenään. Osakkaiden keskinäisen yhteydenpidon mahdollisuus on tarpeen, jotta ylin päätösvalta yhtiössä säilyy osakkailla. Osakastietojen saatavuus on tarpeen myös naapurussuhteiden kannalta sekä yhtiön ja osakkaiden velkojien ja sopimuskumppaneiden aseman turvaamiseksi.

Ehdotuksen mukaiseen osakeluettelon pitoon osakehuoneistorekisterin tietojen perusteella Maanmittauslaitoksessa sovellettaisiin lähtökohtaisesti julkisuuslakia. Koska osakeluettelon ja entisiä osakkeenomistajia koskevien tietojen saamisella on asunto-osakeyhtiöiden laajan osakaskunnan kannalta keskeinen merkitys, ehdotetaan asunto-osakeyhtiölakiin selvytyden vuoksi julkisuuslakia täydentäviä säännöksiä osakeluettelon ja entisiä omistajia koskevien osakeluettelotietojen julkisuudesta.

Osakeluettelon tietojen käsittely Maanmittauslaitoksessa täyttää EU:n tietosuojasetuksen vaatimukset, koska tietojen käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi. Osakeluettelon julkisuus perustuu EU:n tietosuojasetuksen 86 artiklaan.

Pykälän *1 momentin* mukaan jokaisella olisi voimassa olevaa lakia vastaavasti oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada jäljennös luettelosta tai sen osasta. Ehdotuksen mukainen oikeus osakeluettelon tietojen saamiseen olisi julkisuuslakia laajempi, koska jokaisella olisi oikeus myös jäljennökseen osakeluettelosta. Momentissa ei ehdoteta säädettäväksi osakeluettelon jäljennöksen antamisesta aiheutuvien kulojen korvaamisesta, mihin sovellettaisiin Maanmittauslaitoksessa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 34 §:ää, jonka nojalla asiakirjan antamisesta viranomaisen luona luettavaksi ja jäljennettäväksi ei peritä maksua. Osakeluettelon jäljennöksen tai sen osan antamisesta voitaisiin periä maksu, joka vastaa tiedon antamisesta viranomaiselle aiheutuvien kustannusten määrää (julkisuuslain 34 §:n 3 momentti).

Pykälän 1 momentin mukainen osakeluettelon julkisuus ei koskisi osakkeiden aiempia omistajia koskevia tietoja, joista ehdotetaan säädettäväksi *2 momentissa*. Ehdotuksen mukaan oikeus aiempia osakkeenomistajia koskevien osakeluettelotietojen saamiseen olisi voimassa olevaa lakia vastaavasti osakkeenomistajalla sekä sellaisella entisellä osakkeenomistajalla tai muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. Ehdotus tarkoittaisi poikkeusta julkisuuslain lähtökohtaan, jonka mukaan viranomaisen asiakirjat ovat julkisia. Aiempia osakkeenomistajia koskevien tietojen luovuttamista ehdotetaan rajoitettavaksi näiden yksityisyyden suojaamiseksi ja sen johdosta, ettei aiempia osakkeenomistajia koskevilla tiedoilla yleensä ole ajantasaisia omistajatietoja vastaavaa merkitystä osakkeenomistajien päätösvallan käytön ja kolmannen oikeuksien toteuttamisen kannalta. Käytännössä aiempia osakkeenomistajia koskevien tietojen luovuttamista koskevilla rajoituksilla ei ole olennaista merkitystä viranomaisten toimintaan sovellettavan julkisuusperiaatteen toteutumisen kannalta.

Huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 18 §:n 1 momentin mukaan osakehuoneistorekisterin tietoja säilytettäisiin pysyvästi. Kymmenen vuoden kuluttua uuden osakkeenomistajan merkitsemisestä osakeluetteloön aiempaa osakkeenomistajaa koskevia tietoja voitaisiin kuitenkin ehdotuksen mukaan luovuttaa ainoastaan tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten. Ehdotus vastaa sisällöltään voimassa olevaa lakia. Henkilötietojen käsittelyä tieteellisiä tai historiallisia tutkimustarkoituksia tai tilastollisia tarkoituksia varten ei EU:n tietosuojasetuksen 5 artiklan 1 kohdan b alakohdan perusteella katsota yhteensopimattomaksi tietojen alkuperäisen käyttötarkoituksen kanssa.

Momentissa tarkoitettujen aiempaa osakkeenomistajaa koskevien tietojen antaminen muulle kuin yhtiön nykyiselle osakkeenomistajalle edellyttäisi ehdotuksen mukaan, että tietojen pyytäjää osoittaisi tietojen tarpeen. Maanmittauslaitos arvioisi näissä tilanteissa tapauskohtaisesti, ovatko edellytykset tietojen antamiselle käsillä.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi osakeluetteloon merkityn luonnollisen henkilön osoitteen ja syntymäajan luovuttamisesta voimassa olevaa lakia vastaavasti. Nykyisen osakkeenomistajan ei tarvitsisi erikseen osoittaa tarvitsevansa näitä tietoja, koska osakkeenomistajalla voi olla milloin tahansa tarve olla yhteydessä muihin osakkeenomistajiin yhtiön asioiden ja huoneistojen hoitoon liittyvissä asioissa. Käytännössä yhtiön entinen osakkeenomistaja voi tarvita momentissa tarkoitettuja henkilötietoja esimerkiksi tähän lakiin perustuvan saatavan perimistä tai vahingonkorvausvastuun selvittämistä varten. Voimassa olevaa lakia ja julkisuuslakia vastaavasti ehdotuksessa tarkoitetaan luovuttamisella sekä osakeluettelotietojen nähtäväksi asettamista, että jäljennöksen antamista. Säännöstä sovellettaisiin sekä 1 että 2 momentissa tarkoitettuihin tilanteisiin.

Pykälän 4 momentin mukaan Maanmittauslaitos saisi luovuttaa osakeluettelon tiedot osakkeenomistajalle teknisen käyttöyhteyden avulla. Käytännössä momentissa tarkoitettujen tietojen luovuttaminen sähköisessä asiointipalvelussa yhtiön toiselle osakkeenomistajalle perustuisi luotettavaan tunnistamiseen. Momentissa tarkoitettu tietojensaantioikeus ehdotetaan rajoitettavaksi osakkeenomistajiin, koska laajemman, esimerkiksi täysin yleisöjulkisen, osakeluettelotietoja koskevan tietopalvelun toteuttamisen on arvioitu olevan ongelmallista osakkeenomistajien henkilötietojen suojan kannalta.

Pykälän 5 momentissa ehdotetaan säädettäväksi osakkeenomistajia koskevien tietojen luovutusrajoituksen ja salassapidon huomioon ottamisesta osakeluettelotietojen luovuttamisessa. Maanmittauslaitos saa huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 17 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohdan perusteella käsitellä sekä väestötietojärjestelmästä luovutettavia tietojen luovutusrajoituksia koskevia tietoja, että niin sanotun turvakiellon kohteena olevia henkilötietoja. Mainitun säännöksen perusteella Maanmittauslaitoksella olisi osakeluettelon tietojen luovuttamisen arvioimiseksi käytössään tiedot mahdollisista osakeluetteloon merkittyä osakkeenomistajaa koskevasta turvakiellosta. Väestötietojärjestelmälain 36 §:ssä säädetyn turvakiellon lisäksi osakkeenomistajia koskevien tietojen luovuttamisessa olisi ehdotuksen mukaan otettava huomioon myös julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 31 kohta, jonka perusteella salassa pidettäviä ovat viranomaisen asiakirjat, jotka sisältävät tiedon henkilön asuinpaikasta ja muista yhteystiedoista, jos henkilö on pyytänyt tiedon salassapitoa ja hänellä on perusteltu syy epäillä itsensä tai perheensä terveyden tai turvallisuuden tulevan uhatuksi.

Väestötietojärjestelmälain 37 §:n 1 momentin ja julkisuuslain 24 §:n 1 momentin mukaan laissa voidaan erikseen säätää poikkeuksista tietojen luovutusrajoituksen ja salassapitoon. Momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että oikeus saada osakkeenomistajia koskevia tietoja turvakielto- ja salassapitotilanteissa olisi viranomaisella ja sillä, joka osoittaa tietojen olevan tarpeen oman oikeutensa toteuttamisen kannalta. Turvakiellon alaisen ja salassa pidettävän osakeluettelotiedon antaminen perustuisi siten Maanmittauslaitoksen tapauskohtaiseen arvioon ja tietojen luovuttamisessa olisi otettava huomioon turvakiellon ja salassapidon tarkoitus. Käytännössä tiedot voivat olla tarpeen lähinnä silloin, kun niitä tarvitaan kanteen nostamista varten (esimerkiksi vahingonkorvausvaatimus tai yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista koskeva kante), minkä arvioimiseksi Maanmittauslaitos voisi tarvittaessa kuulla myös yhtiötä.

6 luku Yhtiökokous

**7 §. Osakkeenomistajien osallistuminen.** Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiökokoukseen osallistuminen edellyttää osakeluettelomerkintää tai omistajamerkintää osakehuoneistorekisteriin yhtiökokousta edeltävänä päivänä. Saannon kirjaamista koskevan hakemuksen vireille tulo ei ehdotuksen mukaan vielä oikeuttaisi osallistumaan yhtiökokoukseen.

Ehdotus niin sanottua yhtiökokouksen täsmäytyspäivää koskevaksi säännökseksi vastaa sisällöltään pääosin arvo-osuusjärjestelmään kuuluvien osakeyhtiöiden yhtiökokouksen täsmäytyspäivää koskevaa osakeyhtiölain sääntelyä (osakeyhtiölain 5 luvun 6 a §). Asunto-osakeyhtiöiden osalta ehdotetaan kuitenkin, että yhtiökokouksen täsmäytyspäivä on yhtiökokousta edeltävä päivä.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annettavassa laissa ehdotetaan säädettäväksi erikseen vanhan lain yhtiökokoukseen osallistumista koskevan säännöksen soveltamisesta ennen lain voimaantuloa perustettuihin yhtiöihin.

**21 §. Kutsutapa.** Pykälän 1 momentista ehdotetaan poistettavaksi maininta osakkeenomistajan sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden toimittamisesta yhtiölle. Osakkaan yhteystietojen toimittaminen yhtiölle ei ole tarpeen, koska mainitut tiedot ehdotetaan 2 momentin mukaan tallennettavaksi osakkeenomistajan ilmoituksesta Maanmittauslaitoksen pitämään osakehuoneistorekisteriin. Tiedot voisi ilmoittaa esimerkiksi saannon kirjaamista koskevan hakemuksen yhteydessä.

Jos osakas ei ilmoita 2 momentissa tarkoitettua postiosoitetta osakehuoneistorekisteriin, voitaisiin osakeluetteloon merkitä huoneistotietojärjestelmän käytössä olevien väestötietojärjestelmän tai kaupparekisterin tietojen mukainen osoite. Myös tällä perusteella osakeluetteloon merkittyä osakkeenomistajan osoitetta voitaisiin yleensä käyttää yhtiökokouksien toimittamiseen. Vaikka sähköpostiosoitetta ja muuta osakehuoneistorekisteriin tallennettavaa tietoliikenneyhteyttä ei ehdotuksen mukaan merkittäisi osakeluetteloon, olisi yhtiöllä huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain mukaan oikeus myös näiden tietojen saamiseen osakehuoneistorekisteristä. Selvyyden vuoksi osakehuoneistorekisterin palveluja koskevista ohjeista ja neuvonnasta tulisi käydä ilmi, että osakehuoneistorekisteriin ilmoitettua yhteystietoa voidaan käyttää asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettun yhtiökokouksien ja muun osakkaalle yhtiön toimesta lähetettävän tiedon toimitusosoitteena.

Postiosoitteen, sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden osakehuoneistorekisteriin 2 momentin mukaisesti ilmoittaneella osakkeenomistajalla olisi vastuu ilmoittaa myös näiden tietojen muutos osakehuoneistorekisteriin, eikä yhtiöllä olisi yleensä velvollisuutta selvittää osakkeenomistajan osoitetta tai sen vaihtumista yhtiökokouksien tai muun vastaavan ilmoituksen toimittamista varten. Toisaalta esimerkiksi pienen yhtiön osakkeenomistajat voisivat edelleen yksimielisinä sivuuttaa lain ja yhtiöjärjestyksen kokouksien liittyvät muutossäännökset.

Maanmittauslaitos tallentaisi momentissa tarkoitettuja yhteystietoja ja niiden muutokset osakehuoneistorekisteriin ilmoituksen perusteella, eikä tutkisi tietojen oikeellisuutta. Koska yhteystietojen ylläpidossa ei siten olisi kyse kirjaamistoiminnasta, ei huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 21 §:ssä tarkoitettu ankara vastuu tulisi sovellettavaksi virheellisestä yhteystiedosta mahdollisesti aiheutuneisiin vahinkoihin.

7 luku Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

**27 §.** *Isännöitsijäntodistus.* Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 12 a kohta, jonka perusteella isännöitsijäntodistuksessa olisi oltava tiedot yhtiön ja todistuksen kohteena olevan osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin. Lain voimaantulon jälkeen perustetun asunto-osakeyhtiön osalta ilmoitettaisiin kohdan perusteella, että yhtiö ja osake kuuluvat osakehuoneistorekisteriin. Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osalta on mahdollista, että yhtiö ei ole siirtänyt osakeluettelon pitoa osakehuoneistorekisteriin tai että osakkeenomistajan oikeutta ei ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annettussa laissa tarkoitettulla tavalla. Käytännössä kohdassa mainituilla tiedoilla on olennainen merkitys osakkeen luovuttamisen ja vakuuskäytön kannalta.

### 13 luku Osakeanti

**13 §.** *Uusien osakkeiden rekisteröiminen.* Pykälään lisättävässä uudessa 5 momentissa ehdotetaan säädettäväksi uusien osakkeiden merkitsijöiden ilmoittamisesta kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin. Osakkeen ensimmäisen omistajan kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin yhtiön ilmoituksen perusteella ehdotetaan säädettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 5 §:n 1 momentissa. Ehdotettu menettely poikkeaa voimassa olevasta laista, jonka mukaan yhtiön hallituksen on annettava osakkeista osakekirja, kun osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin.

**15 §.** *Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen.* Pykälän viimeisestä virkkeestä ehdotetaan poistettavaksi maininta osakekirjan luovuttamisesta yhtiön hallussa olevia omia osakkeita annettaessa. Muutetun säännöksen soveltaminen tarkoittaisi sitä, ettei osakehuoneistorekisteriin kuuluva yhtiö saa antaa suostumusta osakkeen saannon kirjaamiselle rekisteriin ennen täyttä maksua luovutuksesta. Ehdotus vastaa sisällöltään arvo-osuusjärjestelmään kuuluvien osakeyhtiöihin sovellettavaa osakeyhtiölain 9 luvun 16 §:ää. Voimaantulon siirtymäsäännöksissä on otettu huomioon se, että vanhan lain säännös osakekirjan siirtämisestä voi ennen lain voimaantuloa perustetuissa yhtiöissä tulla sovellettavaksi vielä lain voimaantulosta alkavan siirtymäajan kuluessa.

### 19 luku Sulautuminen

**14 §.** *Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti absorptiosulautumisessa sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden saajien ilmoittamisesta osakehuoneistorekisteriin. Säännös on tarpeen, koska osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä jakautumisvastikkeena annettavista osakkeista ei anneta osakekirjoja. Ilmoituksen tekeminen kuuluisi vastaanottavan yhtiön hallitukselle. Osakkeen ensimmäisen omistajan kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin yhtiön ilmoituksen perusteella ehdotetaan säädettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 5 §:n 1 momentissa.

Pykälään lisättävässä uudessa 4 momentissa säädettäisiin kombinaatiosulautumisessa perustettavan vastaanottavan asunto-osakeyhtiön ensimmäisten omistajien ilmoittamisesta kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin. Säännös on tarpeen, koska osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa perustettavassa yhtiössä ei anneta osakekirjoja. Ilmoituksen tekeminen kuuluisi sulautumiseen osallistuville yhtiöille.

**16 §.** *Sulautumisen oikeusvaikutukset.* Pykälän 4 momentista ehdotetaan poistettavaksi nimenomainen maininta osakekirjan esittämisestä sulautumisvastikkeen maksun edellytyksenä. Rekisteriin kuuluvassa yhtiössä oikeus sulautumisvastikkeeseen määräytyy lähtökohtaisesti ehdotuksen 2 luvun 2 §:n 2 momentin mukaisen täsmäytyspäiväsäännöksen perusteella, eikä laissa enää säädetä osakeoikeuksien käytöstä osakekirjan esittämistä vastaan. Sulautumisvas-

tikkeen saaminen voi toisaalta edellyttää esimerkiksi, että saaja ilmoittaa yhtiölle maksuyhteystietonsa. Ehdotuksessa otettaisiin siten huomioon, että sulautumisvastikkeen saaminen voi edellyttää saajalta erityisiä toimia.

Voimaanpanolain siirtymäsäännöksissä on otettu huomioon se, että vanhan lain säännös osakekirjan esittämisestä sulautumisvastikkeen maksun edellytyksenä voi ennen lain voimaantuloa perustetuissa yhtiöissä tulla sovellettavaksi vielä lain voimaantulosta alkavan siirtymäajan kuluessa.

#### 20 luku Jakautuminen

**14 §.** *Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *2 ja 3 momentti*, joissa säädettäisiin jakautumisvastikkeena annettavien ja jakautumisessa perustettavan uuden yhtiön osakkeiden ensimmäisten omistajien merkitsemisestä osakehuoneistorekisteriin edellä 19 luvun 14 §:n 3 ja 4 momenttia vastaavalla tavalla.

**16 §.** *Jakautumisen oikeusvaikutukset.* Pykälän *4 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi edellä 19 luvun 16 §:n 4 momenttia vastaavalla tavalla.

#### 27 luku Rangaistussäännökset

**2 §.** *Asunto-osakeyhtiörikkomus.* Pykälän *1 momentin* 1 kohta ehdotetaan kumottavaksi, koska jatkossa osakeluetteloa pidetään tämän lain 2 luvun 12 §:n 1 momentin perusteella Maanmittauslaitoksessa.

Ehdotetun siirtymäsäännöksen mukaan kumottavaksi ehdotettua säännöstä sovellettaisiin ennen lain voimaantuloa perustettuun yhtiöön siihen asti, kunnes se liittyisi rekisteriin. Tarvitaan siirtymäsäännös osakeluettelon pitämisen taikka sen nähtävänä pitämisen seuraamuksista siirtymäaikana.

#### 28 luku Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

**1 §.** *Soveltamisala.* Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan täydennettäväksi siten, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voitaisi poiketa osakehuoneistorekisteriin kuulumista koskevan 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta yhtiöön. Lain voimaantulon jälkeen perustettavat yhtiöt kuuluisivat ehdotuksen mukaan siten aina osakehuoneistorekisteriin, jolloin osakkeisiin, osakeluettelon ja osakeoikeuksien käyttöön sovellettaisiin asunto-osakeyhtiölain osakehuoneistorekisteriä koskevia säännöksiä. Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden erilaisten osakkeenomistajien valmiudet huomioon ottaen voisi olla ongelmallista, jos yhtiö voisi sen toiminnan aikana yhtiöjärjestyksestä muuttamalla päättää osakehuoneistorekisteriin liittymisestä ja rekisteristä poistumisesta. Toisaalta kaikkien uusien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakehuoneistorekisteriin kuulumisen ei arvioida tarpeettomasti rajoittavan niiden osakkeiden vaihdantaa ja vakuuskäyttöä eikä yhtiön hallinnon järjestämistä.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettavassa laissa ehdotetaan säädettäväksi ennen lain voimaantuloa perustettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden mahdollisuudesta liittyä osakehuoneistorekisteriin.

**3 §.** *Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi maininta siitä, että muun osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä osakkeiden kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin. Säännös on tarpeen, koska osakehuoneistorekisteriin voidaan huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 3 §:n perusteella merkitä vain sellaisia asunto-osakeyhtiöiden ja

keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita, jotka yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottavat osakehuoneiston tai muun yhtiön rakennuksen tai sen hallinnassa olevan kiinteistön osan hallintaoikeuden. Muun osakeyhtiön osakkeisiin ja osakeluettelon pitoon sovellettaisiin säännöksen viimeisen virkkeen perusteella osakeyhtiölain säännöksiä.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon annettavassa laissa on otettu huomioon, että ennen lain voimaantuloa perustetun yhtiön yhtiöjärjestyksessä on voitu määrätä tällä lailla muutettavan asunto-osakeyhtiölain osakkeita ja osakekirjoja koskevien säännösten soveltamisesta yhtiöön.

#### 1.4 Laki asuntokauppalain muuttamisesta

##### 2 luku Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

**1 c §.** *Lisärakentaminen.* Pykälään ehdotetaan teknistä muutosta, joka johtuu luvun nykyisen 6 a §:n säännösten siirtämisestä uuteen 6 b §:ään.

**6 §.** *Osakekirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen.* Pykälä voisi jatkossa tulla sovellettavaksi vain niitä käytännössä poikkeuksellisissa tapauksissa, joissa huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia ei sovelleta. Pykälän *1 momentista* poistettaisiin säännös osakekirjojen säilyttämistä koskevan todistuksen antamisesta panttioikeuden haltijalle, koska turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuudesta antaa panttausta koskeva todistus pantinsaajalle ehdotetaan jatkossa säädettäväksi luvun 15 §:n 1 momentissa. Viimeksi mainittu säännös koskisi sekä tilanteita, joissa turva-asiakirjojen säilyttäjä säilyttää osakekirjoja että sitä jatkossa tavallisempaa tilannetta, jossa yhtiöön sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettavaa lakia eikä osakekirjoja siten lainkaan painateta.

**6 a §.** *Osakehuoneistorekisteriin tehtävät kirjaukset ja merkinnät.* Pykälässä säädettäisiin tilanteesta, jossa osakkeisiin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettavaa lakia, eikä osakekirjoja siten anneta. Tällöin pykälän säännöksiä sovellettaisiin luvun 6 §:n säännösten sijasta. Pykälä koskisi käytännössä valtaosaa jatkossa perustettavista asuntokauppalain soveltamisalaan kuuluvista asuntoyhteisöistä. Pykälän nykyiset säännökset panttikirjojen säilyttämisestä ja luovuttamisesta siirrettäisiin luvun uuteen 6 b §:ään.

Pykälän *1 momentin* mukaan huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain soveltamisalaan kuuluvissa tilanteissa turva-asiakirjojen säilyttäjän olisi osakekirjojen painattamisen sijaan ilmoitettava osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi rajoitus, jonka mukaan osaketta koskevat kirjaukset ja merkinnät tehdään vain säilyttäjän ilmoituksesta. Kyseessä olisi huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 8 §:n 3 momentin mukainen rajoitusmerkintä, joka tehtäisiin suoraan turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksen perusteella. Rajoitusmerkinnän olisi tarkoitus olla sillä tavoin informatiivinen, että siinä yksilöitäisiin, kuka toimii asuntokauppalain mukaisena osaketta koskevien turva-asiakirjojen säilyttäjänä.

Rajoitusmerkinnän vaikutus rinnastuisi luvun 6 §:n mukaiseen osakekirjan säilyttämiseen, koska esimerkiksi osakkeen saannon tai panttauksen kirjaaminen ei voisi tapahtua ilman turva-asiakirjojen säilyttäjän myötävaikutusta. Toisaalta esimerkiksi viimeksi mainittujen kirjaaminen tapahtuisi yksinomaan säilyttäjän ilmoituksesta ja säilyttäjän ylläpitämien sekä kirjaamisviranomaiselle antamien tietojen perusteella, eikä muiden tahojen suostumuksia taikka muuta selvitystä edellytetäisi.

Säilyttäjän olisi tehtävä rajoitusta koskeva ilmoitus viipymättä. Ilmoitus on toisin sanoen tehtävä heti, kun esimerkiksi luottolaitos on ottanut vastaan tehtävän toimia asuntokauppalain mukaisena turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Käytännössä tästä tehdään sopimus perustajaosakkaan ja säilyttäjän välillä. Tarkoitus on välttää sellainen tilanne, että osaketta ryhdyttäisiin tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rajoitus on merkitty osakehuoneistorekisteriin.

Rajoituksen voimassa ollessa tehtyihin oikeustoimiin ei sovellettaisi, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 12 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi kirjauksen oikeusvaikutuksista. Säilyttäjälle tehdyillä ilmoituksilla olisi sama vaikutus kuin niissä luvun 6 §:n mukaisissa tilanteissa, joissa osakekirja on turva-asiakirjojen säilyttäjän hallussa. Luvun 15 §:n 2 momentissa on erikseen säädetty panttioikeuden syntymisestä, kun panttaussopimus on annettu tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle, mutta säilyttäjälle tehdyillä ilmoituksella on vastaavia vaikutuksia myös muiden oikeuksien osalta.

Pykälän 2 momentin mukaan säilyttäjän velvollisuuteen ilmoittaa ostajan saanto kirjattavaksi rekisteriin sovellettaisiin, mitä luvun 6 §:n 2 ja 4 momentissa säädetään osakekirjan luovuttamisesta ostajalle. Esimerkiksi käytännössä tavallisimmassa luvun 6 §:n 2 momentin mukaisessa tapauksessa säilyttäjän olisi ilmoitettava ostajan saanto kirjattavaksi, kun on selvitetty, että ostaja on täyttänyt velvollisuutensa kauppahinnan maksamiseen ja muut siihen rinnastettavat velvoitteet. Tätä ajankohtaa edeltäviä osaketta koskevia oikeustoimia ei kirjattaisi osakehuoneistorekisteriin, vaan muun muassa osakkeen kaupat ja kauppasopimuksen mukaisten oikeuksien edelleen luovuttamiset sekä osakkeen tai sen luovutussopimuksen tuottamien oikeuksien panttaukset rekisteröitäisiin säilyttäjän pitämään luetteloon luvun 15 §:n mukaisesti. Ostajan saannon tullessa kirjatuksi osakehuoneistorekisteriin 1 momentissa tarkoitettu rajoitusmerkintä poistettaisiin rekisteristä, ja osake olisi tämän jälkeen kirjaamisten kohteena yleisten osakehuoneistorekisteriä koskevien sääntöjen mukaisesti.

Sääntely vastaisi siten asiallisesti mahdollisimman pitkälti luvun 6 §:n nykyistä sääntelyä osakekirjan luovuttamisesta ostajalle. Jos osake on esimerkiksi pantattu, tilanne poikkeaa kuitenkin sikäli 6 §:n mukaisesta, että kun osakekirja 6 §:n 3 momentin mukaan luovutetaan tällöin ostajan sijasta panttioikeuden haltijalle, osakehuoneistorekisteriin on vastaavassa tilanteessa kirjattava sekä saanto että panttaus. Tämän vuoksi pykälän 3 momentissa säädettäisiin säilyttäjän velvollisuudesta ilmoittaa panttaus kirjattavaksi saannon kirjaamisen yhteydessä. Kirjaus tehtäisiin säilyttäjän ilmoituksesta luvun 15 §:n mukaisen säilyttäjän ylläpitämän luettelon tietojen perusteella. Kirjaamisviranomaisella ei olisi velvollisuutta tutkia säilyttäjän ilmoittamien 15 §:n mukaiseen luetteloon perustuvien tietojen oikeellisuutta. Jos luetteloon on merkitty osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus tai turvaamistoimi, myös se on ilmoitettava vastaavasti merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin.

Jos panttioikeuden haltijoita on useampia, osakekirja luovutetaan 6 §:n 3 momentin mukaan sille panttioikeuden haltijalle, jolla on paras etuoikeus, ja tälle annetaan tarpeelliset tiedot muista panttioikeuden haltijoista. Osakehuoneistorekisteriin kirjataan sen sijaan kaikki osaketta koskevat panttaukset. Tällöin myös panttausten keskinäinen etusijajärjestys on kirjattava. Etusijajärjestys kirjattaisiin sekin säilyttäjän ilmoituksesta 15 §:n mukaisen luettelon tietojen perusteella.

Myyjän 4 luvun 29 §:n 4 momentin mukaista panttioikeutta ei kirjattaisi rekisteriin. Tämä vastaa käsillä olevan luvun 6 §:n 3 momentin säännöstä siitä, että myyjällä ei ole oikeutta saada osakekirjaa hallintaansa kyseisen panttioikeuden nojalla.

Pykälän 4 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitettu rajoitusmerkintä poistettaisiin säilyttäjän ilmoituksesta, jos osake on myymättä rakentamisvaiheen päättyessä. Säännös vastaa vai-

kutuksiltaan luvun 6 §:n 3 momentin viimeisen virkkeen mukaista osakkeen luovuttamista perustajaosakkaalle. Jos osakkeeseen kohdistuu panttioikeus, ulosmittaus tai turvaamistoimi, säilyttäjän olisi ilmoitettava panttaus ja, jos pantinsaajia on useita, panttausten keskinäinen etusijajärjestys kirjattavaksi tai asianomainen merkintä tehtäväksi vastaavasti kuin 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi.

Säilyttäjän oikeudesta palkkioon pykälän mukaisista tehtävistä säädetään luvun 7 §:ssä.

**6 b §.** *Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen.* Pykälän säännökset vastaisivat luvun nykyistä 6 a §:ää.

**15 §.** *Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti.* Pykälän 2 momenttia täydennettäisiin säännöksellä siitä, että turva-asiakirjojen säilyttäjän, jolle on annettu tiedoksi osakkeen tai sen luovutussopimuksen tuottamien oikeuksien panttausta koskeva sitoumus, on annettava tästä todistus panttioikeuden haltijalle. Säännös koskisi sekä tilanteita, joissa osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettavaa lakia, että niitä jatkossa harvinaisia tilanteita, joissa säilyttäjä painattaa osakekirjan ja säilyttää sitä oikeudenhaltijoiden lukuun. Luvun 6 §:n 1 momentista ehdotetaan poistettavaksi tarkoitukseltaan asiallisesti vastaava mutta vain osakekirjojen säilyttämistä koskeva säännös.

#### 4 luku Uuden asunnon kauppa

**4 §.** *Asunnon hallinnan ja osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus sekä suostumuksen antaminen kirjaamiseen.* Pykälän 3 momenttia täydennettäisiin maininnoilla, jotka koskevat ostajan saannon kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Suostumuksen antaminen kirjaamiseen rinnastuisi osakekirjan tai muun omistus- tai hallintaoikeutta osoittavan asiakirjan luovuttamiseen ostajalle. Lisäksi suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin ehdollisena olisi annettava heti kaupanteon jälkeen, jollei toisin ole sovittu. Myös pykälän otsikkoa täydennettäisiin vastaamaan pykälän muutettua sisältöä.

**29 §.** *Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätysehdon voimassaolo.* Pykälän 1 momenttia täydennettäisiin siten, että suostumuksen antaminen ostajan saannon kirjaamiseen rinnastettaisiin osakekirjan tai muun asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavan asiakirjan luovuttamiseen ostajalle.

**34 §.** *Myyjän oikeus purkaa kauppa.* Pykälän 3 momenttia täydennettäisiin vastaavalla ostajan saannon kirjaamiseen tarvittavan suostumuksen antamista koskevalla rinnastuksella kuin edellä mainittuja luvun säännöksiä.

#### 6 luku Käytetyn asunnon kauppa

**4 §.** *Asunnon hallinnan ja osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus sekä suostumuksen antaminen kirjaamiseen.* Pykälään ehdotetaan vastaavia muutoksia kuin 4 luvun 4 §:n 3 momenttiin. Samalla pykälän otsikkoa muutettaisiin vastaavasti kuin 4 luvun 4 §:n otsikkoa.

**8 §.** *Oikeus pidättyä maksusta.* Pykälää täydennettäisiin siten, että suostumuksen antaminen ostajan kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin rinnastettaisiin osakekirjan tai vastaavan asiakirjan luovuttamiseen.



**22 §.** *Kauppahinnan maksaminen.* Pykälää täydennettäisiin vastaavalla rinnastuksella kuin edellä selostettuja 4 ja 6 luvun säännöksiä. Lakitekniisen selkeyden vuoksi edellytykset, joiden täytyessä ostajan on, jollei toisin ole sovittu, maksettava kauppahinta, lueteltaisiin pykälän 1 ja 2 kohdassa.

**24 §.** *Myyjän oikeus purkaa kauppa.* Pykälän 3 momenttia täydennettäisiin vastaavalla rinnastuksella kuin edellä selostettuja 4 ja 6 luvun säännöksiä.

### 1.5 Laki ryhmärakennuttamislain 25 §:n muuttamisesta

5 luku Asuntoyhteisömuotoista ryhmärakennuttamista koskevat erityissäännökset

**25 §.** *Säilyttäjän osakekirjoihin liittyvät tehtävät.* Pykälän 1 momentin ensimmäisen virkkeen sanamuoto, joka koskee ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän velvollisuutta osakekirjojen säilyttämiseen ja painattamiseen, yhdenmukaistettaisiin vastaamaan turva-asiakirjojen säilyttäjää koskevaa asuntokauppalain 2 luvun 6 §:n 1 momenttia. Säännös koskisi vain tilanteita, joissa osakkeista ylipäätään annetaan osakekirjat, eikä siten huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain soveltamisalaan kuuluvia tapauksia.

Ryhmärakennuttamislakiin ei ehdoteta osakehuoneistorekisteriin tehtäviä kirjauksia ja merkintöjä koskevia erityissäännöksiä. Jos osakkeisiin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettavaa lakia, kirjaukset ja merkinnät tehtäisiin kyseisen lain yleisten sääntöjen mukaisesti, vaikka rakennuttamishanke kuuluisi ryhmärakennuttamislain 5 luvun soveltamisalaan.

### 1.6 Laki kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta

**9 §.** Pykälään lisättäisiin *uusi 8 momentti*, jossa säädettäisiin asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kaupparekisteriin merkittävistä tiedoista. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoituksessa olisi ilmoitettava, sisältääkö yhtiön yhtiöjärjestys lunastuslausekkeen tai muun vaihdannanrajoituslausekkeen. Tieto lunastuslausekkeen tai vaihdannanrajoituslausekkeen merkitsemisestä on tarpeen, jotta tietoja voidaan välittää Patentti- ja rekisterihallituksesta Maanmittauslaitokselle. Tieto velkojien suostumuksen tarpeellisuudesta olisi uusi, ja se liittyy asunto-osakeyhtiölain 17 luvun 7 §:ään, jonka mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla on osakepääomaa alennettaessa velkojiensuojamenettelyssä oikeus vastustaa yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista tai määräyksestä poikkeamista. Patentti- ja rekisterihallitus tarkistaisi ilmoituksen käsittelyn yhteydessä, että rekisteriin merkittävä tieto vastaa yhtiöjärjestystä. Muutoksen johdosta mahdollinen yhtiöjärjestysmääräys saataisiin näkymään yhtiön kaupparekisteriotteella.

**21 §.** Pykälän 2 momenttia muutettaisiin niin, ettei säännöksessä enää viitattaisi maksun suorittamisajankohtaan. Muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kaupparekisteri-ilmoitusten maksaminen jälkikäteen laskulla. Nykyisin kaupparekisteri-ilmoituksen rekisteröinti edellyttää, että käsittelymaksu on suoritettu. Muutos liittyy sähköisen asioinnin osuuden kasvuun ja käsittelyaikojen lyhenemiseen, jolloin maksun suorittamisesta aiheutuu tarpeetonta viivästystä asian käsittelyssä. Samalla muutoksella parannetaan asunto-osakeyhtiöiden osalta isännöitsijöiden mahdollisuuksia asioida kaupparekisterissä sähköisesti.

### 1.7 Laki yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta

**10 §. Perustamisilmoitus.** Pykälän 3 momentissa säädetään nykyisin ilmoituksista, jotka tehdään sähköisesti. Momentin sanamuotoa muutettaisiin niin, että ilmoitukset tehdään yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa, mikä olisi täsmällisempi muotoilu kuin sähköisesti. Säännöksen sisältö vastaisi voimassaolevaa lakia. Momentin muotoilua muutettaisiin samalla lisäämällä siihen alakohtia.

Momentin 1 kohta vastaisi sisällöltään voimassaolevaa lakia, mutta samalla sitä tarkistettaisiin pykäläviittauksen osalta. Sivuliike on rahanpesulain 6 luvun 2 §:n mukaan velvollinen tuntemaan tosiasialliset edunsaajansa, mutta kaupparekisterilaisissa ei säädetä sivuliikkeen edunsaajien rekisteröinnistä. Tästä syystä lain viittaus kaupparekisterilain 3 §:n 1 mom. 4 kohtaan on tarpeeton, ja ehdotetaan poistettavaksi. Momentin 2 kohta vastaisi sisällöltään voimassaolevaa lakia.

Momentin 3 kohta olisi sisällöltään uusi. Jatkossa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoitus tehtäisiin aina yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa. Muutos on tarpeen, koska yhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyviä tietoja tarvitaan huoneistotietojärjestelmässä hallintakohteiden muodostamiseen, jolloin tiedot pitäisi voida toimittaa Maanmittauslaitokselle sähköisessä muodossa. Lisäksi jäljempänä 5 momentissa ehdotetaan, että perustamisen yhteydessä ilmoitetaan tietoja suoraan Maanmittauslaitokselle. Tällaisen menettelyn käyttöönotto ei olisi kohtuullisin kustannuksin toteutettavissa, jos asiointia paperimuodossa jatkettaisiin.

Pykälän 5 momentti olisi uusi. Yritys- ja yhteisötietolain mukaisia kantarekistereitä ylläpitäviä viranomaisia ovat Patentti- ja rekisterihallitus ja Verohallinto. Pykälän 5 momentissa säädettäisiin poikkeuksellisesti tietojen ilmoittamisesta Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin. Yhtiön perustajaosakkaana olevan henkilön henkilötiedot ilmoitettaisiin asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoituksella suoraan Maanmittauslaitokselle. Ilmoitettavat tiedot koskevat perustamissopimuksen mukaisten osakkaiden tietoja. Tiedoissa perustamisen jälkeen tapahtuvia muutoksia ei olisi mahdollista ilmoittaa Patentti- ja rekisterihallitukselle, vaan osakkeenomistajien muuttuessa uuden osakkaan tiedot ilmoitettaisiin suoraan Maanmittauslaitokselle. Tietoja ei merkittäisi Patentti- ja rekisterihallituksen tai Verohallinnon ylläpitämiin rekistereihin, vaan ne pelkästään välitettäisiin edelleen. Tiedoista ei siksi syntyisi henkilörekisteriä Patentti- ja rekisterihallituksessa tai Verohallinnossa. Henkilötietojen eteenpäin välittäminen olisi kuitenkin henkilötietojen käsittelyä, mistä seuraa, että tietosuojaa koskevia säännöksiä sovelletaan tietojen ilmoittamisessa. Muilta osin Maanmittauslaitoksen oikeudesta saada tietoja Patentti- ja rekisterihallituksen rekistereistä säädettäisiin huoneistotietojärjestelmästä annettavassa laissa. Esimerkiksi yhtiöjärjestyksen mukaiset tiedot välitetään Maanmittauslaitokselle ilman eri ilmoitusta.

**11 §. Muutos- ja lopettamisilmoitus.** Pykälän 2 momenttia muutettaisiin sen osalta, mitä muutosis ilmoituksia tehdään yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa. Samalla momentin muotoilua muutettaisiin lisäämällä siihen alakohtia. Momentin 1 ja 2 kohdat koskevat rahanpesulain mukaisia ilmoituksia kaupparekisteriin. Ehdotetut säännökset vastaavat sisällöltään voimassaolevaa lakia, mutta niihin sisältyvää viittaussäännöstä kaupparekisterilakiin täsmennettäisiin vastaavasti kuin edellä 10 §:n 3 momentissa.

Momentin 3 kohta olisi sisällöltään uusi ja se koskisi osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle siirtäneiden yhtiöiden tekemiä kaupparekisteri-ilmoituksia. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muutokset ilmoitettaisiin kaupparekiste-

riin yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa. Yhtiöjärjestystä muutettaessa ensimmäisen kerran, koko yhtiöjärjestys ilmoitettaisiin rekisteriin, minkä jälkeen se olisi samassa muodossa kuin uusien, 1. päivänä tammikuuta 2019 jälkeen perustettujen yhtiöiden yhtiöjärjestykset. Kaupparekisteriin ilmoitettavista yhtiöjärjestysmuutoksista voi useissa tilanteissa seurata se, että huoneistotietojärjestelmään perustetun hallintakohteen tietoja on tarvetta päivittää Maanmittauslaitoksessa. Tällainen tilanne olisi esimerkiksi osakeanti, josta säädetään asunto-osakeyhtiölain 13 luvussa ja osakkeiden rekisteröinnistä luvun 13 §:ssä. Uusien osakkeiden rekisteröinti johtaa käytännössä aina yhtiöjärjestyksen muutokseen, jolloin yhtiöjärjestyksen mukainen tieto uusista osakesarjoista välitettäisiin Patentti- ja rekisterihallituksesta Maanmittauslaitokselle. Muita tilanteita, joissa yhtiöjärjestyksen muutoksesta seuraa rekisterin päivitystarvetta Maanmittauslaitoksessa ovat huoneistojen jakaminen tai yhdistäminen, yhtiöiden sulautuminen tai jakautuminen sekä yritysmuodon muutokset. Näissä tapauksissa Patentti- ja rekisterihallitus huolehtisi yhtiöjärjestyksen rekisteröinnistä, minkä jälkeen osakeyryhmissä tapahtuneet muutokset välittyvät Patentti- ja rekisterihallituksesta Maanmittauslaitokselle. Patentti- ja rekisterihallitukseen ei kuitenkaan ilmoiteta osakkaiden tietoja, vaan yhtiön olisi ilmoitettava tieto yhtiön uusista tai muuttuneista osakkaista suoraan Maanmittauslaitokselle.

Momentin 4 kohta olisi sisällöltään uusi ja koskisi ennen lakiehdotuksen voimaantuloa perustettujen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden vapaaehtoisesti tekemiä ilmoituksia, joilla yhtiöiden rekisteröity yhtiöjärjestys voidaan muuttaa sähköiseen muotoon. Ilmoituksen perusteella koko yhtiöjärjestys tallennettaisiin rekisteriin tekstimuodossa, jolloin sitä voidaan hyödyntää. Yhtiöjärjestyksestä muutetaan rakenteiseen muotoon yhtiön toiminimi, kotipaikka, toimiala ja huoneistoselitelämä. Huoneistoselitelämän tiedot eritellään niin, että tiedot osakenumeroista, huoneistotunnuksesta ja pinta-alasta pystytään erottelemaan. Muilta osin yhtiöjärjestys tallennetaan tekstimuodossa. Muutoksen jälkeen myöhemmät yhtiöjärjestyksen muutokset voidaan toteuttaa Patentti- ja rekisterihallituksen sähköisessä asiointipalvelussa sujuvasti, kun voimassaolevaa yhtiöjärjestystä voidaan käyttää myöhempien muutosisloituksen pohjana. Yhtiöjärjestyksen ilmoittaminen voitaisiin tehdä edellyttäen, ettei yhtiöjärjestyksen sisältöä muuteta. Yhtiöjärjestyksen ilmoittamisesta voisi päättää yhtiön hallitus ilman yhtiökokousta, koska yhtiöjärjestyksen sisältöön ei tehdä muutoksia. Varsinaisen kaupparekisteri-ilmoituksen voisi tehdä ilmoituksen tekemiseen oikeutettu henkilö, esimerkiksi hallituksen jäsen tai isännöitsijä. Patentti- ja rekisterihallitus ei tarkastaisi ilmoituksen sisältöä, vaan ilmoituksen rekisteröinti perustuisi ilmoituksen tekijän vakuutukseen siitä, että ilmoitus vastaa sisällöltään voimassa olevaa yhtiöjärjestystä. Jos yhtiöjärjestykseen halutaan tehdä samalla kertaa muutoksia, uusi menettely ei olisi käytettävissä, vaan yhtiön olisi tehtävä yhtiöjärjestyksen muutosilmoitus.

**19 §. Rangaistussäännökset.** Pykälä sisältää rangaistussäännöksen, jossa on selvyuden vuoksi täsmennetty, ettei sitä sovelleta sähköistä asiointipalvelua käyttäen tehtäviin ilmoituksiin tilanteissa, jossa ilmoituksen tekijällä ei ole ollut tosiasiallisesti mahdollisuutta ilmoituksen tekemiseen. Tällä viitataan erityisesti sähköisten palvelujen kattavuuteen ja saatavuuteen. Pääsääntöisesti suomalaisilla henkilöillä on varsin kattavasti käytössään sähköisessä asiointissa tarvittavia välineitä tunnistautua viranomaispalvelussa. Tämä voidaan tehdä verkkopankkitunnuksin, sähköisellä henkilökortilla tai mobiilivarmenteen avulla. Poikkeus tulisi sovellettavaksi esimerkiksi silloin, kun henkilöllä ei ole edellä mainittuja tunnistamisessa tarvittavia välineitä, eikä hän syystä tai toisesta pysty myöskään sellaisia hankkimaan. Lisäksi säännös on tarpeen ulkomailla asuvien ulkomaisten henkilöiden kannalta, sillä heidän mahdollisuutensa saada em. tunnistamiseen tarvittavia välineitä on rajoitettu, vaikka toisaalta lain mukainen ilmoitusvelvollisuus voi koskea myös heitä.

Pykälän *1 momenttia* muutettaisiin laajentamalla viittaus lain 10 §:n 1 momenttiin kattamaan viitatus pykälän kokonaisuudessaan. Tämä ei muuta oikeustilaa, sillä ilmoitusvelvollisuudesta säädetään 10 §:n 1 momentissa, ja pykälän muut säännökset täydentävät ilmoitusvelvollisuuden sisältöä. Viittauksen laajentamisella täsmennettäisiin, että rangaistavuuteen vaikuttavat myös pykälässä jäljempänä säädetyt edellytykset, kuten 2 momentissa säädetty perusilmoituksen tietosisältö ja 3 momentissa säädetyt vaatimukset sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä. Säännöksessä viitattuihin lain 10 ja 11 §:iin edellä esitettyjen muutosten johdosta rangaistussäännöksen soveltamisala laajenisi samalla kattamaan myös uudet, vain sähköisessä asiointipalvelussa tehtävät asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kaupparekisteri-ilmoitukset.

Pykälän *2 momentista* poistettaisiin erillinen viittaus rahanpesulakiin. Rahanpesulakiin viitataan käytännössä jo edellä 10 §:n 3 momentissa ja 11 §:n 2 momentissa, joten viittaus ei ole tarpeen. Muutos liittyy myös siihen, että edellä lisätään yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa tehtäviksi ilmoituksiksi eräitä asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kaupparekisteri-ilmoituksia, jolloin asioiden luetteleminen rangaistussäännöksessä ei enää ole tarkoituksenmukaista. Samalla momentissa säädetty poikkeus rangaistussäännöksen soveltamisessa laajenisi kattamaan asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön edellä säädetyt, sähköistä asiointipalvelua käyttäen tehdyt ilmoitukset.

#### **1.8 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta**

**16 §. Rajoitusmerkintä.** Valtion korkotukemia asuntoja koskevat rajoitusmerkinnät tehtäisiin jatkossa paperisten osakekirjojen ja yhtiön pitämän osakeluettelon sijaan huoneistotietojärjestelmään. Merkinnät tehtäisiin siten, että rajoitukset ilmenevät sekä osakehuoneistorekisteristä, kun osakekirjoja ei enää paineta, että osakeluettelosta kuten aikaisemminkin. Rajoitusmerkintöjen tekemisestä säädetään huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 8 §:n 3 momentissa. Muutettaessa olemassa olevien yhtiöiden tietoja osakekirjoista ja osakeluetteloista huoneistotietojärjestelmään olisi siirrettävä myös rajoitusmerkintöjä koskevat tiedot.

#### **1.9 Laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta**

**16 §. Rajoitusmerkintä.** Valtion korkotukemien asuntojen rajoitusmerkintöjen tekemistä koskevat säännökset muutettaisiin vastaamaan huoneistotietojärjestelmästä annettavaa lakia. Ehdotetut säännökset vastaisivat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin ehdotettuja muutoksia.

#### **1.10 Laki aravalain 6 §:n muuttamisesta**

**6 §. Käyttö- ja luovutusrajoitukset.** Aravalainoilla tuettujen asuntojen rajoitusmerkintöjen tekemistä koskevat säännökset muutettaisiin vastaamaan huoneistotietojärjestelmästä annettavaa lakia. Ehdotetut säännökset vastaisivat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin ehdotettuja muutoksia. Samalla pykälässä oleva viittaus arava-

vuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettuun lakiin korvattaisiin lain nykyisellä nimellä eli aravarajoituslailla.

#### 1.11 Laki aravarajoituslain 12 ja 18 §:n muuttamisesta

**12 §. Omaksilunastaminen.** Säännös kunnan velvollisuudesta säilyttää aravalainoitettujen, omaksilunastettavien asunto-osakkeiden osakekirjat poistettaisiin tarpeettomana. Sen sijaan pykälään lisättäisiin säännös osakkeiden omaksilunastettavuutta koskevan merkinnän tekemisestä ehdotettuun huoneistotietojärjestelmään. Pykälän 2 momenttia muutettaisiin siten, että omaksilunastettavuudesta voitaisiin säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

**18 §. Rajoitusmerkintä.** Osakekirjoihin ja yhtiön pitämään osakeluetteloon tehtäviä rajoitusmerkintöjä koskeva säännös päivitetäisiin vastaamaan ehdotettuun huoneistotietojärjestelmään tehtävää merkintää kuten vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa. Lisäksi pykälässä olevaa valtuutussäännöstä muutettaisiin vastaamaan nykyistä valtuutussäännösten muotoilussa noudatettavaa käytäntöä ja tarkennettaisiin, että asetuksella tarkoitetaan nimenomaan valtioneuvoston asetusta.

#### 1.12 Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta

**51 §. Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät.** Pykälään tehtäisiin vastaavat muutokset kuin valtion tukemia vuokra-asuntoja koskeviin lakeihin. Aikaisemmin osakekirjoihin tehdyt merkinnät asumisoikeusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtäisiin jatkossa huoneistotietojärjestelmään. Lisäksi pykälää muutettaisiin siten, että siinä oleva maininta valtion asuntorahastosta korvattaisiin viraston nykyisellä nimellä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Pykälässä olevia valtuutussäännöksiä tarkennettaisiin siten, että asetuksella tarkoitettaisiin nimenomaan valtioneuvoston asetusta.

#### 1.13 Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta

**9 §. Vuokrasopimuksen siirrettävyys.** Pykälän 3 momentti kumottaisiin huoneistotietojärjestelmään siirtymisen johdosta. Voimassa olevan momentin mukaan osaomistusoikeuden luovuttajan on esitettävä enemmistöosuuden omistajalle alkuperäinen osaomistussopimuksensa, johon enemmistöosuuden omistaja tekee merkinnän osaomistusoikeuden luovuttamisesta.

**22 a §. Merkinnät huoneistotietojärjestelmään.** Lakiin lisättäisiin uusi 22 a §, jonka mukaan enemmistöosuuden omistajan on viipymättä tehtävä laissa tarkoitettuja toimenpiteitä koskevat merkinnät huoneistotietojärjestelmään. Näitä toimenpiteitä ovat osaomistussuhteen perustaminen, purku ja siirto sekä asunnon loppuosuuden lunastaminen ja osaomistusoikeuden panttaaminen.

#### 1.14 Laki ulosottokaaren 2 luvun 6 §:n ja 4 luvun 33 §:n muuttamisesta

## 2 luku Ulosottoperusteet

**6 §.** *Häätöä edellyttävä käräjäoikeuden tuomio.* Pykälän 2 momentin säännöstä asuin- tai muiden tilojen hallintaan oikeuttavan osakekirjan tai muun asiakirjan luovuttamiseen velvoittavasta tuomiosta täsmennettäisiin koskemaan asuin- tai muiden tilojen hallintaan oikeuttavan osakkeen tai muun yhtiöosuuden luovuttamiseen velvoittavaa tuomiota. Säännöksen soveltamisen kannalta ei olisi merkitystä esimerkiksi sillä, onko osakkeesta annettu osakekirja vai kuuluuko osake huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

## 4 luku Ulosmittaus

**33 §.** *Rekisteri-ilmoitukset.* Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain säätämisen johdosta uusi 1 a kohta. Säännöksen nojalla ulosottomiehen tulisi ilmoittaa huoneistotietojärjestelmästä annettavassa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin kuuluvan osakkeen ulosmittauksesta osakehuoneistorekisterin pitäjänä toimivalle Maanmittauslaitokselle. Ulosmittausmerkintä poistettaisiin 5 luvun 87 §:n nojalla tehdyn ilmoituksen perusteella.

### 1.15 Laki lahjanlupauslain 3 §:n muuttamisesta

**3 §.** Pykälän 2 momenttia täydennettäisiin osakehuoneistorekisterissä olevan osakkeen lahjoitusta koskevalla erityissäännöksellä, jonka mukaan sellaisen osakkeen lahjoitus katsotaan täytetyksi, kun lahjan saaja on kirjattu osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin. 1. lakiehdotuksen 10 §:n 1 momentista seuraa tarkemmin, että kirjaus katsotaan tehdyksi ja muun muassa lahjoitus siten täytetyksi jo sillä hetkellä, kun saannon kirjaamista koskeva hakemus on merkitty rekisteriin vireille tulleeaksi.

### 1.16 Laki varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta

**11 §.** *Ensiasunnon verovapaus.* Pykälän 4 momentti kumottaisiin, koska siinä säädetty lausun- tomenettely on jatkossa tarpeeton. Verohallinto tarkistaisi ensiasuntotiedon veroilmoituksen perusteella koneellisesti ja välittäisi tiedon Maanmittauslaitokselle sähköisesti. Kumoaamista sovellettaisiin Verohallinnon tietojärjestelmä uudistuksen aikataulun mukaisesti 1 päivästä marraskuuta 2019 alkaen ja sitä sovellettaisiin sen jälkeen tehtyihin luovutuksiin. Kumottavan 11 §:n 4 momentin säännöstä sovellettaisiin 31 päivänä lokakuuta 2019 ja sitä aikaisemmin tehtyihin luovutuksiin.

**24 §.** *Arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esitettävät tiedot ja yhteisön vastuu.* Pykälän 2 momenttia muutettaisiin, koska Maanmittauslaitoksen ylläpitämä huoneistotietojärjestelmä korvaisi yhteisön pitämän osakeluettelon. Vastuu verosta poistuisi sekä osakeluettelon ylläpidon huoneistotietojärjestelmään siirtäneiltä yhteisöiltä että niiltä yhteisöiltä, jotka perustetaan huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton jälkeen ja joiden osakeluettelo siirtyy suoraan huoneistotietojärjestelmään. Muutettua momenttia sovellettaisiin ensimmäisen kerran 1 päivänä tammi- kuuta 2019.

### 1.17 Laki verotusmenettelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta

**18 §.** *Viranomaisen yleinen tiedonantovelvollisuus.* Pykälään lisättäisiin uusi 9 momentti, jonka mukaan huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitetun rekisteriviranomaisen on toimitettava Verohallinnolle verotusta varten tarpeelliset huoneistotietojärjestelmään sisältyvät tiedot. Säännöksestä ilmenee tietojen käyttötarkoitus, verotus, jonka oikeellisuuden varmistamiseksi Verohallinto tarvitsee tietoja huoneistotietojärjestelmään merkittyjä tietoja hallintakohteista ja niiden omistajista. Tiedonsaantioikeus ei koskisi kaikkea rekisteriviranomaisella olevaa tietoa, vaan se olisi rajattu ja yksilöity koskemaan tietyssä tietojärjestelmässä, huoneistotietojärjestelmässä olevaa tietoa. Samalla nykyinen 9 momentti, joka koskee Verohallinnon määräystenantovaltuutta, siirtyisi 10 momentiksi.

### 1.18 Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta

**20 §.** *Tietojen antaminen eräille viranomaisille.* Pykälään lisättäisiin uusi 9 kohta, jonka mukaan Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden estämättä antaa pyynnöstä Maanmittauslaitokselle asunto-osakeyhtiölaissa sille säädettyä osakeluettelon ylläpitotehtävän hoitamista varten tarpeelliset tiedot varainsiirtoveron suorittamisesta. Säännöksestä ilmenee tietojen käyttötarkoitus, viranomaistehtävien hoitaminen, jonka moitteettomuuden varmistamiseksi tiedot ovat tarpeen. Maanmittauslaitos voi merkitä saannon osakeluetteloon vasta saatuaan Verohallinnolta varainsiirtoveron suorittamista koskevan selvityksen. Varainsiirtoveron suorittamista koskevan selvityksen tulee olla pyynnöstä annettava, jotta Verohallinto voi antaa tiedon vain niistä luovutuksista, joista sille tulee tieto huoneistotietojärjestelmästä. Jos huoneistotietojärjestelmästä Verohallintoon tuleva tietue sisältää pyynnön varainsiirtoveron suorittamista koskevasta selvityksestä, sekä tietopyyntö että tiedon luovutus voidaan toteuttaa automaattiossa. Verohallinnolla ei myöskään ole ilman pyyntöä edellytyksiä antaa systemaattisesti selvitystä sellaisista kohteista, joista veroa ei ole suoritettava.

## 2 Tarkemmat säännökset

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen 23 §:n 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi valtuus antaa maa- ja metsätalousministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä suoritteista perittävistä maksuista. Vastaavaa valtuussäännöstä ehdotetaan huoneistotietolainsäädännön voimaantuloa koskevan lakiehdotuksen 15 §:n 3 momenttiin

## 3 Voimaantulo

Lakiehdotuksen voimaantulosta säädettäisiin lailla. Voimaantuloissa täsmennettäisiin myös kirjaamisen menettelyn ja huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon liittyvät siirtymäjärjestelyt.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019. Huoneistotietojärjestelmää koskevaa lakia myös sovellettaisiin pääsääntöisesti tuosta päivästä alkaen ja 1 päivästä tammikuuta 2019 perustettavien yhtiöiden omistus- ja panttauskirjaukset voidaan hoitaa lakiehdotuksen mukaisina. Ennen 1 päivää tammikuuta 2019 perustetut yhtiöt voisivat aloittaa osakeluetteloiden siirron 1 päivästä toukokuuta 2019.

#### 4 Säättämisyjärjestys

Esitykseen sisältyviin lakiehdotuksiin liittyy perustuslain ja säättämisyjärjestyksen kannalta merkityksellisiä kysymyksiä. Seuraavassa on pyritty tunnistamaan ja kuvaamaan niitä sekä selostamaan esityksessä omaksuttuja ratkaisuja perustuslain säännösten kannalta.

Hallituksen esitystä on valmisteltu aikana, jolloin EU:n tietosuoja-asetus on juuri tullut voimaan ja sen kansallisia täytäntöönpanotoimia on valmisteltu. Kaikki kansalliseen yleislainsäädäntöön liittyvät ratkaisut asetuksen toimeenpanemiseksi eivät ole olleet kaikilta osin tiedossa. Esityksessä on seurattu EU:n tietosuoja-asetuksen toimeenpanoon liittyviä perustuslakivaliokunnan lausuntoja niin pitkälle kuin se on ollut aikataulun kannalta mahdollista.

##### 4.1 Omaisuuden suoja

Omaisuus on perustuslain 15 §:n nojalla Suomessa perusoikeutena turvattu. Esityksessä ei ehdoteta omaisuuden käytön rajoittamista tai muuta puuttumista omistusoikeuteen ja omistajan asemaan. Sen sijaan esityksessä ehdotetaan esineoikeudellisen suojan muodostumisen ja osakkeen omistuksen tuottamien, yhtiölainsäädännön mukaisten oikeuksien käyttämisen ehdoksi oikeuden kirjaamista. Omistusoikeutta koskevan selvityksen arvioinnissa ja kirjaamisratkaisun tekemisessä on kysymys omaisuuden suojan kannalta merkityksellisestä, julkisen vallan käyttöä sisältävästä ratkaisutoiminnasta. Paperisista osakekirjoista luopuminen toteutettaisiin siten, että nykyiset edellytykset esineoikeudellisen suojan muodostumiselle ja osakeoikeuksien käytölle säilyisivät nykyisen kaltaisina. Osakkeen luovutus ei jatkossakaan ole määrämuotoinen oikeustoimi, eikä siihen liity kirjaamishetkellä muita tarkistuksia kuin luovutustahdon selvittäminen tai perintösaannon tapauksessa perittävän omistuksen ja perillisten perintöoikeuden selvittäminen. Osakeoikeuksien käyttö ei jatkossa edellyttäisi erillistä, yhtiön edustajan tekemää kirjausta, vaan riittävää olisi omistusoikeuden kirjaaminen viranomaisen ylläpitämään rekisteriin.

Siirtymävaiheessa edellytetään kuitenkin kirjaamishakemuksen tekemistä määräajassa sen jälkeen, kun on tapahtunut perintösaanto tai luovutus. Edellytyksen soveltaminen ei johda esineoikeudellisessa mielessä oikeudenmenetyksiin, sillä seuraamukset ehdotetaan kytkettäväksi osakeoikeuksien käyttöön ja toisaalta kirjaamismaksuun. Osakekirjan mitätöinti tapahtuu viranomaisen toimesta ja vastuulla. Jos luovutuksen saaja tai osakkeenomistaja haluaa käyttää kirjaamishakemuksen tekemisessä apunaan luottolaitosta tai muuta tahoa, hän voi valtuuttaa tämän tekemään hakemuksen puolestaan. Jos osakekirja on pankin hallussa tai osakkeenomistaja haluaa toimittaa osakekirjan pankin avustuksella, osakekirjan voi toimittaa Maanmittauslaitokselle pankki.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon annettavan lain 8 §:n 2 momentin mukaan kymmenen vuoden kuluttua vanhan yhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle yhtiökokoukseen osallistumisen edellytyksenä olisi, että osakkeenomistaja on hakenut omistusoikeutensa kirjaamista muutetun asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:ssä tarkoitettuna yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä. Ehdotettu säännös merkitsee puuttumista omaisuudensuojaan ja erityisesti sopimusvapauteen kuuluvan sopimusten pysyvyyden suojaan, kun osakkeenomistajan osakeoikeuksien käyttö tulisi ehdotetun siirtymäajan jälkeen riippuvaiseksi siitä, että hän on hakenut omistusoikeutensa kirjaamista.

Sopimusvapaus saa suojaa tietyssä määrin omaisuudensuojaa turvaavan perustuslain 15 §:n mukaisen yleislausekkeen kautta (HE 309/1993 vp, s. 62, PeVL 15/2004 vp, s. 4–5, PeVL



33/1998 vp, s. 1). Taannehtivaa puuttumista yksityisten välisiin varallisuus oikeudellisiin sopimussuhteisiin on lähtökohtaisesti pidetty ongelmallisena, koska omaisuuden perustuslain suoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä. Varallisuus oikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa (PeVL 42/2006 vp, s. 4, PeVL 21/2004 vp, s. 3, PeVL 33/2002 vp, s. 3). Kielto puuttua taannehtivasti sopimussuhteisiin ei ole perustuslakivaliokunnan käytännössä kuitenkaan muodostunut ehdottomaksi (PeVL 42/2006 vp, s. 4, PeVL 63/2002 vp, s. 2, PeVL 37/1998 vp, s. 2, PeVL 34/1998 vp, s. 2, PeVL 33/1998 vp, s. 2). Valiokunnan käytännössä oikeuden luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen on katsottu kuuluvan perusteltujen odotusten suojaan niin, että oikeuksia tai velvollisuuksia ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa (PeVL 42/2006 vp, s. 4, PeVL 21/2004 vp, s. 3). Omaisuuden suojaan puuttuvaa sääntelyä arvioidaan perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten, kuten sääntelyn tarkoituksen hyväksyttävyyden ja sääntelyn oikeasuhtaisuuden kannalta (PeVL 31/2006 vp, s. 4, PeVL 56/2005 vp, s. 2).

Osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten tavoitteena on luoda luotettava kirjaamisjärjestelmä, joka edistää asunto-osakkeen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä, omistajan tiedonsaantia sekä asunto-osakeyhtiöiden hallinnon hoitamista. Mahdollisimman kattava ja oikea-aikainen siirtyminen järjestelmään on keskeistä järjestelmän toimivuuden varmistamiseksi. Ehdotetulla sääntelyllä pyritään esityksen mukaan nopeuttamaan osakehuoneistorekisteriin liittyneiden asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajien omistusoikeuden kirjaamista ja painetuista osakekirjoista luopumista. Tavoitteena on näin helpottaa taloyhtiön hallinnon hoitamista ja rajoittaa kahden erilaisen järjestelmän ylläpidosta eri toimijoille aiheutuvia kustannuksia.

Ehdotuksen mukaan puuttuminen omaisuuden suojaan on rajattu ensinnäkin siten, että se kohdistuu vain niihin tilanteisiin, joissa osakkeenomistaja ei ole hakenut oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin kymmenen vuoden kuluessa osakeluettelon ylläpidon siirrosta Maanmittauslaitokselle. Toiseksi puuttuminen on rajoitettu ajallisesti siten, että sitä sovelletaan vain siihen asti, kunnes omistaja hakee omistuksensa kirjaamista rekisteriin. Kirjaamiseen liittyvän viranomaismenettelyn aikataulu ei siten vaikuta rajoituksen keston. Lisäksi puuttuminen on sisällöltään rajattu siten, että se ei vaikuta osakkeiden tuottaman huoneiston hallintaoikeuden käyttämiseen.

Vaikka ehdotetut kirjaamisen hakemisen laiminlyönnin vaikutukset voivat yksittäistapauksessa olla varsin merkittävät, ei seuraamuksia voida pitää sinänsä kohtuuttomina. Edelleen on otettava huomioon se, että voimaannpanolaissa on otettu huomioon osakkaan riittävä tiedonsaanti omistusoikeuden rajoituksesta ja sen välttämiseksi tarvittavista toimista sekä se, että ehdotettu kymmenen vuoden ajanjakso on osakkeenomistajien erilaiset valmiudet huomioon ottaen riittävän pitkä. Toisaalta kirjaamishakemuksen tekeminen Maanmittauslaitoksessa on suhteellisen yksinkertainen toimenpide, johon on viranomaisessa asioitaessa saatavissa hyvän hallinnon periaatteiden mukaista neuvontaa. Käytännössä ensimmäisen omistuskirjauksen hakeminen, joka sisältää myös osakekirjan mitätöinnin, on tarkoitus hinnoitella tavanomaista kirjaamishakemusta vastaavasti, mikä tarkoittaa sitä, että siirtymäsäännöksessä tarkoitettun omistuskirjauksen hakemisesta perittävä maksu alittaa viranomaisen suoritteista yleisesti perittävän omakustannushinnan.

Ehdotuksen valmistelussa on arvioitu myös muita mahdollisia omistuskirjauksen laiminlyönnin sanktioita, lähinnä mahdollista varainsiirtoveron korotusta ja uhkasakkoa. Varainsiirtoveron korotuksen osalta ongelmaksi on havaittu, että sanktiota ei ole mahdollista kohdistaa yhdenmukaisesti erilaisiin saantoihin. Uhkasakon käyttöönottoon on puolestaan katsottu liittyvän sääntelyn tavoitteeseen nähden huomattavan paljon viranomaistyötä, minkä lisäksi uhkasakon

oikeasuhtaisuuden arviointi on haastavaa. Edellä esitetyn perusteella voidaan katsoa, että osakehuoneistorekisteriä koskevan lainsäädännön tehokas täytäntöönpano ei ole saavutettavissa omistusoikeuteen vähemmän puuttuvien keinoin ja että voimaanpanolain 6 §:n 2 momenttiin ehdotettu säännös muodostuu omaisuudensuojaan kohdistuvien rajoitusten kannalta oikeasuhtaiseksi.

Edellä esitetyn perusteella esitykseen ei sisältyisi perusoikeutena suojatun omistusoikeuden rajoittamista tai omistajan asemaan ja määräysvaltaan puuttumista, joka olisi ristiriidassa perustuslain 15 §:n säännösten kanssa. Esityksessä ei myöskään ehdoteta omistuksen tai panttauksen kirjaamiseen liittyvän tehtävän siirtämistä perustuslain 124 §:ssä tarkoitetulla tavalla muulle kuin viranomaiselle. Maanmittauslaitoksessa tehtävää hoidetaan rikosoikeudellisen, vahingonkorvusoikeudellisen ja virkamiesoikeudellisen virkavastuun alaisuudessa. Maanmittauslaitoksen toimintaan tehtäviä hoidettaessa sovelletaan huoneistotietojärjestelmää koskevassa lakiehdotuksessa säädetyin poikkeuksin hallinnon yleislainsäädäntöä.

#### 4.2 Yksityisyyden suoja ja henkilötietojen käsittely

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Mainittuun säännökseen sisältyvän lakiviittauksen nojalla henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Perusoikeutena turvatun yksityiselämän suojan on katsottu rajoittavan lainsäätäjän liikkumavaraa henkilötietojen suojasta säädetäessä (PeVL 2/2018 vp.). Toisaalta perustuslain 12 §:n 2 momentin nojalla viranomaisen asiakirjat ja tallenteet ovat julkisia, jollei lailla toisin säädetä. Jokaisella on oikeus saada tieto viranomaisen julkisesta asiakirjasta. Näiden kahden perusoikeutena suojatun oikeuden, yksityiselämän suojan ja julkisuusperiaatteen, sovittaminen yhteen tapahtuu pääosin julkisuuslain ja EU:n tietosuoja-asetuksen sekä sen toimeenpanoa koskevan kansallisen tietosuojalain puitteissa. Tämä lähtökohta on omaksuttu myös esitykseen sisältyvässä huoneistotietojärjestelmää koskevassa lakiehdotuksessa.

Esityksessä ehdotetaan perustettavaksi uusi tietojärjestelmä, johon sisältyviä rekistereitä ylläpitäisi Maanmittauslaitos. Tietojärjestelmässä käsitellään henkilötietoja. Siihen sisältyviä henkilörekistereitä on tarkasteltava toisaalta julkisuuslain, toisaalta henkilötietojen suojaa koskevan lainsäädännön osalta. Esityksessä ehdotetaan vain vähäisessä määrin edellä mainittua yleislainsäädäntöä täydentävää tai, sallituissa rajoissa, poikkeavaa sääntelyä.

Perustuslakivaliokunta on aiemmin henkilötietojen suojaa koskevaa sääntelyä arvioidessaan korostanut sääntelyn laintasoisuutta, kattavuutta ja yksityiskohtaisuutta (PeVL 2/2018 vp., PeVL 49/2017 vp. ja PeVL 31/2017 vp.) Perustuslakivaliokunta on todennut, ettei ole estettä sille, että henkilötietojen suojaan liittyvät sääntelyn kattavuuden sekä täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden vaikutukset voidaan joltain osin täyttää myös asianmukaisesti laaditulla yleisellä Euroopan unionin asetuksella tai kansalliseen oikeuteen kohdistuvalla yleislaissa (PeVL 31/2017 vp. ja PeVL 49/2017 vp.). Tällöin valiokunta on pitänyt tärkeänä, että EU-sääntelyyn mahdollisesti sisältyvää kansallista liikkumavaraa käytettäessä otetaan huomioon perus- ja ihmisoikeuksien asettamat vaatimukset. (PeVL 49/2017 vp.)

Uusimmassa perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännössä valiokunta on muuttanut aikaisempaa kantaansa. Sen mukaan tietosuoja-asetuksen sääntely vastaa asianmukaisesti tulkittuna ja sovellettuna myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen mukaan määräytyvää henkilötietojen suojan tasoa. Näin ollen erityislainsäädäntöön ei ole enää valtiosääntöoikeudellisista syistä välttämätöntä sisällyttää kattavaa ja yksityiskohtaista sääntelyä henkilötietojen käsittelystä. Samalla valiokunta kiinnitti huomiota nykysääntelyn monimutkaisuuteen ja raskauteen. Hen-

kilötietojen suojan toteuttaminen ei voi enää jatkossa perustua nykyisenkaltaisen sääntelymallin varaan. Henkilötietojen suojan toteuttaminen tulisi valiokunnan mukaan taata ensisijaisesti yleisen tietosuoja-asetuksen ja kansallisen tietosuojaa koskevan yleislain nojalla. Tähän liittyen kansallisen erityislainsäädännön antamista tulisi välttää ja tällaisia erityissäännöksiä tulisi antaa vain tilanteissa, joissa se on sallittua tietosuoja-asetuksen kannalta ja välttämätöntä henkilötietojen suojan toteuttamiseksi. (PeVL 14/2018 vp. ja PeVL 15/2018 vp.)

Jos henkilötietoja käsittelee viranomainen, on kuitenkin EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan c ja e alakohdan mukaisen käsittelyn oikeusperusteen kannalta tarpeen säätää viranomaisen tehtävistä ja toimivaltuuksista riittävän selkeästi, jotta säännöksistä voidaan johtaa käsittelyn oikeusperuste ja käsittelyn tarkoitus erilaisiin käsittelytilanteisiin. Tietojen luovutuksen osalta kansallisesta yleislainsäädännöstä ja siinä tietojen käsittelylle tai luovuttamiselle asetetuista edellytyksistä ja reunaehdoista voi seurata tarve säätää kansallisesti erikseen tietojen luovutuksesta ja tähän liittyvistä suojatoimista. EU:n tietosuoja-asetuksen yksityiskohtainen sääntely mahdollistaa joka tapauksessa nykyistä sääntelymallia huomattavasti yleisemmän, henkilötietojen suojaa ja käsittelyn perusteita koskevan lakitasoisen sääntelyn (PeVL 14/2018 vp.). Sääntelyn tarpeellisuutta on perustuslakivaliokunnan mukaan arvioitava riskiperusteisen lähestymistavan mukaisesti kiinnittämällä huomiota tietojen käsittelyn aiheuttamiin riskeihin ja uhkiin. (PeVL 14/2018 vp. ja PeVL 15/2018 vp.)

Myös uusimmassa lausuntokäytännössä on painotettu arkaluonteisten tietojen käsittelyn uhkia. Arkaluonteisten tietojen käsittelyn katsotaan olevan perusoikeutena turvattu yksityiselämän suojaan kuuluvan henkilötietojen suojan ydintä (PeVL 2/2018 vp.) Tällaisia tietoja sisältävien rekisterien perustamista on arvioitava perusoikeuksien rajoitusedellytysten, erityisesti rajoitusten hyväksyttävyyden ja oikeasuhtaisuuden kannalta. Perusoikeutena turvattu yksityiselämän suoja tulee turvata henkilötietojen suojasta säädettäessä kussakin sääntely-yhteydessä tavalla, jota voidaan hyväksyttävänä koko perusoikeusjärjestelmän kokonaisuudessa (PeVL 49/2017 vp. ja PeVL 2/2018 vp.). Sittemmin valiokunta on todennut, että arkaluonteisten tietojen käsittelyä koskevaa sääntelyä on edellä mainituista lähtökohdista, tietosuoja-asetuksen mahdollistamissa puitteissa, edelleen syytä arvioida myös aiemman sääntelyn lakitasoisuutta koskevan käytännön pohjalta. Valiokunta painottaa samalla, että myös arkaluonteisten henkilötietojen käsittelyä koskevan sääntelyn kohdalla on syytä pyrkiä selkeään ja ymmärrettävään lainsäädäntöön. (PeVL 14/2018 vp.) Arkaluonteisten tietojen käsite rinnastuu pääosin EU:n tietosuoja-asetuksen 9 artiklassa tarkoitettun erityisen henkilötietoryhmän käsitteeseen. Se on kuitenkin kattavampi ja näihin tietoihin liittyvä erityinen suojantarve on jatkossakin otettava erikseen huomioon. Tältä osin voidaan todeta, ettei huoneistotietojärjestelmässä käsitellä erityisiä henkilötietoryhmiä tai arkaluonteisia henkilötietoja.

Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt huomiota myös viranomaisten tiedonsaantioikeuksia koskevaan sääntelyyn. Sen mukaan perusoikeutena turvattu yksityiselämän suojan kannalta on epätydyttävää, että tietojen luovuttamista koskevissa säännöksissä ja toisaalta viranomaisen tiedonsaantioikeutta koskevissa säännöksissä on kaksinkertaista sääntelyä, joka johtaa tulkintaongelmiin. Viranomaisen tietojensaantioikeus ja tietojenluovuttamismahdollisuus on voinut kohdistua esimerkiksi jonkin tarkoituksen kannalta tarpeellisiin tietoihin, jolloin tarkoitettu tietosisällöt on pyritty luettelemaan laissa tyhjentävästi (PeVL 17/1998 vp). Sääntelyyn, jossa tietosisältöjä ei ole samalla tavoin luetteloitu, on liittynyt vaatimus tietojen välttämättömyydestä jonkin tarkoituksen kannalta (ks. esim. PeVL 14/2002 vp, PeVL 15/2002 vp, PeVL 62/2010 vp, PeVL 19/2012 vp, PeVL 10/2014 vp ja PeVL 17/2016 vp, s. 2—3). Perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan lain tasolla on myös säädettävä siitä, että tiedonsaantioikeus koskee salassa pidettäviä tietoja (PeVL 19/2005 vp). Erityisesti jos tiedonsaantioikeudet ovat kohdistuneet myös arkaluonteisiin tietoihin, niitä on tullut täsmentää edellä mainittujen vaatimusten mukaisesti. Toisaalta perustuslakivaliokunta on pitänyt ongelmallisena liian avoimia

tiedonsaantioikeuksia, vaikka ne olisi sidottu tietojen välttämättömyyden vaatimukseen. (PeVL 59/2010 vp.) Edellä mainitut vaatimukset näyttäisivät koskevan edelleen täysimääräisesti ainakin arkaluonteisia tietoja koskevia tiedonsaantioikeuksia. (PeVL 15/2018 vp.)

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi huoneistotietojärjestelmän tietojen käsittelyn tarkoituksesta, käsittelyn oikeusperusteesta, tietosisällöstä, tietojen säilyttämisestä, Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeudesta sekä tietojen luovuttamisesta huoneistotietojärjestelmän tarkoitukseen. Esityksessä ehdotettuun tietojen käsittelyyn sovelletaan ilman eri säännöstä EU:n tietosuojasetusta. Asetuksen soveltamista on pyritty selostamaan huoneistotietolakia koskevan ehdotuksen yksityiskohtaisissa perusteluissa erityisesti lakiehdotuksen 16–19 §:n kohdalla. Huoneistotietolakia koskevan ehdotuksen suhdetta julkisuuslakiin on selvitetty niin ikään yksityiskohtaisissa perusteluissa. Rekistereiden tietosisältöä, tietojen säilyttämistä ja tietojen luovuttamista sekä viranomaisen tiedonsaantioikeutta koskeva sääntely on lakiehdotuksessa edelleen varsin yksityiskohtaista. Tämä johtuu tarpeesta toteuttaa eräitä rajoitettuja poikkeuksia julkisuuslain säännöksiin ja toisaalta huolehtia riittävästä toimivallasta ja tietojen käsittelyn oikeusperusteesta kirjaamisjärjestelmän toteuttamiseksi ja eri tietojärjestelmistä saatavien tietojen yhdistämiseksi ja välittämiseksi edelleen. Säännöksissä on pyritty huomioimaan edellä kerrotut perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön muuttumisesta aiheutuvat vaatimukset siten, että sääntely on rajattu välttämättömään, sen suhde EU:n tietosuojasetukseen ja kansalliseen yleislainsäädäntöön on kerrottu perusteluissa ja viranomaisten tiedonsaantioikeudesta säädetään ainoastaan kulloinkin tarkoitukseen soveltuvassa säädöksessä. Pääsääntöisesti Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeudesta säädettäisiin huoneistotietojärjestelmää koskevassa laissa, jossa säädetään myös tietojen käsittelyn oikeusperusteesta. Salassapidettäviä verohallinnon tietoja koskevasta tiedonsaantioikeudesta säädettäisiin puolestaan asiaa koskevassa erityislaissa.

Lakiehdotuksessa säädettäisiin huoneistotietojärjestelmää ja verotusta koskevien tietojen vaihdosta Maanmittauslaitoksen ja Verohallinnon välillä siten, että tiedonsaantioikeus perustuisi kutakin käyttäjätahoa koskevaan erityislainsäädäntöön. Pääosin säännökset vastaavat edellä selostettua perustuslakivaliokunnan käytäntöä, joka koskee viranomaisten tietojen saamista ja luovuttamista. Kuten todettu perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt huomiota muun muassa siihen, mihin ja ketä koskeviin tietoihin tiedonsaantioikeus ulottuu ja miten tiedonsaantioikeus sidotaan tietojen välttämättömyyteen.

Verotusmenettelystä annetun lain 18 §:ssä tiedonsaantioikeuden sääntelytavaksi on vakiintunut tarpeelliset tiedot, koska muilta viranomaisilta saatavat tiedot on havaittu tarpeellisiksi ja olennaisiksi verotuksen valvonnan kannalta. Tiedonsaanti huoneistotietojärjestelmästä ei voisi perustua tietojen tapauskohtaiseen välttämättömyyteen, koska kysymys on säännönmukaisesta ilmoittamisvelvollisuudesta sellaisiin tietoihin jotka ovat tarpeellisia verotuksessa. Verotukseen liittyvää toimivaltaa koskee verohallintolain (1557/1995) 2 §, joka rajaa käsittelyn tarkoituksen. Verotusmenettelystä annetun lain 26 §:n 5 momentin mukaisesti verotus toimitetaan verovelvollisen ilmoituksen, sivulliselta tiedonantovelvolliselta lain 3 luvun säännösten nojalla saatujen tietojen ja asiassa saadun muun selvityksen perusteella. Tietosisällön tyhjentävyysvaatimus on verotusmenettelystä annetun lain 18 §:ssä täytetty eri tavoin. Tiettyyn järjestelmään kohdistuvissa tietojensaantioikeuksissa on tietosisältö täsmennetty viittaamalla säännöksessä yksilöidyn järjestelmän tietoihin. Tällä periaatteella huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä voitaisiin pitää riittävän yksilöitynä, kun tiedonsaantioikeus on rajattu huoneistotietojärjestelmässä oleviin tietoihin ja tietosisältö on tarkemmin määritelty huoneistotietojärjestelmästä annettavassa laissa.

### 4.3 Hallinnolliset seuraamukset

## HE 127/2018 vp

Perustuslakivaliokunta on lausuntokäytännössään todennut, että esimerkiksi myöhästymismaksu, joka määrätään laissa säädettyjen velvollisuuksien rikkomisen tai laiminlyönnin johdosta, ei ole luonteeltaan perustuslain 81 §:n mielessä vero tai julkinen maksu, vaan lainvastaaisesta teosta määrättävä hallinnollinen sanktio (PeVL 49/2017 vp.). Lausuntokäytännössä on vakiintuneesti todettu, että hallinnollisen seuraamuksen yleisistä perusteista on säädettävä perustuslain 2 §:n 3 momentin edellyttämällä tavalla lailla. Hallinnollisen seuraamuksen määräämistä pidetään merkittävänä julkisen vallan käyttönä. Laissa on täsmällisesti ja selkeästi säädettävä maksuvelvollisuuden ja maksun suuruuden perusteista sekä maksuvelvollisen oikeusturvasta. Lisäksi säännöksen tulee täyttää sanktioiden oikeasuhtaisuuden vaatimukset. (PeVL 39/2017 vp. ja PeVL 2/2017 vp.)

Arvioidessaan veronkorotusta koskevaa sääntelyä valiokunta (PeVL 39/2017 vp.) kiinnitti huomiota muun muassa siihen, että ehdotetut seuraamukset koskisivat merkittävässä määrin yksityishenkilöitä. Se arvioi sääntelyn oikeasuhtaisuutta muun muassa veronkorotuksen määräämättä jättämistä koskevan sääntelyn kautta. Valiokunta päätyi ehdottamaan veronkorotuksen määräämättä jättämistä koskevaa sääntelyä muutettavaksi siten, että viranomaisen päätös veronkorotuksen määräämättä jättämisestä on sidottua harkintaa. Vastaavaan johtopäätökseen valiokunta päätyi tulotietojärjestelmään liittyvää myöhästymismaksusääntelyä arvioidessaan. (PeVL 49/2017 VP.)

Esityksessä tarkoitetuista viranomaisen suoritteista perittäviin maksuihin sovellettaisiin valtion maksuperustelakia, jolloin lähtökohtana on suoritteen tuottamisesta viranomaisille aiheutuneita kokonaiskustannuksia vastaava maksu (omakustannushinta). Tarkempia säännöksiä suoritteiden maksullisuudesta ehdotetaan annettavaksi maa- ja metsätalousministeriön asetuksella. Asetuksella säädettiin lähinnä suoritteista perittävistä euromääräisistä maksuista. Huoneistotietolainsäädännön voimaansaantoa koskevassa lakiehdotuksessa kuitenkin säädettäisiin eräiden viranomaisen suoritteista perittävien maksujen korottamisesta, jos lakiehdotuksessa säädetyt toimenpiteen toteuttamiselle asetettu määräaika laiminlyödään. Maksujen korottamisessa on kysymys hallinnollisen sanktion määräämisestä.

Voimaansäätö lakiehdotuksen mukaan luovutuksensaajan olisi haettava kirjaamistaan osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Jos kysymyksessä on asuntokauppalain 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettu luovutus tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa, hakemus olisi tehtävä kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Kirjaamisesta perittävää maksua korotettaisiin, jos hakemus tehdään edellä tarkoitettun määräajan jälkeen. Korotus olisi 20 prosenttia jokaiselta alkavalta kahden kuukauden jaksolta, jonka viivästys kestä. Kirjaamismaksun määrä olisi noin 50 euroa. Ensimmäiseltä alkavalta kahden kuukauden jaksolta määrättävä korotus olisi tällöin noin 10 euroa ja, viivästyksen jatkuessa, seuraavalta kahden kuukauden jaksolta korotuksen määrä olisi 12 euroa. Lakiehdotukseen sisältyisi myös säännös korotuksen määräämättä jättämisestä. Sen mukaan maksua ei koroteta, jos viivästyksen kesto on vähäinen. Korotusta ei myöskään määrättäisi, jos viivästys johtuu osakkeensaajan sairastumisesta tai muusta vastaavasta asiointiin vaikuttavasta syystä. Jos luovutuksensaaja on esimerkiksi kahden kuukauden määräajan loppupuolella sairautensa tai häntä asiointinsa avustavan esteen johdosta tilanteessa, jossa häneltä ei voida kohtuudella odottaa asiointia viranomaisessa määräajan puitteissa, ja kirjaamista haetaan viipymättä esteen lakattua, maksua ei koroteta. Korotusta ei myöskään määrättäisi, jos viivästys johtuu siitä, että yhtiö on laiminlyönyt velvollisuutensa ilmoittaa osakeluettelon siirrosta osakkailleen. Korotuksen määräämättä jättäminen olisi sidottua harkintaa.

Maksun korotuksen tarkoituksena on kannustaa luovutuksensaajia hakemaan oikeutensa kirjaamista kahden kuukauden määräajassa. Tavoitteena on osaltaan edistää mahdollisimman su-

juvaa ja tehokasta siirtymistä osakkeenomistuksen kirjaamiseen, mikä johtaa lopulta kaikki osakkeet kattavan kirjaamisjärjestelmän syntymiseen. Kirjaamisjärjestelmään siirtymisellä tavoiteltuja vaikutuksia, kuten asuntojen vaihdannan ja vakuuksien hallinnan prosessien laajempaa digitalisaatiota, voidaan odottaa vasta, kun osakehuoneistorekisterin piiriin kuuluu kyllin merkittävä massa osakkeita. Samalla tavoitteena on välttää tilanne, jossa tietoa omistuksenmuutoksista ei saada yhtiön eikä viranomaisten käyttöön kohtuullisessa ajassa luovutuksesta. Kun osakeluettelon pito on siirretty Maanmittauslaitokselle, omistuksen muutoksista saadaan tietoa ainoastaan omistuksen kirjaamisen kautta.

Kirjaamismaksun korotus on kevyempi menettely esimerkiksi uhkasakkolaissa (1113/1990) tarkoitettujen juoksevan uhkasakon asettamiseen verrattuna. Kun otetaan huomioon suhteellisen alhainen kirjaamismaksu yhdessä maltillisesti nousevan korotuksen kanssa, kirjaamisesta perittävä maksu ei muodostu pidemmälläkään aikavälillä, edes 12 kuukauden kuluessa luovutus-sopimuksen tekemisestä, kohtuuttomaksi. Todennäköisesti uhkasakon määrä olisi merkittävästi korkeampi. Määräajan laiminlyönnistä määrättävä kirjaamismaksun korotus ei kumuloidu muiden seuraamusten kanssa. Itse kirjaamiseen liittyy kyllä oikeusvaikutuksia, mutta ne eivät ole sidottuja kirjaamishakemukselle asetettuun määräaikaan. Edellä kappaleessa 5.1. on selostettu osakeoikeuksiin liittyviä kirjaamisen oikeusvaikutuksia siirtymävaiheessa.

Huoneistotietolainsäädännön voimaansaamaa koskevan lakiehdotuksen mukaan osakeluettelon siirto Maanmittauslaitokselle olisi pääsääntöisesti maksutonta. Toimenpidettä varten asetettu määräaika olisi noin kolme vuotta ja kahdeksan kuukautta. Osakeluettelon siirtoa varten yhtiölle tarjottaisiin tarkistettavaksi sähköisessä palvelussa esitetyt Verohallinnolta saatavat yhtiötä ja osakkeenomistajia koskevat tiedot. Kysymys olisi yhtiön ilmoituksesta, jonka tekeminen ei edellytä yhtiökokouksen päätöstä. Maksuttomuuden tarkoituksena on kannustaa yhtiötä siirtämään osakeluettelon pito Maanmittauslaitokselle mahdollisimman sujuvasti ja joutuisasti, jotta ne osakkeenomistajat, jotka tahtovat tulla kirjatuksi osakkeenomistajiksi ja luopua paperisten osakekirjojen säilyttämisestä, voivat hakea oikeutensa kirjaamista. Jos osakeluettelon siirtoa ei tehtäisi määräajassa, osakeluettelon siirrosta perittäisiin suoritteiden tuottamisesta aiheutuvia kustannuksia vastaava maksu. Maksu voisi vaihdella arviolta 100 euron ja 1000 euron välillä riippuen niiden yhtiöiden joukosta, jotka palvelua käyttävät määräajan jälkeen. Tässä yhteydessä ei ehdoteta säännöksiä maksun määräämättä jättämisestä, sillä on erittäin vaikea löytää sellaisia päteviä syitä, joiden vuoksi yhtiö ei voisi velvollisuuttaan täyttää edellä mainitussa määräajassa.

Maksun korotukseen tai maksun määräämiseen voisi hakea muutosta vaatimalla oikaisua Maanmittauslaitokselta. Oikaisuvaatimukseen annetusta päätöksestä saisi valittaa hallinto-oikeuteen. Korkeimpaan hallinto-oikeuteen valittaminen edellyttäisi valituslupaa.

Edellä esitetystä seuraa, että viranomaisten suoritteista määrättävien maksujen perusteista säädetään valtion maksuperustelaissa ja maksujen euromäärästä ministeriön asetuksella. Määräaikojen laiminlyönnistä määrättävien maksuseuraamusten perusteista ja seuraamusten määräämättä jättämisestä säädettäisiin voimaansaamaa lakiehdotuksessa. Maksuseuraamusten taustalla olevat määräajat ovat velvoitteen täyttämiseen nähden kohtuullisia ja niiden määräämisessä noudatetaan hallinnon yleislainsäädäntöä. Seuraamukset eivät ole tasoltaan kohtuuttomia. Kirjaamismaksun korotus kasvaa maltillisesti määräajan laiminlyönnin pidetessä. Kirjaamismaksun korotuksen määräämättä jättäminen on sidottua harkintaa. Lisäksi seuraamuksista voidaan valittaa. Esityksessä on pyritty ottamaan huomioon hallinnollisia sanktioita koskevaan sääntelyyn kohdistuvat vaatimukset.

#### **4.4 Kotirauhan suoja ja viranomaisen tarkastusoikeus**

Perustuslakivaliokunta on lausuntokäytännössään arvioinut tarkastusoikeutta koskevia säännöksiä muun muassa oikeusvaltioperiaatteen kannalta. Sen mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin, ja kaikessa toiminnassa on tarkoin lakia noudatettava. Näin ollen julkisen vallan käytön tulee aina olla palautettavissa eduskunnan säätämässä laissa olevaan toimivaltaperusteeseen. Lailla säätämiseen taas kohdistuu yleinen vaatimus lain täsmällisyydestä ja tarkkuudesta. Perustuslakivaliokunta on vakiintuneesti arvioinut viranomaisen tarkastusoikeutta koskevaa sääntelyä perustuslain 10 §:ssä turvatuksi kotirauhan suojan kannalta. Mainitun pykälän 3 momentin mukaan lailla voidaan säätää perusoikeuksien turvaamiseksi tai rikosten selvittämiseksi välttämättömistä kotirauhan piiriin ulottuvista toimista. Lausuntokäytännössä tarkastusoikeutta on pidetty kotirauhan suojan kannalta ongelmattomana, jos sääntelyssä on rajattu tarkastusoikeuden ulkopuolelle pysyväisluonteiseen asumiseen tarkoitettut tilat. (PeVL 15/2014 vp.) Lisäksi valiokunta on edellyttänyt, että yrityksiin kohdistuvien valvontatyypisten tarkastusten sääntelyssä viitataan hallintolain tarkastuksia koskevaan 39 §:n yleissäännöksiin. Jos tarkastusten luonteesta johtuu tarve toimia hallintolain säännöksestä poikkeavalla tavalla, tästä on säädettävä perustuslain vaatimukset täyttävällä tavalla erikseen. (PeVL 35/2014 vp. ja PeVL 3/2014 vp.)

Huoneistotietojärjestelmää koskevaan lakiehdotukseen otettaisiin säännös Maanmittauslaitoksen mahdollisuudesta suorittaa tarkastuksia tietojen käyttöluvan saaneen toimijan tiloissa. Säännös on tarpeen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin tapahtuvan tiedonluovutuksen edellytysten ja ehtojen valvomiseksi. Maanmittauslaitos varmistuisi käyttöluvan saajan tietojen käsittelyperusteesta, tietojen käyttötarkoituksesta ja tietojen suojaamiseksi toteutetuista toimenpiteistä viime kädessä tarkastuksen avulla. Kysymys ei ole EU:n tietosuojasetuksen kansallisena valvontaviranomaisena toimivan tietosuojavaltuutetun toimivallan kanssa päällekkäisestä valvontatoimivallasta, vaan ainoastaan käyttöluvan edellytyksiin ja ehtoihin kohdistuvasta valvonnasta. Valvonta kuuluu suojoitimiin, joita Maanmittauslaitos rekisterinpitäjänä toteuttaisi turvataksaan EU:n tietosuojasetuksen ja kansallisen lainsäädännön noudattamisen tietoja luovutettaessa. Säännösehdoituksessa on pyritty huomioimaan edellä mainittu perustuslakivaliokunnan lausuntokäytäntö.

#### 4.5 Yhdenvertaisuus asiointin järjestämisessä

Esityksessä ehdotetaan, että lain voimaantulon jälkeen asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoitus kaupparekisteriin tehtäisiin sähköistä järjestelmää käyttäen, mikä käytännössä merkitsee paperiasioinnista luopumista. Sähköinen asiointi koskisi myös kaupparekisteriin tehtäviä yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksia sen jälkeen, kun yhtiön osakelutellon pito on siirretty Maanmittauslaitokselle. Sähköinen asiointi koskisi lisäksi asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden vapaaehtoisesti tekemiä ilmoituksia, joilla ennen lain voimaantuloa perustettu yhtiö ilmoittaa voimassaolevan yhtiöjärjestyksen kaupparekisteriin rakenteisessa muodossa.

Ilmoituksen tekeminen tapahtuisi pääsääntöisesti vahvan sähköisen tunnistamisen avulla, mikä edellyttää asiakkaalta joko verkkopankkitunnuksia, sähköistä henkilökorttia tai mobiilivarmentta. Ilmoituksen tekeminen olisi kuitenkin poikkeuksellisesti mahdollista myös ilman vahvaa sähköistä tunnistamista, jolloin olisi riittävää, että ilmoituksen tekijällä on käytettävissään nettiyhteys. Yritys- ja yhteisötietolain 19 § sisältää rangaistussäännöksen yritys- ja yhteisötietoilmoituksen laiminlyönnistä. Säännöstä ei sovellettaisi, jos ilmoituksen tekijällä ei ollut tosiasiaa mahdollisuutta sähköiseen asiointiin.

Ehdotettu sääntely on merkityksellistä perustuslain 6 §:n säännösten näkökulmasta. Tämän pykälän 1 momentti sisältää yleisen yhdenvertaisuussäännöksen ja 2 momentti syrjintäkiellon, jonka mukaan ketään ei saa asettaa eri asemaan momentissa erikseen lueteltujen seikkojen pe-

rusteella. Momentin loppuosan yleislausekkeen mukaan eri asemaan asettaminen ei saa perustua myöskään henkilöön liittyvään muuhun syyhyn. Ehdotetussa sääntelyssä ei ole kysymys pykälän 2 momentin tarkoittamassa mielessä henkilöön liittyvästä erottelusta, joten ehdotusta on arvioitava pykälän 1 momentin yleisen yhdenvertaisuussäännöksen suhteen. Eri asemaan asettaminen liittyy perusoikeuden käyttämiseen. Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa toimivaltaisen viranomaisen käsiteltäväksi. Perustuslakivaliokunnan käytännössä on vakiintuneesti korostettu, ettei yhdenvertaisuusperiaatteesta voi johtua tiukkoja rajoja lainsäätäjän harkinnalle pyrittäessä kulloisenkin yhteiskuntakehityksen vaatimaan sääntelyyn (katso esimerkiksi PeVL 28/2009 vp, s. 2/II, PeVL 21/2007 vp, s. 2/I, PeVL 38/2006 vp, s. 2/I, PeVL 1/2006 vp, s. 2/I). Esimerkiksi käsittelymaksun porrastusta paperimuotoisen ja sähköisen asioinnin välillä on perustuslakivaliokunnan käytännössä pidetty yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta tietyin ehdoin sallittuna (PeVL 35/2010 vp, s. 2).

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on käsitellyt osittain vastaavaa tilannetta päätöksessään (Dnro 4653/4/14). Apulaisoikeusasiamies kiinnitti ratkaisussaan huomiota siihen, että viranomaisen on pyrittävä turvaamaan hallinnon asiakkaiden yhdenvertaiset mahdollisuudet asioidensa hoitamiseen. Asioinnin järjestämisen keinoja ja laajuutta on arvioitava erityisesti palvelujen käyttäjinä olevien henkilöiden ja yhteisöjen tarpeiden kannalta. Kaikille palveluja tarvitseville on pyrittävä turvaamaan yhtäläinen mahdollisuus asiansa hoitamiseen palvelun laadusta riippumatta. Hallintolain hyvän hallinnon perusteisiin kuuluu myös palveluperiaate ja palvelun asianmukaisuuden vaatimus. Palveluja järjestettäessä on kiinnitettävä huomiota muun ohella palvelujen saatavuuteen ja hallinnossa asioiden valinnanvapauteen. Asiointi on järjestettävä myös alueellisesti yhtäläisellä tavalla. Apulaisoikeusasiamies päätyi ratkaisussaan siihen, että Verohallinnon määräyksen lainmukaisuuden arvioinnissa oli otettava huomioon myös se, että ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä saattoi seurata suuruudeltaan merkittävä laiminlyöntimaksu. Apulaisoikeusasiamies katsoi, että Verohallinnon päätös rajoitti laissa hallinnon asiakkaille turvattuja oikeuksia. Apulaisoikeusasiamiehen ratkaisussa oli toisaalta kyse erilaisesta viranomaisasioinnista kuin nyt ehdotettavassa sääntelyssä, eikä sähköisestä asioinnista säädetty lakitasoisesti. Lisäksi nyt ehdotettu sähköinen asiointi ei koske välittömästi yksityisiä henkilöitä vaan oikeushenkilöitä, sekä välillisesti näiden yhtiöiden vastuuhenkilöinä toimivia.

Perustuslain 6 ja 21 §:n sanamuodosta, perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännöstä tai Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännöstä ei ole saatavissa yksiselitteistä ohjetta siihen, saattaako ehdotettu sääntely tosiasiallisesti rajoittaa perusoikeuksien toteutumista. Ehdotetun sääntelyn tosiasialliset vaikutukset perusoikeuksien toteutumiseen on siksi arvioitava suhteessa viranomaispalvelun luonteeseen, sen kohderyhmään ja asiakkaiden mahdollisuuksiin asioida viranomaisen kanssa sähköisesti. Eduskunnan perustuslakivaliokunnan arvioitavana on ollut hallituksen esitys rahanpesulainsäädännön kokonaisuudistuksesta (HE 228/2016 vp), missä yhteydessä esityksen säätämisperustelussa arvioitiin vastaavanlaisista sääntelyä sähköisestä asioinnista. Perustuslakivaliokunnan lausunnossa ei huomautettu, muttei toisaalta myöskään nimenomaisesti otettu kantaa esityksen säätämisperusteluihin tältä osin (PeVL 2/2017 vp).

Kyse on oleellisesti siitä, katsotaanko sähköisen asiointitavan nykyisin olevan yleisesti asunto-osakeyhtiöiden ja muiden huoneistotietojärjestelmän piirissä olevien yritysten ja yhteisöjen vastuuhenkilöinä toimivien ihmisten saatavilla. Internetin käyttö ja sähköinen asiointi viranomaisissa on jatkuvasti yleistynyt. Toisaalta myös paperimuotoiseen asiointiin viranomaisissa on saattanut liittyä palvelujen alueellista tai tosiasiallista saatavuutta koskevia rajoitteita. Näiden ei kuitenkaan yleensä ole katsottu rajoittavan arvioitavana olevia perusoikeuksia. Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa palvelun käyttäjä tunnustetaan verkkopankkitunnuksin, sirullisen henkilökortin (HST-kortti) tai mobiilivarmenteen avulla. Verk-



kopankkitunnuksia on varsin laajasti käytössä, sillä verkkopankkia käyttää nykyisin arviolta 87 prosenttia 16–74-vuotiaista suomalaisista. Väestörekisterikeskuksen kansalaisvarmenne on tällä hetkellä käytössä poliisin myöntämällä sirullisella henkilökortilla. Varmennetta käytetään tunnistamiseen sekä sähköpostien ja dokumenttien salaamiseen ja sähköiseen allekirjoitukseen. Käytännössä jokaisella suomalaisella henkilöllä ja yrityksellä on mahdollisuus hankkia sähköisessä asioinnissa tarvittavat välineet sähköisen tunnistamiseen.

Poikkeustilanteita varten tulisi mahdollistaa myös se, että henkilö jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta, voi tehdä ilmoituksen sähköisessä palvelussa ilman vahvaa sähköistä tunnistamista. Menettely olisi käytettävissä esimerkiksi silloin, jos henkilö ei esimerkiksi verkkopankkitunnusten puuttumisen takia kykene tekemään ilmoitusta. Kyseistä asiointitapaa voitaisiin käyttää myös silloin, kun yhtiön puolesta asioi ulkomaalainen henkilö, jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta tai muuta mahdollisuutta sähköiseen tunnistamiseen. Tällaisissa tilanteissa riittäisi, että henkilöllä on käytettävissään nettiyhteys.

Ehdotetun sähköisen asiointin kohderyhmänä ovat ne asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden vastuuhenkilöinä toimivat ihmiset, joiden vastuulle ilmoituksen tekeminen on säädetty (yritys- ja yhteisötietolain 14 §). Ilmoitusvelvollisuus koskee perustamisvaiheessa asunto-osakeyhtiön perustajia, eli tyypillisesti rakennusyhtiöitä, sekä yhtiöjärjestyksen rakenteistamisen ja muutosilmoitusten osalta asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden hallitusta tai isännöitsijää. Palvelun saatavuuden kannalta ei ole välttämätöntä, että esimerkiksi jokaisella hallituksen jäsenellä olisi käytössään sähköisessä asioinnissa tarvittavat välineet. Asunto-osakeyhtiöiden vastuuhenkilöinä toimivien henkilöiden valmiuksia sähköiseen asiointiin voidaan nykyisin pitää lakiehdotuksen kannalta riittävinä.

Huoneistotietojärjestelmän kirjaamistoiminnan ja tietopalvelun järjestämisessä noudatettaisiin hallinnon yleislainsäädäntöä ja digitaalisten palveluiden tarjoamisesta annettavaa lainsäädäntöä (HE 60/2018 vp.). Esityksessä ei ehdoteta rajoitettavaksi tai suljettavaksi pois mitään hallintotoiminnassa yleensä käytettävissä olevaa asiointitapaa. Kirjaamistoiminta edellyttää kuitenkin käytännössä tavalla tai toisella kirjallista muotoa. Hallinnon asiakkaille tarjotaan mahdollisuus paikan päällä tapahtuvaan asiointiin sekä niin pian ja niin pitkälle kuin mahdollista, digitaalisten palvelukanavien käyttöön.

Edellä esitetyn perusteella katsotaan, ettei ehdotettu sääntely vaaranna 6 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuutta eikä 21 §:ssä turvattua asianmukaista viranomaiskäsitelyä.

Edellä mainitut henkilötietojen suojaa koskevat näkökohdat huomioon ottaen hallitus katsoo, että esityksestä on kuitenkin tarpeen hankkia perustuslakivaliokunnan lausunto.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

**Laki**

**huoneistotietojärjestelmästä**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

**Yleiset säännökset**

1 §

*Lain soveltamisala*

Tätä lakia sovelletaan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusta ja panttausta ja osakkeiden omistuksen perusteella hallittavia kohteita koskevien rekistereiden ja asiointijärjestelmän (*huoneistotietojärjestelmä*) ylläpitoon sekä niissä tapahtuvaan tietojen käsittelyyn.

Tätä lakia sovelletaan myös 1 momentissa tarkoitettun osakkeen omistuksen ja panttauksen kirjaamisessa ja osakkeeseen kohdistuvan rajoituksen merkitsemisessä noudatettavaan menettelyyn sekä kirjaamisen oikeusvaikutuksiin.

2 §

*Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus*

Huoneistotietojärjestelmä palvelee huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdannan, vakuuksien hallinnan ja näihin verrattavan toiminnan sekä yhtiön hallinnon ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi sen avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin.

3 §

*Määritelmät*

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *yhtiöllä* asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettua asunto-osakeyhtiötä ja sellaista asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 pykälässä tarkoitettua keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n säännöksiä;

2) *osakkeella* yhtiön osaketta;

3) *hallintakohteella* asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:ssä tarkoitettua osakehuoneistoa.

2 luku

**Osakkeenomistajan sekä osakkeen panttauksen kirjaaminen ja osaketta koskevan rajoituksen merkitseminen osakehuoneistorekisteriin**

4 §

*Osakehuoneistorekisteri*

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

Osakehuoneistorekisteriin tallennetaan:

- 1) kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskevat tiedot;
- 2) rajoituksen merkitsemistä koskevaa hakemusta tai ilmoitusta ja hakemuksen käsittelyä koskevat tiedot;
- 3) kirjaamista ja rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut.

Jos 2 momentissa tarkoitettu asia koskee luonnollista henkilöä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan henkilön nimi ja henkilötunnus. Jos henkilöllä ei ole henkilötunnusta, tallennetaan sen sijaan henkilön syntymäaika, kansalaisuus ja kotiosoite.

Jos 2 momentissa tarkoitettu asia koskee yhteisöä tai säätiötä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan sen toiminimi ja yritys- ja yhteisötunnus. Jos yhteisöllä tai säätiöllä ei ole yritys- ja yhteisötunnusta, tallennetaan vastaava rekisteritunnus ja rekisteri, johon se on merkitty. Ulkomaalaisesta yhteisöstä tai säätiöstä tallennetaan toiminimi ja kotipaikka.

5 §

*Osakkeenomistajan kirjaaminen*

Osakkeen ensimmäinen omistaja kirjataan osakehuoneistorekisteriin yritys- ja yhteisötietolain (244/2001) 10 §:ssä taikka asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 13 §:ssä, 19 luvun 14 §:ssä tai 20 luvun 14 §:ssä tarkoitettujen ilmoituksen tietojen perusteella.

Osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin sen hakemuksesta, jolle osake on siirtynyt. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta.

Saanto, joka ei ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia, kirjataan osakehuoneistorekisteriin ehdollisena. Saannon kirjaamista koskeva hakemus jätetään tällöin muuten lepäämään, kunnes asia voidaan lopullisesti ratkaista. Tällöin voidaan jättää lepäämään muukin hakemus tai ilmoitus, jonka perusteella osakehuoneistorekisteriin voidaan tehdä kirjaus tai merkintä, jos luovutuksensaaja kirjataan osakkeenomistajaksi.

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 pyydettyä panttivastuun enimmäismäärä euroissa.

Jos pantinsaajia on useita, panttausten keskinäinen etusijajärjestys voidaan kirjata näiden yhteisestä hakemuksesta.

## HE 127/2018 vp

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.

### 7 §

#### *Ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi ja yrityksen saneeraus*

Osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus ja turvaamistoimenpide merkitään osakehuoneistorekisteriin asianomaisen viranomaisen ilmoituksesta. Merkinnässä on yksilöitävä peruste, jonka nojalla merkintä on tehty.

Osakkeenomistajan konkurssi merkitään osakehuoneistorekisteriin konkurssipesän ilmoituksesta. Osakkeenomistajan yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitetun saneerausmenettelyn alkaminen ja lakkaaminen merkitään osakehuoneistorekisteriin selvittäjän tai tuomioistuimen ilmoituksesta.

### 8 §

#### *Muut rajoitukset*

Jos lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus rajoittaa osakkeenomistajan oikeutta luovuttaa osake, rajoitus merkitään osakehuoneistorekisteriin osakkeen saantoa kirjattaessa tai oikeudenhaltijan hakemuksesta. Merkitsemisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys oikeudesta. Merkinnässä on mainittava oikeudenhaltija ja muut rajoituksen yksilöimiseksi tarvittavat tiedot.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rajoitus 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.

### 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.

### 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 merkitty vireille tulleeksi.

Kirjaamisviranomaisen on viran puolesta otettava huomioon sellaiset osakehuoneistorekistereistä ilmenevät rajoitukset, yhtiöjärjestyksen osakeryhmiä koskevat määräykset ja väestötieto-

järjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta. Kirjaamisviranomaisen on tarvittaessa varattava hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuus tulla kuulluksi.

Asia ratkaistaan tekemällä asianomainen kirjaus tai merkintä osakehuoneistorekisteriin. 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, sekä rekisteriin merkitään ratkaisun lainvoimaisuutta koskeva tieto. Toimituskirjaksi hakijalle annetaan todistus rekisteriin tehdystä kirjauksesta tai merkinnästä taikka erillinen päätös. Lisäksi yhtiölle annetaan maksutta tiedoksi todistus osakkeen saannon kirjaamisesta rekisteriin.

Jos hakijan oikeus on riittävä eikä hakemus tai sitä vastaan esitetty väite ole selvästi perusteeton, osoitetaan hakija tai muu, jolla on asiassa näyttövelvollisuus, määrääjässä saattamaan asia tuomioistuimen tutkittavaksi. Hakijalle kehoitus annetaan uhalla, että hakemus muuten jätetään tutkimatta, ja muulle asianosaiselle uhalla, että kirjaus voidaan muuten tehdä. Asia, joka on oikeudenkäynnissä tutkittavana, jätetään lepäämään, kunnes riita on lainvoimaisesti ratkaistu.

## 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.

## 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 panttauksen nähden. Aikaisempi saanto tai panttaus saa kuitenkin etusijan myöhempään saantoon tai panttauksen nähden, jos myöhempään saantoon tai panttauksen vetoava tiesi taikka hänen piti tietää aiemmasta saannosta tai panttauksesta. Jos panttausten keskinäinen etusijajärjestys on kirjattu osakehuoneistorekisteriin, sitä noudatetaan.

Osakkeen luovutus tai panttaus ei sido luovuttajan tai pantinantajan velkojia, ellei kyseistä saantoa tai panttausta ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

3 luku

**Hallintakohteen taloudelliset ja tekniset tiedot**

13 §

*Hallintakohdereisteri*

Edellä 2 luvussa säädetyn tehtävän hoitamista ja tietopalvelun järjestämistä varten Maanmittauslaitos pitää rekisteriä (*hallintakohdereisteri*), johon tallennetaan tieto:

- 1) lunastuslausekkeesta tai vastaavasta vaihdannan rajoituksesta, jollei tietoa saada muusta viranomaisen tietojärjestelmästä;
- 2) yhtiölle kuuluvan tai sen hallitseman kiinteistön, rakennuksen, huoneiston ja osakeryhmän tunnuksesta.

Lisäksi hallintakohdereisteriin tallennetaan tieto varainsiirtoveron suorittamista koskevasta selvityksestä.

14 §

*Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely*

Maanmittauslaitos saa käsitellä seuraavia muusta viranomaisen rekisteristä teknisen käytöyhteyden avulla luovutettavia tietoja:

- 1) kaupparekisterin tiedot yhtiön rekisteröinnistä, toiminimistä ja tunnuksista, vastuuhenkilöstä, kotipaikasta ja sijainnista, hallintakohteista sekä osakkeista ja niitä koskevista vaihdannan rajoituksista;
- 2) kaupparekisterin tiedot muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun yhteisön tai 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 kiinteistöön tai sen osaan kohdistuvista kaavamääräyksistä;
- 4) väestötietojärjestelmän tiedot yhtiön hallitsemien rakennusten tunnisteista, sijainnista, ominaisuuksista, käytöstä ja viranomaisluvista;
- 5) väestötietojärjestelmän tiedot huoneiston yksilöivästä tunnuksesta, osoitteesta ja ominaisuuksista.

4 luku

**Tietojärjestelmän ylläpito sekä tietojen käsittely ja luovuttaminen**

15 §

*Maanmittauslaitoksen tehtävät ja vastuu*

Maanmittauslaitos vastaa huoneistotietojärjestelmän ylläpidosta ja kehittämisestä. Maanmittauslaitos on osakehuoneistorekisterin ja hallintakohdereisterin pitäjä.

Maanmittauslaitoksen tehtävänä on luovuttaa tietoa 2 §:ssä säädettyihin tarkoituksiin.

16 §

*Tietojen käsittelyn rajoittamista koskevan säännöksen 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 (yleinen tietosuoja-asetus) 18 artiklan 1 kohtaa ei sovelleta huoneistotietojärjestelmään.

17 §

*Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeus*

Maanmittauslaitoksella on oikeus salassapitosäännösten estämättä saada tuomioistuimelta, ulosottoviranomaiselta, väestötietotietojärjestelmän pitäjältä, kunnan viranomaiselta, luottolaitokselta ja yhtiöltä sille tässä laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarpeelliset tiedot.

Maanmittauslaitoksella on oikeus saada väestötietojärjestelmästä tässä laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi seuraavat luonnollista henkilöä koskevat tiedot:

- 1) yksilöimiseksi ja tunnistamiseksi tarvittavat tiedot;
- 2) yhteystiedot;
- 3) puolisoa, kuolemaa ja perillisiä koskevat tiedot;
- 4) osoite- tai muita henkilötietoja koskevat luovutusrajoitukset;
- 5) turvakiellon kohteena olevat henkilötiedot;
- 6) toimintakelpoisuuden rajoittamista ja edunvalvontaa koskevat tiedot.

Maanmittauslaitoksella on oikeus saada 1 ja 2 momentissa tarkoitetut tiedot teknisen käytöhyteyden avulla tai muulla tarkoitukseen soveltuvalla tavalla.

18 §

*Tietojen säilyttäminen*

Edellä 4 §:ssä tarkoitetut tiedot säilytetään pysyvästi.

Edellä 13 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetut tunnukset säilytetään siihen saakka, että tunnuksen kohde on poistettu siitä viranomaisen rekisteristä, jossa sen tietoja ensisijaisesti ylläpidetään.

Tiedot, jotka on käsitelty siten, ettei niitä voida välillisesti tai välittömästi tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi, saadaan säilyttää pysyvästi.

19 §

*Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin*

Huoneistotietojärjestelmän julkisia tietoja saa luovuttaa 2 §:ssä tarkoitettuihin tarkoituksiin. Salassa pidettäviä tietoja saa luovuttaa, jos niitä koskevasta tiedonsaantioikeudesta on laissa erikseen säädetty. Henkilötietoja saa luovuttaa vain sille, jolla on oikeus käsitellä niitä. Luovutettuja henkilötietoja saa käsitellä vain siihen tarkoitukseen, johon ne on luovutettu. Jos henkilötietoja luovutetaan välitettäväksi 2 §:ssä tarkoitettuihin tarkoituksiin, välittäjänä toimiva saa käsitellä tietoja vain siinä määrin kuin se on välttämätöntä lopullisen vastaanottajan tiedonsaantioikeuden toteuttamiseksi.

Yhtiön hallitsemaa kiinteistöä, rakennusta tai niiden osaa sekä huoneistoa koskevia ominaisuus- ja sijaintitietoja saa pitää yleisesti saatavilla julkisilla verkkosivuilla tai muuten luovut-

## HE 127/2018 vp

taa, jos niitä ei voida välittömästi tai välillisesti tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi tiedoiksi.

### 20 §

#### *Tietopalvelun järjestäminen*

Maanmittauslaitos päättää huoneistotietojärjestelmän tietojen luovuttamisesta. Tiedot saadaan luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla tai muuten sähköisessä muodossa, jos luovutuksen saajalle ja välittäjänä toimivalle myönnetään käyttölupa. Yhtiöllä on kuitenkin oikeus saada sellaisia tietoja, joita se tavanomaisessa toiminnassaan tarvitsee, ja osakkeenomistajalla on oikeus saada itseään koskevia tietoja ilman käyttölupaa.

Käyttölupa voidaan myöntää hakemuksesta. Jos hakemus koskee henkilötietojen luovuttamista, hakijan on esitettävä selvitys tiedonsaantioikeudestaan ja henkilötietojen käsittelylle säädettyjen vaatimusten täyttämistä.

Käyttölupaa koskeva päätös on voimassa toistaiseksi tai määräajan. Päätöksessä voidaan asettaa ehtoja, jotka koskevat tiedonhaussa käytettäviä perusteita ja muita henkilötietojen suojaamiseksi tarpeellisia seikkoja.

### 21 §

#### *Tietojen luovutukseen liittyvät suojatoimet*

Maanmittauslaitos valvoo käyttöluvun edellytysten ja ehtojen täyttymistä pyytämällä selvityksiä ja tekemällä tarkastuksia käyttöluvun saajan tiloissa. Tarkastusta ei saa suorittaa pysyväisluonteiseen asumiseen tarkoitetuissa tiloissa. Tarkastukseen sovelletaan hallintolain 39 §:ää.

Maanmittauslaitos tekee päätöksen käyttöluvun lakkauttamisesta, jos perusteet luvan myöntämiselle eivät ole enää olemassa tai on käynyt ilmi, ettei niitä ollut luvan myöntämisen hetkellä.

### 5 luku

#### **Erinäiset säännökset**

### 22 §

#### *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 osakehuoneistorekisterin kirjauksia ja merkintöjä koskevien tietojen käsittelyssä.

### 23 §

#### *Maksut*

Huoneistotietojärjestelmään liittyvistä Maanmittauslaitoksen suoritteista ja palveluista perittäviin maksuihin sovelletaan, mitä valtion maksuperustelaisissa (150/1992) säädetään.



## HE 127/2018 vp

Viranomaiselta ei peritä maksua tavanomaisista tietojen luovutuksista. Yhtiöltä ja osakkeenomistajalta ei peritä maksua 20 §:n 1 momentissa tarkoitettusta, ilman käyttö lupaa tapahtuvasta tietojen luovuttamisesta.

Tarkemmat säännökset perittävistä maksuista annetaan maa- ja metsätalousministeriön asetuksella.

### 24 §

#### *Muutoksenhaku kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen*

Edellä 10 §:n 3 momentissa tarkoitettuun 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. Käräjäoikeuden on annettava tieto valituksesta ja sen sisällöstä kirjaamisviranomaiselle.

Muutoksenhakutuomioistuimen on viipymättä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle ratkaisustaan sekä siitä, onko sen antama ratkaisu saanut lainvoiman. Kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan otettava käsiteltäväkseen muutoksenhakutuomioistuimen palauttama asia, ratkaistava tarvittaessa asia uudestaan ja tehtävä osakehuoneistorekisteriin tarvittavat kirjaukset ja merkinnät.

### 25 §

#### *Muutoksenhaku käyttö lupaa koskevaan päätökseen*

Edellä 20 ja 21 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa vaatia oikaisua siten kuin hallintolaissa säädetään.

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.

### 26 §

#### *Voimaantulo*

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

2.

## Laki

### huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään

#### 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) ryhmärakennuttamislain 25 §:n muuttamisesta annettu laki ( / );
- 5) kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta annettu laki ( / ), jäljempänä *muutettu kaupparekisterilaki*;
- 6) yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta annettu laki ( / ), jäljempänä *muutettu yritys- ja yhteisötietolaki*;
- 7) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta annettu laki ( / );
- 8) vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta annettu laki ( / );
- 9) aravalain 6 §:n muuttamisesta annettu laki ( / );
- 10) aravarajoituslain 12 ja 18 §:n muuttamisesta annettu laki ( / );
- 11) asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta annettu laki ( / );
- 12) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta annettu laki ( / );
- 13) ulosottokaaren 2 luvun 6 §:n ja 4 luvun 33 §:n muuttamisesta annettu laki ( / );
- 14) lahjanlupauslain 3 §:n muuttamisesta annettu laki ( / );
- 15) varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta annettu laki ( / ).

Seuraavat lait tulevat voimaan 1 päivänä marraskuuta 2019:

- 1) verotusmenettelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta annettu laki ( / );
- 2) verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta annettu laki ( / ).

Ennen varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta annetun lain voimaantuloa tehtyihin luovutuksiin ja vireille tullessiin kirjaamishakemuksiin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Lain voimaan tullessa voimassa ollutta 11 §:n 4 momenttia sovelletaan myös sellaisiin luovutuksiin, jotka on tehty, ja lainhuuto- ja kirjaamishakemuksiin, jotka ovat tulleet vireille, viimeistään 31 päivänä lokakuuta 2019.

#### 2 §

##### *Huoneistotietolain soveltaminen*

Huoneistotietolakia sovelletaan asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeeseen kohdistuvan oikeuden kirjaamiseen ja rajoituksen merkitsemiseen, jos yhtiön perustamisilmoitus on tehty 1 päivänä tammikuuta 2019 tai sen jälkeen.

Huoneistotietolakia sovelletaan muun kuin 1 momentissa tarkoitetun asunto-osakeyhtiön (*vanha asunto-osakeyhtiö*) ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (*vanha keskinäinen kiinteistö-osakeyhtiö*) osakkeeseen kohdistuvan oikeuden kirjaamiseen ja rajoituksen merkitsemiseen siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.

3 §

*Muutetun asunto-osakeyhtiölain soveltaminen*

Muutettua asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan myös vanhaan asunto-osakeyhtiöön ja keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jollei tästä laista johdu muuta.

4 §

*Huoneistotietojärjestelmän perustaminen*

Maanmittauslaitoksella on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Verohallinnolta huoneistotietojärjestelmän perustamiseksi tarpeelliset tiedot 2 §:n 2 momentissa tarkoitetuista yhtiöistä, yhtiöiden hallinnassa olevista kiinteistöistä ja niillä olevista rakennuksista, yhtiöiden osakkeista, niiden omistussuhteista ja luovutuksista, osakkaista, mukaan lukien heidän henkilötunnuksensa tai muu yksilöivä tunnuksensa, sekä osakkeiden perusteella hallittavista huoneistoista ja niiden ominaisuuksista.

Maanmittauslaitoksella on oikeus saada huoneistotietojärjestelmän perustamista varten 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuja yhtiöitä ja niiden hallinnassa olevia kiinteistöjä, rakennuksia, huoneistoja sekä osakeryhmiä koskevat tunnuukset tai muut yksilöintitiedot väestötietojärjestelmästä, kiinteistötietojärjestelmästä ja kaupparekisteristä.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitetut tiedot voidaan luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla tai muuten sähköisesti.

5 §

*Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle*

Vanhan asunto-osakeyhtiön on 1 päivän toukokuuta 2019 ja 31 päivän joulukuuta 2022 välisenä aikana siirrettävä osakeluettelonsa ylläpito Maanmittauslaitokselle. Siirtäminen tapahtuu ilmoittamalla muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaan tullessa voimassa olleen lain, jäljempänä *vanha asunto-osakeyhtiölaki*, 2 luvun 12 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4–6 kohdassa tarkoitetut osakeluettelon tiedot sekä tieto yhtiöjärjestyksen vaihdannanrajoituslausekkeesta.

Jos vanha asunto-osakeyhtiö on ilmoittanut yhtiöjärjestyksen tiedot kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen, sen on ilmoitettava Maanmittauslaitokselle vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 1, 2, 4–6 kohdassa tarkoitetut osakeluettelon tiedot 1 momentissa säädettyssä määräajassa.

Yhtiön on viipymättä ilmoitettava osakkeenomistajille osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan.

6 §

*Vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kuulumisen osakehuoneistorekisteriin*

Vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi liittyä osakehuoneistorekisteriin ottamalla yhtiöjärjestykseen määräyksen muutetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta yhtiöön. Yhtiö ei voi päättää osakkeiden poistamisesta osakehuoneistorekisteristä yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu yhtiöjärjestyksen muutos on ilmoitettava kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen. Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen yhtiön on siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle ilmoittamalla vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4–6 kohdassa tarkoitettut osakeluettelon tiedot.

Ennen 2 momentissa tarkoitettua Maanmittauslaitokselle tehtävää ilmoitusta vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan vanhaa asunto-osakeyhtiölakia. Ilmoituksen jälkeen yhtiöön sovelletaan, mitä 7–11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä.

7 §

*Osakkeenomistajan kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti*

Osakkeenomistaja saa hakea oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin, kun vanha asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle.

Kun vanha asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon ja sen osake luovutetaan ensimmäisen kerran, luovutuksensaajan on haettava kirjaamistaan osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin kahden kuukauden kuluessa luovutus sopimuksen tekemisestä. Jos kysymyksessä on asuntokauppalain (843/1994) 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettu luovutus tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtovero, hakemus on tehtävä kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.

Osakekirja on toimitettava Maanmittauslaitokselle, joka mitätöi osakekirjan ennen osakkeenomistajan kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Sama koskee osakkeesta vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 10 §:n 1 momentin mukaisesti annettua väliaikaistodistusta.

Jos vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeesta ei ole annettu osakekirjaa eikä väliaikaistodistusta, yhtiön hallituksen on annettava osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle tätä koskeva selvitys. Selvitys on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava. Oikeutensa kirjaamista hakevan osakkeenomistajan on toimitettava selvitys Maanmittauslaitokselle.

Sen jälkeen, kun osakkeenomistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin, sovelletaan huoneistotietolain säännöksiä kirjauksien ja merkintöjen tekemisestä.

8 §

*Osakeoikeuksien käyttäminen ja yhtiökokouksen toimittaminen*

Vanhan asunto-osakeyhtiön 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.

Kun kymmenen vuotta on kulunut vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle, yhtiökokoukseen osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on hakenut omistusoikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin viimeistään muutetun asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:ssä tarkoitettuna yhtiökokouksen täs-

mäytyspäivänä. Edellä mainitusta osallistumisen edellytyksestä on mainittava kutsussa ensimmäiseen sellaiseen yhtiökokoukseen, johon sitä sovelletaan.

Yhtiökokouskutsun toimittamiseen vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:ää siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja osake siirtyy ensimmäisen kerran uudelle omistajalle.

## 9 §

### *Lunastuslauseke ja muut vaihdannanrajoituslausekkeet*

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeen lunastukseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohtaa sekä 5 momenttia siihen saakka, kun osakkeenomistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin 7 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Jos vanhan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on rajoitettu osakkeen hankkimista tai luovuttamista asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen annetun lain (1600/2009) 6 §:n 3 momentin mukaisella määräyksellä, omistusoikeuden siirto merkitään Maanmittauslaitoksen pitämään osakeluetteloon hallituksen ilmoituksesta. Tällöin osakeluetteloon merkitään väliaikaisesti tieto osakkeen luovutuksesta ja vaihdannanrajoituslausekkeesta. Tällaisen osakkeen saajan velvollisuuteen toimittaa yhtiölle määräyksen toteuttamiseksi tarvittavat tiedot sovelletaan muutetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 13 §:n 3 momenttia.

Jos 2 momentissa tarkoitettu yhtiö siirtää osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle 5 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla, on sen samalla ilmoitettava, että vaihdannanrajoituslausekkeessa on kyse asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen annetun lain 6 §:n 3 momentin mukaisesta määräyksestä.

## 10 §

### *Osakekirjaan sovellettavat säännökset*

Ennen 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua vanhan asunto-osakeyhtiön osakekirjan tai väliaikaisodistuksen mitätöimistä sen luovutukseen ja panttaukseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:ää.

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakekirjan antamiseen, sisältöön ja vaihtamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 6, 7 ja 9 §:ää sekä 8 §:n 2 momenttia siihen saakka, kun osakkeenomistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin 7 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakekirjaan tehtäviin merkintöihin sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 8 §:n 1 momenttia siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity.

Vanhan asunto-osakeyhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 15 §:ää siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity.

Sulautuvan tai jakautuvan vanhan asunto-osakeyhtiön 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 asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, asiakirjain kuolettamisesta annetun lain (34/1901) mukaisesti vahvistettu kuoletetun osakekirjan haltijan oikeus kirjataan mainitun lain 6 §:n estämättä osakehuoneistorekisteriin.

Mitä muualla laissa säädetään osakekirjasta ja osakekirjan haltijasta, koskee soveltuvin osin osakehuoneistorekisteriin kuuluvaa osaketta ja sitä, joka on kirjattu osakkeenomistajaksi tai pantinsaajaksi osakehuoneistorekisteriin. Kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2 momenttia tai 6 §:ää ei kuitenkaan sovelleta.

11 §

*Osakeluettelo ja luettelo osakkeen aiemmista omistajista*

Vanhan asunto-osakeyhtiön 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 mainitun luvun 15 §:n 3 momenttia 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon.

Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi siirretystä vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelosta on kunkin osakeryhmän osalta käytävä ilmi tieto annetusta osakekirjasta siihen asti, kun osakkeenomistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Vanhan asunto-osakeyhtiön on säilytettävä tieto vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua osakekirjojen antamispäivästä siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity. Viimeksi mainitun tiedon antamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:n 1 momenttia.

12 §

*Vanhan asunto-osakeyhtiölain soveltaminen muuhun yhtiöön*

Vanhan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä sovelletaan sellaiseen ennen muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa perustettuun asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 28 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun muuhun yhtiöön, jonka yhtiöjärjestyksessä on ennen muutetun lain voimaantuloa määrätty asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta.

13 §

*Eräiden valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvien rajoitusten merkitseminen*

Edellä 2 §:n 2 momentissa tarkoitettua yhtiön osakekirjaan ja osakeluetteloon tehtyihin 1 §:n 7–12 kohdassa mainituissa laeissa tarkoitettuja rajoitusmerkintöjä vastaaviin, ennen mainittujen lakien voimaantuloa tehtyihin rajoitusmerkintöihin sovelletaan mainittujen lakien voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja osakekirja on mitätöity.

14 §

*Muutetun yritys- ja yhteisötietolain ja kaupparekisterilain soveltaminen*

Muutetun yritys- ja yhteisötietolain ja muutetun kaupparekisterilain voimaan tullessa vireillä oleviin ilmoituksiin sovelletaan mainittujen lakien voimaan tullessa voimassa ollutta lakia.

15 §

*Suoritteiden maksullisuus*

## HE 127/2018 vp

Tähän lakiin perustuvista Maanmittauslaitoksen suoritteista peritään valtion maksuperusteissa (150/1992) tarkoitettu maksu.

Osakeluettelon ylläpidon siirto Maanmittauslaitokselle on maksutonta, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Tarkempia säännöksiä suoritteista perittävistä maksuista voidaan antaa maa- ja metsätalousministeriön asetuksella.

### 16 §

#### *Määräaikojen laiminlyönnin seuraamukset*

Jos 7 §:n 2 momentissa tarkoitettu hakemus tehdään määräajan jälkeen, kirjaamisesta perittävää maksua korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kahden kuukauden jaksolta, jonka hakemus viivästyy. Maksua ei koroteta, jos viivästys on vähäinen tai se johtuu osakkeensaajan sairastumisesta tai muusta vastaavasta tämän asiointikykyyn vaikuttavasta syystä taikka siitä, että 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu yhtiö on laiminlyönyt osakeluettelon siirtoa koskevan ilmoitusvelvollisuuden.

Jos vanha asunto-osakeyhtiö siirtää osakeluettelon ylläpidon 5 §:n 1 momentissa säädetyn määräajan jälkeen, asian käsittelemisestä peritään 15 §:n 1 momentissa tarkoitettu maksu.

### 17 §

#### *Muutoksenhaku seuraamuksia koskevasta päätöksestä*

Edellä 16 §:ssä tarkoitettua seuraamusta koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. 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.

### 18 §

#### *Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

---

3.

## Laki

### asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 luvun 6–9 §, 12 §:n 2 momentti ja 14 § sekä 27 luvun 2 §:n 1 momentin 1 kohta,  
*muutetaan* 2 luvun 2 §:n 1 ja 2 momentti, 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohta ja 5 momentti, 10 ja 11 §, 12 §:n 1 momentti, 13 ja 15 §, 6 luvun 7 §:n 2 momentti ja 21 §, 13 luvun 15 §, 19 luvun 16 §:n 4 momentti, 20 luvun 16 §:n 4 momentti sekä 28 luvun 1 §:n 2 momentti ja 3 §, sekä  
*lisätään* 2 lukuun uusi 1 a §, 2 luvun 5 §:n 2 momenttiin uusi 5 a kohta, 7 luvun 27 §:n 2 momentin uusi 12 a kohta, 13 luvun 13 §:ään uusi 5 momentti, 19 luvun 14 §:ään uusi 3 ja 4 momentti sekä 20 luvun 14 §:ään uusi 2 ja 3 momentti seuraavasti:

#### 2 luku

#### Osakkeet

##### 1 a §

#### *Kuuluminen osakehuoneistorekisteriin*

Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa ( / ) tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

##### 2 §

#### *Osakeoikeuksien käyttäminen*

Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Tämä rajoitus ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla yhtiön antama erityinen todistus.

Osakkeeseen perustuva oikeus saada suoritus yhtiöstä varoja jaettaessa, oikeus saada osakkeita tai muu vastaava oikeus on sillä, jolle osake kuuluu varojenjako-, osakeanti- tai muussa päätöksessä määrättyinä täsmäytyspäivänä.

---

##### 5 §

#### *Lunastuslauseke*

---

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

---

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä



annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettujen tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;

5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettujen tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut 4 kohdassa tarkoitettujen ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;

5 a) hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden käyttämisestä Maanmittauslaitokselle;

---

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.

---

## 10 §

### *Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset*

Yhtiö voi antaa todistuksen optio-oikeudesta (*optiotodistus*), joka sisältää ehdon siitä, että oikeutta voi käyttää ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Todistuksessa on oltava osakkeiden merkinnän ehdot. Todistus on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava.

Yhtiö voi antaa osinkolippuja, joita voidaan käyttää yhtiön varoja jaettaessa. Osinkolipun allekirjoittamisesta on voimassa, mitä 2 momentissa säädetään optiotodistuksesta.

## 11 §

### *Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen*

Jos osake luovutetaan ja pantataan, sovelletaan, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 luvun 12 §:ssä säädetään saannon tai panttauksen kirjauksen oikeusvaikutuksista.

Jos optiotodistus luovutetaan tai pantataan, sovelletaan, mitä velkakirjalain (622/1947) 13, 14 ja 22 §:ssä säädetään nimetyille henkilölle tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista. Sellaiseen optiotodistukseen, jota ei ole asetettu nimetyille henkilölle, sovelletaan velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä haltijavelkakirjoista.

## 12 §

### *Osakeluettelo*

Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa 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.

---

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 yhtiöjärjestyksessä on rajoitettu osakkeen siirtämistä 5 §:n mukaisella lunastuslausekkeella, osakeluetteloon merkitään omistusoikeuden siirtymisen lisäksi tieto lunastusmenettelystä. Tieto poistetaan osakeluettelosta kahden kuukauden kuluttua sen merkitsemisestä, jollei hallitus siihen mennessä ilmoita toisin.

Osakkeen saajan on toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.

15 §

*Osakeluettelon julkisuus*

Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada jäljennös osakeluettelosta tai sen osasta.

Osakkeenomistajilla on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin osakeluettelo-tietoihin ja saada niistä jäljennöksiä siten kuin 1 momentissa säädetään. Sama oikeus on sellaisella entisellä osakkeenomistajalla tai muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. Sen jälkeen, kun uuden osakkeenomistajan merkitsemisestä osakeluetteloon on kulunut kymmenen vuotta, aiempaa omistajaa koskevia tietoja voidaan antaa vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Maanmittauslaitos saa luovuttaa osakeluetteloon merkityt tiedot teknisen käyttöyhteyden avulla osakkeenomistajalle.

Jos maistraatti on määrännyt väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n perusteella osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovutusrajoituksesta tai osakkeenomistajaa koskevat tiedot on pidettävä salassa viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 31 kohdan perusteella, osakkeenomistajasta osakeluetteloon merkityjä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle ja sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

6 luku

**Yhtiökokous**

7 §

*Osakkeenomistajien osallistuminen*

---

Osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä (*yhtiökokouksen täsmäytyspäivä*) merkittynä osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 6 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Osakkeenomistuksessa yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään.

21 §

*Kutsutapa*

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

Edellä 1 momentissa tarkoitettut yhteystiedot tallennetaan osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajan ilmoituksen perusteella.

7 luku

**Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen**

27 §

*Isännöitsijäntodistus*

---

Todistuksesta on käytävä ilmi:

---

12 a) tiedot yhtiön osakkeiden ja osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin;

---

13 luku

**Osakeanti**

13 §

*Uusien osakkeiden rekisteröiminen*

---

Hallituksen on viipymättä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen jälkeen ilmoitettava osakkeiden merkitsijät kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.

15 §

*Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen*

Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita annettaessa osaketta ei saa luovuttaa ennen kuin luovutus on täysin maksettu. Osaketta ei saa siirtää luovutuksensaajalle ennen mainittua ajankoh-  
taa.

19 luku

**Sulautuminen**

14 §

*Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta*

---

Absorptiosulautumisessa vastaanottavan asunto-osakeyhtiön hallituksen on viipymättä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen jälkeen ilmoitettava sulautumisvastikkeena annettavien uusien osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.

Kombinaatiosulautumisessa asunto-osakeyhtiöön sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden on viipymättä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen jälkeen ilmoitettava perustettavan yhtiön osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.

16 §

*Sulautumisen oikeusvaikutukset*

---

Jos sulautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus sulautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

20 luku

**Jakautuminen**

14 §

*Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta*

---

Jakautumisessa toimivaan asunto-osakeyhtiöön vastaanottavan yhtiön hallituksen on viipymättä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen jälkeen ilmoitettava jakautumisvastikkeena annettavien uusien osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.

Jakautumisessa perustettavaan yhtiöön jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden on viipymättä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen jälkeen ilmoitettava perustettavan yhtiön osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattaviksi osakehuoneistorekisteriin.

16 §

*Jakautumisen oikeusvaikutukset*

---

Jos jakautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus jakautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

---

28 luku

**Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiön ja muuhun osakeyhtiön**

1 §

*Soveltamisala*

---

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 2 luvun 1 a §:stä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

---

3 §

*Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön*

Muun osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan tätä lakia tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä, jos osa yhtiön osakkeista tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Tällaisen yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida määrätä 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta yhtiöön. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

---

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

---

4.

## Laki

### asuntokauppalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 1 c §:n 1 momentti, 6 §:n 1 momentti, 6 a § ja 15 §:n 2 momentti, 4 luvun 4 §:n otsikko ja 3 momentti, 29 §:n 1 momentti ja 34 §:n 3 momentti sekä 6 luvun 4, 8 ja 22 § sekä 24 §:n 3 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 1 c §:n 1 momentti, 6 §:n 1 momentti ja 4 luvun 4 §:n 3 momentti laissa 795/2005 sekä 2 luvun 6 a § laeissa 795/2005 ja 191/2015, sekä  
*lisätään* 2 lukuun uusi 6 b § seuraavasti:

#### 2 luku

### Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

#### 1 c §

##### *Lisärakentaminen*

Jos yhtiölle myöhemmin rakennetaan uusia asuinhuoneistoja, joiden hallintaan oikeuttavia osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi, tämän lain säännökset perustajaosakkaasta koskevat sitä, joka merkitsee tai muuten omistaa uuden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Tällöin ei kuitenkaan sovelleta, mitä 4 a §:n 3 momentissa, 6 b tai 8–10 §:ssä, 11a §:n 8 kohdassa taikka 20–23 tai 23 a §:ssä säädetään.

---

#### 6 §

##### *Osakekirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen*

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on painatettava osakkeista annettavat osakekirjat asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa sekä säilytettävä ne.

---

#### 6 a §

##### *Osakehuoneistorekisteriin tehtävät kirjaukset ja merkinnät*

Jos osakkeisiin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia ( / ), turva-asiakirjojen säilyttäjän on osakekirjojen painattamisen sijasta ilmoitettava viipymättä osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi rajoitus, jonka mukaan osaketta koskevat kirjaukset ja merkinnät tehdään rekisteriin vain säilyttäjän ilmoituksesta. Rajoituksen voimassa ollessa tehtyihin oikeustoimiin ei sovelleta, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 12 §:ssä säädetään kirjauksen oikeusvaikutuksista. Turva-asiakirjojen säilyttäjälle tehdyillä ilmoituksilla on sama vaikutus kuin säilytettäessä osakekirjoja 6 §:n mukaisesti.

Säilyttäjän velvollisuuteen ilmoittaa ostajan saanto kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin sovelletaan, mitä 6 §:n 2 ja 4 momentissa säädetään osakekirjan luovuttamisesta ostajalle. Edellä 1 momentissa tarkoitettu merkintä poistetaan, kun ostajan saanto kirjataan rekisteriin.

Jos osakkeeseen kohdistuu panttioikeus, ulosmittaus tai turvaamistoimenpide, säilyttäjän on ilmoitettava panttaus kirjattavaksi tai asianomainen merkintä tehtäväksi 15 §:ssä tarkoitetun luettelon tietojen perusteella ostajan saannon kirjaamisen yhteydessä. Jos panttinsaajia on useita, myös panttausten keskinäinen etusijajärjestys on kirjattava. Myyjän 4 luvun 29 §:n 4 momentissa tarkoitettua panttioikeutta ei kirjata rekisteriin.

Jos osake on myymättä rakentamisvaiheen päättyessä, 1 momentissa tarkoitettu merkintä poistetaan säilyttäjän ilmoituksesta. Jos osakkeeseen kohdistuu panttioikeus, ulosmittaus tai turvaamistoimenpide, menetellään lisäksi siten kuin 3 momentissa säädetään.

6 b §

*Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen*

Yhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetuista kiinnityksistä saadut panttikirjat on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle, jos ne eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Säilytettävänä olevia panttikirjoja saadaan luovuttaa vain taloussuunnitelman mukaisesti.

Rakentamisvaiheen päätyttyä ne panttikirjat, joita ei ole luovutettu vakuudeksi yhtiön veloista, on luovutettava yhtiölle.

Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi.

15 §

*Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti*

---

Panttioikeus osakkeeseen tai sen luovutus sopimuksen tuottamiin oikeuksiin syntyy, kun panttaussitoumus on annettu tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Turva-asiakirjojen säilyttäjän on annettava tätä koskeva todistus panttioikeuden haltijalle.

---

4 luku

**Uuden asunnon kauppa**

4 §

*Asunnon hallinnan ja osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus sekä suostumuksen antaminen kirjaamiseen*

---

Ostajan oikeudesta saada osakekirja tai osuuskirja hallintaansa turva-asiakirjojen säilyttäjältä rakentamisvaiheen päätyttyä ja ostajan saannon kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin säädetään 2 luvun 6 §:ssä ja 6 a §:ssä. Muissa tapauksissa myyjän on, jollei toisin ole sovittu, luovutettava osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ostajalle taikka annettava suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin samalla, kun asunnon hallinta luovutetaan. Suostumus, joka tarvitaan ostajan saannon kirjaamiseen,

miseen osakehuoneistorekisteriin ehdollisena, on annettava, jollei toisin ole sovittu, heti kaupanteon jälkeen.

29 §

*Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätysehdon voimassaolo*

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on maksettava kauppahinta samana ajankohtana kuin asunnon hallinta sekä osakekirja tai muu asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittava asiakirja luovutetaan hänelle taikka suostumus hänen saantonsa kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin annetaan. Kauppahintaan kuulumattomista lisä- ja muutostöistä perittävä vastike on maksettava, kun kyseiset työt ovat valmistuneet.

---

34 §

*Myyjän oikeus purkaa kauppa*

Myyjä ei saa purkaa kauppa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle taikka suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin on annettu, eikä myöskään sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ellei omistuksenpidätysehdosta muuta johdu.

---

6 luku

**Käytetyn asunnon kauppa**

4 §

*Asunnon hallinnan ja osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus sekä suostumuksen antaminen kirjaamiseen*

Myyjän on luovutettava ostajalle asunnon hallinta sekä luovutettava osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat taikka annettava suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin sovittuna ajankohtana. Jollei toisin ole sovittu, edellä tarkoitettuja asiakirjoja on luovutettava tai suostumus annettava samana ajankohtana kuin asunnon hallinta on luovutettava. Suostumus, joka tarvitaan ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin ehdollisena, on annettava, jollei toisin ole sovittu, heti kaupanteon jälkeen.

Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa eikä 1 momentissa tarkoitettuja asiakirjoja taikka antamaan suostumustaan ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin ennen kuin ostaja maksaa kauppahinnan, ellei ole sovittu, että kauppahinta tai osa siitä eräänny maksettavaksi vasta myöhemmin.



8 §

*Oikeus pidättyä maksusta*

Jos asunnon hallinta taikka osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ovat myyjän viivästyksen vuoksi luovuttamatta ajankohtana, jona kauppahinta tai osa siitä sopimuksen mukaan erääntyy maksettavaksi, ostajalla on oikeus pidättyä maksun suorittamisesta, kunnes luovutus tapahtuu. Vastaavasti jos myyjä on viivästynyt antamasta suostumustaan osakehuoneistorekisteriin tehtävään kirjaukseen, ostajalla on oikeus pidättyä maksusta, kunnes suostumus annetaan. Tämän jälkeenkin ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta sellaista osaa kauppahinnasta, joka on tarpeen myyjän viivästyksen perustuvan vahingonkorvausvaatimuksen vakuudeksi.

Jos jokin osa kauppahinnasta sopimuksen mukaan erääntyy maksettavaksi tietyssä ajankohdassa ennen asunnon tai 1 momentissa mainittujen asiakirjojen hallinnan luovutusta taikka suostumuksen antamista, mutta on perusteltua aihetta olettaa, että hallinnan luovutus tai suostumuksen antaminen tulee viivästymään, ostajalla on oikeus pidättyä kauppahinnan maksamisesta, kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa.

22 §

*Kauppahinnan maksaminen*

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on, saatuaan kohtuullisen tilaisuuden tarkastaa asunto ja osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat, maksettava kauppahinta samalla, kun:

- 1) asunnon hallinta luovutetaan hänelle; ja
- 2) hänelle luovutetaan edellä mainitut asiakirjat tai annetaan suostumus hänen saantonsa kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin.

24 §

*Myyjän oikeus purkaa kauppa*

---

Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle taikka suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin on annettu.

---

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

5.

**Laki**

**ryhmärakennuttamislain 25 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* ryhmärakennuttamislain (190/2015) 25 §:n 1 momentti seuraavasti:

25 §

*Säilyttäjän osakekirjoihin liittyvät tehtävät*

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän on painatettava osakkeista annettavat osakekirjat asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa sekä säilytettävä ne. Säilyttäjän on annettava panttioikeuden haltijalle todistus osakekirjojen säilyttämisestä.

---

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

6.

## Laki

### kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* kaupparekisterilain (129/1979) 21 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 245/2001, ja

*lisätään* 9 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 351/1987, 1616/1992, 1122/1993, 147/1997, 744/2004, 636/2006, 529/2008, 609/2010, 1602/2009 ja 447/2017, uusi 8 momentti seuraavasti:

#### 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.

#### 21 §

Ilmoituksesta on suoritettava säädetty maksu.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

7.

## Laki

### yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan yritys- ja yhteisötieto lain (244/2001) 10 §:n 3 momentti, 11 §:n 2 momentti ja 19 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 10 §:n 3 momentti, 11 §:n 2 momentti ja 19 §:n 2 momentti laissa 464/2017, sekä  
lisätään 10 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1099/2014 ja 464/2017, uusi 5 momentti seuraavasti:

#### 10 §

##### *Perustamisilmoitus*

---

Sen estämättä, mitä 1 momentissa ja 2 momentin 3 kohdassa säädetään, seuraavat tiedot ilmoitetaan kaupparekisteriin yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa:

- 1) tieto kaupparekisterilain (129/1979) 3 §:n 1 momentin 1, 5 ja 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 osakehuoneistorekisteriin merkittäviksi yhtiön osakkeenomistajien henkilötiedot.

#### 11 §

##### *Muutos- ja lopettamisilmoitus*

---

Seuraavat tiedot ilmoitetaan kaupparekisteriin yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa:

- 1) tieto kaupparekisterilain 3 §:n 1 momentin 1, 5 ja 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.

19 §

*Rangaistussäännökset*

Joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö 10 tai 11 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen antamisen tai jättää ilmoittamatta 12 §:ssä tarkoitetun keskeytetyn toiminnan jatkamisesta, on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai teosta ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta, *yritys- ja yhteisötietoilmoituksen laiminlyönnistä* sakkoon.

Mitä 1 momentissa säädetään, sovelletaan 10 §:n 3 momentissa ja 11 §:n 2 momentissa tarkoitettujen tietojen ilmoittamisen laiminlyöntiin kuitenkin vain, jos rekisteri-ilmoituksen tekemisestä vastuullisella henkilöllä on ollut tosiasiasa mahdollisuus sähköisen ilmoituksen tekemiseen.

---

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

---

8.

## Laki

### vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 16 §, sellaisena kuin se on laissa 946/2009, seuraavasti:

16 §

#### *Rajoitusmerkintä*

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta. Jäljempänä 18 a §:n mukaisen omaksilunastettavan kohteen rajoitusmerkintöjen yhteydessä on oltava maininta osakkeiden omaksilunastettavuudesta ja panttauskiellosta.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

9.

**Laki**

**vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 16 § seuraavasti:

16 §

*Rajoitusmerkintä*

Korkotukivuokratalon tai lainansaajan osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

10.

**Laki**

**aravalain 6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan aravalain (1189/1993) 6 § seuraavasti:

6 §

*Käyttö- ja luovutusrajoitukset*

Aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) säädetään aravalainoitettun asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitettun asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käytön ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta (*rajoitusmerkintä*).

Aravalainoitettujen omistusasuntojen käyttöön ja luovutukseen sovelletaan vain, mitä aravalainapäätöksestä ja lainan siirrosta on voimassa.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.



11.

**Laki**

**aravarajoituslain 12 ja 18 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* aravarajoituslain (1190/1993) 12 §:n 5 ja 6 momentti sekä 18 § seuraavasti:

12 §

*Omaksilunastaminen*

---

Omaksilunastamiskelpoisuudesta on tehtävä merkintä huoneistotietojärjestelmään, kunnes osakkeet on lunastettu omaksi tai oikeus lunastamiseen on lakannut.

Omaksilunastamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

18 §

*Rajoitusmerkintä*

Lainoitusta koskevien lakien mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä huoneistotietojärjestelmään tehtyä rajoitusmerkintää on tarvittaessa täydennettävä tai muutettava taikka se on siirrettävä tai poistettava. Merkintöjen täydentämisestä, muuttamisesta, siirtämisestä ja poistamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

12.

**Laki**

**asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 51 §, sellaisena kuin se on laeissa 127/2003 ja 1210/2005, seuraavasti:

51 §

*Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät*

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 45 §:n 1 momentissa, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 1 momentissa sekä 48 b ja 48 c §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 46, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 2–4 momentissa ja 48 a §:ssä tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi on huoneistotietojärjestelmään ilmoitettava osakkeisiin kohdistuva merkintä 47, 47 b, 48 ja 48 a–48 c §:ssä sekä 49 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Myönnettyään 50 b §:n 2 momentissa tarkoitettun lainan tai hyväksytyään lainan 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetuksi korkotukilainaksi tai takauslainaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.

Asumisoikeustalon omistaja on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitettut merkinnät on tehty ennen kuin omistaja tarjoaa tehtäväksi asumisoikeussopimuksia omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan tarkemmin säätää, miten tässä momentissa tarkoitettun velvoitteen täyttäminen osoitetaan.

Velvollisuudesta poistaa 1 ja 2 momentissa tarkoitettut merkinnät käyttö- ja luovutusrajoitusten lakattua säädetään 50 c §:ssä.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

13.

## Laki

### vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain (232/2002) 9 §:n 3 momentti ja  
*lisätään* lakiin uusi 22 a § seuraavasti:

22 a §

*Merkinnät huoneistotietojärjestelmään*

Enemmistöosuuden omistajan on viipymättä tehtävä 3, 6, 9, 17 ja 22 §:ssä tarkoitettuja toimenpiteitä koskevat merkinnät huoneistotietojärjestelmään.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

14.

**Laki**

**ulosottokaaren 2 luvun 6 §:n ja 4 luvun 33 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* ulosottokaaren (705/2007) 2 luvun 6 §:n 2 momentti ja  
*lisätään* 4 luvun 33 §:n 1 momenttiin uusi 1 a kohta seuraavasti:

2 luku

**Ulosottoerusteet**

6 §

*Häätöä edellyttävä käräjäoikeuden tuomio*

---

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös käräjäoikeuden lainvoimaa vailla olevaa tuomiota, jossa vastaaja velvoitetaan luovuttamaan hakijalle kiinteää omaisuutta taikka osake tai muu yhtiöosuus, joka oikeuttaa asuin- tai muiden tilojen hallintaan, jos täytäntöönpano edellyttää häätöä.

4 luku

**Ulosmittaus**

33 §

*Rekisteri-ilmoitukset*

Ulosottomiehen tulee heti ilmoittaa:

---

1 a) huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa ( / ) tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin kuuluvan osakkeen ulosmittauksesta Maanmittauslaitokselle;

---

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

15.

## Laki

### lahjanlupauslain 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* lahjanlupauslain (625/1947) 3 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 831/1991, seuraavasti:

3 §

Arvo-osuuden lahjoitusta pidetään täytettynä, kun lahjoitettu arvo-osuus on kirjattu vastaanottajan arvo-osuustilille. Jos arvo-osuuteen perustuva saaminen annetaan anteeksi, katsotaan lahjoitus täytetyksi vasta, kun arvo-osuus on kirjattu suoritusvelvollisen arvo-osuustilille. Osakehuoneistorekisterissä olevan osakkeen lahjoitusta pidetään täytettynä, kun lahjan saaja on kirjattu osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

16.

## Laki

### varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* varainsiirtoverolain (931/1996) 11 §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on laissa  
526/2010, ja  
*muutetaan* 24 §:n 2 momentti seuraavasti:

24 §

*Arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esitettävät tiedot ja yhteisön vastuu*

---

Jos osakkeen tai osuustodistuksen siirtyminen merkitään osake- tai osuustodistusluetteloon, vaikka selvitystä suoritetusta tai peritystä verosta ei ole esitetty, luovutuksesta suoritettavasta verosta vastaa myös yhteisö, jollei yhteisön osakeluettelon tietoja ole ennen osakeluetteloon merkitsemistä ilmoitettu huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain ( / ) 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla huoneistotietojärjestelmään.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

---

17.

## Laki

### verotusmenettelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*lisätään* verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 18 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 71/2010, 520/2010, 1131/2017 ja 354/2018, uusi 9 momentti, jolloin nykyinen 9 momentti siirtyy 10 momentiksi, seuraavasti:

18 §

#### *Viranomaisen yleinen tiedonantovelvollisuus*

---

Huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa ( / ) tarkoitetun rekisteriviranomaisen on toimitettava Verohallinnolle verotusta varten tarpeelliset huoneistotietojärjestelmään sisältyvät tiedot.

---

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

18.

## Laki

### verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain (1346/1999) 20 §:n 8 kohta, sellaisena kuin se on laissa 1128/2017, ja  
*lisätään* 20 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1500/2011, 988/2012 ja 1128/2017, uusi 9 kohta seuraavasti:

#### 20 §

##### *Tietojen antaminen eräille viranomaisille*

Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden estämättä antaa pyynnöstä:

- 
- 8) Finanssivalvonnalle ja Patentti- ja rekisterihallitukselle sellaisia verotustietoja, jotka ovat välttämättömiä niiden valvoessa rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain 3 luvussa säädettyjä velvoitteita asiakkaan tuntemisesta;
- 9) Maanmittauslaitokselle asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitettuun osakeluetteloon merkitsemistä varten tarpeelliset tiedot varainsiirtoveron suorittamisesta.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

Helsingissä 14 päivänä syyskuuta 2018

**Pääministeri**

**Juha Sipilä**

Maa- ja metsätalousministeri Jari Leppä



## 3.

**Laki****asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 luvun 6–9 §, 12 §:n 2 momentti ja 14 § sekä 27 luvun 2 §:n 1 momentin 1 kohta,  
*muutetaan* 2 luvun 2 §:n 1 ja 2 momentti, 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohta ja 5 momentti, 10 ja 11 §, 12 §:n 1 momentti, 13 ja 15 §, 6 luvun 7 §:n 2 momentti ja 21 §, 13 luvun 15 §, 19 luvun 16 §:n 4 momentti, 20 luvun 16 §:n 4 momentti sekä 28 luvun 1 §:n 2 momentti ja 3 §, sekä  
*lisätään* 2 lukuun uusi 1 a §, 2 luvun 5 §:n 2 momenttiin uusi 5 a kohta, 7 luvun 27 §:n 2 momentin uusi 12 a kohta, 13 luvun 13 §:ään uusi 5 momentti, 19 luvun 14 §:ään uusi 3 ja 4 momentti sekä 20 luvun 14 §:ään uusi 2 ja 3 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

2 luku

2 luku

**Osakkeet****Osakkeet**

1 a §

***Kuuluminen osakehuoneistorekisteriin***

*Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa ( / ) tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.*

2 §

2 §

*Osakeoikeuksien käyttäminen**Osakeoikeuksien käyttäminen*

Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai hän on ilmoittanut yhtiölle, että hänen omistukseensa on tullut yhtiön osakkeita ja esittänyt asiasta luotettavan selvityksen. Tämä rajoitus ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla *osakekirja tai*

Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Tämä rajoitus ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla yhtiön antama erityinen todistus.

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*muu yhtiön antama erityinen todistus.*

Uudella omistajalla on kuitenkin huoneiston hallintaoikeus siitä lähtien, kun yhtiölle on ilmoitettu hänen omistuksestaan yhtiövastikkeen perimistä varten.

*Osakkeeseen perustuva oikeus saada suoritukset yhtiöstä varoja jaettaessa, oikeus saada osakkeita tai muu vastaava oikeus on sillä, jolle osake kuuluu varojenjako-, osakeanti- tai muussa päätöksessä määrättyinä täsmäytyspäivinä.*

5 §

*Lunastuslauseke*

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun *osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;*

5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun *osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;*

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 *ei saa suorittaa lunastushintaa sille, jolta osake lunastetaan, ennen kuin tämä luovuttaa osakekirjan.*

6 §

5 §

*Lunastuslauseke*

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, *kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;*

5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, *kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut 4 kohdassa tarkoitettun ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;*

*5 a) hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden käyttämisestä Maanmittauslaitokselle;*

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.*

(kumotaan)

Voimassa oleva laki

Ehdotus

*Osakekirjan antaminen*

*Osakeryhmästä on osakkeenomistajalle annettava osakekirja, joka on painettu painolaitoksessa, jolla on varmuuspainatukseen soveltuva laitteisto sekä sellainen turvallisuusjärjestelmä, joka estää kahden tai useamman osakekirjan painamisen samasta osakeryhmästä. Päätöksen painolaitoksen hyväksymisestä asunto-osakeyhtiön osakekirjan painamiseen tekee hakemuksesta valtiovarainministeriö.*

*Osakekirja saadaan antaa, kun yhtiö ja osake on rekisteröity. Osakekirja saadaan antaa vain osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle.*

7 §

(kumotaan)

*Osakekirjan sisältö*

*Osakekirja voidaan asettaa vain nimetyille henkilöille.*

*Osakekirjassa on oltava:*

*1) yhtiön toiminimi sekä yritys- ja yhteisötunnus;*

*2) osakkeiden järjestysnumerot taikka osakkeiden lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero;*

*3) tieto siitä, minkä osakehuoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa;*

*4) maininta 5 §:n mukaisesta lunastuslaukseesta, jos sellainen määräys on yhtiöjärjestyksessä; sekä*

*5) muualla laissa osakekirjaan merkittäväksi säädetyt tiedot.*

*Osakekirja on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava.*

8 §

(kumotaan)

*Osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävät merkinnät*

*Osakekirjaan on viipymättä tehtävä asiaa koskeva merkintä, kun:*

*1) osakekirjaan merkitty hallintaoikeuden kohde tai muu osakkeenomistajien oikeuk-*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*siin vaikuttava seikka muuttuu yhtiöjärjestyksen muutoksen vuoksi tai osake mitätöidään;*

*2) varoja jaetaan tai osakkeita annetaan osakekirjan esittämistä vastaan; taikka*

*3) 10 §:n 2 momentissa tarkoitettu todistus annetaan osakekirjan esittämistä vastaan.*

*Jos osakekirja annetaan kuoletetun osakekirjan sijaan, siitä on mainittava osakekirjassa.*

9 §

(kumotaan)

*Osakekirjan vaihtaminen*

*Jos osakeryhmää muutetaan huoneiston jakamisen tai laajentamisen, huoneistojen yhdistämisen tai muun toimenpiteen vuoksi, hallituksen on annettava uutta tilannetta vastaava osakekirja ja mitätöitävä entinen. Osakekirjan vaihtamisesta saadaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.*

10 §

10 §

*Muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset*

***Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset***

Ennen osakekirjan antamista yhtiö voi antaa todistuksen, joka koskee oikeutta yhteen tai useampaan osakkeeseen ja joka sisältää ehdon osakekirjan antamisesta ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan (*väliaikaistodistus*). Todistukseen on pyynnöstä tehtävä merkintä osakkeesta suoritetuista maksuista. Todistuksesta on muuten voimassa, mitä 8 §:ssä säädetään osakekirjasta.

Yhtiö voi antaa todistuksen optio-oikeudesta (*optiotodistus*), joka sisältää ehdon siitä, että oikeutta voi käyttää ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Todistuksessa on oltava osakkeiden merkinnän ehdot. Todistuksen allekirjoittamisesta on voimassa, mitä 7 §:n 3 momentissa säädetään osakekirjasta.

Osakekirjaan voi kuulua osinkolippuja, joita voidaan käyttää yhtiön varoja jaettaessa.

*Yhtiö voi antaa todistuksen optio-oikeudesta (optiotodistus), joka sisältää ehdon siitä, että oikeutta voi käyttää ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Todistuksessa on oltava osakkeiden merkinnän ehdot. Todistus on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava.*

*Yhtiö voi antaa osinkolippuja, joita voidaan käyttää yhtiön varoja jaettaessa. Osinkolipun allekirjoittamisesta on voimassa, mitä 2 momentissa säädetään optiotodistuksesta.*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

11 §

*Velkakirjalain säännösten soveltaminen osakekirjaan ja muihin todistuksiin*

Jos osakekirja, väliaikaistodistus tai optiotodistus luovutetaan tai pantataan, sovelletaan, mitä velkakirjalain (622/1947) 13, 14 ja 22 §:ssä säädetään nimetyille henkilölle tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista. Osakekirjan tai väliaikaistodistuksen haltija, joka yhtiön asiakirjaan tekemän merkinnän tai isännöitsijäntodistuksen mukaan on osakkeenomistajana merkitty osakeluetteloon, rinnastetaan tällöin siihen, jolla velkakirjalain 13 §:n 2 momentin mukaan edellytetään olevan velkakirjan osoittama oikeus. Sellaiseen optiotodistukseen, jota ei ole asetettu nimetyille henkilölle, sovelletaan velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä haltijavelkakirjoista.

12 §

Osakeluettelo

Hallituksen on ylläpidettävä yhtiön osakkeista osakeluetteloa. Siihen merkitään:

- 1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;
- 2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;
- 3) osakekirjojen antamispäivä;
- 4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;
- 5) muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetty tiedot; sekä
- 6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkit-

11 §

***Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen***

Jos osake luovutetaan ja pantataan, sovelletaan, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 luvun 12 §:ssä säädetään saannon tai panttauksen kirjauksen oikeusvaikutuksista.

*Jos optiotodistus luovutetaan tai pantataan, sovelletaan, mitä velkakirjalain (622/1947) 13, 14 ja 22 §:ssä säädetään nimetyille henkilölle tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista. Sellaiseen optiotodistukseen, jota ei ole asetettu nimetyille henkilölle, sovelletaan velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä haltijavelkakirjoista.*

12 §

Osakeluettelo

*Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa 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 säädetty tiedot; sekä
- 6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*semistä erikseen vaaditaan.*

*Osakeluettelo on laadittava viivytyksettä yhtiön perustamisen jälkeen. Luetteloa on pidettävä luotettavalla tavalla.*

*osakehuoneistorekisteriin.  
(kumotaan)*

13 §

13 §

*Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon*

*Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon*

*Kun osakkeen saaja on ilmoittanut yhtiölle omistusoikeudestaan tai muusta osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskevasta muutoksesta, muutos on merkittävä viivytyksettä osakeluetteloon, kun siitä on esitetty luotettava selvitys. Ennen omistusoikeuden siirtymistä koskevaa merkintää on lisäksi esitettävä selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta. Merkintä on päivättävä.*

*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 saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, ettei lunastusoikeutta käytetä. Jos osakkeeseen kohdistuu muussa laissa säädetty omistusoikeuden siirron rajoitus, merkintää ei saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, että omistusoikeus on siirtynyt.*

*Jos yhtiöjärjestyksessä on rajoitettu osakkeen siirtämistä 5 §:n mukaisella lunastuslausekkeella, osakeluetteloon merkitään omistusoikeuden siirtymisen lisäksi tieto lunastusmenettelystä. Tieto poistetaan osakeluettelosta kahden kuukauden kuluttua sen merkitsemisestä, jollei hallitus siihen mennessä ilmoita toisin.*

*Jos osakkeen viimeinen luovutus on merkitty osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen avoimella siirrolla, osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen on kirjoitettava uuden osakkeenomistajan nimi ennen kuin omistusoikeuden siirtyminen merkitään luetteloon. Yhtiölle esitettyyn osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen on kirjoitettava todistus osakeluetteloon merkitsemisestä ja sen päivämäärästä.*

*Osakkeen saajan on toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.*

14 §

(kumotaan)

*Luettelo osakkeen aiemmista omistajista*

*Osakkeen aiempaa omistajaa koskevat osakeluettelotiedot on säilytettävä luotettavalla tavalla 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon.*

15 §

15 §

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*Luetteloiden julkisuus*

Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon. *Hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän on varattava siihen tilaisuus kohtuullisen ajan kuluessa pyynnöstä.*

Jokaisella on oikeus yhtiön kulut korvataaan saada jäljennös osakeluettelosta tai sen osasta.

Osakkeenomistajilla on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä siten kuin 1 ja 2 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.

Edellä 14 §:ssä tarkoitetun määräajan jälkeen aiempaa omistajaa koskevia tietoja saa säilyttää, käyttää tai muutoin käsitellä vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.

*Jos maistraatti on määrännyt väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n perusteella osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovutusrajoi-  
tuksesta ja rajoituksesta on ilmoitettu yhtiölle, osakkeenomistajasta osakeluetteloon merkittyjä tietoja saa luovuttaa vain viran-*

**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. Sen jälkeen, kun uuden osakkeenomistajan merkitsemisestä osakeluetteloon on kulunut kymmenen vuotta, aiempaa omistajaa koskevia tietoja voidaan antaa vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.*

*Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.*

*Maanmittauslaitos saa luovuttaa osakeluetteloon merkityt tiedot teknisen käyttöohjelmien avulla osakkeenomistajalle.*

*Jos maistraatti on määrännyt väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n perusteella osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovutusrajoi-  
tuksesta tai osakkeenomistajaa koskevat tiedot on pidettävä salassa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 31 kohdan perusteella, osakkeenomistajasta osakeluetteloon merkittyjä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle ja sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*omaiselle sekä sellaiselle osakkeenomistajalle tai muulle, joka osoittaa oikeutensa siitä vaativan.*

6 luku

6 luku

**Yhtiökokous**

**Yhtiökokous**

7 §

7 §

*Osakkeenomistajien osallistuminen*

*Osakkeenomistajien osallistuminen*

Osallistumisen edellytyksenä on 2 luvun 2 §:n 1 momentin mukaisesti, että osakkeenomistaja on merkittynä osakeluetteloon tai hän on ilmoittanut yhtiölle osakkeiden omistusoikeuden siirtymisestä itselleen ja esittänyt siitä luotettavan selvityksen.

Osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä (**yhtiökokouksen täsmäytyspäivä**) merkittynä osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 6 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Osakkeenomistuksessa yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään.

21 §

21 §

*Kutsutapa*

*Kutsutapa*

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.  
Edellä 1 momentissa tarkoitetut yhteystiedot tallennetaan osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajan ilmoituksen perusteella.

7 luku

7 luku

**Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen**

**Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen**

27 §

*Isännöitsijäntodistus*

-----  
Todistuksesta on käytävä ilmi:  
-----



**HE 127/2018 vp**

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*12 a) tiedot yhtiön osakkeiden ja osake-ryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin;*

---

13 luku

13 luku

**Osakeanti**

**Osakeanti**

13 §

*Uusien osakkeiden rekisteröiminen*

---

*Hallituksen on viipymättä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen jälkeen ilmoitettava osakkeiden merkitsijät kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.*

15 §

15 §

*Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen*

*Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen*

Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita annettaessa osaketta ei saa luovuttaa ennen kuin luovutus on täysin maksettu. *Osakekirjan hallintaa* ei saa siirtää luovutuksensaajalle ennen mainittua ajankohtaa.

Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita annettaessa osaketta ei saa luovuttaa ennen kuin luovutus on täysin maksettu. *Osaketta* ei saa siirtää luovutuksensaajalle ennen mainittua ajankohtaa.

19 luku

19 luku

**Sulautuminen**

**Sulautuminen**

14 §

*Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta*

---

*Absorptiosulautumisessa vastaanottavan asunto-osakeyhtiön hallituksen on viipymättä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen jälkeen ilmoitettava sulautumisvastikkeena annettavien uusien osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.*

*Kombinaatiosulautumisessa asunto-osakeyhtiöön sulautumiseen osallistuvien*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

16 §

*Sulautumisen oikeusvaikutukset*

-----  
Jos sulautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia, *kuten osakekirjan esittämistä*, eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus sulautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

20 luku

**Jakautuminen**

16 §

*Jakautumisen oikeusvaikutukset*

-----  
Jos jakautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia, *kuten osake-*

*yhtiöiden on viipymättä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen jälkeen ilmoitettava perustettavan yhtiön osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.*

16 §

*Sulautumisen oikeusvaikutukset*

-----  
Jos sulautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus sulautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

20 luku

**Jakautuminen**

14 §

*Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta*

-----  
*Jakautumisessa toimivaan asunto-osakeyhtiöön vastaanottavan yhtiön hallituksen on viipymättä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen jälkeen ilmoitettava jakautumisvastikkeena annettavien uusien osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattaviksi osakehuoneistorekisteriin.*

*Jakautumisessa perustettavaan yhtiöön jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden on viipymättä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen jälkeen ilmoitettava perustettavan yhtiön osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.*

16 §

*Jakautumisen oikeusvaikutukset*

-----  
Jos jakautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia eikä vastiketta

*Voimassa oleva laki*

*kirjan esittämistä, eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus jakautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.*

*Ehdotus*

tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus jakautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

27 luku

**Rangaistussäännökset**

2 §

*Asunto-osakeyhtiörikkomus*

Joka tahallaan  
1) laiminlyö osakeluettelon pitämisen  
tai sen nähtävänä pitämisen,

27 luku

**Rangaistussäännökset**

2 §

*Asunto-osakeyhtiörikkomus*

Joka tahallaan  
(kumotaan) 2 §:n 1 momentin 1 kohta

28 luku

**Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön  
ja muuhun osakeyhtiöön**

1 §

*Soveltamisala*

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

28 luku

**Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön  
ja muuhun osakeyhtiöön**

1 §

*Soveltamisala*

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. *Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 2 luvun 1 a §:stä.* Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

3 §

*Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön*

3 §

*Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön*

## HE 127/2018 vp

### *Voimassa oleva laki*

Muun osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan tätä lakia tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä, jos osa yhtiön osakeista tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

### *Ehdotus*

Muun osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan tätä lakia tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä, jos osa yhtiön osakeista tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. *Tällaisen yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida määrätä 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta yhtiöön.* Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

\_\_\_\_\_

*Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.*

\_\_\_\_\_

## 4.

**Laki****asuntokauppalain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 1 c §:n 1 momentti, 6 §:n 1 momentti, 6 a § ja 15 §:n 2 momentti, 4 luvun 4 §:n otsikko ja 3 momentti, 29 §:n 1 momentti ja 34 §:n 3 momentti sekä 6 luvun 4, 8 ja 22 § sekä 24 §:n 3 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 1 c §:n 1 momentti, 6 §:n 1 momentti ja 4 luvun 4 §:n 3 momentti laissa 795/2005 sekä 2 luvun 6 a § laeissa 795/2005 ja 191/2015, sekä  
*lisätään* 2 lukuun uusi 6 b § seuraavasti:

Voimassa oleva laki  
 2 luku

**Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa**

1 c §

*Lisärakentaminen*

Jos yhtiölle myöhemmin rakennetaan uusia asuinhuoneistoja, joiden hallintaan oikeuttavia osakkeita ryhdytään tarjoamaan kulluttajan ostettavaksi ennen kuin uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi, tämän lain säännökset perustajaosakkaasta koskevat sitä, joka merkitsee tai muuten omistaa uuden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Tällöin ei kuitenkaan sovelleta, mitä 4 a §:n 3 momentissa, 6 a tai 8–10 §:ssä, 11 a §:n 8 kohdassa taikka 20–23 tai 23 a §:ssä säädetään.

*Ehdotus*  
 2 luku

**Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa**

1 c §

*Lisärakentaminen*

Jos yhtiölle myöhemmin rakennetaan uusia asuinhuoneistoja, joiden hallintaan oikeuttavia osakkeita ryhdytään tarjoamaan kulluttajan ostettavaksi ennen kuin uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi, tämän lain säännökset perustajaosakkaasta koskevat sitä, joka merkitsee tai muuten omistaa uuden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Tällöin ei kuitenkaan sovelleta, mitä 4 a §:n 3 momentissa, 6 b tai 8–10 §:ssä, 11 a §:n 8 kohdassa taikka 20–23 tai 23 a §:ssä säädetään.

6 §

*Osakekirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen*

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on painatettava osakekirjat asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa sekä säilytettävä ne. *Säilyttäjän on annettava panttioikeuden haltijalle todistus osakekirjojen säilyttämisestä.*

6 §

*Osakekirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen*

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on painatettava *osakkeista annettavat* osakekirjat asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa sekä säilytettävä ne.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 a §

*Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen*

Yhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetuista kiinnityksistä saadut panttikirjat on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle, jos ne eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Säilytettävänä olevia panttikirjoja saadaan luovuttaa vain taloussuunnitelman mukaisesti.

Rakentamisvaiheen päätyttyä ne panttikirjat, joita ei ole luovutettu vakuudeksi yhtiön veloista, on luovutettava yhtiölle.

Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi.

6 a §

**Osakehuoneistorekisteriin tehtävät kirjaukset ja merkinnät**

*Jos osakkeisiin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia ( / ), turva-asiakirjojen säilyttäjän on osakekirjojen painattamisen sijasta ilmoitettava viipymättä osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi rajoitus, jonka mukaan osaketta koskevat kirjaukset ja merkinnät tehdään rekisteriin vain säilyttäjän ilmoituksesta. Rajoituksen voimassa ollessa tehtyihin oikeustoimiin ei sovelleta, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 12 §:ssä säädetään kirjauksen oikeusvaikutuksista. Turva-asiakirjojen säilyttäjälle tehdyillä ilmoituksilla on sama vaikutus kuin säilytettäessä osakekirjoja 6 §:n mukaisesti.*

*Säilyttäjän velvollisuuteen ilmoittaa ostajan saanto kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin sovelletaan, mitä 6 §:n 2 ja 4 momentissa säädetään osakekirjan luovuttamisesta ostajalle. Edellä 1 momentissa tarkoitettu merkintä poistetaan, kun ostajan saanto kirjataan rekisteriin.*

*Jos osakkeeseen kohdistuu panttioikeus, ulosmittaus tai turvaamistoimenpide, säilyttäjän on ilmoitettava panttaus kirjattavaksi tai asianomainen merkintä tehtäväksi 15 §:ssä tarkoitetun luettelon tietojen perusteella ostajan saannon kirjaamisen yhteydessä. Jos pantinsaaajia on useita, myös panttausten keskinäinen etusijajärjestys on kirjattava. Myyjän 4 luvun 29 §:n 4 momentissa tarkoitettua panttioikeutta ei kirjata rekisteriin.*

*Jos osake on myymättä rakentamisvaiheen päättyessä, 1 momentissa tarkoitettu merkintä poistetaan säilyttäjän ilmoituksesta. Jos osakkeeseen kohdistuu panttioikeus, ulosmittaus tai turvaamistoimenpide, menettellään lisäksi siten kuin 3 momentissa säädetään.*

6 b §

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen*

*Yhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetuista kiinnityksistä saadut panttikirjat on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle, jos ne eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Säilytettävänä olevia panttikirjoja saadaan luovuttaa vain taloussuunnitelman mukaisesti.*

*Rakentamisvaiheen päätyttyä ne panttikirjat, joita ei ole luovutettu vakuudeksi yhtiön veloista, on luovutettava yhtiölle.*

*Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi.*

15 §

15 §

*Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti*

*Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti*

-----  
Panttioikeus osakkeeseen tai sen luovutus-  
sopimuksen tuottamiin oikeuksiin syntyy,  
kun panttaussitoumus on annettu tiedoksi  
turva asiakirjojen säilyttäjälle.  
-----

-----  
Panttioikeus osakkeeseen tai sen luovutus-  
sopimuksen tuottamiin oikeuksiin syntyy,  
kun panttaussitoumus on annettu tiedoksi  
turva-asiakirjojen säilyttäjälle. *Turva-  
asiakirjojen säilyttäjän on annettava tätä  
koskeva todistus panttioikeuden haltijalle.*  
-----

4 luku

4 luku

**Uuden asunnon kauppa**

**Uuden asunnon kauppa**

4 §

4 §

*Asunnon hallinnan sekä osakekirjan tai  
muun asiakirjan luovutus*

*Asunnon hallinnan **ja** osakekirjan tai muun  
asiakirjan luovutus **sekä suostumuksen an-  
taminen kirjaamiseen***

-----  
Ostajan oikeudesta saada osakekirja tai  
osuuskirja hallintaansa turva-asiakirjojen  
säilyttäjältä rakentamisvaiheen päätyttyä  
säädetään 2 luvun 6 §:ssä. Muissa tapauksis-  
sa myyjän on, jollei toisin ole sovittu, luovu-  
tettava osakekirja tai muut asunnon omistus-  
tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat osta-

-----  
Ostajan oikeudesta saada osakekirja tai  
osuuskirja hallintaansa turva-asiakirjojen  
säilyttäjältä rakentamisvaiheen päätyttyä *ja  
ostajan saannon kirjaamisesta osakehuo-  
neistorekisteriin säädetään 2 luvun 6 §:ssä  
ja 6 a §:ssä.* Muissa tapauksissa myyjän  
on, jollei toisin ole sovittu, luovutettava

*Voimassa oleva laki*

jalle samalla, kun asunnon hallinta luovutetaan.

29 §

*Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätys ehdon voimassaolo*

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on maksettava kauppahinta samana ajankohtana kuin asunnon hallinta sekä osakekirja tai muu asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittava asiakirja luovutetaan hänelle. Kauppahintaan kuulumattomista lisä- ja muutostöistä perittävä vastike on maksettava, kun kyseiset työt ovat valmistuneet.

---

34 §

*Myyjän oikeus purkaa kauppa*

Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviihävästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle eikä myöskään sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ellei omistuksenpidätys ehdosta muuta johdu.

---

*Ehdotus*

osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ostajalle *taikka* annettava suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin samalla, kun asunnon hallinta luovutetaan. *Suostumus, joka tarvitaan ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin ehdollisena, on annettava, jollei toisin ole sovittu, heti kaupanteon jälkeen.*

29 §

*Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätys ehdon voimassaolo*

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on maksettava kauppahinta samana ajankohtana kuin asunnon hallinta sekä osakekirja tai muu asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittava asiakirja luovutetaan hänelle *taikka* suostumus hänen saantonsa kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin annetaan. Kauppahintaan kuulumattomista lisä- ja muutostöistä perittävä vastike on maksettava, kun kyseiset työt ovat valmistuneet.

---

34 §

*Myyjän oikeus purkaa kauppa*

Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviihävästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle *taikka* suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin on annettu, eikä myöskään sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ellei omistuksenpidätys ehdosta muuta johdu.

---



Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 luku

6 luku

**Käytetyn asunnon kauppa****Käytetyn asunnon kauppa**

4 §

4 §

*Asunnon hallinnan **sekä** osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus*

*Asunnon hallinnan **ja** osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus **sekä** suostumuksen **antaminen kirjaamiseen***

Myyjän on luovutettava ostajalle asunnon hallinta sekä osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat sovittuna ajankohtana. Jollei toisin ole sovittu, edellä tarkoitetut asiakirjat on luovutettava samana ajankohtana kuin asunnon hallinta.

Myyjän on luovutettava ostajalle asunnon hallinta sekä *luovutettava* osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat *taikka annettava suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin* sovittuna ajankohtana. Jollei toisin ole sovittu, edellä tarkoitetut asiakirjat on luovutettava *tai suostumus annettava* samana ajankohtana kuin asunnon hallinta *on luovutettava*. Suostumus, joka tarvitaan ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin *ehdollisena, on annettava, jollei toisin ole sovittu, heti kaupanteon jälkeen.*

Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa eikä 1 momentissa tarkoitettuja asiakirjoja ennen kuin ostaja maksaa kauppahinnan, ellei ole sovittu, että kauppahinta tai osa siitä erääntyy maksettavaksi vasta myöhemmin.

Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa eikä 1 momentissa tarkoitettuja asiakirjoja *taikka antamaan suostumustaan ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin* ennen kuin ostaja maksaa kauppahinnan, ellei ole sovittu, että kauppahinta tai osa siitä erääntyy maksettavaksi vasta myöhemmin.

8 §

8 §

*Oikeus pidättyä maksusta**Oikeus pidättyä maksusta*

Jos asunnon hallinta taikka osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ovat myyjän viivästyksen vuoksi luovuttamatta ajankohtana, jona kauppahinta tai osa siitä sopimuksen mukaan erääntyy maksettavaksi, ostajalla on oikeus pidättyä maksun suorittamisesta, kunnes luovutus tapahtuu. Tämän jälkeenkin ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta sellaista osaa kauppahinnasta, joka on tarpeen myyjän viivästyksen perustuvan vahingonkorvausvaatimuksen vakuudeksi.

Jos asunnon hallinta taikka osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ovat myyjän viivästyksen vuoksi luovuttamatta ajankohtana, jona kauppahinta tai osa siitä sopimuksen mukaan erääntyy maksettavaksi, ostajalla on oikeus pidättyä maksun suorittamisesta, kunnes luovutus tapahtuu. *Vastaavasti jos myyjä on viivästynyt antamasta suostumustaan osakehuoneistorekisteriin tehtävään kirjaukseen, ostajalla on oikeus pidättyä maksusta, kunnes suostumus annetaan.* Tämän jälkeenkin ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta sellaista osaa kauppahinnasta,

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

Jos jokin osa kauppahinnasta sopimuksen mukaan eräännyty maksettavaksi tietyinä ajankohtana ennen asunnon tai 1 momentissa mainittujen asiakirjojen hallinnan luovutusta, mutta on perusteltua aihetta olettaa, että hallinnan luovutus tulee viivästyttämään, ostajalla on oikeus pidättyä kauppahinnan maksamisesta, kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa.

22 §

*Kauppahinnan maksaminen*

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on, saatuaan kohtuullisen tilaisuuden tarkastaa asunto ja osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat, maksettava kauppahinta samalla, kun *asunnon hallinta ja asiakirjat luovutetaan hänelle.*

24 §

*Myyjän oikeus purkaa kauppa*

-----  
Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle.  
-----

joka on tarpeen myyjän viivästyksen perustuvan vahingonkorvausvaatimuksen vakuudeksi.

Jos jokin osa kauppahinnasta sopimuksen mukaan eräännyty maksettavaksi tietyinä ajankohtana ennen asunnon tai 1 momentissa mainittujen asiakirjojen hallinnan luovutusta *taikka suostumuksen antamista*, mutta on perusteltua aihetta olettaa, että hallinnan luovutus *tai suostumuksen antaminen* tulee viivästyttämään, ostajalla on oikeus pidättyä kauppahinnan maksamisesta, kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa.

22 §

*Kauppahinnan maksaminen*

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on, saatuaan kohtuullisen tilaisuuden tarkastaa asunto ja osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat, maksettava kauppahinta samalla, kun:

- 1) *asunnon hallinta luovutetaan hänelle; ja*
- 2) *hänelle luovutetaan edellä mainitut asiakirjat tai annetaan suostumus hänen saantonsa kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin.*

24 §

*Myyjän oikeus purkaa kauppa*

-----  
Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle *taikka suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin on annettu.*  
-----

-----  
*Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.*  
-----

5.

**Laki**

**ryhmärakennuttamislain 25 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan ryhmärakennuttamislain (190/2015) 25 §:n 1 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

25 §

25 §

*Säilyttäjän osakekirjoihin liittyvät tehtävät*

*Säilyttäjän osakekirjoihin liittyvät tehtävät*

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän on painatettava osakekirjat asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa sekä säilytettävä ne. Säilyttäjän on annettava panttioikeuden haltijalle todistus osakekirjojen säilyttämisestä.

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän on painatettava *osakkeista annettavat* osakekirjat asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa sekä säilytettävä ne. Säilyttäjän on annettava panttioikeuden haltijalle todistus osakekirjojen säilyttämisestä.

*Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.*

6.

## Laki

### kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan kaupparekisterilain (129/1979) 21 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 245/2001, sekä

lisätään 9 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 351/1987, 1616/1992, 1122/1993, 147/1997, 744/2004, 636/2006, 529/2008, 609/2010, 1602/2009 ja 447/2017, uusi 8 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

9 §

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.*

21 §

21 §

-----  
*Ilmoitusta tehtäessä on suoritettava säädetty maksu.*  
-----

-----  
*Ilmoituksesta on suoritettava säädetty maksu.*  
-----

-----  
Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.  
-----

7.

## Laki

### yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan yritys- ja yhteisötieto lain (244/2001) 10 §:n 3 momentti, 11 §:n 2 momentti ja 19 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 10 §:n 3 momentti, 11 §:n 2 momentti ja 19 §:n 2 momentti laissa 464/2017, sekä  
lisätään 10 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1099/2014 ja 464/2017, uusi 5 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

10 §

10 §

*Perustamisilmoitus*

*Perustamisilmoitus*

Sen estämättä, mitä 1 momentissa ja 2 momentin 3 kohdassa säädetään, *tieto kaupparekisterilain (129/1979) 3 §:n 1 momentin 1 ja 4–6 kohdassa tarkoitetun yhteisön tosiasiallisista edunsaajista, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, sekä ulkomaisen trustin tosiasiallisista edunsaajista ilmoitetaan sähköisesti sen mukaisesti kuin kaupparekisterilaissa säädetään.*

Sen estämättä, mitä 1 momentissa ja 2 momentin 3 kohdassa säädetään, *seuraavat tiedot ilmoitetaan kaupparekisteriin yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa:*

1) *tieto kaupparekisterilain (129/1979) 3 §:n 1 momentin 1, 5 ja 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 osakehuoneistorekisteriin merkittäviksi yhtiön osakkeenomis-*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

tajiien henkilötiedot.

11 §

11 §

*Muutos- ja lopettamisilmoitus**Muutos- ja lopettamisilmoitus*

Tieto kaupparekisterilain 3 §:n 1 momentin 1 ja 4–6 kohdassa tarkoitetun yhteisön tosiasiallisista edunsaajista, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, sekä ulkomaisen trustin tosiasiallisista edunsaajista ilmoitetaan sähköisesti. Muilta osin ilmoituksen toimittamisessa noudatetaan, mitä 10 §:n 1 momentissa säädetään perustamisilmoituksen toimittamisesta. (28.6.2017/464)

Seuraavat tiedot ilmoitetaan kaupparekisteriin yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa:

1) tieto kaupparekisterilain 3 §:n 1 momentin 1, 5 ja 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.

19 §

19 §

*Rangaistussäännökset**Rangaistussäännökset*

Joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö 10 §:n 1 momentissa tai 11 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen antamisen tai jättää ilmoittamatta 12 §:ssä tarkoitetun keskeytetyn toiminnan jatkamisesta, on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai teosta ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta, yritys- ja yhteisötietoilmoituksen laiminlyönnistä sakkoon.

Mitä 1 momentissa säädetään, sovelletaan rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain (444/2017) 6 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja yhteisön tosiasiallisia edunsaajia, 1 luvun 6 §:ssä tarkoitettuja ulkomaisen trustin tosiasiallisia edunsaajia sekä osakeyhtiön ja eurooppayhtiön osakkeenomistajia koskevien tietojen ilmoittamiseen vain, jos rekisteri-ilmoituksen tekemisestä vastuullisella henkilöllä on ollut tosi-

Joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö 10 tai 11 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen antamisen tai jättää ilmoittamatta 12 §:ssä tarkoitetun keskeytetyn toiminnan jatkamisesta, on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai teosta ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta, yritys- ja yhteisötietoilmoituksen laiminlyönnistä sakkoon.

Mitä 1 momentissa säädetään, sovelletaan 10 §:n 3 momentissa ja 11 §:n 2 momentissa tarkoitettujen tietojen ilmoittamisen laiminlyöntiin kuitenkin vain, jos rekisteri-ilmoituksen tekemisestä vastuullisella henkilöllä on ollut tosiasiaa mahdollisuus sähköisen ilmoituksen tekemiseen.

**HE 127/2018 vp**

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

asiassa mahdollisuus sähköisen ilmoituksen  
tekemiseen.

-----

*Tämän lain voimaantulosta säädetään  
erikseen lailla.*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

8.

## Laki

### vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 16 §, sellaisena kuin se on laissa 946/2009, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

16 §

16 §

*Rajoitusmerkintä*

*Rajoitusmerkintä*

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä *osakekirjoihin ja osakeluetteloon*. Jäljempänä 18 a §:n mukaisen omaksilunastettavan kohteen rajoitusmerkintöjen yhteydessä on oltava maininta osakkeiden omaksilunastettavuudesta ja panttauskiellosta.

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä *huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta*. Jäljempänä 18 a §:n mukaisen omaksilunastettavan kohteen rajoitusmerkintöjen yhteydessä on oltava maininta osakkeiden omaksilunastettavuudesta ja panttauskiellosta.

\_\_\_\_\_

*Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.*

\_\_\_\_\_



9.

**Laki**

**vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 16 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

16 §

16 §

*Rajoitusmerkintä*

*Rajoitusmerkintä*

Korkotukivuokratalon tai lainansaajan osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä *osakekirjoihin ja osakeluetteloon.*

Korkotukivuokratalon tai lainansaajan osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä *huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta.*

\_\_\_\_\_

*Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.*

\_\_\_\_\_

10.

## Laki

### aravalain 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan aravalain (1189/1993) 6 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

6 §

6 §

*Käyttö- ja luovutusrajoitukset*

*Käyttö- ja luovutusrajoitukset*

*Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa (1190/93) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) säädetään aravalainoitettun asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitettun asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käytön ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon (rajoitusmerkintä).*

Aravalainoitettujen omistusasuntojen käyttöön ja luovutukseen sovelletaan vain, mitä aravalainapäätöksestä ja lainan siirrosta on voimassa.

*Aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) säädetään aravalainoitettun asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitettun asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käytön ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta (rajoitusmerkintä).*

Aravalainoitettujen omistusasuntojen käyttöön ja luovutukseen sovelletaan vain, mitä aravalainapäätöksestä ja lainan siirrosta on voimassa.

\_\_\_\_\_

*Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.*

\_\_\_\_\_

11.

**Laki**

**aravarajoituslain 12 ja 18 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 12 §:n 5 ja 6 momentti sekä 18 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

12 §

12 §

*Omaksilunastaminen*

*Omaksilunastaminen*

*Tässä pykälässä tarkoitetun asunto-osakeyhtiön omaksilunastamiskelpoiset osakkeet on säilytettävä kunnassa omistajan lukuun, kunnes osakkeet on lunastettu omaksi tai oikeus lunastamiseen on lakannut.*

*Omaksilunastamisesta säädetään tarkemmin asetuksella.*

*Omaksilunastamiskelpoisuudesta on tehtävä merkintä huoneistotietojärjestelmään, kunnes osakkeet on lunastettu omaksi tai oikeus lunastamiseen on lakannut.*

*Omaksilunastamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.*

18 §

18 §

*Rajoitusmerkintä*

*Rajoitusmerkintä*

*Lainoitusta koskevien lakien mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon tehtyä rajoitusmerkintää on täydennettävä tai muutettava taikka se on siirrettävä tai poistettava siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.*

*Lainoitusta koskevien lakien mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä huoneistotietojärjestelmään tehtyä rajoitusmerkintää on tarvittaessa täydennettävä tai muutettava taikka se on siirrettävä tai poistettava. Merkintöjen täydentämisestä, muuttamisesta, siirtämisestä ja poistamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.*

*Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.*

## 12.

## Laki

## asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 51 §, sellaisena kuin se on laeissa 127/2003 ja 1210/2005, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

## 51 §

## 51 §

*Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät**Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät*

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 45 §:n 1 momentissa, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 1 momentissa sekä 48 b ja 48 c §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 46, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 2–4 momentissa ja 48 a §:ssä tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi on *osakekirjoissa mainittava* 47, 47 b, 48 ja 48 a–48 c §:ssä sekä 49 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Myönnettyään 50 b §:n 2 momentissa tarkoitettun lainan tai hyväksytyään lainan 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetuksi korkotukilainaksi tai takauslainaksi *Valtion asuntorahasto* on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Asumisoikeustalon omistaja on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitettut merkinnät on tehty ennen kuin omistaja tarjoaa tehtäväksi asumisoikeussopimuksia omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. Asetuksella voidaan tarkemmin säätää, miten tässä momentissa tarkoitettun velvoitteen täyttäminen osoitetaan.

Velvollisuudesta poistaa 1 ja 2 momentis-

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 45 §:n 1 momentissa, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 1 momentissa sekä 48 b ja 48 c §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 46, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 2–4 momentissa ja 48 a §:ssä tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi on *huoneistotietojärjestelmään ilmoitettava osakkeisiin kohdistuva merkintä* 47, 47 b, 48 ja 48 a–48 c §:ssä sekä 49 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Myönnettyään 50 b §:n 2 momentissa tarkoitettun lainan tai hyväksytyään lainan 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetuksi korkotukilainaksi tai takauslainaksi *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus* on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi siten kuin *valtioneuvoston* asetuksella tarkemmin säädetään.

Asumisoikeustalon omistaja on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitettut merkinnät on tehty ennen kuin omistaja tarjoaa tehtäväksi asumisoikeussopimuksia omistamastaan tai omistukseensa tulevasta talosta. *Valtioneuvoston* asetuksella voidaan tarkemmin säätää, miten tässä momentissa tarkoitettun velvoitteen täyttäminen osoitetaan.

Velvollisuudesta poistaa 1 ja 2 momentis-

**HE 127/2018 vp**

*Voimassa oleva laki*

sa tarkoitetut merkinnät käyttö- ja luovutus-  
rajoitusten lakattua säädetään 50 c §:ssä.

*Ehdotus*

sa tarkoitetut merkinnät käyttö- ja luovutus-  
rajoitusten lakattua säädetään 50 c §:ssä.

*Tämän lain voimaantulosta säädetään  
erikseen lailla.*

13.

## Laki

### vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain (232/2002) 9 §:n 3 momentti, ja  
*lisätään* lakiin uusi 22 a §, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

9 §

9 §

*Vuokrasopimuksen siirrettävyys*

*Vuokrasopimuksen siirrettävyys*

-----  
*Osaomistusoikeuden luovuttajan on esitettävä enemmistöosuuden omistajalle alkupe-  
räinen osaomistussopimuksensa. Enemmis-  
töosuuden omistaja tekee siihen merkinnän  
osaomistusoikeuden luovuttamisesta.*

-----  
(kumotaan)

22 a §

*Merkinnät huoneistotietojärjestelmään*

*Enemmistöosuuden omistajan on viipymättä tehtävä edellä 3, 6, 9, 17 ja 22 §:ssä tarkoitettuja toimenpiteitä koskevat merkinnät huoneistotietojärjestelmään.*

-----  
*Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.*  
-----

14.

## Laki

### ulosottokaaren 2 luvun 6 §:n ja 4 luvun 33 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan ulosottokaaren (705/2007) 2 luvun 6 §:n 2 momentti ja  
lisätään 4 luvun 33 §:n 1 momenttiin uusi 1 a kohta seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

2 luku

2 luku

#### Ulosottoperusteet

#### Ulosottoperusteet

6 §

6 §

*Häätöä edellyttävä käräjäoikeuden tuomio*

*Häätöä edellyttävä käräjäoikeuden tuomio*

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös käräjäoikeuden lainvoimaa vailla olevaa tuomiota, jossa vastaaja velvoitetaan luovuttamaan hakijalle kiinteää omaisuutta taikka *osakekirja* tai muu *asiakirja*, joka oikeuttaa asuin- tai muiden tilojen hallintaan, jos täytäntöönpano edellyttää häätöä.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös käräjäoikeuden lainvoimaa vailla olevaa tuomiota, jossa vastaaja velvoitetaan luovuttamaan hakijalle kiinteää omaisuutta taikka *osake* tai muu *yhtiöosuus*, joka oikeuttaa asuin- tai muiden tilojen hallintaan, jos täytäntöönpano edellyttää häätöä.

4 luku

4 luku

#### Ulosmittaus

#### Ulosmittaus

33 §

*Rekisteri-ilmoitukset*

Ulosottomiehen tulee heti ilmoittaa:

*1 a) huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa ( / ) tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin kuuluvan osakkeen ulosmittauksesta Maanmittauslaitokselle;*

*Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.*

15.

## Laki

### lahjanlupauslain 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan lahjanlupauslain (625/1947) 3 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa  
831/1991, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

3 §

3 §

Arvo-osuuden lahjoitusta pidetään täytettynä, kun lahjoitettu arvo-osuus on kirjattu vastaanottajan arvo-osuustilille. Jos arvo-osuuteen perustuva saaminen annetaan anteeksi, katsotaan lahjoitus täytetyksi vasta, kun arvo-osuus on kirjattu suoritusvelvollisen arvo-osuustilille.

Arvo-osuuden lahjoitusta pidetään täytettynä, kun lahjoitettu arvo-osuus on kirjattu vastaanottajan arvo-osuustilille. Jos arvo-osuuteen perustuva saaminen annetaan anteeksi, katsotaan lahjoitus täytetyksi vasta, kun arvo-osuus on kirjattu suoritusvelvollisen arvo-osuustilille. *Osakehuoneistorekisterissä olevan osakkeen lahjoitusta pidetään täytettynä, kun lahjan saaja on kirjattu osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin.*

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.



16.

## Laki

### varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
kumotaan varainsiirtoverolain (931/1996) 11 §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on laissa  
526/2010, ja  
muutetaan 24 §:n 2 momentti, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

11 §

11 §

*Ensiasunnon verovapaus*

*Ensiasunnon verovapaus*

-----  
*Luovutuksensaajan on lainhuutoa tai kir-  
jaamista hakiessaan esitettävä Verohallin-  
non antama lausunto verovapauden edelly-  
tyksistä.*

-----  
(kumotaan)

24 §

24 §

*Arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esitet-  
tävät tiedot ja yhteisön vastuu*

*Arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esitet-  
tävät tiedot ja yhteisön vastuu*

-----  
Jos osakkeen tai osuustodistuksen siirty-  
minen merkitään osake- tai osuustodistus-  
luetteloon, vaikka selvitystä suoritetusta tai  
peritystä verosta ei ole esitetty, luovutukses-  
ta suoritettavasta verosta vastaa myös yhtei-  
sö.

-----  
Jos osakkeen tai osuustodistuksen siirty-  
minen merkitään osake- tai osuustodistus-  
luetteloon, vaikka selvitystä suoritetusta tai  
peritystä verosta ei ole esitetty, luovutukses-  
ta suoritettavasta verosta vastaa myös yhtei-  
sö, jollei yhteisön osakeluettelon tietoja ole  
ennen osakeluetteloon merkitsemistä ilmoi-  
tettu huoneistotietojärjestelmää koskevan  
lainsäädännön voimaantulosta annetun  
lain ( / ) 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla  
huoneistotietojärjestelmään.

-----  
*Tämän lain voimaantulosta säädetään  
erikseen lailla.*  
-----

17.

## Laki

### verotusmenettelystä annetun lain 18 §: muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
lisätään verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 18 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 71/2010, 520/2010, 1131/2017 ja 354/2018, uusi 9 momentti, jolloin nykyinen 9 momentti siirtyy 10 momentiksi, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

18 §

*Viranomaisen yleinen tiedonantovelvollisuus*

*Ehdotus*

18 §

*Viranomaisen yleinen tiedonantovelvollisuus*

Verohallinto voi antaa tarkempia määräyksiä annettavista tiedoista, tietojen antamisen ajankohdasta ja tavasta tai rajoittaa tiedonantovelvollisuutta.

*Huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa ( / ) tarkoitetun rekisteriviranomaisen on toimitettava Verohallinnolle verotusta varten tarpeelliset huoneistotietojärjestelmään sisältyvät tiedot.*

*Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.*

18.

## Laki

### verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain (1346/1999) 20 §:n 8 kohta, sellaisena kuin se on laissa 1128/2017, ja lisätään 20 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1500/2011, 988/2012 ja 1128/2017, uusi 9 kohta seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

20 §

20 §

*Tietojen antaminen eräille viranomaisille*

*Tietojen antaminen eräille viranomaisille*

Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden estämättä antaa pyynnöstä:

Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden estämättä antaa pyynnöstä:

8) Finanssivalvonnalle ja Patentti- ja rekisterihallitukselle sellaisia verotustietoja, jotka ovat välttämättömiä niiden valvoessa rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain 3 luvussa säädettyjä velvoitteita asiakkaan tuntemisesta.

8) Finanssivalvonnalle ja Patentti- ja rekisterihallitukselle sellaisia verotustietoja, jotka ovat välttämättömiä niiden valvoessa rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain 3 luvussa säädettyjä velvoitteita asiakkaan tuntemisesta;

9) Maanmittauslaitokselle asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitettuun osakeluetteloon merkitsemistä varten tarpeelliset tiedot varainsiirtoveron suorittamisesta.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.