

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ett bostadsdatasystem och till vissa lagar som har samband med den

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det stiftas en lag om ett bostadsdatasystem. Syftet med lagen är att slopa de aktiebrev för aktier i bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som är i pappersform och att skapa ett tillförlitligt inskrivningssystem för omsättning av aktier, för aktieäggande och för användning av aktier som säkerhet. I ett register som förvaltas av Lantmäteriverket ska föras in uppgifter om aktieägare, pantsättning och andra rättigheter som gäller en aktie. I propositionen föreslås ändringar i lagen om bostadsaktiebolag, lagen om bostadsköp och vissa andra lagar.

Syftet med förslaget till lag om ett bostadsdatasystem är att främja omsättningen av bostadsaktier och användningen av dem som säkerhet, ägarnas tillgång till information samt bolagens förvaltning genom att erbjuda tillgång till de uppgifter i myndigheternas register som gäller aktier och de objekt som aktierna medför besittningsrätt till. I fråga om lämnandet av de handelsregisteruppgifter som gäller bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag och som ska användas i bostadsdatasystemet föreslås det att företags- och organisationsdatalagen ändras så att etableringsanmälan i fortsättningen alltid görs elektroniskt av bostadsaktiebolagen och de ömsesidiga fastighetsaktiebolagen.

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2019 och avses bli behandlad i samband med den. Lagarna avses träda i kraft vid ingången av 2019. Bestämmelser om deras ikraftträdande utfärdas genom en särskild lag.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL	2
ALLMÅN MOTIVERING	6
1 INLEDNING.....	6
2 NULÄGE	8
2.1 Lagstiftning	8
2.1.1 Lagen om bostadsaktiebolag	8
2.1.2 Lagen om bostadsköp	11
2.1.3 Bestämmelser om registrering av bolag	12
2.2 Den internationella utvecklingen	12
2.2.1 Sverige	13
2.2.2 Norge	14
2.2.3 Danmark	15
2.2.4 Frankrike	16
2.2.5 Tyskland	17
2.3 Bedömning av nuläget	18
3 PROPOSITIONENS MÅL OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN	19
3.1 Målsättning	19
3.2 Alternativ	20
3.2.1 Myndighetsmodellen	21
3.2.2 Verksamhetstillståndsmodellen	22
3.3 De viktigaste förslagen.....	25
4 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER	27
4.1 Ekonomiska konsekvenser	28
4.1.1 Konsekvenser för statsfinanserna	28
4.1.2 Ekonomiska konsekvenser för företagen och medborgarna.....	29
4.2 Konsekvenser för myndigheternas verksamhet	32
4.3 Övriga samhälleliga konsekvenser.....	34
5 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN	38
5.1 Beredningsskeden och beredningsmaterial	38
5.2 Hörande.....	38
5.2.1 Enkäter riktade till bostadsaktieägare och styrelsemedlemmar i bostadsaktiebolag	39
5.2.2 Remissförfarandet	43
6 SAMBAND MED ANDRA PROPOSITIONER.....	45
DETALJMOTIVERING	47
1 LAGFÖRSLAG	47
1.1 Lagen om ett bostadsdatasystem.....	47
1 kap. Allmänna bestämmelser	47
2 kap. Registrering av aktieägare och av pantsättning av aktier samt anteckning av begränsningar som gäller aktier i aktielägenhetsregistret	50
3 kap. Ekonomiska och tekniska uppgifter om besittningsobjektet	64

	4 kap. Förvaltning av informationssystemet samt behandling och utlämnande av uppgifter	67
	5 kap. Särskilda bestämmelser	76
1.2	Lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem	79
1.3	Lagen om ändring av lagen om bostadsaktiebolag	92
	2 kap. Aktier	92
	6 kap. Bolagsstämma	102
	7 kap. Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare	103
	13 kap. Aktieemission	103
	19 kap. Fusion	103
	20 kap. Delning	104
	27 kap. Straffbestämmelser	104
	28 kap. Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag	104
1.4	Lagen om ändring av lagen om bostadsköp	105
	2 kap. Köparens skydd under byggnadsfasen	105
	4 kap. Köp av nya bostäder	108
	6 kap. Köp av begagnad bostad	108
1.5	Lagen om ändring av 25 § i lagen om gruppbyggande	108
1.6	Lagen om ändring av 9 och 21 § i handelsregisterlagen	109
1.7	Lagen om ändring av företags- och organisationsdatalagen	109
1.8	Lagen om ändring av 16 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	112
1.9	Lagen om ändring av 16 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus	112
1.10	Lagen om ändring av 6 § i aravalagen	113
1.11	Lagen om ändring av 12 och 18 § i aravabegränsningslagen	113
1.12	Lagen om ändring av 51 § i lagen om bostadsrättsbostäder	113
1.13	Lagen om ändring av lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder	113
1.14	Lagen om ändring av 2 kap. 6 § och 4 kap. 33 § i utsökningsbalken	114
	2 kap. Utsökningsgrunder	114
	4 kap. Utmätning	114
1.15	Lagen om ändring av 3 § i lagen om gåvoutfästelser	114
1.16	Lagen om ändring av 11 och 24 § i lagen om överlåtelseskatt	114
1.17	Lagen om ändring av 18 § i lagen om beskattningsförfarande	115
1.18	Lagen om ändring av 20 § i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter	115
2	NÄRMARE BESTÄMMELSER	116
3	IKRAFTTRÄDANDE	116
4	LAGSTIFTNINGSORDNING	116
4.1	Egendomsskydd	116
4.2	Skydd för privatlivet och behandling av personuppgifter	118
4.3	Administrativa påföljder	121
4.4	Skydd för hemfriden och myndighetens inspektionsrätt	124
4.5	Jämlikheten i organiseringen av tjänster	124
	LAGFÖRSLAG	128

RP 127/2018 rd

Lag om ett bostadsdatasystem	128
Lag om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem	137
Lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag	144
Lag om ändring av lagen om bostadsköp	151
Lag om ändring 25 § i lagen om gruppbyggande	156
Lag om ändring av 9 och 21 § i handelsregisterlagen	157
Lag om ändring av företags- och organisationsdatalagen	158
Lag om ändring av 16 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	160
Lag om ändring av 16 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus	161
Lag om ändring av 6 § i aravalagen	162
Lag om ändring av 12 och 18 § i aravabegränsningslagen	163
Lag om ändring av 51 § i lagen om bostadsrättsbostäder	164
Lag om ändring av lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder	165
Lag om ändring av 2 kap. 6 § och 4 kap. 33 § i utsökningsbalken	166
Lag om ändring av 3 § i lagen om gåvoutfästelser	167
Lag om ändring av 11 och 24 § i lagen om överlåtelseskatt	168
Lag om ändring av 18 § i lagen om beskattningsförfarande	169
Lag om ändring av 20 § i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter	170
BILAGOR	171
PARALLELTEXT	171
Lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag	171
Lag om ändring av lagen om bostadsköp	184
Lag om ändring 25 § i lagen om gruppbyggande	191
Lag om ändring av 9 och 21 § i handelsregisterlagen	192
Lag om ändring av företags- och organisationsdatalagen	193
Lag om ändring av 16 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	196
Lag om ändring av 16 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus	197
Lag om ändring av 6 § i aravalagen	198
Lag om ändring av 12 och 18 § i aravabegränsningslagen	199
Lag om ändring av 51 § i lagen om bostadsrättsbostäder	200
Lag om ändring av lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder	202
Lag om ändring av 2 kap. 6 § och 4 kap. 33 § i utsökningsbalken	203
Lag om ändring av 3 § i lagen om gåvoutfästelser	205
Lag om ändring av 11 och 24 § i lagen om överlåtelseskatt	206
Lag om ändring av 18 § i lagen om beskattningsförfarande	208

Lag om ändring av 20 § i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter	209
--	-----

ALLMÄN MOTIVERING

1 Inledning

I Finland finns det uppskattningsvis över två miljoner bostadsaktieägare, och landets bostadsaktiebolag omfattar ca 1,4 miljoner bostadslägenheter. Av aktieägarna finns ca 750 000 inom huvudstadsregionen. Aktielägenheterna fördelar sig mellan något mer än 100 000 bostadsaktiebolag (89 000) och ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Uppgifter om bolagen och deras aktier finns tillgängliga i offentliga register, framför allt i handelsregistret, och uppgifter om aktieöverlåtelse erhålls närmast i samband med beskattningen. Uppgifter om aktielägenheternas egenskaper ingår i det byggnads- och lägenhetsregister som förs av Befolkningsregistercentralen, i handelsregistret och i fastighetsförvaltningssystemen. De uppgifter som direkt berör aktieägandet finns hos bolagen. Detta innebär att det för närvarande inte finns något centraliserat register över aktieägarna.

Den reglering som föreslås i denna regeringsproposition baserar sig på ett långsiktigt utredningsarbete som utförts av olika aktörer. Inrättandet av ett elektroniskt bostadsaktieregister behandlades första gången i Patent- och registerstyrelsens publikation Förutredning om den elektroniska registreringen av bostadsaktiers ägaruppgifter, som offentliggjordes år 2004. Också miljöministeriet har genomfört ett projekt rörande ett digitalt bostadsaktieregister, i anslutning till vilket en utredning om verksamhetsmodellen för ett elektroniskt bostadsaktieregister publicerades i april 2014.

Inrättandet av ett elektroniskt bostadsaktieregister valdes år 2015 till en av åtgärderna för genomförandet av spetsprojektet Digitalisering av offentliga tjänster, som hör till tyngdpunktsområdet Digitalisering, försöksverksamhet och avveckling av normer i regeringsprogrammet för Juha Sipiläs regeringsprogram. Ministerarbetsgruppen för förnyade handlingssätt fattade i februari 2016 beslut om genomförandet av projektet, och vid statsrådets interna arbetsfördelning tilldelades jord- och skogsbruksministeriet ansvaret för beredningen av projektet. Ministeriet inledde våren 2016 projektet för digitalisering av bostadsaktieregistret (ASREK), för att dra upp riktlinjer för och följa upp beredningen. I projektets strategiska styrgrupp fanns representanter förutom för jord- och skogsbruksministeriet även för justitieministeriet, arbets- och näringsministeriet, finansministeriet och miljöministeriet. Den operativa beredningen av projektet skedde i samarbete med Lantmäteriverket och de övriga ämbetsverk som deltog i projektet, dvs. Patent- och registerstyrelsen, Skatteförvaltningen och Befolkningsregistercentralen, inom ramen för det program för realisering av projektet som inleddes i april 2017. Den lagstiftning som hänför sig till projektet har beretts i lagstiftningsarbetsgruppen för införande av ett elektroniskt bostadsaktieregister. En närmare redogörelse för detta arbete ingår i avsnitt 5 som berör beredningen av propositionen.

Under den tid ASREK-projektet pågått har man utarbetat lösningar på de grundläggande frågor som hänför sig till upprätthållandet av datasystemet. Den kanhända viktigaste av dessa frågor utgjordes av valet mellan den verksamhetstillståndsmodell som påminner om värdeandelssystemet och myndighetsmodellen. Enligt båda alternativen bär dock myndigheten ansvaret för att helheten fungerar. Frågan utgjordes närmast av huruvida en viss del av helheten med stöd av verksamhetstillstånd borde tilldelas en aktör utanför förvaltningen. Slutligen kom man till att registreringen av aktieägandet endast utgör en del, om än en mycket central del, av den helhet som omfattar hanteringen av uppgifter om bostadsaktierna och de objekt som dessa be-

rättigar till besittning av. Det betraktades inte som ändamålsenligt att separera denna del från den helhet som omfattar hanteringen av uppgifter om den byggda miljön. Ansvar för helheten kommer i vilket fall som helst att åligga en myndighet. Denna lösning refereras i avsnitt 3.2 som berör de olika alternativen.

Inom ramen för projektet har man även strävat efter att lösa de frågor som berör uppgiftsfördelningen mellan myndigheterna och de datasystem som de svarar för. Utgångspunkten har varit att Lantmäteriverket ska svara för bostadsdatasystemets funktion och informationsinnehållet i de register och ärendehanteringssystem som hör till systemet. Samtidigt ska man sträva efter att effektivisera möjligheterna att sammanföra och använda uppgifter som ingår i olika myndighetsregister. Utgångspunkten är att uppgifterna ska begäras av medborgarna bara en gång.

I propositionen har man strävat efter att framhålla att man inte befattar sig med rollen som personuppgiftsansvarig för de myndigheter som svarar för befintliga register. Befolkningsregistercentralen kommer fortsättningsvis att svara för de uppgifter som ingår i befolkningsdatasystemet och det byggnads- och lägenhetsregister som hör samman med det, och Patent- och registerstyrelsen svarar för de uppgifter som ingår i handelsregistret. Denna utgångspunkt ändras inte i och med bostadsdatasystemet. I och med bostadsdatasystemet skapas bara anslutningar till olika registers uppgifter om bostadsaktier och lägenheter som aktierna berättigar till besittning av, och uppgifterna görs tillgängliga för bolagen och aktieägarna. Dessutom ger systemet tillgång till uppgifter om aktieäggande, pantsättning och andra rättigheter som hänför sig till aktierna. Det är fråga om information som uppkommer i samband med registreringsförfarandet och som lagras i elektronisk form.

Bostadsdatasystemet är mer än ett register. Det är fråga om en helhet som består av flera register som förs i ett lagstadgat syfte och av de ärendehanteringssystem som hänför sig till registren. Kärninnehållet utgörs av de uppgifter om aktieägare och panträtter som lagras i samband med uppgifternas registrering. I registret införs dessutom på ansökan uppgifter om andra begränsningar som hänför sig till aktierna. Det register som förs i detta syfte kallas aktielägenhetsregistret. Det andra syftet med bostadsdatasystemet är att utgöra en kanal till uppgifter som finns i olika myndighetsregister och som ger information om den helhet av ekonomiska och tekniska aspekter som aktiernas värde grundar sig på. Det register som förs i detta syfte kallas besittningsobjektsregistret.

Bostadsdatasystemet föreslås under den första fasen omfatta aktielägenhetsregistret och det besittningsobjektsregister som sammanför uppgifter som finns i olika myndighetsregister, samt informationstjänster rörande dessa register. Funktionerna ska tas i bruk stegvis från och med år 2019. Under den andra fasen kommer beredningen att omfatta bolagets skyldighet att ge information, och framför allt den helhet som betjänar hanteringen och utlämnandet av sådana uppgifter som ges genom disponentintyg. Det är fråga om hantering av uppgifter av ekonomisk och teknisk karaktär, som förvaltas av bolagen, samt om att förmedla dem med hjälp av anslutningar som etablerats till fastighetsförvaltningssystemen. Efter den fortsatta beredningen blir det eventuellt möjligt att också inkludera uppgifter om andra besittningsformer i bostadsdatasystemet, såsom uppgifter om bostadsrätter och objekt som bostadsrätterna berättigar till besittning av. Över lag är det fråga om en omfattande helhet, vars beredning och realisering det finns skäl att koppla samman också med den övriga digitaliseringsutveckling som berör boendet och den byggda miljön.

2 Nuläge

2.1 Lagstiftning

Besittningen och överföringen av de aktiebrev som utfärdas över aktierna i ett bostadsaktiebolag är av central betydelse förutom vid omsättningen av aktier och användningen av dem som säkerhet även med tanke på förvärvandet av de rättigheter som aktierna ger i förhållande till bolaget. Nedan behandlas de bestämmelser om saken som ingår i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) och lagen om skuldebrev (622/1947), nedan *SkbrL*, samt de förfaranden som vanligtvis hänför sig till omsättningen av bostadsaktier och användningen av dem som säkerhet i enlighet med gällande bestämmelser.

I fråga om bestämmelserna om bostadsköp anges nedan särskilt de bestämmelser som påverkas av att aktiebrev i pappersform kommer att avskaffas. Vidare beskrivs den grundläggande uppgift som hänför sig till företags- och organisationsdatasystemet och systemets funktioner endast till den del bostadsdatasystemet medför ändringar i dem.

2.1.1 Lagen om bostadsaktiebolag

Enligt 1 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag, nedan *BostABL*, är ett bostadsaktiebolag ett aktiebolag som enligt bolagsordningen har till syfte att äga och besitta minst en sådan byggnad eller del av en byggnad i vilken mer än hälften av lägenhetens eller lägenheternas sammanlagda golvyta enligt bolagsordningen upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning. Varje aktie medför ensam för sig eller tillsammans med andra aktier rätt att besitta en lägenhet som anges i bolagsordningen eller något annat utrymme.

Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag ett sådant annat aktiebolag (än ett ovan avsett bostadsaktiebolag) som enligt bolagsordningen har till syfte att äga och besitta minst en byggnad eller del av byggnad och i vilket varje aktie ensam för sig eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta en i bolagsordningen angiven lägenhet eller något annat utrymme (*BostABL* 28 kap. 2 §). Utgångspunkten är att bestämmelserna i *BostABL* tillämpas också på ömsesidiga fastighetsaktiebolag. I bolagets bolagsordning är det dock möjligt att ange att bestämmelserna i *BostABL* inte tillämpas på bolaget eller att de tillämpas endast delvis. Det som anges nedan gäller således i princip också ömsesidiga fastighetsaktiebolag, om inte något annat följer av bolagets bolagsordning.

Utfärdande av aktiebrev. För en aktiegrupp som berättigar till besittning av en aktielägenhet utfärdas ett aktiebrev för aktieägaren. Aktiebrev ska tryckas på ett tryckeri som har utrustning som lämpar sig för säkerhetstryckning och ett sådant säkerhetssystem som förhindrar tryckning av två eller flera aktiebrev ur en och samma aktiegrupp. Finansministeriet fattar på ansökan beslut om godkännande av ett tryckeri för tryckning av bostadsaktiebolags aktiebrev (*BostABL* 2 kap. 6 §).

Vid bildandet av ett bolag får aktiebrev utfärdas efter att bolaget har registrerats i handelsregistret. Vid emission av nya aktier får aktiebrev utfärdas då aktierna har registrerats (*BostABL* 2 kap. 6 § 2 mom.) Vid fusion och delning får behövliga aktiebrev för det övertagande bostadsaktiebolaget utfärdas då de nya aktier som ges som fusions- eller delningsvederlag och det eventuella bolag som bildas vid fusionen eller delningen har registrerats. Utöver aktiebrev

för nya aktier ska styrelsen utfärda aktiebrev som motsvarar de nya förhållandena då en aktiegrupp ändras på grund av att en lägenhet delas eller utvidgas eller lägenheter sammanslås, eller på grund av någon annan åtgärd. Samtidigt ska det tidigare aktiebrevet makuleras. Aktiebrev får utfärdas endast till aktieägare som är införda i aktieboken (BostABL 2 kap. 6 § 2 mom.).

Ett aktiebrev kan ställas endast till en viss person. Aktiebrevet ska innehålla uppgifter om bolagets firma samt företags- och organisationsnummer, aktiernas ordningsnummer eller antalet aktier och aktiebrevets ordningsnummer, den aktielägenhet som aktiegruppen medför besittningsrätt till, en eventuell inlösenklausul som ingår i bolagsordningen samt uppgifter som enligt bestämmelser någon annanstans i lag ska antecknas på aktiebrevet. Aktiebrevet ska dateras och undertecknas av ett beslutfört antal styrelseledamöter (BostABL 2 kap. 7 §).

Aktiebrev vid omsättningen av bostadsaktier och användningen av dem som säkerhet. En aktie i ett bolagsaktiebolag får i princip överföras utan begränsningar bl.a. genom köp, byte, gåva, arv, avvitrning eller testamente. Överföringen av aktier får begränsas på ett sätt som är giltigt i bolagsrättsligt avseende endast genom en inlösenklausul i bolagsordningen (BostABL 1 kap. 8 §). Förutom de inlösenklausuler som avses i den gällande lagen har man under de tidigare aktiebolagslagarnas giltighetstid kunnat registrera sådana klausuler om begränsning av omsättningen (bl.a. samtyckes- och förköpsklausuler) som avviker från den gällande lagen men som fortfarande blir tillämpliga. Det finns inga särskilda formkrav för överlåtelse av bostadsaktier, men överföring av äganderätten t.ex. genom testamente, avvitrning eller inlösen, eller genom en fusion som berör ägarsammanslutningen, förutsätter att bestämmelserna i vissa speciallagar iakttas.

På överlåtelse och pantsättning av aktiebrev tillämpas de bestämmelser om löpande skuldebrev som ingår i lagen om skuldebrev, med stöd av vilka besittningen av ett aktiebrev ger rättsverkningar i förhållande till utomstående (BostABL 2 kap. 11 § och SkbrL 13, 14 och 22 §). En förvärvare av aktier har rätt att betrakta överlåtaren som berättigad att bestämma över aktierna, om överlåtaren har aktiebrevet i sin besittning och har antecknats som ägare i aktieboken. Att överlåtaren har antecknats i aktieboken kan påvisas antingen genom en anteckning på aktiebrevet eller genom ett disponentintyg. Också en överlåtare som inte har införts i aktieboken men som har aktiebrevet i sin besittning kan förmodas ha rätt att bestämma över aktierna, om han eller hon till stöd för sin rätt kan åberopa sammanhängande överlåtelser börjande med den aktieägare som sist antecknats i aktieboken och fortgående till honom eller henne själv (SkbrL 13 kap. 2 § och RP 24/2009 rd, s. 72). Vid överlåtelser av aktier tryggas förvärvarens ställning i förhållande till överlåtarens borgenärer och andra utomstående genom att han eller hon får aktiebrevet i sin besittning. För att en pantsättning av ett aktiebrev ska vara bindande gentemot utomstående förutsätts det likaså att aktiebrevet överläts i panttagarens besittning.

Utövning av aktieägarens rättigheter och införande av förvärv i aktieboken. Besittningen av bostadsaktier är av betydelse förutom för tredjemansskyddet vid omsättningen av aktier och användningen av dem som säkerhet också vid utövningen av aktieägarens rättigheter. Enligt huvudregeln i lagen om bostadsaktiebolag har förvärvaren av en aktie rätt att utöva de rättigheter som en aktieägare har i bolaget efter att ha införts i den aktiebok som förs av bolagets styrelse eller hos bolaget har anmält sitt förvärv av aktier i bolaget och tillförlitligt redogjort för detta. Den nya ägaren har dock alltid besittningsrätt till lägenheten från det att bolaget har

underrättats om ägarens innehav för uttag av bolagsvederlaget (BostABL 2 kap. 2 § 1–2 mom.).

För att en överlåtelse av äganderätten ska kunna införas i aktieboken förutsätts det att förvärvaren underrättar bolaget om sin äganderätt och lägger fram en tillförlitlig utredning om saken. En tillförlitlig utredning om förvärvet omfattar ett sådant köpebrev eller överlåtelsebrev gällande aktierna av vilket äganderättens övergång framgår. Förvärvaren ska dessutom visa att denne har aktiebrevet i sin besittning och att det är försett med de anteckningar om överlåtelsen som behövs för införande i aktieboken. Innan anteckningen om överlåtelse av äganderätten införs i aktieboken ska förvärvaren dessutom lägga fram en utredning om att överlåtelse-skatten är betald eller om skattefrihet för köpare av första bostad, ifall det är fråga om ett förvärv mot vederlag. En tillförlitlig utredning angående det överlåtelsebrev som visar att äganderätten har överförts och angående besittningen av aktiebrevet ger dock förvärvaren rätt att utöva ägarättigheter trots att förvärvet inte har införts i aktieboken. Lagen om bostadsaktiebolag innehåller inte bestämmelser om aktieägarens skyldighet att anmäla sitt förvärv för att införas i aktieboken.

Vid införandet av ett förvärv i aktieboken ska man ta hänsyn till de begränsningar av förfoganderätten som anges i äktenskapslagen (234/1929), nedan *ÄL*, och lagen om registrerat partnerskap (950/2001), nedan *LRP*, och som begränsar makarnas rätt att bestämma över en aktielägenhet som är avsedd att enbart eller huvudsakligen användas som makarnas gemensamma hem (*ÄL* 39 § och *LRP* 8 § 1 mom.).

Om den senaste överlåtelsen av en aktie har antecknats in blanco på aktiebrevet, ska den nya ägarens namn skrivas in i aktiebrevet innan det antecknas i aktieboken att äganderätten har övergått. På aktiebrevet ska det samtidigt antecknas ett intyg om införandet i aktieboken samt datum då detta skett (BostABL 2 kap. 13 § 3 mom.).

Om en aktie är föremål för lösningsrätt enligt bolagsordningen, får anteckningen om äganderättens övergång inte införas i aktieboken förrän det har blivit klart att lösningsrätten inte utnyttjas. Om överföringen av äganderätten till en aktie begränsas enligt någon annan lag, får anteckningen inte göras förrän det har blivit klart att äganderätten har övergått.

Förandet av aktieboken och dess offentlighet. Styrelsen ska föra en aktiebok över bolagets aktier, som ska innehålla anteckningar om samtliga aktier i aktiegrupper och nummerföljd, vilken aktielägenhet varje aktiegrupp medför besittningsrätt till, dagen då ett aktiebrev har utfärdats, aktieägarens identifierings- och kontaktuppgifter, uppgifter som enligt bestämmelser någon annanstans i lag ska antecknas i aktieboken samt uppgifter om de begränsningar som besittningsrätten till en lägenhet är underkastad enligt någon annan lag, om det särskilt krävs att de antecknas. Aktieboken ska upprättas utan dröjsmål efter det att bolaget har bildats, och den ska föras på ett tillförlitligt sätt (BostABL 2 kap. 12 §). Även om styrelsen bär ansvaret för upprätthållandet av aktieboken, är det i praktiken ofta disponenten som sköter de uppgifter som hänför sig till förandet av aktieboken. Aktiebokens uppgifter om tidigare aktieägare ska förvaras på ett tillförlitligt sätt i tio år från det att den nya ägaren har införts i aktieboken (BostABL 2 kap. 14 §). Efter den nämnda tidsfristen får uppgifter om tidigare ägare förvaras, användas eller i övrigt behandlas endast för vetenskaplig forskning, bolagets historik eller statistikföring.

Var och en har rätt att mot ersättande av bolagets kostnader få kopior av aktieboken eller en del av den. Därutöver har aktieägarna, tidigare aktieägare och andra som visar att deras rättigheter kräver det rätt att ta del av uppgifter i aktieboken om tidigare aktieägare och att få kopior av uppgifterna. Uppgifter om fysiska personers adress och födelsedatum som införts i aktieboken får dock ges ut endast till aktieägare eller till dem som visar att deras rättigheter kräver det. Utlämnandet av uppgifter om aktieägare som har införts i aktieboken kan dessutom inskränkas av en sådan begränsning av utlämnandet av uppgifter (s.k. spärrmarkering) som avses i 36 § i lagen om befolkningsdatasystemet och Befolkningsregistercentralens certifikattjänster (661/2009), varvid uppgifterna får ges ut endast till myndigheter och till sådana aktieägare eller andra som visar att deras rättigheter kräver det.

Disponentintyg. Disponenten ska på begäran ge ett disponentintyg över en aktielägenhet. Om bolaget inte har en disponent är styrelsens ordförande skyldig att ge intyget (BostABL 7 kap. 27 §). Disponentintygets minimiinnehåll anges i lagen. Närmare bestämmelser om disponentintygets innehåll finns i statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheters ytor och om disponentintyg (365/2010). Disponentintyg ska ges till aktieägare, till förmedlingsrörelser som har ett gällande uppdrag och till panttagare. Förmedlingsrörelser och kreditinstitut har inte någon egentlig lagstadgad skyldighet att skaffa ett disponentintyg. Inhämtandet av ett disponentintyg har dock befast sin ställning som ett sätt att i enlighet med god förmedlingssed visa att de uppgifter som ges vid marknadsföringen av bostadsaktier är korrekta. Det är också för panthavarens del fråga om ett intyg med uppgifter om den ekonomiska helhet som omfattar bolaget och dess egendom samt de förpliktelser som hänför sig till aktielägenheten och aktieägaren, vilka utgör grund för bestämningen av värdet på aktierna och den aktielägenhet som aktierna berättigar till besittning av. Ärligen utfärdas ca 200 000 disponentintyg. För intyget får det tas ut en skälig avgift som styrelsen godkänner (BostABL 7 kap. 27 § 3 mom.). Avgiften fastställs av bolagets styrelse tillsammans med disponenten. Undersökningen Isännöintipalkkiot 2017 (KTI Kiinteistöliitto Oy) som Suomen Kiinteistöliitto ry beställt visar att medianpriset på ett disponentintyg som utfärdas av en disponent är 100 euro.

2.1.2 Lagen om bostadsköp

Lagen om bostadsköp tillämpas enligt dess 1 kap. 1 § 1 mom. på köp av bostadsaktier och andra sådana andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet samt på skydd av köparens rättsliga och ekonomiska ställning under byggnadsfasen. Lagens 2 kap. gäller köparens skydd under byggnadsfasen. Med byggnadsfasen avses enligt 2 kap. 5 § perioden innan en bostadssammanslutnings nya byggnad eller de nya bostadslägenheter som senare byggs till för sammanslutningen är färdiga. Byggnadsfasen avslutas när byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden eller byggnaderna för användning och en styrelse har valts för bostadsaktiebolaget. Då det är fråga om en tillbyggnad avslutas byggnadsfasen när de nya bostadslägenheterna har godkänts för användning.

Det så kallade *RS-systemet*, som ursprungligen utarbetats av kreditinstitutet, hör samman med bestämmelserna i 2 kap. i lagen om bostadsköp. Systemets kärna utgörs av stiftande delägars skyldighet att ställa säkerheter för det fall att byggherren går i konkurs eller det sker eventuella fel i samband med byggandet. Säkerheterna och byggprojektets skyddsdocument ska deponeras hos det kreditinstitut som finansierar byggprojektet eller, om ett sådant inte finns, hos regionförvaltningsverket. I det nämnda kapitlets 6 § bestäms det att den som förvarar skyddsdocumenten ska låta trycka aktiebrev på ett tryckeri som har godkänts för detta samt förvara

dem. Detta utgör ett skydd för aktieägarna och panthavarna. Panthavaren ska ges ett intyg över att aktiebrevet är i förvar. Skyddsdokumentens förvarare överläter med säljarens samtycke aktiebrevet till köparen eller panthavaren då köparen har uppfyllt sina förpliktelser enligt köpavtalet. I 2 kap. 7 § anges det att skyddsdokumentens förvarare har rätt att ta ut ett arvode för tryckningen och förvaringen av aktiebrev.

I 4 kap. i lagen om bostadsköp finns bestämmelser om köp av en ny bostad. Enligt bestämmelserna i detta kapitel har överlåtelsen av ett aktiebrev vissa verkningar med avseende på köparens skyldigheter och säljarens rättigheter. När det gäller andra objekt än sådana som omfattas av RS-regleringen ska säljaren enligt 4 kap. 4 § 3 mom. överlämna aktiebrevet till köparen samtidigt som besittningen av bostaden överläts, om inte något annat har avtalats. Denna bestämmelse tillämpas i sådana fall där en stiftande delägare säljer en aktielägenhet som första gången tas i bruk efter att byggnadsfasen avslutats. Uppkomsten av betalningsskyldighet för köparen är enligt 4 kap. 29 § anknuten förutom till överlåtelsen av bostadens besittning även till överlåtelsen av aktiebrevet. Denna bestämmelse är emellertid dispositiv, och parterna kan avtala om något annat. Efter att bostadens besittning eller aktiebrevet har överlåtits till köparen får säljaren dock inte längre häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen (4 kap. 34 §).

I 6 kap. i lagen om bostadsköp regleras köp av en begagnad bostad. Enligt 6 kap. 4 § ska bostadens besittning och aktiebrevet överlåtas till köparen vid den avtalade tidpunkten. Aktiebrevet ska överlåtas samtidigt som bostadens besittning överläts, om inte något annat avtalas.

2.1.3 Bestämmelser om registrering av bolag

I 12 kap. i lagen om bostadsaktiebolag finns bestämmelser om bildandet av bostadsaktiebolag och om den därmed anknutna registreringsskyldigheten samt om registreringens rättsverkningar. På själva registreringen tillämpas handelsregisterlagen (129/1979), och när det gäller innehållet i grundansökan särskilt dess 9 §. Handelsregistret förs av Patent- och registerstyrelsen, som i egenskap av personuppgiftsansvarig också svarar för registrets informationsinnehåll. Anmälningförfarandet och tilldelandet av företags- och organisationsnummer regleras i *företags- och organisationsdatalagen* (244/2001). För närvarande får bolagets grundansökan göras i pappersform. Också en anmälan om ändring av bolagsordningen får i princip göras aningen på en pappersblankett eller på webben i Patent- och registerstyrelsens och Skatteförvaltningens FODS-tjänst.

2.2 Den internationella utvecklingen

Det finländska bostadsaktiebolaget erbjuder veterligen åtminstone i Europa en unik form av ägarboende, och det bedöms i praktiken lämpa sig väl för fördelningen av ansvaret och kostnaderna för underhållet av bostadshus med flera ägare samt för organiseringen av den därmed anknutna förvaltningen. Det finns emellertid jämförelseobjekt till omsättningen av bostadsaktier i länder där samägandet av en bebyggd fastighet och de registreringar som berör saken har beaktats i lagstiftningen. I verket *Kansan Osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet* (Martti Lujanen, Meillä ja muualla Asunto-osakeyhtiö kansainvälisessä vertailussa 2017) finns en ingående redogörelse för condominium-modellen, som tillämpas i många länder, och för den modell som grundar sig på kvotdelsägande av en fastighet, samt en bedömning av dessa modellers svagheter och styrkor i förhållande till bostadsaktiebolagssystemet.

I praktiken har ägandet av höghusbostäder i de flesta EU-länder ordnats så att bostadsägarens äganderätt till den bostad som han eller hon besitter har antecknats i det register som berör fastighetsägandet. Bl.a. i Norge och Danmark införs uppgifter om bostäderna i ett register som motsvarar Finlands lagfarts- och inteckningsregister. I Sverige grundar sig besittningsrätten till en bostad däremot alltid på en bostadsrätt. Tills vidare utförs ingen centraliserad registrering av bostadsrätterna. Sedan år 2009 har det emellertid under vissa förutsättningar varit möjligt att registrera en bostad som en fastighet i Sverige.

Uppgifterna i de fastighets- och inskrivningsregister (*landregister*) som i huvudsak förs av myndigheter är i regel offentligt tillgängliga, antingen i sin helhet eller delvis. Detta gäller också datasystemen i de nordiska länderna. Dessutom finns det länder där det är möjligt att fritt söka uppgifter om fastigheter och bostäder på webben. Detta är fallet t.ex. i Danmark. I vissa länder har tillgången till information via en teknisk anslutning däremot begränsats så att endast yrkesanvändare får tillgång till uppgifterna på detta sätt. Detta är fallet också i Finland.

Ett gemensamt särdrag för verksamheten vid registermyndigheterna i de nordiska länderna, som behandlas nedan, utgörs av ibruktagandet av långt utvecklade elektroniska system som avsevärt för snabbas och underlättar de registreringar som hänför sig till överföringar och pantsättningar av egendom. Dessa system används förutom i samband med omsättningen av fastigheter även för registreringar som berör omsättningen och pantsättningen av bostäder, i de fall då registreringarna görs på samma sätt som för fastigheter. Nedan presenteras de regleringslösningar och handlingsmodeller som omfattats i de ovan nämnda nordiska länderna samt i Frankrike och Tyskland.

2.2.1 Sverige

I Sverige grundar sig rätten att besitta en bostad i regel på en *bostadsrätt* i en boendesammanlutning som har formen av ett andelslag (se t.ex. ”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). De utredningar som berör boendet visar att det finns ca 25 000 registrerade bostadsrättsföreningar i Sverige, som omfattar sammanlagt ca en miljon bostadsrättslägenheter. Bestämmelser om bostadsrätter och bostadsrättsföreningar finns i bostadsrättslagen från år 1991 (1991:614). Det är fråga om en särskild typ av rättighet, som kan sägas vara en mellanform mellan hyresboende och ägarboende. Även om många bostadsrättsinnehavare uppfattar att de har köpt en bostad då de blir innehavare av en bostadsrätt, är det dock fråga om sådan nyttjanderätt som avses i bostadsrättslagen.

I Sverige har det förts en samhällsdebatt om frågor som berör ändamålsenligheten av det omfattande men splittrade systemet med bostadsrätter och medlemskap i bostadsrättsföreningar. Det har blivit allt mer uppenbart att det behövs ett centraliserat bostadsrättsregister för registrering av bostadsrätter och för de behov som hänför sig till omsättningen. Behovet av att inrätta ett centraliserat register uppmärksammades redan år 1998 i delbetänkandet om ett bostadsrättsregister (SOU 1998:80, s. 16–17). Betänkandet innehöll också ett förslag till en ny lag om ett bostadsrättsregister, där det föreslogs att registret ska föras av *Lantmäteriet*. Förslaget ledde inte då till några lagändringar, men bostadsrättslagen har ända fram till dagsläget ständigt varit föremål för olika utredningar och ändringar (SOU 2017:31, s. 80). Enligt den utredning som genomfördes år 2007 (DS 2007:12) utgår man från att det ska inrättas ett centraliserat offentligt register (DS 2007:12, s. 23). Detta skulle samtidigt skapa förutsättningar för

ett heltäckande register för registrering av panträtter. För närvarande är det i och för sig möjligt att pantsätta bostadsrätter, och detta görs också i stor utsträckning. I praktiken görs en anteckning om panträtten med stöd av en anmälan i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning.

En bostadslägenhet som bildats till en fastighet kan i princip registreras som fastighet i fastighetsregistret. Detta sker dock i regel inte, trots att sådana ägarlägenhetsfastigheter som avses i 1 kap. 1 a § i den svenska jordabalken (1970:994) enligt det tillägg som gjorts till jordabalken år 2009 betraktas som fastigheter. Vid förvärv av sådana ska lagfart sökas, liksom vid andra fastighetsförvärv. Efter den ändring som gjordes i den svenska jordabalken vid ingången av år 2009 har det varit möjligt att registrera en sådan *ägarlägenhet* som avses i lagen som fastighet i fastighetsregistret. Bildandet av en tredimensionell fastighet som omfattar en ägarlägenhet sker genom en fastighetsbildningsförrättning som förrättas av en myndighet. Då fastigheten har bildats ska ägaren i normal ordning söka lagfart för sin fastighet. Då *ägarlägenhetsfastigheten* behövs som säkerhet kan den pantsättas på samma sätt som andra fastigheter. Ägaren ska söka inteckning hos inskrivningsmyndigheten, dvs. *Lantmäteriet*.

Förutsättningarna för bildandet av en ägarlägenhetsfastighet anges i lag, vilket i princip innebär att en sådan ägarlägenhet som avses i lag inte kan bildas av vilket tredimensionellt utrymme som helst. Införandet av en ny boendeform i form av *ägarlägenheter* motiverades med att syftet var att öka mångfalden av boendeformer för *flerbostadshus* (SOU 2014:33, s. 116). I praktiken har dock den boendeform som baserar sig på bostadsrätter åtminstone tills vidare bevarat sin dominerande ställning. En utredning gällande ägarbostäder visade att denna boendeform fortfarande utgjorde 37 % av samtliga boendeformer.

I Sverige strävar Lantmäteriet, på samma sätt som man gör i Norge, efter att främja användningen av den E-ansökan som är avsedd särskilt för yrkesanvändare. Yrkesanvändare får, om de så önskar, ta i bruk den avgiftsfria tjänsten genom att avtala om det med inskrivningsmyndigheten. Genom att ta i bruk tjänsten får de tillgång till uppgifter som behövs för en korrekt registreringsansökan och som ingår också i andra register, exempelvis uppgifter om civilståndet för parterna i ett köp (www.lantmateriet.se, webbplats).

2.2.2 Norge

Sedan år 2006 har man i Norge varit tvungen att ansöka om lagfart (*tingslysing*) på andelar i en bostadsrättssammanslutning (*rettighet i andelar i borettslag*). Saken regleras i lagen om bostadsrättssammanslutningar (Lov om burettslag 2003-06-06-39), vars 6 kap. innehåller bestämmelser om registrering av bostadsrätter (*tinglysing*). Bostadsrättsinnehavarens ägande grundar sig på ett samäganderättsförhållande som omfattar både byggnader och mark. Bostadsrätten registreras i ”grundboken” (*grunnbok*), där också de ägarbyten som berör fastigheten registreras. På registreringarna tillämpas lagfartslagen (lov om tinglysing 1935-06-07-2), som i samband med att lagen om bostadsrättssammanslutningar trädde i kraft ändrades till den del den gäller registreringen av bostadsrätter.

Uppgifter om pantsättning av en andel i en bostadsrättssammanslutning antecknas i samma ”grundbok”. Pantsättning regleras i pantlagen (Lov om pant 1980-02-08-2). Registret över bostadsrätterna och pantsättningen av dem (grunnbok) förs av *Kartverket*, som motsvarar Lantmäteriverket i Finland. Vid utgången av år 2016 hade enligt registermyndigheten knappt 8 500

ovan beskrivna bostadsrättssammanslutningar införts i registret, och drygt 350 000 lagfarter rörande bostäder i sammanslutningarnas ägo registrerats i registret.

Kartverket har i april 2017 tagit i bruk en ny elektronisk registreringsmodell (*e-tinglysning*), med hjälp av vilken man strävar efter att i första hand förmå yrkesanvändare, såsom banker och fastighetsmäklare, att tillställa inskrivningsmyndigheten alla dokument som hänför sig till omsättning och pantsättning i elektronisk form. Då kan också inskrivningsmyndigheten behandla ärendena i elektronisk form, utan pappersdokument. (<https://www.kartverket.no/eiendom/e-tinglysning/Hva-er-e-tinglysning>).

Med hjälp av det nämnda programmet kan yrkesanvändarna också direkt utarbeta elektroniska versioner av de dokument som behövs vid registreringen, såsom köpebrev och pantsättningsdokument. En köpare som behöver lån kan dessutom signera behövliga dokument i nätbanken. Målsättningen är att de registreringar som hänför sig till omsättningen då i sin helhet kan skötas i elektronisk form.

2.2.3 Danmark

I Danmark trädde lagen om ägarlägenheter (*lov om ejerlejligheder*) i kraft den 1 juli 1966. En förutsättning för att en byggnad eller de byggnader som finns på en fastighet ska kunna delas upp till ägarbostäder utgörs enligt lagen av att alla byggnader samtidigt delas upp till fristående äganderättsenheter, vilka är självständiga fastigheter. Lagen tillämpas framför allt på objekt som uppförts efter att lagen trätt i kraft, men också andra byggnader kan delas upp under de förutsättningar som anges i lagen.

Även om de byggnader som finns på en fastighet delas upp till ägarbostäder, kan fastighetens mark dock inte delas upp, utan den direkta äganderätten hänför sig bara till bostäderna. Marken ägs av en särskild ägarboendeförening, som bostadsägarna ska höra till. I Norge däremot, där det också finns bostadsrättssammanslutningar, grundar sig bostadsrättsinnehavarnas ägande på ett samäganderättsförhållande som omfattar både byggnaderna och marken. I praktiken är dock systemen i båda länderna mycket snarlika. Ett gemensamt särdrag för både det norska och det danska systemet med ägarlägenheter utgörs av att "bostadsrätten" i båda systemen utgör en helhet som omfattar såväl bostaden och byggnaden som marken (Se t.ex. SOU 2002:21, s. 21).

Eftersom ägarlägenheter i Danmark jämföras med fastigheter, tillämpas lagfartslagen (Lov om tinglysning, 1.1.1928) på registreringen av rättigheter som berör dem (äganderätt och panträtt). I avvikelse från vad som är fallet i Norge, Sverige och Finland, finns det i Danmark en särskild domstol som är inskrivningsmyndighet (*Tinglysningsretten*). I praktiken omfattar inskrivningsmyndighetens uppgifter också i Danmark i huvudsak registrering av rättigheter som berör fast egendom, men därutöver registrerar "tinglysningsretten" i Danmark i avsevärd omfattning också rättigheter och panträtter som berör lös egendom, t.ex. fartyg och fordon.

I Danmark har e-tjänsterna och automatiseringen av registreringen fått den största spridningen i förhållande till jämförelseländerna. Enligt inskrivningsmyndigheten sker 75 % av behandlingen av och beslutsfattandet i ärenden som berör registreringar i elektronisk och automatiserad form. Inskrivningsmyndigheten behandlar årligen närmare 200 000 ansökningar. Trots den omfattande automatiseringen måste vissa registreringsärenden dock även framdeles behandlas

manuellt i Danmark, t.ex. ärenden som berör vissa arvsfång. Tilläggsinformation om ämnet fås genom den presentation som den danska inskrivningsmyndigheten höll vid det allmänna sammanträdet för European Land Registry Association, på adressen Danish Digital Land Registration.

2.2.4 Frankrike

I Frankrike regleras samägandet av bebyggda fastigheter i lag (Loi n° 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, 10.7.1965). Lagen tillämpas på situationer där ägandet omfattar dels en privat andel (t.ex. en bostadslägenhet, affärslägenhet, parkeringsplats eller vinkällare) och dels en andel i odelbar egendom (t.ex. fastighetens mark, gård, gångvägar, byggnadens gemensamma delar samt konstruktioner som betjänar hela fastigheten). Lagens bestämmelser gäller särskilt samägarnas rättigheter och skyldigheter samt förvaltningen inom den förening som samägarna bildar. Lagen innehåller bestämmelser om omsättningen till den del det är fråga om anmälning av samägarens betalningsskyldigheter och andra förpliktelser i samband med överlåtelsen eller överföring av dem till förvärvaren. Förfarandet för registrering av äganderätten och andra rättigheter som riktar sig mot en bebyggd fastighet regleras i en förordning (Décret n° 55-22 portant réforme de la publicité foncière, 4.1.1955).

Den privata andelen, dvs. lägenheten eller något annat utrymme som är avsett för privat bruk, är ägarens egendom. Samägarna svarar gemensamt för kostnaderna för underhållet och skötseln av den gemensamt förvaltade egendomen. En bebyggd fastighet förvaltas av en förening, vars verksamhet i huvuddrag motsvarar förvaltningen i ett sådant bolag som i Finland avses i lagen om bostadsaktiebolag. Föreningen har särskilda stadgar (*le règlement de copropriété*). Beslutanderätten utövas av samägarstämman (*l'assemblée générale*). Styrelsen (*le conseil syndical*) och den disponent (*le syndic*) som är underställd styrelsens övervakning svarar för verkställandet av de beslut som fattas vid samägarstämman. Disponenten tillhandahåller samägarna ett sammandrag av de tekniska och ekonomiska uppgifter som berör föreningen och den egendom som föreningen förvaltar.

Överlåtelser sker i närvaro av en notarie, och köpebrevet är formbundet. I samband med överlåtelsen presenteras bl.a. disponentens ovan nämnda sammandrag rörande föreningen och dess egendom för köparen. Överlåtaren ska dessutom lägga fram ett intyg av disponenten, av vilket överlåtarens betalningsskyldigheter och andelar av gemensamma lån och fonder framgår. Ifall ett sådant intyg inte läggs fram, ska den notarie som fungerar som köpvittne utreda dessa frågor hos disponenten. Förvärvaren har en betänketid på tio dagar, under vilken han eller hon kan häva köpet. Efter att affären genomförts informerar notarien, säljaren eller köparen disponenten om den nya ägaren. Notarien sänder överlåtelsebrevet till den myndighet som svarar för registreringen (*la publicité foncière*) och som upprätthåller inskrivningsregistret (*le fichier immobilier*).

Inskrivningsmyndigheten undersöker förvärvets giltighet. Registreringen har offentlighetsverkan och är förknippad med ett särskilt statligt ansvar. E-tjänsterna i anslutning till registreringen verkar begränsa sig till den informationstjänst som omfattar sådant myndighetsmaterial som finns tillgängligt på internet. Det är möjligt att beställa ägarintyg för olika syften via webben. Inskrivningsregistret omfattar förutom uppdaterade ägaruppgifter även uppgifter om servitut och inteckningar samt om fastighetens egenskaper och tidigare ägare. Tilläggsinformation om försäljning av gemensam egendom och om det förfarande som ska iakttas vid för-

säljningen finns tillgängligt på den franska förvaltningens officiella webbplats för offentliga tjänster Service-Public.fr.

2.2.5 Tyskland

Bostadsägandet regleras i Tyskland i en lag som stiftats år 1951, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEigG). Ägandet baserar sig på samägande som omfattar kvotdelar av den fastighet där byggnaden är belägen, dvs. marken. Kvotdelarna av fastigheten kan vara mycket små, ofta är det fråga om tusendelar. Den byggnad som är belägen på fastigheten eller som ska byggas på den hör eller kommer att hör till fastigheten som en beståndsdel. Samägarna kan emellertid ingå avtal (*Einräumungsvertrag*) om att var och en av fastighetens samägare ges särskild äganderätt (*Sondereigentum*) till en viss bostad i byggnaden eller till ett visst utrymme som är avsett för något annat ändamål än boende (WoEigG 3 §). Då avtalet har registrerats i den fastighetsbok (*Grundbuch*) som motsvarar lagfarts- och inteckningsregistret i Tyskland, blir den särskilda äganderätt som tillkommer var och en av fastighetens samägare gällande (WoEigG 4 § 1 mom.). Parterna förblir dock fortsättningsvis samägare av fastigheten. Samäganderätten (*Miteigentum*) gäller den egentliga fastigheten och de delar av byggnaden som inte är föremål för särskilt ägande (*Gemeinschaftseigentum*).

Bostäderna (och andra utrymmen som betjänar boende) i den byggnad som har byggts eller ska byggas på fastigheten kan delas upp i sådan särskild egendom som hör till vissa kalkyletrade ägarandelar av grundfastigheten också redan i det skede då fastigheten tillhör bara en ägare (WoEigG 8 §). Uppdelningen görs då genom en sådan anmälan av fastighetens ägare som ska antecknas i fastighetsboken (*Teilungserklärung*). Uppdelningen träder i kraft då den har antecknats i fastighetsboken (WoEigG 8 § 2 mom.).

I det skede då uppdelningen av bostäderna till särskild egendom antecknas i fastighetsboken upprättas det, både då uppdelningen sker genom avtal och då den sker genom anmälan, ett särskilt blad i fastighetsboken (*Grundbuchblatt*) för varje kvotdel av fastigheten, dvs. samäganandel (*Miteigentumsanteil*). Till detta fogas information om den bostad som hör till kvotdelen såsom särskild egendom (WoEigG 7 § 1 mom. och 8 § 2 mom.). Därmed kommer denna bostad, tillsammans med den kvotdel som den hör samman med, att utgöra en separat registreringsenhet i fastighetsinskrivningsregistret. I detta system är den särskilda äganderätten till bostaden och äganderätten till den kvotdel som bostaden hör till oskiljaktiga (WoEigG 6 §). De kan t.ex. inte överlåtas var för sig. Detta innebär samtidigt att omsättningen av bostäder omfattas av fastighetsinskrivningssystemet och att äganderätten till en bostad betraktas som ägande av fast egendom. Vid utredningen av äganderätten kan förvärvaren stöda sig på fastighetsbokens uppgifter, som åtnjuter offentlig trovärdighet. Förvärvaren låter också registrera sitt eget förvärv i samma register. Användningen av en bostad som säkerhet sker med hjälp av sedvanliga fastighetsinteckningar, där inteckningen berör den helhet som omfattar bostaden och kvotdelen av fastigheten.

Användningen av elektroniska metoder i samband med registreringsärenden är föremål för kontinuerlig utveckling också i Tyskland. I praktiken finns fastighetsboken i elektronisk form i alla delstater. På internet finns en informationstjänst som berör fastighetsboken (Internet-Grundbucheinsicht) också tillgänglig i samtliga delstater (se t.ex. <http://www.grundbuchportal.de/>). Den webbaserade informationstjänst som berör inskrivningsregistret gäller dock tills vidare i första hand bara företagsanvändare, och dess användning är förknippad med ett

särskilt tillståndsförfarande. De egentliga e-tjänsterna håller likväl på att bli allt allmänare inom fastighetsinskrivningssystemet. Enligt 135 § i den lag som berör registreringsförfarandet (Grundbuchordnung) kan varje delstats regering (*die Landesregierung*) genom förordning (*Rechtsverordnung*) fastställa en tidpunkt från och med vilken ansökningar, samtycken och andra dokument som behövs vid registreringen kan tillställas delstatens inskrivningsmyndighet i elektronisk form. Elektroniska dokument godtas för närvarande i vissa delstater, medan systemen testas i vissa andra stater (se information om saken på notarieorganisationens (Bundesnotarkammer) webbplats, http://elrv.info/de/elektronischer-rechtsverkehr/rechtsgrundlagen/EIRv_Uebersicht_BL.html).

Efter att användningen av e-tjänster genom förordning möjliggjorts i en delstat, aktualiseras också tillämpningen av de bestämmelser i lagen om registreringsförfarandet som gäller bl.a. mottagande av ett elektroniskt dokument samt bekräftelse av mottagandet (136 §) samt ett elektroniskt dokuments form och erforderlig elektronisk signatur (137 §). Delstatens regering kan också utfärda en förordning om när inskrivningsmyndigheten kan ge beslut, uppmaningar och meddelanden i elektronisk form (140 § 1 mom.). Förutsättningarna och metoderna för elektronisk delgivning regleras å sin sida i 140 § 2 mom. Delstatens justitieministerium (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) kan likaså genom förordning utfärda närmare bestämmelser om e-tjänsternas tekniska detaljer (141 §).

2.3 Bedömning av nuläget

I nuläget finns det i och för sig inte några betydande brister i samband med rättsskyddet för parterna i bostadsköp, bolagen eller aktieägarna. Då aktieägandet visas med hjälp av ett aktiebrev i pappersform och genom de anteckningar om överlåtelse som gjorts på det möjliggörs emellertid inte fullständig digitalisering av processerna i anslutning till omsättningen av bostadsaktier. Trots att man för närvarande använder sig av elektroniska system vid förmedlingen av fastigheter, förutsätter hanteringen av aktiebrev i pappersform alltid i stor utsträckning manuellt arbete. Ur aktieägarnas synvinkel är de centrala utvecklingsmöjligheterna förknippade med de risker och kostnader som hänför sig till aktiebrevens förvaring. Dödandet av ett aktiebrev orsakar besvär och kostnader. Kostnaderna för förvaringen av aktiebrev kan å sin sida på lång sikt bli betydande.

Nuläget är inte det mest fördelaktiga med tanke på anordnandet av husbolagens förvaltning och service eller med tanke på tillgången till information om aktielägenheterna och husbolagen. De uppgifter som ingår i aktieböckerna är spridda mellan ca 89 000 bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag. För närvarande finns inte heller de uppgifter om bolagen och bostäderna som ingår i myndigheternas register tillgängliga på ett och samma ställe. Den centrala nyttan av digitaliseringen utgörs således av att uppdateringen av och tillgången till information om omsättningen av bostadsaktier och användningen av dem som säkerhet förbättras och det skapas större öppenhet i fråga om värdebildningen.

Det nuvarande systemet, som omfattar lämnande av uppgifter som krävs vid marknadsföringen av bostadsaktier, ingående av köpavtal, betalning av köpesumman, överlåtelse av aktiebrev

vet eller frigörande av en säkerhet samt betalning av överlåtelseskatt, kan te sig som en invecklad helhet ur medborgarnas synvinkel. Dessa ärenden måste i allmänhet skötas genom flera personliga möten, antingen med assistans av en fastighetsmäklare eller utan en sådan, och det krävs ofta personlig närvaro senast vid det tillfälle då köpet ingås. En förbättring av tillgången till information om ägandet och pantsättningen av aktier samt en effektivisering av informationsutbytet myndigheterna emellan (beskattning, statistik) kan i någon mån minska den helhet av ärenden som aktieägarna måste sköta.

I nuläget kan det förekomma sådana svårigheter i samband med förfarandet som är svåra att mäta. Bolagets förvaltning, som innefattar förande av aktieboken och ansvar för disponentintygen, sporrar inte nödvändigtvis människor att ställa upp som ansvarspersoner i ett bostadsaktiebolag. Uppgiften läggs ofta ut till en disponent, men det finns inte alltid tillgång till disponenttjänster, och ibland kan t.ex. antalet bostäder eller deras läge innebära att det inte är ändamålsenligt att skaffa sådana tjänster. Generellt kan man konstatera att det inte i alla avseenden har utarbetats vedertagna processer för förande av aktieboken och upprättande av disponentintyg inom den heterogena skaran av aktörer, vilket kan leda till att aktieägarna och förvärvarna samt deras representanter betjänas på ett oenhetligt sätt.

Såsom det framgår av den internationella jämförelsen, avviker det finländska bostadsaktiebolaget och systemet där besittningen av en bostad baserar sig på aktieäggande från de lösningar som man tillägnat sig i jämförelseländerna, vilka grundar sig på samäggande av bebyggda fastigheter samt föreningar som inrättas för att förvalta gemensamma utrymmen. För utländska köpare eller bostadsinvestorer kan det vara svårt att gestalta den konstruktion där besittningen av en bostad grundar sig på aktieäggande. Fördelen med ett lagfarts- och inteckningsregister som åtnjuter offentlig trovärdighet är ur utländska investerares synvinkel att det är lätt att utreda vem som äger en bostad och vilka begränsningar som belastar den, samt att myndigheterna bär skadeståndsansvar för rättsförluster som orsakats av fel i registret. Ett register över bostädernas ägare finns i alla jämförelseländer (dock inte över bostadsrätterna i Sverige).

3 Propositionens mål och de viktigaste förslagen

3.1 Målsättning

Målsättningen med propositionen är att för bostadsaktiebolagens och de ömsesidiga fastighetsaktiebolagens del frånga aktiebrev i pappersform och därmed göra det möjligt att digitalisera de processer som hänför sig till omsättningen och användningen av aktier som säkerhet. Till målsättningen hör förutom elektronisk handel och kreditgivning även digitalisering av aktörernas egna och inbördes processer. För att man ska kunna frånga aktiebrev skapas ett registreringssystem, där överlåtelsen av aktiebrevet som handling för fullbordande av överlåtelsen eller panträtten ersätts med registreringen av rätten.

För att de processer som hänför sig till bostadsköp och hanteringen av säkerheter ska bli smidigare krävs tillgång förutom till ägaruppgifter även till sådana uppgifter som används vid bestämning av bostäders värde. I samband med beredningen av bostadsdatasystemet har det konstaterats att systemet skulle ge störst nytta ifall det skulle innefatta betydligt mer omfattande information än vad som ingår i aktieboken, dvs. om det i praktiken skulle omfatta de uppgifter som för närvarande ingår i disponentintyget. En sådan lösning, som grundar sig på en omfattande skyldighet att lämna information, skulle dock avsevärt öka den administrativa bördan

för bolagen i det skede då datasystemet och dess kärninnehåll utarbetas. Ifall systemet ges ett mer omfattande informationsinnehåll än vad som föreslagits skulle det även krävas noggrann fastställelse av processerna för databehandlingen och de gemensamma begreppen, vilket å sin sida skulle fördröja beredningen av det registreringssystem som utgör en förutsättning för att aktiebrev i pappersform ska kunna avskaffas.

Vid sidan av digitaliseringen av uppgifterna är det väsentligt att uppmärksamma kvaliteten på och tillförlitligheten av de uppgifter som tillhandahålls för kreditgivningens behov. Beroende på bolagens varierande premisser och beredskap kan ett omfattande informationsinnehåll som kräver kontinuerlig uppdatering medföra kvalitetsskillnader och andra osäkerhetsfaktorer, vilket i samband med affärstransaktioner och behandlingen av krediter skulle föranleda ett behov av att särskilt kontakta bolagets ansvarsperson för att kontrollera att uppgifterna är uppdaterade. Ett informationsinnehåll som begränsas till det minimala skulle å sin sida äventyra nyttan med digitaliseringen, eftersom uppgifter som berör ägande och pantsättning inte är de viktigaste med tanke på bestämmandet av värdet på ett objekt. Olika typer av uppgifter behövs för att bemöta olika behov. I euro skulle den största samhällseliga nyttan medföras av en smidig tillgång till tillförlitlig information.

Vid beredningen har man således beslutat sig för en lösning där det föreslås att de uppgifter som bolagen ansvarar för, framför allt de uppgifter som ingår i disponentintyget, ska inkluderas i bostadsdatasystemet i nästa fas av reformen. Målsättningen är att under den första fasen främja skötseln av bolagens förvaltning genom att erbjuda tillgång till myndighetsregistrens uppgifter om bolagen, de fastigheter och byggnader som bolagen förvaltar samt bostäderna och de aktier som berättigar till besittning av dem.

Syftet med propositionen är också att förbättra aktieägarnas ställning och rätt till information. Då aktiebrev i pappersform avskaffas innebär det samtidigt att förvaringen av aktiebrev blir obehövlig. Enligt den enkät som beskrivs nedan i avsnitt 5.2 verkar kostnaderna för förvaringstjänsterna årligen uppgå till något mindre än 50 euro per aktiebrev. Den största nyttan utgörs dock av att risken för att ett aktiebrev förkommer eller förstörs kommer att elimineras. Aktieägaren kan i fortsättningen via myndighetens register avgiftsfritt kontrollera att de uppgifter som berör honom eller henne är korrekta och fullständiga.

3.2 Alternativ

Vid utarbetandet av förslaget till ett register över ägandet och pantsättningen av aktier aktualiserades frågan om vem som ska registrera förvärven och pantsättningarna samt föra registret och svara för dess informationsinnehåll i egenskap av personuppgiftsansvarig. Man konstaterade att det finns två olika alternativ, nämligen myndighetsmodellen och verksamhetstillståndsmodellen. Enligt båda alternativen är det dock i sista hand myndigheten som bär ansvaret för att systemet fungerar, men enligt verksamhetstillståndsmodellen ger myndigheten en aktör som väljs enligt angivna kriterier i uppdrag att driva systemet.

Som ett exempel på verksamhetstillståndsmodellen kan man nämna det värdeandelssystem som avses i lagen om värdeandelssystemet och om clearingverksamhet (348/2017), som det belgiskägda Euroclear Finland Oy upprätthåller i egenskap av värdepapperscentral. Finansministeriet är tillståndsmyndighet. Registreringarna i värdeandelsregistret görs av värdepappers-

centralen eller kontoförvaltaren, som i allmänhet är ett kreditinstitut eller värdepappersföretag. Bestämmelser om registreringarna finns i lagen om värdeandelskonton (827/1991).

Myndighetsmodellen representeras å sin sida av det fastighetsdatasystem som upprätthålls av Lantmäteriverket och som till sin karaktär är ett sedvanligt register. I det lagfarts- och inteckningsregister som hör till fastighetsdatasystemet införs uppgifter om äganderätten till en fastighet eller en del av den samt om de inteckningar och särskilda rättigheter som berör den. Bestämmelserna om lagfarts- och inteckningsregistret och om de registreringar som görs i registret finns i huvudsak i jordabalken (540/1995).

Propositionens förslag rörande registreringsförfarandet och registreringsobjekten överensstämmer dock inte i sin helhet med registreringen av vare sig värdeandelar eller uppgifter om fastighetsäggande. Bostadsaktiernas karaktär av egendom som är jämförbar med fast egendom och som hör till nationalförmögenheten, samt det allmänna syftet med bostadsaktieäggandet, dvs. att besitta en lägenhet i syfte att bo i den, gör att bostadsaktier är ägoobjekt som på ett väsentligt sätt skiljer sig från börsbolagsaktier. Å andra sidan är bostadsaktier inte fast egendom, och på överlåtandet av dem tillämpas inte de formföreskrifter eller det förfarande som gäller överlåtelse av fast egendom. Det är inte heller fråga om aktier som hör till aktiebolagslagens (624/2006) tillämpningsområde eller om börsbolagsaktier. Bostadsaktierna omfattas inte heller av värdepappersmarknadslagens (746/2012) tillämpningsområde.

I propositionen har man beslutat sig för att lägga fram ett förslag som grundar sig på myndighetsmodellen. Den valda modellen kan motiveras med det ändamålsenlighetskrav som anges i 124 § i grundlagen. Nedan presenteras ett sammandrag av vardera modellen och av de omständigheter som talar för och mot dem.

3.2.1 Myndighetsmodellen

Enligt 15 § i grundlagen hör egendomsskyddet till de grundläggande fri- och rättigheterna i Finland. Propositionen innehåller inga förslag till begränsningar av rätten att använda egendom, och inte heller förslag till några andra inskränkningar av äganderätten eller ägarens ställning. Däremot föreslås det i propositionen att registreringen av rättigheterna ska utgöra ett villkor för uppkomsten av sakrättsligt skydd och för utövningen av de rättigheter som aktieäggandet medför enligt bolagslagstiftningen. Vid bedömningen av utredningen om äganderätten och vid beslutsfattandet rörande registreringen är det fråga om avgöranden som är av betydelse med avseende på egendomsskyddet och som innefattar utövning av offentlig makt. För registreringen av ägandet förs ett personregister. Dessutom behandlar inskrivningsmyndigheten även sekretessbelagda beskattningsuppgifter i anslutning till den utredning som berör betalningen av överlåtelseskatt. Enligt myndighetsmodellen sköts denna uppgift under tjänstansvar och inom ramen för den allmänna förvaltningslagstiftningen. Överföringen av denna uppgift till någon annan än en myndighet skulle för det första kräva att det ändamålsenlighetskrav som anges i 124 § i grundlagen uppfylls och för det andra att garantierna för god förvaltning tryggas.

Enligt myndighetsmodellen kommer Lantmäteriverket i egenskap av inskrivningsmyndighet att svara för att det register och ärendehanteringssystem som berör registreringarna fungerar samt för att registreringsbesluten och registeranteckningarna är felfria. Vid skötseln av denna uppgift omfattas Lantmäteriverket av normstyrning (lagstiftning) samt administrativ och eko-

nomisk styrning (målsättningar som härleds från statsbudgeten samt resultatstyrning). Lantmäteriverkets ansvar för skötseln av uppgiften omfattar administrativt ansvar (övervakning av lagenligheten) samt straffrättsligt och skadeståndsrättsligt ansvar.

För prestationerna i anslutning till registreringsuppgiftens skötsel uttas en avgift, vars storlek enligt lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992) regleras närmare genom förordning. Enligt de principer som anges i 6 § i den nämnda lagen är utgångspunkten att avgiftens storlek ska motsvara beloppet av statens totalkostnader för prestationen, dvs. självkostnadsvärdet. Myndighetsmodellen innebär att aktiernas förvaring, som egentligen inte medför några kostnader för myndigheten, är avgiftsfri. För registreringsåtgärderna och informationstjänsterna uttas däremot avgifter som närmare bestäms genom förordning av statsrådet. Aktieägarna får avgiftsfritt ta del av de uppgifter som berör dem själva.

Ansvarsfrågorna är således klargjorda i samband med myndighetsmodellen. Grunderna för bestämmandet av avgifterna är transparenta, och avgifterna är förutsebara under den tid avgiftsförordningen är gällande (1–3 år). Myndighetsmodellen möjliggör dock inte konkurrens, och prissättningen och premisserna för utvecklandet av tjänsterna bestäms inte enligt marknadsvillkor. Verksamheten är emellertid förutsebar. Myndigheten kan genom avtal säkerställa att den eller dess framtida avtalsparter har tillräckliga användarrättigheter och andra rättigheter till sådana datatekniktjänster och andra tekniska tjänster som behövs för att upprätthålla och utveckla datasystemet. Datasystemet kommer att upprätthållas och utvecklas inom ramen för den offentliga förvaltningens helhetsarkitektur, vilket garanterar att olika myndigheters tjänster är kompatibla med varandra.

3.2.2 Verksamhetstillståndsmodellen

Verksamhetstillståndsmodellen kan granskas ur ekonomisk och juridisk synvinkel. Enligt förarbetena till grundlagen tillämpas dess 124 § såväl på uppgifter som sedan gammalt ankommer på myndigheterna som på sådana nya uppgifter inom förvaltningen som anförtros andra än myndigheter (RP 1/1998 rd). Vid registreringen av uppgifter om ägande och panträtter samt antecknandet av begränsningar som hänför sig till aktierna är det i grund och botten fråga om tillgodoseende av det egendomsskydd som avses i 15 § i grundlagen i den situation där aktiebrev i pappersform avskaffas.

För att en offentlig förvaltningsuppgift ska kunna anförtros någon annan än en myndighet förutsätts det enligt den vedertagna tolkningen av 124 § i grundlagen för det första att ändamålsenlighetskravet uppfylls. Ändamålsenligheten ska bedömas förutom med beaktande av den aktuella uppgiftens karaktär, förvaltningens effektivitet och andra interna behov även med beaktande av privata personers och sammanslutningars behov (GrUU 8/2014 rd). Ifall överföringen är motiverad av ändamålsenlighetsskäl, måste man se till att de grundläggande fri- och rättigheterna, rättsskyddet och andra förutsättningar för god förvaltning tillgodoses (GrUU 62/2014 rd). De rättsliga utgångspunkterna för värdeandelssystemet har senast bedömts i grundlagsutskottets utlåtande GrUU 15/2016 rd, där systemet i fråga om sina premisser konstaterats vara förenligt med grundlagen. I grundlagsutskottets utlåtande 17/2012 rd har man särskilt granskat huruvida vissa av systemets delområden är förenliga med 124 § i grundlagen.

När det gäller ekonomin kan det hända att statens kostnader för utvecklandet av datasystemet skulle bli lägre enligt verksamhetstillståndsmodellen än enligt den föreslagna myndighetsmo-

dellen. Verksamhetstillståndsmodellen skulle emellertid påverka samhällsverksamheten på andra sätt, och den skulle inte kunna införas utan en heltäckande bedömning av dess national-ekonomiska och konkurrensrättsliga konsekvenser. En dylik avvägning har gjorts i samband med det gällande värdeandelssystemet, som grundar sig förutom på EU-lagstiftningen och den nationella lagstiftningen om värdeandelssystemet även på den tillståndsprovning som finansministeriet svarar för i egenskap av tillståndsmyndighet.

En fördel med verksamhetstillståndsmodellen kunde utgöras av möjligheten att utnyttja det befintliga registreringssystemet, men vid en närmare granskning är saken dock inte så entydig. Värdepapperscentralen skulle kunna göra registreringar i värdeandelssystemet. För detta syfte behöver centralen uppgifter om aktieöverlåtelseerna av parterna och av de banker som agerar på parternas vägnar. Ifall man utgår från att värdepapperscentralen och kontoförvaltarna skulle registrera förvärven och pantsättningarna, borde registreringarna enligt dagens principer kombineras med en annan registrering som innefattar information om vad som registreras. Bankerna skulle i egenskap av kreditgivare därmed tillhandahålla information om vad som registreras angående förvärven och pantsättningarna. Ifall de kreditinstitut och värdepappersföretag som är parter till värdepapperscentralen skulle svara för förvaltandet av bostadsaktierna, skulle det sannolikt krävas ändringar i deras datasystem. För kundernas del kan man anta att förvaltandet av bostadsaktier t.ex. på värdeandelskonton skulle göra det möjligt för dem att i huvudsak sköta sina ärenden via bankernas etablerade servicenät. Alla kreditinstitut som beviljar bostadskrediter är dock inte för närvarande parter till värdepapperscentralen. Dessa aktörer skulle troligtvis orsakas betydande kostnader ifall de måste etablera en anslutning till värdepapperscentralen i sina datasystem.

Enligt den gällande värdeandelslagstiftningen är det dessutom inte möjligt att inkludera bostadsaktier i värdeandelssystemet. Ifall förvaltandet av bostadsaktier inkluderas i systemet skulle det förutsätta såväl lagstiftningsåtgärder som granskning av grunderna för verksamhetstillståndet. Med tanke på de förpliktelser och risker som hänför sig till verksamheten har värdepapperscentralen ålagts ett kapitalkrav som står i proportion till de förvaltade tillgångarna. Det är emellertid svårt att fastställa det ekonomiska värdet på bostadsaktietillgångarna utan att det utförs en grundlig marknadsundersökning och erhålls uppgifter om de egenskaper som påverkar besittningsobjektens värde. Det finns inte tillgång till samlad information om dessa faktorer. Bolånestocken uppgår till ca 100 miljarder euro, varav en del hänför sig till boende i fastigheter (Deloitte 2017: bolånestocken är ca 94,1 miljarder euro och ökar årligen med ca 17,8 miljarder euro). De kapitalkrav som värdepapperscentralen för närvarande ålagts inom värdeandelssystemet är inte tillräckliga med tanke på en dylik ändring.

Verksamhetstillståndsmodellen skulle i praktiken innebära att en mycket stor egendomsmassa skulle inkluderas i ett system som byggts upp för en helt annorlunda marknadsmiljö. Bostadsaktier är inte föremål för aktiv handel på samma sätt som börsaktier. Fastighetsförmedlingsverksamheten grundar sig på annorlunda premisser och behov än den handel som sker inom ramen för värdeandelssystemet. Enligt en grov uppskattning görs det i allmänhet en eller två registreringar per bostadsaktie under loppet av tio år. De högre kapitalkraven och de betungande datasysteminvesteringarna samt de låga avkastningsförväntningarna skulle kunna leda till att antalet aktörer inom bostadskreditgivningen minskar och till att marknaden i ännu högre grad koncentreras till de stora aktörerna.

Utöver grunderna för verksamhetstillståndet måste man dessutom granska det nuvarande styrningssystemet. I beviljandet av verksamhetstillstånd för bedrivande av verksamhet som värdepapperscentral och i tillsynen måste man involvera åtminstone de ministerier vars verksamhetsområde ur bolagsrättslig och bostads- och samhällspolitisk synvinkel omfattar de bostadslägenheter och andra lägenheter som besitts med stöd av aktier.

Vid sidan av att aktiebreven i pappersform kan avskaffas och ägandet och pantsättningen av aktier registreras i elektronisk form, är det med tanke på ändamålsenlighetskravet viktigt att det i framtiden finns möjligheter att utveckla också andra datalager och tjänster som hänför sig till hanteringen av information som berör den byggda miljön. I ASREK-projektets andra fas har man för avsikt att inkludera uppgifter om besittningsgrunderna för övriga bostäder i systemet samt utarbeta en plattform som betjänar bolagens informationsskyldigheter och informationshantering, så att bostadsdatasystemet även omfattar information om besittningsobjekten. Det är ovisst i vilken mån staten inom ramen för verksamhetstillståndsmodellen skulle kunna främja utvecklandet av informationsinnehållet och tjänsterna i denna riktning. Enligt myndighetsmodellen kommer det tekniska utvecklandet av systemet att ske inom ramen för den offentliga förvaltningens helhetsarkitektur, och utvecklandet av innehållet kommer att anknytas bl.a till hanteringen av information om den byggda miljön. Möjligheterna att påverka värdepapperscentralens och bankernas datatekniska lösningar och datasystemens kompatibilitet måste för verksamhetstillståndsmodellens del granskas genom en grundlig utvärdering av den lagstiftning som berör värdeandelssystemet.

Avslutningsvis måste man konstatera att det är svårt att göra en tillförlitlig bedömning av vilka ekonomiska konsekvenser den verksamhetstillståndsmodell som grundar sig på värdeandelssystemet skulle ha för bolagen eller kunderna. En utredning av konsekvenserna skulle kräva noggrannare information om bostadsaktiernas registreringsätt, om kontoförvaltarnas roll samt om hur många nya värdeandelskonton som skulle behövas. Det finns för närvarande ca 1,3 miljoner värdeandelskonton, varav ca 70 000 förvaltas av värdepapperscentralen. Antalet bostadsaktieägare uppgår uppskattningsvis till ca två miljoner. I samband med verksamhetstillståndsmodellen måste man också särskilt lösa frågan om huruvida aktieägaren ska stå för värdeandelskontots kostnader som en del av bolagsvederlaget eller i form av direkta avgifter som tas ut för förvaltandet av värdeandelskontot. Eftersom antalet registreringar skulle bli litet, skulle de kostnader som registreringarna orsakar värdepapperscentralen och eventuella kontoförvaltare sannolikt täckas med avgifterna för bostadsaktiernas förvaring.

Med stöd av vad som anförts ovan kan överföringen av registreringsuppgiften till aktörer inom värdeandelssystemet således inte motiveras med det sätt på vilket uppgiften traditionellt har skötts, med bostadsaktiemarknadens karaktär eller med några andra ändamålsenlighetssynpunkter. Som den avgörande faktorn kan man slutligen betrakta det faktum att det myndighetsansvar som hänför sig till kravet på att registreringssystemet ska vara felfritt och välfungerande inte kan anförtros någon aktör utanför förvaltningen. Även om själva uppgiften med stöd av en tillbörlig bestämmelse och erforderligt verksamhetstillstånd skulle kunna anförtros någon annan än en myndighet, kan det ansvar som hänför sig till uppgiften inte läggas ut i sin helhet. Bostadsaktierna och de bostäder som aktierna berättigar till besittning av utgör ofta, på samma sätt som bostäder som besitts i fastighetsform, den förmögenhetspost som är viktigast med tanke på ägarens och dennes familjs försörjning. Det finns ingen grund för att de rättigheter som hänför sig till bostadsaktier inte skulle åtnjuta lika starkt skydd som de rättigheter som hänför sig till fast egendom. Registreringen av ägandet och pantsättningen av bostadsak-

tier är en offentlig förvaltningsuppgift, vars skötsel förutsätter självständiga förvaltningsbeslut i ärenden som kan ha en direkt inverkan på tillgodoseendet av det egendomsskydd som enligt 15 § i grundlagen hör till de grundläggande fri- och rättigheterna. I detta sammanhang är det alltså inte fråga om att bistå en myndighet eller om en offentlig serviceuppgift.

Ifall registreringsuppgiften under de förutsättningar som definierats inom tolkningspraxisen för 124 § i grundlagen skulle kunna överföras med stöd av ett verksamhetstillstånd, måste staten dra försorg om heltäckande styrnings-, tillsyns- och ansvarsarrangemang. Om ett konto-förvaltersystem skulle användas som hjälp vid registreringen, måste myndighetens styrning och tillsyn utsträckas att gälla förutom värdepappercentralen även alla andra aktörer (GrUU 8/2014 rd). Utgångspunkten för registreringsuppgiftens skötsel är att den allmänna förvaltningslagstiftningen och bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar tillämpas på uppgiften (GrUU 23/2013 rd). När det gäller börsens och värdepapperscentralens uppgifter har grundlagsutskottet ansett att det under vissa förutsättningar varit möjligt att avvika från den vedertagna tolkningspraxis som gäller överföringen av förvaltningsuppgifter. Avvikelsen i fråga begränsade sig till tillämpningen av den allmänna förvaltningslagstiftningen och bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar. Grunderna för avvikelsen anknöt till börsens och senare till värdepapperscentralens vedertagna ställning som aktörer på värdepappersmarknaden, till värdepappersmarknadens karaktär och till att värdepapperscentralens verksamhet berör yrkesmässiga juridiska personer som är verksamma inom ett begränsat specialområde (GrUU 17/2012 rd, GrUU 27/2014 rd). Dessa grunder, som hänförde sig till att det var fråga om vedertagna yrkesmässiga juridiska personer med verksamhet inom ett begränsat specialområde, gäller dock inte bostadsaktieägare eller den registreringsuppgift som berör bostadsaktier. Garantierna för god förvaltning ska tryggas och bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar blir direkt tillämpliga både på värdepapperscentralen och på andra aktörer som deltar i registreringsuppgiftens skötsel, om inte detta på grund av uppgiftens karaktär är omöjligt (GrUU 27/2014 rd). När det gäller skadeståndsansvaret måste man föreskriva om aktörernas ansvar för eventuella rättsförluster och skador som orsakas av förlusterna samt om tillräcklig regressrätt för myndigheten för det fall att myndighetens ansvar aktualiseras. I ljuset av den ovan beskrivna helheten har man, på grund av avsaknaden av ändamålsenlighetsgrunder och med beaktande av myndighetens helhetsansvar, beslutat sig för att föreslå att registreringsuppgiften ska anföras till en myndighet.

3.3 De viktigaste förslagen

Avskaffandet av aktiebreven i pappersform vid omsättningen av aktier och användningen av dem som säkerhet sker genom att ett nytt register inrättas. De rättsverkningar som hänför sig till registreringen av uppgifter som hör till registrets kärninnehåll (anteckningar om de rättigheter och begränsningar som hänför sig till aktierna) och det förfarande som ska iakttas vid registreringen ska regleras i lag. Registrets anteckningar om ägande och pantsättningar åtnjuter offentlig trovärdighet. En förvärvare eller panttagare som är i god tro har rätt att lita på registeranteckningarna. Efter att registreringen skett är förvärvarens eller panttagarens rätt i princip bindande i förhållande till överlåtaren eller pantsättarens borgenärer. För att stärka registreringens särställning är anteckningarna dessutom förenade med strikt ansvar för myndigheten.

I propositionen föreslås det att det ska inrättas ett sådant datalager som behövs för registreringsuppgiften. Till denna del har man beslutat sig för en modell där bolagen i samband med

överföringen av ansvaret för förandet av aktieboken förutsätts anmäla de uppgifter som krävs för registreringsförfarandet. Aktiebokens uppgifter om aktiegrupperna och deras ägare ska granskas i den takt ansökningar om registrering inkommer, och aktiebrevens ska makuleras på myndighetens försorg. Övergången till det register över aktieägandet som förs av Lantmäteriverket innebär att bolagen inte längre behöver föra någon aktiebok. Dessutom kan uppgifter om aktieägarna på ett centraliserat sätt lämnas ut för de behov som hänför sig till omsättning- en och kreditgivningen. Ur bostadsdatasystemet kan bolaget få information förutom om äga- ren och dennes kontaktuppgifter även t.ex. om den fastighet och de byggnader som bolaget besitter.

Enligt propositionen ska det även bli möjligt att inrätta en informationstjänst som omfattar de uppgifter om bolagens fastigheter och byggnader samt aktielägenheter som ingår i olika myn- digheters register. Aktielägenhetsregistrets uppgifter om aktieägandet får kombineras t.ex. med sådana uppgifter om aktielägenheternas egenskaper som finns i en annan myndighets re- gister. Aktiegruppernas handelsregisterbeteckning och byggnads- och lägenhetsregistrets per- manenta lägenhetsbeteckning gör det möjligt att sammanföra information som registrerats i olika myndighetsregister om ett visst objekt, för vars del uppgifter om ägandet och pantsätt- ningen av de aktier som berättigar till besittning av objektet har lagrats i bostadsdatasystemet.

Alla bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildas efter att den nya lag- stiftningen trätt i kraft kommer att omfattas av det nya systemet. De bostadsaktiebolag som bildats innan den nya lagstiftningen trätt i kraft ska ansluta sig till aktielägenhetsregistret inom en bestämd tid. Efter anslutningen till registret kan bostadsaktiebolagets aktieägarrättigheter och andra rättigheter och begränsningar som hänför sig till aktierna registreras och antecknas i aktielägenhetsregistret, på det sätt som närmare föreskrivs i den föreslagna lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem. De ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildats innan den nya lagstiftningen trätt i kraft får fatta beslut om att ansluta sig till aktielägenhetsre- gistret. För dessa föreslås det vara frivilligt att ansluta sig till registret, eftersom det i bolags- ordningen för sådana ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildats innan den nya lagstiftningen trätt i kraft har varit möjligt att fritt bestämma huruvida lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på bolaget eller inte. Frågan om huruvida samtliga gamla ömsesidiga fastighetsaktiebolag ska ansluta sig till aktielägenhetsregistret kan vid behov bedömas senare, på basis av de erfaren- heter som fås av systemets användning.

Ibruktagandet av aktielägenhetsregistret kräver ändringar av bestämmelserna om utövande av aktierättigheter, inlösenförfarandet samt förandet av aktiebok i lagen om bostadsaktiebolag. Det föreslås att lagen ska ändras så att utövandet av de rättigheter som en aktieägare har i bo- laget och skötseln av bolagets förvaltning ska grunda sig på uppgifterna i Lantmäteriverkets aktielägenhetsregister och aktieboken. Eftersom det inte kommer att utfärdas aktiebrev över aktierna i bolag vars aktier registrerats i aktielägenhetsregistret, föreslås det att vissa av be- stämmelserna om aktiebrev i lagen om bostadsaktiebolag ska upphävas och att vissa bestäm- melser ska ändras så att de blir förenliga med verksamhetsmodellen för det nya registret.

Lagen om bostadsköp ska utökas med bestämmelser om skyldigheten för skyddsdokumentens förvarare att göra en anmälan till aktielägenhetsregistret. Med stöd av anmälan görs en an- teckning om begränsning, under vars giltighetstid det inte är möjligt att registrera förvärv eller pantsättningar av de berörda aktierna utan medverkan av skyddsdokumentens förvarare. I la- gen föreslås dessutom vissa ändringar som föranleds av att aktiebrevens avskaffas. I de be-

stämmelser som berör köpevillkoren ska registrering av samtycke jämföras med överlåtelse av aktiebrevet eller motsvarande dokument. Vidare föreslås det att lagen om gåvoutfästelser ska kompletteras med en bestämmelse om gåvor bestående av aktier som registrerats i aktielägenhetsregistret.

I enlighet med speciallagstiftningen har anteckningar om överlåtelsebegränsningar och andra begränsningar som hänför sig till statlig finansiering gjorts i aktiebrevet och den aktiebok som bolaget för. Bestämmelserna om dessa begränsningsanteckningar ska likaså ändras så att de blir förenliga med den nya verksamhetsmodellen, vilket innebär att begränsningarna i fortsättningen ska införas i aktielägenhetsregistret och aktieboken.

För inlämnandet av de handelsregisteruppgifter om bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som kommer att användas i bostadsdatasystemet föreslås det att företags- och organisationsdatalagen ska ändras så att bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag i framtiden alltid ska göra grundanmälan i elektronisk form.

Ibruktageandet av en permanent lägenhetsbeteckning som främjar sammanförandet av uppgifter om bolagens byggnader och aktielägenheter förutsätter inga lagändringar. Däremot föreslås en ändring av statsrådets förordning om befolkningsdatasystemet (128/2010). I detta sammanhang föreslås dock inga ändringar i lagen om befolkningsdatasystemet och Befolkningsregistercentralens certifikattjänster (661/2009), nedan *befolkningsdatasystemlagen*.

De behov av ändringar i skattelagstiftningen som hör samman med ibruktageandet av bostadsdatasystemet berör lagen om överlåtelseskatt (931/1996). Den bestämmelse i 11 § 4 mom. i den nämnda lagen som gäller utfärdande av ett utlåtande ska upphävas såsom onödig. I fortsättningen kommer de skattedeklarationer som innehåller uppgifter om första bostad att granskas maskinellt hos Skatteförvaltningen, varefter informationen överförs till Lantmäteriverket i elektronisk form. Upphävandet föreslås träda i kraft den 1 januari 2019, och gäller förvärv som sker efter att reformen av Skatteförvaltningens datasystem trätt i kraft den 1 november 2019. Dessutom finns det behov av att ändra 24 § 2 mom. i lagen om överlåtelseskatt, som gäller den utredning som ska företas när överlåtelse av värdepapper registreras samt samfundets ansvar. I framtiden kommer det bostadsdatasystem som Lantmäteriverket upprätthåller att ersätta den aktiebok som förs av samfundet. Både de bolag som överför sin aktiebok till bostadsdatasystemet och de bolag som bildas efter att bostadsdatasystemet tagits i bruk och vars aktiebok direkt överförs till bostadsdatasystemet befrias från ansvaret för skatten. Vidare föreslås det att lagen om beskattningsförfarande ska utökas med en bestämmelse om Skatteförvaltningens rätt att få information ur bostadsdatasystemet. En motsvarande bestämmelse om Lantmäteriverkets rätt att från Skatteförvaltningen få de uppgifter som behövs för aktieboken ska tas in i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter.

4 Propositionens konsekvenser

Konsekvenserna av de åtgärder som föreslagits i propositionen har bedömts i flera olika faser, med varierande bakgrundsantaganden. Miljöministeriets utredning Sähköisen asunto-osakerekisterin toimintamalli (webbpublikation) innehåller en bedömning av de intäkter som kommer att erhållas genom informationstjänsten (bilaga 6 till webbpublikationen) och av grunderna för bedömningen av nyttan med systemet (bilaga 7 till webbpublikationen). Deloitte & Touche Oy färdigställde i april 2017 sin slutrapport rörande den nyttoanalys (Deloitte 2017,

opublicerad) som genomfördes för att bemöta behoven i anslutning till ASREK-projektets realiseringsfas. Som stöd för konsekvensbedömningen genomförde ett konsortium som leddes av Owal Group utredningen Ekonomiska och andra samhällsliga konsekvenser av övergång till elektronisk hantering av och handel med bostadsfastigheter (Owal Group 2018, Publikationsserien för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 14/2018).

Under den tid lagberedningen fortskridit har de föreslagna åtgärderna preciserats och delvis ändrats. På grundval av utredningarna är det dock klart att propositionens mest betydande konsekvenser är indirekta. Huruvida de realiserar till fullo beror på bolagens förvaltningsorgan och fastighetsmäklarnas och disponenternas beredskap att ta i bruk de nya arbetsredskap och verksamhetsmodeller som bostadsdatasystemet möjliggör. Vilka realiseringsmodeller disponenterna och fastighetsmäklarna samt kreditinstituten väljer inverkar å sin sida i stor utsträckning på hurdana kostnadsbesparingar eller kostnadsökningar dessa orsakas.

Vid konsekvensbedömningen har man utnyttjat de uppgifter och antaganden om bostadsmarknaden som sammanställts i samband med de nämnda utredningarna. Konsekvensbedömningen baserar sig på följande bakgrundsuppgifter och antaganden:

Aktörer/åtgärder	Antal/frekvens (uppskattning)
bolag/bostadsaktiebolag	103 000 / 89 000
nya bostadsaktiebolag (per år)	1 100
aktielägenheter	1 400 000
nya aktielägenheter (per år)	20 000
nya bostadslägenheter (per år)	6 000
aktieägare	2 000 000
fastighetsförmedlingsrörelser	1 800
fastighetsmäklare	4 000
disponentföretag	700
anställda/disponenter vid disponentföretagen	5 000 / 2500
bostadsköp (per år)	68 000
bostadsköp där en förmedlingsrörelse medverkar	50 000
fastighetsmäklaruppdrag	85 000
arvsfång	30 000
disponentintyg (per år)	214 000
utredning av ägaruppgifter	130 000
bestämning av marknadsvärde	320 000
pantsättningar	124 000
efterpansättningar (rörande 124 000 pantsättningar)	11 000
registreringar av förvärv i samband med bostadsköp	92 000
registreringar av förvärv i samband med pantsättningar (under övergångsperioden, per år)	50 000
registreringar av pantsättningar (per år)	135 000
makuleringar av aktiebrev (under övergångsperioden, per år)	150 000

4.1 Ekonomiska konsekvenser

4.1.1 Konsekvenser för statsfinanserna

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för år 2019. De kostnader som föranleds av de föreslagna ändringarna ska täckas inom ramen för de anslag och årsverken som anges i rambeslutet för statsfinanserna och i statsbudgeten.

Det beredningsarbete som hänför sig till bostadsdatasystemet har anvisats ca 12 miljoner euro av regeringens s.k. spetsprojektfinansiering. Som förutsättning för användningen av detta anslag har det fastställts att de tjänster som inrättas med stöd av anslaget inte ska medföra några bestående kostnader för staten. Ett nettoanslag som motsvarar kostnaderna för den verksamhet som hänför sig till bostadsdatasystemet anvisas i statsbudgeten under momentet 30.70.01 *Lantmäteriverkets verksamhetsutgifter*.

I enlighet med kostnadsmotsvarighetsprincipen ska de kostnader som orsakas av upprätthållandet och utvecklandet av bostadsdatasystemet efter övergångsperioden täckas med de avgifter som tas ut för prestationerna. Under övergångsperioden, innan aktieböckerna har överförts till Lantmäteriverket, kommer det emellertid inte att inlämnas något stort antal ansökningar om registrering av ägande eller pantsättning, och datasystemet innehåller då inte ännu sådan information som skulle kunna bli föremål för informationssökning. Kostnaderna för upprätthållandet av datasystemet ska således under övergångsperioden finansieras med anslag under det nämnda momentet, utan motsvarande inkomstfinansiering.

Nedan presenteras en preliminär bedömning av de resursbehov som hänför sig till upprätthållandet av bostadsdatasystemet och av inkomstutvecklingen under övergångsperioden 2019–2022 samt från år 2023 framåt:

år	årsverken	utgifter (miljoner)	inkomster (miljoner)
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

Efter att verksamheten år 2023 blivit etablerad kommer de resurser som behövs för den normala skötseln av uppgifterna att fördela sig på följande sätt: 86 årsverken för registreringar, 22 årsverken för kundservice och kundstöd samt 10 årsverken för datasystemen och utvecklandet av dem.

De ovan angivna bedömningarna är dock endast preliminära uppskattningar där man har strävat efter att beakta bostadsdatasystemets utökade informationsinnehåll. Hur informationsinnehållet ökar och vilka inkomster som inflyter under övergångsåren beror i stor utsträckning på bolagens aktivitet när det gäller att överföra förändret av aktieboken till Lantmäteriverket. Automatiseringen av registreringsansökningarna och av avgörandena förväntas i framtiden avsevärt minska kostnaderna för verksamheten.

4.1.2 Ekonomiska konsekvenser för företagen och medborgarna

Nedan redogörs det för propositionens direkta konsekvenser. Man har strävat efter att presentera de direkta konsekvenserna genom att göra en generalisering av uppskattade kostnader

som orsakas av tillhandahållandet av en viss prestation och tillämpa uppskattningen på hela mängden av motsvarande prestationer. De lönekostnader som orsakas av en prestation har beräknats med hjälp av arbets- och näringsministeriets Excel-räknare. Det är dock omöjligt att till fullo bedöma hur kostnaderna kommer att fördela sig mellan disponentföretagen och de bolag som inte har någon disponent.

De indirekta konsekvenserna har presenterats i en särskild utredning (Owal Group 2018). De indirekta konsekvenserna är beroende av hur de olika aktörerna, kreditinstituten, disponentföretagen och fastighetsförmedlingsrörelserna ändrar sina processer och i framtiden börjar använda sig av informationsinnehållet i elektronisk form. De direkta konsekvenser som berör medborgarna är i huvudsak av kvalitativ art. Eventuella kostnadsbesparingar uppkommer för den grupp aktieägare som för närvarande anlitar förvaringstjänster. I övrigt beror den ekonomiska nyttan för aktieägarna på hur de besparingar som uppnås genom effektivisering av tjänsteproducenternas processer överförs till priserna.

Konsekvenser för företagen. I propositionen föreslås det att ett aktielägenhetsregister ska inrättas. Aktiebrev i pappersform ska avskaffas. Detta innebär för det första att skyldigheten att låta trycka aktiebrev på ett godkänt tryckeri slopas. Denna ändring berör de stiftande delägarna i ett nytt bolag och de byggföretag som ofta är stiftande delägare. Kostnaderna för att låta trycka ett aktiebrev är ca 500 euro. Det kommer årligen ut ca 15 000–20 000 nya aktielägenheter på marknaden (genom att nya bolag bildas). Elimineringen av tryckningskostnaderna innebär en besparing på ca 7,5–10 miljoner euro per år.

Övergången till ett centraliserat register över ägandet innebär också att bolagen befrias från ansvaret att föra aktiebok. Bostadsaktiebolagen är inte egentliga företag, även om de kan vara verksamma på hyresbostadsmarknaden och bedriva placeringsverksamhet. De konsekvenser som den aktuella ändringen medför för företagen riktar sig framför allt mot disponentföretagen. Bostadsaktiebolagen och disponentföretagen har ofta avtalat om att förvaltningsavgiften innefattar förändret av aktieboken. Slopandet av denna uppgift påverkar således direkt disponentföretagen och indirekt också bostadsaktiebolagen, ifall ändringen påverkar disponentens arvode.

Det är svårt att beräkna den företagsspecifika kostnadsbesparing som uppkommer i och med att uppgiften att föra aktiebok slopas, eftersom det inte är möjligt att definiera den grupp företag som sköter denna uppgift och som besparingen därmed riktar sig mot. Antalet anteckningar i aktieboken är inte heller konstant, utan det kan variera avsevärt. Av de 89 000 bostadsaktiebolagen anlitar uppskattningsvis ca 40–60 procent en yrkesdisponent (siffran varierar i olika utredningar). I detta sammanhang beskrivs konsekvenserna av avskaffandet av den aktuella förpliktelsen inom hela den berörda gruppen, som alltså omfattar bostadsaktiebolagen och disponentföretagen.

Årligen sker ca 100 000 förvärv, varav ca 70 000 är förvärv som kräver en enkel förvärvsutredning och ca 30 000 är förvärv som kräver en mer invecklad utredning. Enligt en grov uppskattning kan man utgå från att det tar ca 15 minuter för disponenten att utföra en enkel förvärvsutredning. Kostnaderna för förvärvsutredningen innefattar här enbart kostnaden för disponentens arbetsprestation. Kostnaden för denna prestation är enligt lönenivån för en sakkunnig ca 10 euro per utredning. Den kostnadsbesparing som erhålls genom att verksamheten effektivteras uppgår således till denna del till ca 700 000 euro per år. Ifall man enligt en grov

uppskattning antar att en mer invecklad förvärvsutredning kräver ca fyra timmar, och kostnaden för en enskild utredning då enligt lönenivån för en sakkunnig är ca 140 euro, uppgår den kostnadsbesparing som effektiveringen av verksamheten medför till ca fyra miljoner euro per år.

Innan aktiebrev i pappersform kan avskaffas måste bolagen överföra de uppgifter som ingår i aktieböckerna till Lantmäteriverket. Detta sker genom att man med hjälp av förhandsifyllda uppgifter som finns i den elektroniska tjänsten kontrollerar uppgifterna om de personer som antecknats som aktieägare i bolagets aktiebok. I de bolag som har en disponent är det i praktiken disponenten som sköter detta. I annat fall är det bolaget som sköter saken. Ifall man utgår från ett antagande om att det tar i genomsnitt en halv timme att kontrollera uppgifterna om ett bolag, och kostnaden innefattar bara lönekostnaderna för en sakkunnig, som uppgår till 20 euro, kommer engångskostnaderna för överföringen av uppgifterna om 89 000 bolag att uppgå till sammanlagt ca 1,8 miljoner euro. Ifall man däremot utgår från att det kräver ca ett dagsverke att överföra uppgifterna om tio bolag, och engångskostnaden för detta är ca 260 euro, kommer kostnaderna för överföringen av bolagens uppgifter att uppgå till ca 2,3 miljoner euro. Eftersom bolagen skiljer sig mycket från varandra, ger de ovan angivna exemplen dock endast en mycket grov beskrivning av de genomsnittliga kostnaderna.

Avskaffandet av aktiebrev i pappersform torde dock medföra betydande indirekta besparingar, i och med att de transaktioner som hänför sig till överföringen av aktiebrev i samband med omsättningen och kreditgivningen skiftar form. Vidare påverkar avskaffandet av aktiebrev i pappersform de facto kreditinstitutens verksamhet i egenskap av pantinnehavare. De kostnader som hänför sig till förvaringen av aktiebrev i pappersform elimineras med tiden, och kostnaderna för överföringen av aktiebrev mellan kreditinstituten elimineras likaså (Owal Group 2018, s. 20). Under övergångsperioden torde å andra sidan lämnandet av aktiebrev för makulering orsaka kostnader för aktieägarna, förmedlingsrörelserna eller kreditinstituten. Vem kostnaderna riktar sig mot beror på om aktiebrev utgör säkerhet för lån hos en bank eller lämnas för makulering i samband med en överlåtelse.

Utnyttjandet av bostadsdatasystemets registreringstjänster förutsätter inte i sig några investeringar från fastighetsförmedlingsrörelsernas eller kreditinstitutens sida. Åtkomsten till ärendehanteringssystemet kräver inga särskilda investeringar i program eller utrustning. Det är också möjligt att till rimliga kostnader skapa en teknisk anslutning till de grundläggande informationstjänsterna.

Konsekvenser för medborgarna. Propositionens konsekvenser riktar sig i första hand mot bostadsaktiebolagens aktieägare, styrelsemedlemmar och andra som innehar förtroendeuppdrag i bolagen. Det är i huvudsak fråga om andra konsekvenser än sådana som kan mätas i euro. Avskaffandet av aktiebrev i pappersform innebär att den risk som hänför sig till aktiebrevens förvaring elimineras. Största delen av aktiebrev finns hos bankerna som säkerhet för lån. Den återstående delen finns huvudsakligen i aktieägarnas eget förvar, en del av dem i bankfack hos sådana banker som tillhandahåller förvaringstjänster. Det finns inte kännedom om hur många aktieägare som anlitar förvaringstjänster. Förvaringskostnaderna underskrider vanligtvis 50 euro per år.

Elimineringen av risken för att aktiebrev förkommer eller förstörs är dock av större betydelse än kostnadskonsekvensen. Med hjälp av det centraliserade myndighetsregistret kan ak-

tieägarna kontrollera de uppgifter som berör dem själva och deras aktier samt befatta sig med eventuella fel, i sista hand genom att föra saken till domstolen för avgörande. Enligt propositionen får aktieägarna avgiftsfritt granska de uppgifter om ägande och pantsättningar som berör dem själva. Också bolagen ska ges möjlighet att avgiftsfritt granska de uppgifter som de behöver i sin sedvanliga verksamhet. Utgångspunkten är således att aktieägarna inte åsamkas några ökade kostnader. Avsikten är att de avgifter som hänför sig till registreringen av ägande och pantsättningar ska hållas på en rimlig nivå, så att de motsvarar kostnaderna (självkostnadsvärdet) för registreringarna. Då avgifterna baserar sig på självkostnadsvärdet har man utgått från att avgiften för registrering av ägande kunde vara ca 50 euro och avgiften för registrering av en pantsättning ca 25 euro. Under övergångsperioden skulle makuleringen av aktiebrevet ingå i registreringsavgiften. Aktieägarna orsakas inga kostnader för aktiernas förvaring. Avgiften för den första ägarregistreringen motsvarar då enligt en grov uppskattning de kostnader som aktiebrevens förvaring medför under 1–3 års tid.

Bostadsdatasystemet erbjuder bostadsaktiebolagen, näringslivet och medborgarna tillgång till information om aktieägandet. Det är fråga om ett helt nytt datalager vars syfte är att registrera och skydda aktieägandet, och som hittills inte upprätthållits av någon myndighet. Samtidigt fungerar bostadsdatasystemet som en kanal till myndighetsregistrens uppgifter om bostadsaktiebolagen samt om de fastigheter och byggnader som de besitter. Med hjälp av bostadsdatasystemet blir det första gången möjligt att granska uppgifter om ett och samma objekt som ingår i olika datalager. Dessa uppgifter är av ekonomiskt värde. Uppgifterna är av värde också med tanke på den registrerade och tillgodoseendet av dennes rättsskydd.

Sammandrag över de direkta ekonomiska konsekvenserna:

Målgrupp	Åtgärd	Förändring	Helhetskonsekvens (uppskattning)
bolagens stiftande delägare/byggbolagen	säkerhetsstrykning av aktiebrev	skyldigheten upphör	7,5–10 miljoner €/år
husbolagen	antecknande av ägaren i aktieboken	skyldigheten upphör	700 000 €–4 miljoner €/år
husbolagen	överföring av aktieboken	engångsökning av kostnaderna	1,8 miljoner €–2,2 miljoner €
aktieägarna	förvaring av aktiebrevet i ett bankfack eller motsvarande (frivilligt)	behovet upphör	<50 €/år
aktieägarna	registrering av ägaren	engångsökning av kostnaderna per aktielägenhet	ca 50 €

4.2 Konsekvenser för myndigheternas verksamhet

De ekonomiska konsekvenserna för Lantmäteriverkets verksamhet har presenterats ovan i avsnitt 4.1.1. Lantmäteriverkets föreslagna registreringsuppgift är ny. Under övergångsperioden,

innan registreringsansökningar kan tas emot, ska bostadsaktiebolagen överföra förandet av aktieboken till Lantmäteriverket. Detta gäller bolag som bildats före ingången av år 2019. Nya bolag, som bildas den 1 januari 2019 eller därefter, ska bildas genom en anmälan i det elektroniska systemet, varvid uppgifterna om deras stiftande delägare och om aktieöverlåtelseerna finns tillgängliga direkt i handelsregistret. Därmed behövs ingen överföring av aktieboken.

Under övergångsperioden (2019–2022) kommer Lantmäteriverket inte ännu i någon större mån att sysselsättas av registreringsuppgiften, utan framför allt av att tillhandahålla tekniskt stöd och rådgivning för bolagen angående överföringen av aktieböckerna. Ett visst antal förvärv av aktier i nya bolag kommer att bli föremål för registrering, men det är inte fråga om något stort antal. Det kommer årligen ut ca 20 000 nya aktielägenheter på marknaden, och dessa medför också i någon mån registreringsuppgifter. Vidare ökar behovet av att tillhandahålla bolagens ansvarspersoner och aktieägarna rådgivning under övergångsperioden och i samband med att de första registreringsansökningarna inlämnas. Under övergångsperioden förväntas dock behovet av informationstjänster vara litet, beroende på den ringa mängden information som insamlats genom registreringarna. I takt med att det görs fler registreringar av ägande och pantsättningar av aktier, växer också det datalager i vilket man kan söka information. Vid Lantmäteriverket kommer den avsevärt största arbetsmängden att hänföra sig till makuleringen av aktiebrev.

Efter övergångsperioden kommer det att behövas personalresurser som motsvarar uppskattningsvis ca 118 årsverken för registreringsuppgifterna, rådgivningen och den verksamhet som hör samman med informationstjänsterna. Antalet årsverken påverkas i viss mån av att arbetsuppgifterna inledningsvis endast i ringa utsträckning är automatiserade och av att ansökningar inkommer också på andra sätt än i elektronisk form via tjänsten suomi.fi. Medborgarna ges möjlighet att sköta sina ärenden vid Lantmäteriverkets serviceställe eller via e-tjänsten. Propositionen har inga konsekvenser för Lantmäteriverkets serviceställen eller för de kanaler via vilka medborgarna ges möjligheter att sköta sina ärenden.

Sammanförandet av uppgifterna i det föreslagna bostadsdatasystemet med uppgifter i andra myndighetsregister medför i viss mån kostnader för andra myndigheter. Patent- och registerstyrelsen kommer i vilket fall som helst att ta i bruk ett elektroniskt system för mottagande av anmälningar som berör bolag. Registreringen av rättigheter som hänför sig till aktier förutsätter dock att vissa uppgifter fås direkt ur Patent- och registerstyrelsens system, och den del av systemet som möjliggör detta har utarbetats för att betjäna registreringsförfarandet. När det gäller uppgifterna om bostadsaktiebolagen och deras aktier ska båda myndigheterna etablera behövliga anslutningar i sina datasystem, så att uppgifter om sådana ändringar av bolagsordningen som påverkar aktierna förmedlas direkt till bostadsdatasystemet, i synnerhet för registreringsförfarandets behov.

Under den första fasen påverkar ibruktagandet av bostadsdatasystemet inte arbetsfördelningen mellan myndigheterna när det gäller deklaration och betalning av överlåtelseskatt. Inom Skatteförvaltningen pågår en datasystemreform, som innebär bl.a. att erhållandet av sådana uppgifter om betalningen av överlåtelseskatt som behövs för förandet av aktieboken kommer att automatiseras. Från och med november 2019 kommer uppgifter om den utredning som berör betalningen av överlåtelseskatt att fås som svar på de uppgifter om förvärv som Lantmäteriverket tillställer Skatteförvaltningen.

4.3 Övriga samhällseliga konsekvenser

Konsekvenser för konkurrensen. Propositionen bedöms inte ha några direkta konsekvenser för konkurrensen mellan fastighetsförmedlingsrörelserna, disponentföretagen eller kreditinstituten. Registreringen och behandlingen av uppgifter i bostadsdatasystemet utförs som en lagstadgad myndighetsuppgift. De tjänster som hänför sig till systemet tillhandahålls medborgarna och näringslivet under samma förutsättningar och villkor. Aktörerna har dock uppmärksammat att informationstjänsternas prissättning kan påverka konkurrensen. En jämlik tillgång till datasystemets tjänster och en skälig prestationsbaserad prissättning har betraktats som viktiga faktorer som tryggar konkurrensen, i synnerhet med tanke på små fastighetsförmedlingsrörelser (med 1–3 mäklare). Vissa aktörer har emellertid framställt önskemål om fast prissättning för stora volymer av informationstjänstprestationer, exempelvis månads- eller årsbaserad prissättning. Utgångspunkten i propositionen är att en jämlik tillgång till informationstjänstprestationer ska tryggas antingen i enlighet med offentlighetslagen (utlämnande av handlingar, såsom utdrag, intyg och kopior, i pappersform eller i elektronisk form) eller via en teknisk anslutning i enlighet med bestämmelserna i den föreslagna lagen om ett bostadsdatasystem. Avsikten är att bolagen avgiftsfritt ska ges åtkomst till de uppgifter som behövs för deras normala verksamhet. I praktiken ska den som på grundval av handelsregisteranmälan har rätt att företräda bolaget få åtkomst till uppgifterna. Därmed får också disponenten avgiftsfri åtkomst till bolagets uppgifter. Andra aktörer ska däremot erbjudas grundläggande informationstjänster enligt principerna i lagen om grunderna för avgifter till staten, varvid utgångspunkten är att prestationerna prissätts enligt självkostnadsvärdet.

När det gäller de konsekvenser som berör konkurrensen är emellertid digitaliseringsutvecklingen inom olika branscher och dess kostnader av större betydelse än myndighetsprestationernas prissättning. Myndigheterna tillhandahåller inte handelsplattformar eller tekniska anslutningar till datasystemets gränssnitt vare sig för kreditinstitutens eller förmedlingsrörelsernas system eller för fastighetsförvaltningssystemen. Hur dessa tjänster realiseras beror helt och hållet på de lösningar som väljs inom branscherna i fråga. Det är möjligt att lösningarna påverkar marknadens funktion och verksamhetsmöjligheterna för företag av olika storlek.

Finlands Fastighetsmäklare rf har utrett vilka konsekvenser det utkast till regeringsproposition som sändes på remiss i juni 2018 har för konkurrensen inom fastighetsförmedlingsbranschen. I utredningen konstaterades det att man inom fastighetsförmedlingsbranschen fortfarande i stor utsträckning arbetar med traditionella metoder vid skötseln av uppdrag och affärer. De dokument som behövs vid förmedlingen av bostadsaktier fås i pappersform (eller som e-postbilagor), affärerna ingås på papper i parternas samtidiga närvaro, vanligtvis i någöndera partens bank, och man drar försorg om överföringen och förvaringen av aktiebrev i pappersform. Största delen av förmedlingsrörelserna använder sig av elektroniska fastighetsförmedlingssystem, men i dessa system införs uppgifter endast manuellt och via dem förmedlas information bara till marknadsplatserna. Inom förmedlingsbranschen har digitaliseringen framskridit långsamt. Exempelvis är helt elektroniska uppdragsavtal ännu en tämligen ny företeelse. Bostadsdatasystemet kommer att medföra en förändring för förmedlingsbranschen, då de centrala uppgifter som behövs vid förmedlingen av bostadsaktier kommer att finnas tillgängliga i elektronisk form och aktiebrev i pappersform avskaffas. Inom förmedlingsbranschen kommer den största förändringen att utgöras av den elektroniska handeln med bostadsaktier, vilken bostadsdatasystemet skapar förutsättningar för.

Enligt utredningen är bostadsdatasystemets konsekvenser för konkurrensen inom förmedlingsbranschen framför allt förknippade med hurdana investeringar företagen eventuellt måste göra för att kunna använda systemet. Större företag har bättre möjligheter att genomföra behövliga integreringar av datasystemen, ifall sådana behövs. Enligt propositionen skulle utnyttjandet av bostadsdatasystemets registreringstjänster och tillgången till ärendehanteringssystemet inte i sig kräva särskilda investeringar i program eller utrustning. Med hjälp av investeringar kan aktörerna emellertid dra nytta av bostadsdatasystemet för etablering av nya tjänster eller program eller helt ny affärsverksamhet. I synnerhet för små förmedlingsrörelser är det dock utmanande att utveckla denna typ av digitala tjänster och integrerade datasystem.

Konkurrensen inom förmedlingsbranschen kan också påverkas av hur de avgifter som tas ut hos användaren av en teknisk anslutning kommer att fastställas. Enligt propositionen ska en teknisk anslutning till de grundläggande informationstjänsterna kunna tillhandahållas till rimliga kostnader. Frågan om huruvida användningen av bostadsdatasystemet är kostnadsneutral för samtliga användare, eller om kostnaderna för anslutningen blir mer betungande för sådana förmedlingsrörelser som har ett mindre antal uppdrag per år, påverkas exempelvis av om användaravgifterna baserar sig på antalet informationssökningar eller åtgärder eller på en viss tidsrymd (månads-/årsavgift).

Med tanke på konkurrensen är det också av betydelse hur de elektroniska handelsplattformar där man använder sig av bostadsdatasystemet i sinom tid kommer att fungera; vilka investeringar de eventuellt kräver i förmedlingsrörelsens egna datasystem samt hur kostnaderna för användningen av handelsplattformarna kommer att fastställas. Med tanke på sund konkurrens är det även viktigt att det inte uppkommer en situation där en eller några stora aktörer har möjlighet att skapa en viss typ av monopolställning inom den elektroniska handeln, med hjälp av vilken dessa i praktiken skulle kunna definiera nivån på de avgifter som tas ut för användningen av handelsplattformen. Ifall t.ex. bankerna svarar för handelsplattformarna finns det en risk för att de s.k. bankanknutna förmedlingsrörelserna kommer att få tillgång till plattformarna till ett fördelaktigare pris och enklare än privata, företagardrivna förmedlingsrörelser. Detta skulle högst sannolikt förvrida konkurrensen mellan förmedlingsrörelserna.

Som svar på det som framförts i utredningen kan man konstatera att registrets gränssnitt gör det möjligt att skapa nya tjänster och erbjuda dem också till sådana aktörer som inte har tekniska eller ekonomiska förutsättningar eller behov av att själva genomföra behövliga integreringar av datasystemen. När det gäller oron för att handelsplattformarna koncentreras till vissa stora aktörer måste situationen följas upp och bedömas inom ramen för konkurrenslagstiftningen. Staten svarar inte för etableringen av handelsplattformar. I propositionen utgår man från att informationstjänsternas prissättning kommer att vara prestationsbaserad, vilket är en klar och rättvis utgångspunkt med tanke på registrets art och användningsändamål. I ett senare skede, då registret eventuellt innehåller en stor mängd teknisk och ekonomisk information, kan emellertid en prestationsbaserad prissättning hindra användningen av uppgifter för forskning eller statistiska ändamål. För sådant omfattande och återkommande utlämnande av uppgifter som sker för dessa ändamål kan det krävas ändamålsbunden prissättning. Utgångspunkten är i varje fall att samtliga användare på ett jämlikt sätt ska få tillgång till uppgifterna på prestationsbasis.

Konsekvenser för dataskyddet. Angående bostadsdatasystemet ska det utarbetas en sådan konsekvensbedömning avseende dataskydd som avses i artikel 35 i Europaparlamentets och rådets

förordning (EU) 2016/679 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG, nedan *EU:s allmänna dataskyddsförordning*. Nedan redogörs det allmänt för de skyddsåtgärder som Lantmäteriverket vidtar i egenskap av personuppgiftsansvarig. En sådan hög risk som avses i artikel 35 i dataskyddsförordningen hänför sig i fråga om de uppgifter som insamlas i bostadsdatasystemet framför allt till att man i systemet behandlar ett stort antal uppgifter om de registrerades egendom. Med tanke på de registrerades rättigheter är det synnerligen viktigt att uppgifterna är korrekta och att myndigheten på ett tillbörligt sätt svarar för uppgifternas integritet och tillförlitlighet samt för registreringen av uppgifterna i registret. Vid Lantmäteriverket använder man sig av olika förfaranden för säkerställande av uppgifternas integritet och tillförlitlighet. I propositionen föreslås det även att inskrivningsmyndigheten ska åläggas ett särskilt strikt ansvar för att aktielägenhetsregistrets informationsinnehåll är korrekt.

Artikel 25 i EU:s dataskyddsförordning förutsätter att lämpliga tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder vidtas vid behandlingen av personuppgifter. Man ska kunna visa att de krav som ställs i förordningen uppfylls. I praktiken uppfylls dessa krav bl.a. genom att behandlingen av personuppgifter dokumenteras i så stor omfattning som möjligt. Vidare ska det utarbetas en informationshanteringsmodell för datasystemet, och de åtgärder som hänför sig till uppgifternas livscykel ska bl.a. i dataskyddsanvisningarna definieras på ett sådant sätt att de är förenliga med lagstiftningen.

Personuppgifter kommer i princip att behandlas bara i så stor omfattning som krävs för den uppgift som föreskrivs för Lantmäteriverket. Inga andra person- eller platsuppgifter behandlas. I praktiken strävar man efter att trygga denna princip om minimering av behandlingen av personuppgifter genom att omfattningen och arten av de uppgifter som insamlas och lagras i systemet definieras på förhand, med beaktande av registrets användningsändamål. Utöver de definierade uppgifterna insamlas inga andra uppgifter, vilket även innebär att den personuppgiftsansvarige alltid har kännedom om personuppgifternas omfattning. För de insamlade personuppgifterna ska det på basis av författningarna fastställas bestämda förvaringstider (permanent förvaring, maximiförvaringstider och minimiförvaringstider). Dessutom ska man regelbundet granska huruvida det fortfarande finns en lagenlig grund för förvaring av uppgifterna, i synnerhet när det gäller uppgifter som förvaras permanent.

Det ska upprättas en tillbörlig beskrivning av behandlingen av den registrerades personuppgifter (dataskyddsbeskrivning) som är avsedd för förvaltningskunder och registrerade, och som regelbundet uppdateras. Informationstjänsten ska utvecklas så att beskrivningen finns lättillgänglig för alla, också via mobila enheter. Dessutom kommer man att informera om dataskyddsbeskrivningen genom tydliga meddelanden. Myndigheten kommer över lag att se till att kunderna ges all behövlig information som berör behandlingen av personuppgifter. På den anmälningsskyldighet som åläggs den personuppgiftsansvarige i artikel 14 i dataskyddsförordningen tillämpas det undantag som anges i punkt 5 c i artikeln. Trots att det i det aktuella fallet inte föreligger någon egentlig anmälningsskyldighet, kommer man dock att skapa ett automatiskt elektroniskt förfarande genom vilket de registrerade ges tillgång till uppgifterna. Därutöver behövs även ett manuellt förfarande, som tryggar tillgången till uppgifter för dem som inte använder sig av elektroniska metoder.

Det har utförts en tillbörlig riskkartläggning i fråga om bostadsdatasystemets användning och underhåll. Behövliga skyddsåtgärder kommer att vidtas på grundval av riskkartläggningen. I

anslutning till EU:s dataskyddsförordning har man även gjort en bedömning av huruvida den planerade behandlingen sannolikt kommer att medföra en hög risk för den registrerades rättigheter och friheter. De uppgifter som ingår i systemet ska vara skyddade också i det fall att det uppkommer störningar i systemet. För de program som hör till bostadsdatasystemet ska det därför utarbetas en likadan återställningsplan som utarbetats för de övriga system som upprätthålls av Lantmäteriverket.

För bostadsdatasystemet har det utsetts en dataskyddsansvarig med tillräcklig sakkännedom. Vidare har man definierat rollerna för den personuppgiftsansvarige och den som behandlar personuppgifter samt utarbetat beskrivningar av rollerna. De anställdas tillgång till personuppgifter kommer att övervakas, och varje anställd ges behövliga användarrättigheter bara i den omfattning som arbetsuppgifterna kräver det. För att hantera och underlätta övervakningen av användarrättigheterna indelas personalgrupperna i olika roller som på förhand anvisas behövliga användarrättigheter. De anställda som deltar i behandlingen av personuppgifter arbetar under tjänsteansvar, och är enligt offentlighetslagen bundna av tystnadsplikt. Dessutom kommer det att ordnas utbildning om de krav som berör skyddet av personuppgifter i enlighet med en på förhand utarbetad utbildningsprocess. Utgångspunkten vid utbildningen är att de allmänna principer för behandlingen av uppgifter som avses i kapitel II i EU:s dataskyddsförordning, såsom principerna om laglighet, korrekthet och öppenhet samt ändamålsbegränsning, ska iaktas vid all behandling av personuppgifter.

Uppgifternas användning kommer att övervakas med hjälp av loggar samt utvärdering av hur de uppförandekoder som styr verksamheten iaktas. Till den del det inte är fråga om tillgodosende av handlingsoffentligheten ges åtkomst till personuppgifter bara via en säker anslutning. Då uppgifter lämnas ut via en teknisk anslutning anges rollerna och ansvaret för uppgifternas slutanvändare i användartillståndets villkor. Exempelvis kommer e-tjänster att kunna användas bara via en krypterad förbindelse. Alla personuppgifter som lagras i registret är skyddade genom att de behandlas enbart med iakttagande av en höjd dataskyddsnivå. Utgångspunkten är att bostadsdatasystemet kommer att användas bara inom EU. Om uppgifter behövs utanför EU, ska bestämmelserna i kapitel 5 i EU:s dataskyddsförordning iaktas. I praktiken kommer det i varje enskilt fall att göras en särskild bedömning av rätten att lämna ut uppgifter. Man kommer att informera om eventuella personuppgiftsincidenter i enlighet med den plan som utarbetats med beaktande av EU:s dataskyddsförordning. Möjligheten att överföra uppgifter till andra aktörer har begränsats så att uppgifter får överföras bara för sådana användningsändamål som anges i lag.

Konsekvenser för jämlikheten, möjligheterna att uträtta ärenden och tillgodosendet av de språkliga rättigheterna. I propositionen föreslås inga undantag från den reglering som tryggar medborgarnas jämlikhet och möjligheter att uträtta ärenden samt tillgodosendet av deras språkliga rättigheter. I och med att det saknas samlad information om bostadsaktieägarna finns det inte tillgång till systematiskt sammanställda uppgifter om deras kön, etniska bakgrund eller andra sådana egenskaper eller situationer som avses i 8 § i diskrimineringslagen (1325/2014). En eventuell konsekvens av propositionen kan således vara att det skapas tillgång till statistiska uppgifter t.ex. om bostadsaktieägarnas åldersstruktur och könsfördelning, som kan användas vid utvecklandet av e-tjänster som hänför sig till boendet. Den centraliserade hanteringen av ägaruppgifter kan också ge mer omfattande information om sådana aktielaenheter som ägs av utlänningar och om de särskilda behov av att uträtta ärenden som hänför sig till dessa.

När det gäller Lantmäteriverkets tjänster är utgångspunkten att alla befolkningsgrupper ska garanteras lämpliga möjligheter att uträtta ärenden, i enlighet med de grundläggande förutsättningar som anges i förvaltningslagen, språklagen (423/2003) och lagen om tillhandahållande av digitala tjänster. Målsättningen är att så snart som möjligt tillhandahålla heltäckande e-tjänster för elektroniska registreringar. De medborgare för vars del uträttandet av ärenden av någon orsak inte kan underlättas med hjälp av digitala tjänster eller som inte klarar av att använda sig av e-tjänster kommer att ges möjlighet att uträtta sina ärenden på plats vid Lantmäteriverkets serviceställen. Det ska också vara möjligt att uträtta ärenden skriftligen per post. När det gäller ärenden som berör fastigheter har trenden emellertid varit att serviceställena har besökts i allt mindre utsträckning, då kunderna i och med att verksamhetssätten ändrats och tjänsterna utvecklats i allt större grad har börjat använda sig av e-tjänster. Vid utvecklandet av nätverket av serviceställen kommer tillgodoseendet av de språkliga rättigheterna att beaktas. Då de e-tjänster som berör registreringarna tillhandahålls på landets båda officiella språk tillgodoses medborgarnas och bolagens rättigheter att uträtta ärenden hos myndigheterna på sitt eget språk. I framtiden kommer det eventuellt att skapas förutsättningar för att utarbeta heltäckande engelskspråkiga e-tjänster, exempelvis i och med utvecklandet av stark autentisering och betrodda elektroniska tjänster inom EU.

5 Beredningen av propositionen

5.1 Beredningsskeden och beredningsmaterial

Propositionen har beretts av den lagstiftningsarbetsgrupp för införande av ett elektroniskt bostadsaktieregister (MMM045:00/2016) som tillsatts av jord- och skogsbruksministeriet. Till arbetsgruppen utsågs representanter förutom för justitieministeriet, arbets- och näringsministeriet, finansministeriet och miljöministeriet även för de organisationer som företräder fastighetsmäklarna, Finlands fastighetsförvaltningsförbund rf och Suomen kiinteistöliitto ry samt Finanssiala ry. Representanter för Lantmäteriverket har deltagit i arbetsgruppens arbete i egenskap av sakkunniga och sekreterare.

Arbetsgruppen har inte sammanställt något särskilt betänkande, utan utarbetade i enlighet med sitt uppdrag ett utkast till regeringsproposition, vars behandling fortgick i arbetsgruppen efter att det sändes på remiss våren 2018. Regeringspropositionen färdigställdes därefter som tjänsteuppdrag vid jord- och skogsbruksministeriet.

5.2 Hörande

Arbetsgruppen hörde representanter för Skatteförvaltningen, Patent- och registerstyrelsen, Befolkningsregistercentralen, Dataombudsmannens byrå samt Konsumentförbundet och OP Gruppen. Representanterna för de myndigheter som deltog i utarbetandet av propositionen hördes framför allt angående ASREK-projektets betydelse för myndigheternas verksamhet och angående myndigheternas eventuella pågående projekt med anknytning till ASREK-projektet. Som sådana projekt nämndes framför allt utarbetandet av en permanent lägenhetsbeteckning vid Befolkningsregistercentralen, reformen av Skatteförvaltningens datasystem samt utarbetandet av den e-tjänst som berör bildandet av bostadsaktiebolag och ändringsanmälningar, vilken beretts av Patent- och registerstyrelsen.

I samband med preciseringen av propositionens innehåll utarbetade och genomförde arbetsgruppen en enkät riktad till bostadsaktieägare och bostadsaktiebolagens styrelsemedlemmar i forumet dinåsikt.fi. Enkäten kunde besvaras från den 6 januari till den 20 februari 2018. På båda enkäterna erhöles sammanlagt 2 099 svar. Det var fråga om öppna enkäter, och deltagandet i dem krävde inte inloggning i tjänsten. Frågorna var huvudsakligen valfria, vilket innebar att den som deltog i enkäten kunde lämna vissa frågor obesvarade. De frågor som ställdes i enkäten var dessutom flervalsfrågor, dock med några få undantag.

Med beaktande av antalet svar och enkätens metodologi är det emellertid inte på basis av de erhållna svaren möjligt att göra några långtgående slutledningar om uppfattningarna och förväntningarna bland bostadsaktieägarna eller bostadsaktiebolagens styrelsemedlemmar. Nedan presenteras ett sammandrag över hur majoriteten av dem som deltog i enkäten besvarade frågorna och över vilka alternativ som fick det största understödet. De procentuella andelar som anges nedan beskriver understödet för ett visst alternativ i förhållande till det totala antalet deltagare i enkäten. Det var dock möjligt att välja fler alternativ som svar på samma fråga, och en fråga kunde också lämnas helt och hållet obesvarad. De procentuella andelar som anges för de olika svarsalternativens del anger således inte vilken andel av deltagarna som representerar en viss inställning eller åsikt.

5.2.1 Enkäter riktade till bostadsaktieägare och styrelsemedlemmar i bostadsaktiebolag

Genom den enkät som riktades till bostadsaktieägarna strävade man efter att utreda framför allt hur avskaffandet av aktiebrev borde ske, fördelarna med att aktiebrev avskaffas och de eventuella kostnader som föranleds av detta, samt förväntningarna på tjänsterna. Majoriteten av dem som deltog i enkäten var män (60 %). Deltagarna var i åldern 25–83 år. Största delen uppgav att de bor i en aktielägenhet som de själva äger. Något mer än hälften av deltagarna var från huvudstadsregionen (52 %). Av deltagarna uppgav 69 % att de bodde i höghus. Det var fråga om bolag av mycket varierande storlek, från de allra minsta (med 1 aktielägenhet) till betydligt större (fler än 100 aktielägenheter). Det var i regel fråga om bolag med en yrkesdisponent (88 %).

En av de frågor som ställdes till bostadsaktieägarna gällde aktiebrevens förvaring. En knapp majoritet av deltagarna (56 %) uppgav att aktierna förvaras på banken som säkerhet för lån. Den återstående delen uppgav antingen att de använder sig av förvaringstjänster (t.ex. bankfack) eller att de förvarar aktiebrev på något annat sätt, t.ex. i ett kassaskåp i hemmet. I en del av de fritt formulerade svaren konstaterades det att förvaringstjänster inte skaffats eftersom banken inte tillhandahåller sådana tjänster. Av de deltagare som orsakats kostnader för aktiebrevens förvaring uppgav 45 procent att kostnaderna var 0–50 euro per år. Av dessa svar berörde största delen kostnaderna för förvaring av aktiebrevet för en aktielägenhet.

Bostadsaktieägarna tillfrågades om huruvida de på eget initiativ skulle ansöka om registrering av äganderätten i det elektroniska registret och dra försorg om aktiebrevens makulering även om detta inte skulle vara obligatoriskt. Alla som deltog i enkäten tog inte ställning till denna fråga. Svaren fördelade sig så att 328 personer svarade jakande och 182 svarade nekande. På frågan om hur deltagarna önskar sköta makuleringen av aktiebrevet svarade de flesta (541) att de ville sköta saken på den bank där aktierna ställts som säkerhet för lån. Det näst populäraste alternativet var Lantmäteriverkets serviceställe (239), och nästan lika många valde ett annat alternativ (228). I de fritt formulerade svaren nämndes oftast bankerna som alternativ. Man

vill sköta saken via banken också i det fall att aktierna inte utgör säkerhet för lån. Det framställdes även önskemål om att makuleringen av aktiebrev ska kunna skötas helt och hållet på elektronisk väg. Bland de övriga alternativ som förekom i flera svar nämndes möjligheten att sköta makuleringen via en disponentbyrå eller på det sätt som medför de lägsta kostnaderna. I en del av de fritt formulerade svaren motsatte man sig däremot avskaffandet av aktiebrev i pappersform.

Deltagarna tillfrågades vilka fördelar eller möjligheter de förväntade sig att avskaffandet av aktiebrev i pappersform kommer att medföra. De flesta deltagarna (723) nämnde möjligheten att kontrollera att den elektroniska anteckningen om äganderätten och de egna uppgifterna i registret är korrekta. Näst mest understöd (630) fick möjligheten att i framtiden börja använda elektroniska plattformar för marknadsföring, köp, försäljning och pantsättning av aktier. Som tredje svarsalternativ (627) nämndes det faktum att man inte längre behöver oroa sig över aktiebrevens förvaring. På frågan om vilka utmaningar som hänför sig till avskaffandet av aktiebrev i pappersform valde de flesta (452) svarsalternativet ”registreringsavgifterna är för höga”. Näst flest (350) var bekymrade över att de blir tvungna att personligen besöka Lantmäteriverkets serviceställe. Som tredje svarsalternativ (293) valdes ”vet ej”. Som utmaningar nämndes i svaren hot med anknytning till dataskyddet, alltför hög prissättning av tjänsterna samt de kostnader som orsakas bolagen och aktieägarna. I svaren uppmärksammades även äldre aktieägars möjligheter att sköta sina ärenden samt möjligheten att med fullmakt sköta ärenden på deras vägnar.

I enkäten ombads deltagarna göra en bedömning av hur stort kontaktbehov avseende registrering av anteckningar om äganderätt eller pantsättning de kommer att ha under de närmaste tio åren. I svaren bedömde 68 procent att kontaktbehovet omfattar 1–2 gånger. Därefter nämndes 3–5 gånger (145/998) och 0 gånger (114/998). Deltagarna tillfrågades även om vilka uppgifter de bedömde att de kommer att behöva för att sköta sina egna ärenden. De tre svarsalternativ som fick mest understöd gällde disponentintygets uppgifter, uppgifter om äganderätt till och pantsättning av en aktielägenhet samt uppgifter om bolagets ekonomi. De alternativ som gällde uppgifter om ansvarspersoner i bolaget, bolagsordningen och byggnaden fick en aning mindre understöd. I de fritt formulerade svaren nämndes alltifrån minimiuppgifter till mycket omfattande uppgifter om skicket på den byggnad och lägenhet som bolaget och aktieägaren svarar för.

Den enkät som riktades till bostadsaktiebolagens styrelsemedlemmar gällde överföringen av förandet av aktieboken, anmälningen av andra uppgifter om bolaget samt möjligheten att utnyttja uppgifter om bolaget och aktielägenheterna inom husbolagets förvaltning. Sådana styrelsemedlemmar som äger aktier i ett bostadsaktiebolag ombads dessutom besvara samma frågor som ställdes i den enkät som var riktad till bostadsaktieägarna. Sammanlagt erhöles 1 101 svar. Av dem som deltog i enkäten var 69 procent män. Deltagarna var i åldern 22–84 år. Deltagarna hade mellan 1 och 48 års erfarenhet av styrelsearbete. Av deltagarna var 723 styrelseordförande och 400 styrelsemedlemmar. Majoriteten av dem som deltog i enkäten (96 %) var samtidigt bostadsaktieägare. En knapp majoritet av deltagarna (53 %) var från huvudstadsregionen. En klar majoritet uppgav att bostadsaktiebolagets hustyp var flervåningshus. Deltagarna representerade såväl små som stora husbolag, som vanligtvis hade 3–5 styrelsemedlemmar. Största delen (86 %) av husbolagen hade en yrkesdisponent.

Av deltagarna uppgav 90 att de i egenskap av styrelseordförande var ansvariga för förandet av aktieboken. Deltagarna ombads först bedöma tidsåtgången för en enkel förvärvsutredning. Bland de olika alternativen nämnde majoriteten 15–30 minuter som tidsåtgång, medan det näst allmännaste svaret var mindre än 15 minuter. På frågan om tidsåtgången för krävande förvärvsutredningar, t.ex. rörande arvsfång, var de allmännaste svaret ”vet ej”. Det näst allmännaste svaret var 0,5–2 arbetsdagar. I enkäten frågade man också om det enligt deltagarnas erfarenhet krävs ett personligt möte med förvärvaren innan äganderätten kan antecknas i aktieboken. Svaren visade att detta vanligtvis inte krävs. Detsamma kan konstateras om behovet av att be om råd eller annan experthjälp innan en anteckning görs i aktieboken. Deltagarna tillfrågades även om hur de förhåller sig till överföringen av aktieboken. I svaren, som motsvarade en mycket liten andel av enkätens deltagarantal, betonades alternativet ”det är en bra och nödvändig reform”.

I enkäten kartlades också andra behov i anslutning till husbolagets förvaltning än de som hänför sig till förandet av aktieboken. Av enkäten framgick det att det ska vara möjligt att i data-systemet lagra information om i vilket skick bostadsaktiebolagets byggnader är, såsom uppgifter om genomförda och förestående renoveringar, samt om en enskild aktielägenhets egenskaper (t.ex. ändringar som gjorts i den). Bolagen ska kunna behandla de nämnda uppgifterna i elektronisk form och använda sig av dem för att fullfölja sin informationsskyldighet. Deltagarna ombads beskriva hur de förhåller sig till den ovan beskrivna tjänsten. Mest understöd fick svarsalternativen ”vårt bostadsbolag kan eventuellt använda tjänsterna om kostnaderna för meddelande av uppgifter och för underhåll är rimliga” (691) och ”jag anser att en sådan tjänst absolut behövs” (252). På frågan om vilka uppgifter som är relevanta, utöver uppgifterna i aktieboken, nämndes främst uppgifter om de byggnader som bolaget besitter (uppgifter om reparationer, energicertifikat) och uppgifter om bolaget. Aktieägarnas adresser och annan kontaktinformation betraktades också som relevanta uppgifter, och i de fritt formulerade svaren nämndes bl.a. uppgifter om köpesummor, invånare, förbrukning (vatten, energi) samt uppgifter om konditionsbedömningar och konditionsutredningar. I en del av de fritt formulerade svaren ansågs det inte föreligga behov av ett mer omfattande informationsinnehåll, och i en del svar föreslogs det att de uppgifter som ska registreras borde begränsas till sådana varaktiga uppgifter som inte kontinuerligt behöver ändras.

Styrelsemedlemmarna ställdes samma frågor om förvaringen och avskaffandet av aktiebrev som fanns i den enkät som var riktad till bostadsaktieägare. Ca 55 procent av deltagarna uppgav att deras aktier förvaras på banken som säkerhet för lån och 29 procent svarade att de anlitar förvaringstjänster. Av de fritt formulerade svaren framgick det att förvaringssättet varierade i fråga om ett stort antal aktiebrev. Av de övriga förvaringssätten var det vanligaste att aktiebrev förvaras i hemmet. Kostnaderna för anlitaandet av förvaringstjänster var oftast 0–50 euro. Enligt svaren var 45 procent av deltagarna beredda att på eget initiativ ansöka om registrering av äganderätten i det elektroniska registret och se till att aktiebrev makuleras. Av deltagarna ansåg 57 procent att makuleringen av aktiebrev bäst kan skötas på banken och 25 procent att saken bäst kan skötas på Lantmäteriverkets serviceställe. I de fritt formulerade svaren framställdes önskemål om en möjlighet att sköta saken på elektronisk väg eller på banken trots att aktierna inte utgör säkerhet för lån.

På frågan om vilka fördelar eller möjligheter avskaffandet av aktiebrev förväntas medföra var svaren liknande som i den enkät som var riktad till aktieägarna. Också i denna enkät nämndes främst möjligheten att kontrollera att den elektroniska anteckningen om äganderätten

och de egna uppgifterna i registret är korrekta. Näst mest understöd fick omnämmandet av att man inte behöver oroa sig över aktiebrevens förvaring. Som tredje svarsalternativ nämndes möjligheten att i framtiden börja använda elektroniska plattformar för marknadsföring, köp, försäljning och pantsättning av aktier. Som risker och utmaningar betraktades främst registreringsavgifternas nivå och behovet av att personligen sköta sina ärenden på plats. Deltagarna ansåg att det var svårt att bedöma riskerna och utmaningarna. Som risker och utmaningar nämndes i de fritt formulerade svaren dataskyddsfrågor, fel vid registreringsförfarandet, äldre aktieägares möjligheter att sköta sina ärenden samt brister i systemets funktionssäkerhet och användarvänlighet.

På frågan om hur deltagarna helst önskar sköta ansökan om anteckning av äganderätten i det elektroniska registret svarade de allra flesta ”via myndighetens e-tjänst” (833/1101). I de fritt formulerade svaren funderade man på hur identifieringen kommer att ske i samband med e-tjänsten och särskilt på hur samägare kan använda e-tjänsten. Liksom i svaren på den enkät som var riktad till aktieägarna bedömdes kontaktbehovet rörande anteckningar om äganderätt och pantsättning omfatta 1–2 gånger under de närmaste tio åren. Deltagarna ombads också bedöma vilka uppgifter de kommer att behöva för att sköta sina ärenden. De svarsalternativ som fick mest understöd var disponentintygets uppgifter, uppgifter om äganderätt till och pantsättning av en aktielägenhet samt uppgifter om bolagsordningen. Svaren fördelade sig lite annorlunda än i den enkät som var riktad till aktieägarna, och man kan anta att deltagarna i detta fall besvarade frågan också ur en styrelsemedlems synvinkel. I de fritt formulerade svaren nämndes som preciseringar bl.a. uppgifter om byggnadernas och lägenheternas renoveringshistoria och ändringsarbeten, uppgifter om bolagslån och vederlag samt dokument rörande bolagets långsiktiga planer (strategi och långsiktsplan). I flera av de fritt formulerade svaren konstaterades det att uppgifterna redan för närvarande finns tillgängliga i fastighetsförvaltningssystemen.

Enkätens behandling och slutledningar. Allmänheten informerades om enkäten genom ett meddelande av jord- och skogsbruksministeriet. Dessutom förmedlades information om enkäten via Lantmäteriverkets, Finlands fastighetsförvaltningsförbunds och Suomen kiinteistöliittos informationskanaler. Enkäten offentliggjordes på finska och svenska i tjänsten dinasikt.fi. Enkätens resultat har behandlats i lagstiftningsarbetsgruppen i samband med beredningen av propositionen. De iakttagelser som gjordes på basis av resultaten har behandlats i avsnitten om propositionens konsekvenser och de viktigaste förslagen.

Deltagarna i enkäten valdes inte genom slumpmässigt urval, och de ombads inte identifiera sig genom att logga in i tjänsten dinasikt.fi. I enlighet med vad som framförts ovan gavs deltagarna även stor frihet när det gällde att välja om de besvarade alla frågor eller bara en del av dem. Dessutom var enkätens ämnesområde mycket omfattande, och bakgrunden till frågorna refererades mycket kortfattat. Den enkät som var riktad till aktieägarna omfattade 21 frågor och den enkät som var riktad till bostadsaktiebolagens styrelsemedlemmar omfattade 35 frågor. På grund av detta är det inte möjligt att göra särskilt långtgående vetenskapligt eller statistiskt hållbara slutledningar på basis av svaren.

Beträffande svaren på enkäterna kan man dock sammantaget konstatera att deltagarna, liksom sannolikt också deras referensgrupper, som individer har mycket varierande beredskap och motivation att börja handla på det sätt som det föreslagna bostadsdatasystemet möjliggör. Deltagarnas inställning till avskaffandet av aktiebrev i pappersform samt till registreringen av

äganderätt och pantsättningar varierade från mycket negativ till mycket positiv. Inom ramen för enkäten var det inte möjligt att utreda bakgrunden till deltagarnas inställning. Sammantaget kan man dock konstatera att ibruktagandet av bostadsdatasystemet är förknippat med utmaningar när det gäller förmedlingen av information och tillhandahållandet av tekniskt stöd. Aktieägarna, bostadsaktiebolagen och deras ansvarspersoner ska kunna få tillräcklig rådgivning för skötseln av sina ärenden redan innan lagstiftningen om bostadsdatasystemet träder i kraft. De bolag som anlitar en yrkesdisponent har dock redan i samband med lagberedningen blivit informerade och hörda om saken via disponenterna och Suomen kiinteistöliitto. Medborgarna har informerats om saken under den tid beredningen pågått, men det är utmanande att nå samtliga medborgare med hjälp av meddelanden och tidningsartiklar. När de gäller överföringen av aktieböckerna krävs det att bolagen informerar aktieägarna om saken och när det gäller detaljerna i anslutning till registreringsförfarandet krävs aktivitet från aktieägarnas sida.

Som en sammanfattning av enkätens resultat kan man konstatera att de avgifter som tas ut för registreringen av äganderätt och pantsättningar är av central betydelse för aktieägarna. Det samma gäller skötseln av ärenden som hänför sig till bolagets förvaltning. En närmare redogörelse för avgifterna finns i avsnittet om propositionens konsekvenser. Man bör fästa vikt vid att ärendena ska kunna skötas smidigt och vid att tjänster ska tillhandahållas också i de fall där en person på grund av sitt utgångsläge inte har beredskap att använda e-tjänster. Registren och behandlingen av uppgifter i dem ska uppfylla de krav som ställs på skyddet av personuppgifter och dataskyddet. De frågor som hör samman med detta har behandlats i samband med lagstiftningsordningen och i detaljmotiveringen till de bestämmelser som berör saken.

Av svaren kan man emellertid utläsa att bostadsdatasystemet medför ett tilläggsvärde i förhållande till det nuvarande systemet. Som behövliga förnyelser betraktades möjligheten att i registret kontrollera uppgifterna om äganderätten och uppgifternas korrekthet, samt att behovet av att förvara aktiebrev och de risker som är förknippade med förvaringen elimineras i och med att aktiebrev i pappersform avskaffas. Som en viktig fördel betraktades också möjligheten att i framtiden börja använda elektroniska plattformar för köp, försäljning och pantsättning av aktier. Bostadsdatasystemet ger förmedlingsrörelserna och kreditinstituten möjlighet att digitalisera sina tjänster och interna processer i större utsträckning än för närvarande. I vilken mån denna möjlighet utnyttjas beror på aktörerna själva.

I enkäten var det inte möjligt att tillräckligt noggrant specificera de processer som hör samman med behandlingen av andra uppgifter som innehas av bolagen. Exempelvis innehöll enkäten inte någon närmare redogörelse för behandlingen och utlämnandet av uppgifter som ingår i disponentintyget. Det som närmast kan bedömas till denna del är huruvida det över huvud taget ansågs föreligga behov av en sådan tjänst bland deltagarna. Resultaten visar att det ansågs vara motiverat att behandla denna typ av uppgifter i datasystemet. Förväntningarna på informationsinnehållet varierade avsevärt. I en del av svaren förordades ett mycket vidsträckt informationsinnehåll som omfattar nästan alla uppgifter som innehas av bolagen, medan det i andra svar framställdes önskemål om en mycket förenklad behandling av uppgifter som bygger på myndighetsregistrens informationsinnehåll. Den lösning som valts i propositionen refereras närmare i samband med den föreslagna lagen om ett bostadsdatasystem.

5.2.2 Remissförfarandet

Angående propositionen ordnades ett omfattande remissförfarande mellan den 23 mars och den 4 maj 2018. Det material som hänförde sig till remissförfarandet sändes till remissinstanserna och fanns dessutom tillgängligt på projektets webbplats samt i statsrådets projektfönster. Alla som var intresserade av saken hade möjlighet att lägga fram sina synpunkter. Det har utarbetats ett sammandrag av remissyttrandena, som finns tillgängligt på projektets webbplats och i statsrådets projektfönster.

Remissyttrandena gavs av Finlands Näringsliv EK, Esbo stad, Euroclear Finland Oy, Finanssiala ry, Finansinspektionen, Hannes Snellman Advokatbyrå Ab, Helsingfors stad, Helsingfors tingsrätt, Centralhandelskammaren, Kiinteistövaliokunta Keskusliitto ry (KVKL), Konkurs- och konsumentverket, Kojamo Abp, Kuluttajaliitto-Konsumentförbundet ry, Lantmäteriverket, justitieministeriet, OP Gruppen, Patent- och registerstyrelsen, Birkalands tingsrätt, Rakennusteollisuus RT ry, Sato Abp, Suomen Asiakastieto Oy, Finlands advokatförbund rf, Finlands Hypoteksförening, Finlands fastighetsförvaltningsförbund rf, Suomen kiinteistöliitto ry, Suomen kiinteistövaliokunta ry - Finlands Fastighetsmäklare rf (SKVL), Finlands Bank, Suomen Vuokranantajat ry, Företagarna i Finland, Dataombudsmannens byrå, Åbo stad, arbets- och näringsministeriet, Magistraten i Nyland, Riksfogdeämbetet, finansministeriet, Vanda tingsrätt, Skatteförvaltningen, Befolkningsregistercentralen och miljöministeriet. Social- och hälsovårdsministeriet, Finlands kommunförbund, Tammerfors stad, statsrådets kansli och Vanda stad meddelade att de inte hade något att yttra angående propositionen.

Över hälften av remissinstanserna uppgav att de förordade propositionen och dess målsättningar. Ingen av remissinstanserna motsatte sig propositionen. Däremot riktades det kritik mot vissa detaljer i propositionen, och det framställdes även önskemål om att propositionen skulle kompletteras till vissa delar. En av remissinstanserna motsatte sig den myndighetsmodell som man tillägnat sig i propositionen. Nio remissinstanser uppgav å sin sida att de förordade myndighetsmodellen. I yttrandena uppmärksammades särskilt behovet av att försnabba tidtabellen för avskaffandet av aktiebrev i pappersform och därmed förkorta den övergångsperiod inom vilken aktörerna måste svara både för aktiebrev i pappersform och för de processer och åtgärder som hänför sig till registreringsförfarandet. Som alternativ aktualiserades möjligheten att avskaffa aktiebrev i pappersform genom att kreditinstituten makulerar de aktiebrev som är i deras besittning genom s.k. massomvandling och genom att det utsätts en tidsfrist inom vilken alla aktieägare ska ansöka om antecknade av äganderätten i det elektroniska registret och se till att aktiebrevet makuleras. Bemötandet av dessa förslag påverkades dels av den tid som stod till buds för den fortsatta beredningen av propositionen och dels av behovet av att hindra eventuella svårförutsebara realiseringsproblem och rättsförluster som kunde följa av de föreslagna lösningarna. En lösning som baserar sig på sådan massomvandling av aktiebrev som sker utan aktieägarnas medverkan skulle ha krävt noggrann utredning förutom av grundlagsaspekterna även av det praktiska genomförandet. Inom ramen för den tidtabell som fastställts för propositionen var det emellertid inte möjligt att utföra sådant utredningsarbete. Förslaget om att det ska fastställas en tidsfrist på tio år för registreringen av äganderätten och makuleringen av aktiebrev, vilken räknas från det att bolaget har överfört förandet av aktieboken till Lantmäteriverket, har däremot inkluderats i propositionen. Som sanktion för överskridning av tidsfristen bestäms det att de rättigheter som hänför sig till aktierna förverkas i det fall att registrering inte har sökts senast på avstämningsdagen för bolagsstämman. Tillämpningen av denna bestämmelse förutsätter att bolaget åläggs en skyldighet att underrätta aktieägarna om att förandet av aktieboken har överförts till Lantmäteriverket.

I de yttranden som berörde registreringsförfarandet förordades kravet på samtycke av aktieägaren (överlåtaren) vid registreringen av förvärv. Det framställdes även önskemål om att registreringen ska grunda sig på vissa andra utredningar, såsom köpebrevet. I yttrandena riktades det kritik mot att detaljerna i anslutning till registreringsförfarandet har lämnats öppna och kommer att fastställas genom praxis. Vid den fortsatta beredningen gick man noggrant igenom dessa synpunkter. Propositionens motivering kompletterades till behövliga delar och vissa bestämmelser preciserades. Samtidigt konstaterades det att aktieägarens överlåtelsevilja inte i nuläget kan utredas endast med stöd av ett undertecknat köpebrev, utan att registreringen av ett förvärv under alla omständigheter kräver att ägaren blir hörd. I fortsättningen, då handelsplattformarna utvecklas, kan emellertid en viljeyttring som grundar sig på stark autentisering ersätta aktieägarens samtycke. I detta skede finns det dock skäl att införa ett registreringsförfarande som är neutralt med avseende på teknologin och förfarandet. Det föreslås att Lantmäteriverket i sina anvisningar om registreringspraxisen ska fastställa de tekniska detaljerna för samtycket och den övriga tillförlitliga utredningen, på ett sådant sätt att den tillräckliga utredning om ett förvärv som behövs för registreringen erhålls oavsett hur parterna i köpet har valt att genomföra aktieöverlåtelsen. Vid den fortsatta beredningen konstaterades det också att det finns behov av att fastställa registreringspraxisen så att samtycket kan ges i ett tillräckligt tidigt skede med tanke på förvärvaren och panttagaren, och på ett sådant sätt som lämpar sig för varje enskilt fall.

I propositionen har man strävat efter att beakta kommentarerna rörande bostadsdatasystemets informationsinnehåll och behandlingen av uppgifter i systemet. I fråga om behandlingen av uppgifter betonades det i kommentarerna att kravet på uppgifternas ändamålsbundenhet ska beaktas både vid behandlingen av uppgifter som erhålls ur andra myndighetsregister och vid utlämnandet av uppgifter ur datasystemet. Vid den fortsatta beredningen kompletterades propositionens motivering angående sättet för behandling av uppgifter som erhålls ur andra myndighetsregister och uppgifternas ändamålsbundenhet. Lagförslaget utökades också med en bestämmelse om Lantmäteriverkets roll som personuppgiftsansvarig i fråga om aktielägenhetsregistret och besittningsobjektsregistret. Bestämmelserna om utlämnandet av uppgifter gavs en närmare anknytning till bostadsdatasystemets syfte, och lagförslaget utökades med en bestämmelse om syftet med bostadsdatasystemet. Med anledning av det yttrande som gavs av Dataombudsmannens byrå utökades propositionen med en beskrivning av bostadsdatasystemets konsekvenser för dataskyddet, som den personuppgiftsansvarige ålades ansvaret för. Bestämmelserna om aktiebokens offentlighet preciserades på basis av de yttranden som gavs av justitieministeriet och Dataombudsmannens byrå, så att de i stor utsträckning motsvarar den gällande regleringen.

6 Samband med andra propositioner

Propositionen hör samman med budgetpropositionen för år 2019 och avses bli behandlad i samband med den.

Vid beredningen av en lag om den offentliga förvaltningens informationsförvaltning är avsikten att i lagen samla bestämmelserna om det utbyte av information myndigheterna emellan som sker med hjälp av en teknisk anslutning. Samtidigt utarbetas eventuellt också bestämmelser om utlämnandet av information via en teknisk anslutning till andra än myndigheter. Därmed upphör delvis behovet av att reglera sätten för utlämnandet av information i speciallagstiftningen. För att det ska vara möjligt att bevilja rätt att använda en teknisk anslutning be-

hövs det dock även i framtiden bestämmelser om myndigheters och andra aktörers rätt till information. Det är möjligt att propositionen rörande lagen om den offentliga förvaltningens informationsförvaltning kommer att vara under behandling vid riksdagen delvis under samma tid som denna proposition. Den föreslagna tidtabellen för behandlingen av de lagförslag som ingår i propositionerna och de föreslagna lagarnas ikraftträdandetidpunkter avviker dock i så stor utsträckning från varandra att det inte har varit möjligt att samordna lagförslagen t.ex. med hjälp av hänvisningar. Därmed måste de eventuella behov av ändringar som lagen om den offentliga förvaltningens informationsförvaltning föranleder beaktas i samband med propositionen rörande den nämnda lagen eller i samband med någon annan motsvarande proposition.

Vid den tidpunkt då denna proposition var under beredning var förslaget till dataskyddslag (RP 9/2018 rd) och förslaget till lag om tillhandahållande av digitala tjänster (RP 60/2018 rd) under behandling vid riksdagen. De eventuella ändringar som gjorts vid behandlingen av de nämnda lagförslagen och som påverkar innehållet i denna proposition ska vid behov beaktas i samband med riksdagsbehandlingen.

I de lagförslag som ingår i propositionen finns hänvisningar till förvaltningsprocesslagen, vilken avses bli upphävd genom lagen om rättegång i förvaltningsärenden (RP 29/2018 rd). Enligt regeringens proposition rörande lagen avses den nya lagen träda i kraft vid ingången av år 2019 eller under årets början. Vid behandlingen av de lagförslag som gäller bostadsdatasystemet och införandet av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem ska de ändringar som föranleds av den ovan nämnda lagens ikraftträdande vid behov beaktas.

Det är möjligt att en regeringsproposition med förslag till lag om ändring av företags- och organisationsdatalagen kommer att överlåtas till riksdagen vid samma tidpunkt som denna proposition. Den nämnda propositionen innehåller delvis förslag till ändringar av samma bestämmelser i företags- och organisationsdatalagen som föreslås bli ändrade i denna proposition.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1.1 Lagen om ett bostadsdatasystem

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §. Tillämpningsområde. Denna lag ska enligt 1 § 1 mom. tillämpas på förvaltningen av bostadsdatasystemet och de register och ärendehanteringssystem som ingår i systemet samt på annan behandling av uppgifter i dessa register och system. Behandlingen av uppgifter ska så långt som möjligt ske med hjälp av ett elektroniskt system. Avsikten är att man vid registrering av ägande och pantsättning av aktier samt anteckning av andra rättigheter och begränsningar som gäller aktier så snabbt som möjligt ska övergå till en elektronisk verksamhetsmodell när det gäller både behandlingen av ansökningar och delgivningen av avgöranden. Det ska också vara möjligt att sköta ärenden i pappersform så att alla tryggas lika möjligheter att få tjänster. I fråga om tillhandahållande av tjänster tillämpas lagen om tillhandahållande av digitala tjänster.

I bostadsdatasystemet behandlas de personuppgifter som avses i artikel 4.1 i EU:s dataskyddsförordning till den del de antingen direkt eller indirekt avser en identifierbar person. Med behandling av information avses i lagförslaget de verksamheter som avses i artikel 4.2 i EU:s dataskyddsförordning, såsom insamling, sammanförande, registrering, organisering, strukturering, lagring, bearbetning, ändring, utlämning och radering av uppgifter. Den nämnda förordningen tillämpas i princip också på de syften med behandlingen av uppgifter som anges i lagförslaget och på dessa syften ska EU:s inre marknadslagstiftning tillämpas i fråga om omsättningen av aktier och tillhandahållande av tjänster. Till den del som något av syftena med behandlingen av uppgifter inte omfattas av unionens befogenheter ska bestämmelserna i dataskyddsförordningen i vilket fall som helst tillämpas på behandlingen med stöd av 2 § 1 mom. i dataskyddslagen. Av dessa utgångspunkter följer att på förvaltningen av uppgifterna i bostadsdatasystemet och på annan behandling av uppgifter ska i princip EU:s dataskyddsförordning och den nationella dataskyddslagen tillämpas med de undantag som det redogörs för nedan.

I grundlagsutskottets senaste utlåtandep Praxis när det gäller skyddet för personuppgifter har det förutsatts att man så långt som möjligt ska stödja sig på bestämmelserna i EU:s dataskyddsförordning och i den nationella dataskyddslagen samt avgränsa användningen av det nationella handlingsutrymmet till vad som är nödvändigt. Enligt artikel 6.3 i EU:s dataskyddsförordning krävs det dock nationella bestämmelser för att den rättsliga grunden för behandlingen av uppgifter ska förverkligas vid skötseln av myndighetsuppgifter. Avvikelse från nationella allmänna bestämmelser kräver också till vissa delar speciallagstiftning. Ett sådant regleringsobjekt är t.ex. sådant utlämnande av uppgifter med hjälp av en teknisk anslutning som inte omfattas av tillämpningsområdet för 16 § 3 mom. i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999), nedan *offentlighetslagen*.

I lagförslaget ska det i enlighet med artikel 6.1 e i EU:s dataskyddsförordning föreskrivas om den grund för behandling av uppgifter som behövs för den personuppgiftsansvariges myndighetsutövning samt om vissa med tanke på behandlingen nödvändiga faktorer som omfattas av

det nationella handlingsutrymmet och nämns i artikel 6.2 och 6.3 i EU:s dataskyddsförordning. De föreslagna bestämmelserna kompletterar de bestämmelser om utlämnande av uppgifter som finns i offentlighetslagen. På utlämnande av uppgifter och rätten att få uppgifter ur en myndighets personregister ska i enlighet med 28 § i dataskyddslagen offentlighetslagen tillämpas, om inte något annat följer av bestämmelserna i den föreslagna lagen. Lagförslaget ska tillämpas särskilt på utlämnade av uppgifter ur bostadsdatasystemet med hjälp av en teknisk anslutning och på behandling av uppgifter som finns i myndighetens andra informationssystem. Dessutom ska det föreskrivas om ett undantag från tillämpningen av EU:s dataskyddsförordning som kan tillämpas inom ramen för det nationella handlingsutrymmet.

På utlämnande av uppgifter ur bostadsdatasystemet ska beroende på uppgifternas användningsändamål, sättet för utlämnande och uppgifternas offentlighet tillämpas antingen offentlighetslagen eller bestämmelserna i lagförslaget. Lagförslaget ska tillämpas särskilt på utlämnade av offentliga uppgifter för bostadsdatasystemets ändamål och på behandling av uppgifter som finns i myndighetens andra informationssystem. I enlighet med utgångspunkten i 28 § i dataskyddslagen ska till övriga delar allmänna bestämmelser tillämpas, dvs. offentlighetslagens bestämmelser om handlingars offentlighet och om utlämnande av sekretessbelagda uppgifter ur en myndighets personregister. Nedan redogörs det närmare för innehållet i dessa bestämmelser och deras förhållande till EU:s dataskyddsförordning. I bostadsdatasystemet behandlas inte de särskilda kategorier av personuppgifter som avses i artikel 9 i EU:s dataskyddsförordning och inte heller de känsliga personuppgifter som avses i 11 § i personuppgiftslagen (523/1999), som föregick dataskyddslagen.

Avsikten är att bostadsdatasystemet ska byggas upp stegvis. I den första fasen ska man i det aktielägenhetsregister som ingår i bostadsdatasystemet samla uppgifter om ägande och pantsättning av aktier i bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Den helhet som bildas på detta sätt ska kallas för aktielägenhetsregistret. Via bostadsdatasystemet ska det dessutom med tanke på de olika behoven av att sköta ärenden erbjudas möjlighet att ur myndighetens andra register få uppgifter om ett bolag, en aktie och den lägenhet som en aktie medför besittningsrätt till. Det datainnehåll som behövs när dessa uppgifter och det datainnehåll som stöder skötseln av registreringsuppgifterna sammanförs ska förvaltas i ett register som kallas för besittningsobjektsregistret. Nästa fas innebär beredning av ett bolags register i vilket man sparar de uppgifter som behövs med tanke på bolagets skyldighet att lämna uppgifter, särskilt uppgifter som ges med disponentintyg. Registret underlättar förvaltningen av och tillgången till de uppgifter som behövs vid bolagets förvaltning. Tjänsten kan också genomföras som en informationsförmedlingskanal som är ansluten till disponentsystemet och gäller sådana bolag som omfattas av disponentsystemet. Bostadsdatasystemet bildar på så sätt en med tanke på informationshanteringen inom hela den byggda miljön betydande helhet som erbjuder tillgång till både uppgifter som förvaltas i en myndighets datasystem och uppgifter som förvaltas av bolag. Avsikten är att också uppgifter om andra boendeformer ska tas in i datasystemet under de kommande åren.

I 2 mom. föreskrivs det om bostadsdatasystemets viktigaste uppgift som är registrering av ägande och pantsättning av aktier samt anteckning av begränsningar som gäller dessa aktier. Till bostadsdatasystemets uppgift hör också offentliggörande av information om rättigheter i anslutning till aktierna. Inskrivningssystemet behövs i och med att fysiska aktiebrev slopas som bevis på publicitetskravet i fråga om ägande- och panträtt till en aktie. Registreringens rättsverkningar motsvarar när äganderätten påvisas rättsverkningarna av överlåtelse av en ak-

tiebok som är försedd med endosseringar och när de aktierättigheter som en aktie medför erhålls rättsverkningarna av en anteckning i aktieboken. Registreringen av pantsättning ersätter det publicitetskrav som gäller för överlåtelse av aktieboken. Det förfarande som ska iakttas vid registrering samt registreringens rättsverkningar behandlas nedan i samband med 2 kap.

2 §. Syftet med bostadsdatasystemet. I paragrafen föreskrivs det om syftet med bostadsdatasystemet och syftet är för det första att tillgodose behov i fråga om omsättning av aktier som medför besittningsrätt till en lägenhet, förvaltning av säkerheter samt annan med detta jämförbar verksamhet, såsom uthyrning av en lägenhet, samt hantering av aktieägares och kreditgivares risker, såsom försäkringsverksamhet. Dessutom ska bostadsdatasystemet tillgodose bostadsförvaltningens behov i fråga om erhållande av information, såsom förvaltning av ägaruppgifter, samt dess aktieägares behov i fråga om erhållande av information. Avsikten är att bolag och aktieägare avgiftsfritt och utan särskild ansökan ska kunna bekanta sig med uppgifter som gäller dem själva genom att logga in i Lantmäteriverkets e-tjänst. Detta innebär att bolag får tillgång till de uppgifter som behövs vid bolagets sedvanliga verksamhet.

Bostadsdatasystemet utgör en del av informationshanteringen om den byggda miljön. Systemet bildar tillsammans med fastighetsdatasystemet ett datalager med uppgifter om den viktigaste nationalförmögenheten och finländarnas boende. Syftet med bostadsdatasystemet är således att också i större utsträckning tillgodose samhällets behov av information. Datasystemet ska producera och förmedla information för olika informationsbehov i samhället, såsom forskning, statistikföring och beredning av myndigheternas beslutsfattande. Samhällets behov av information avser i detta sammanhang t.ex. berednings- och utredningsarbete i anslutning till verksamheten och beslutsfattandet vid myndigheterna och organen inom statens centralförvaltning, region- och kommunalförvaltningen samt organisationerna inom den indirekta offentliga förvaltningen, vilket till sin karaktär inte är vetenskaplig eller statistisk forskning.

3 §. Definitioner. I paragrafen föreslås de tekniska definitioner som behövs för att göra paragrafen mer läsbar och tydlig. Definitionerna gäller på grund av den ovan beskrivna fasningen av uppbyggnaden av bostadsdatasystemet endast ett i 1 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag avsett bostadsaktiebolag och ett i 28 kap. 2 § i den lagen avsett ömsesidigt fastighetsaktiebolag (*1 punkten*) samt en aktie i ett bolag (*2 punkten*). Bolag som har gjort en grundanmälan i det elektroniska ärendehanteringssystemet den 1 januari 2019 eller senare omfattas direkt av lagens tillämpningsområde och deras aktier hör till aktielägenhetsregistret. Bestämmelser om att bostadsaktiebolag som bildats före detta ska föra över sin aktiebok till Lantmäteriverket och om att ägande och makulering av aktiebrev ska registreras finns i införandelagen. Ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildats före 2019 ska däremot via e-tjänsten lämna i en anmälan om att bolagsordningen ändras så att bolagens aktier hör till aktielägenhetsregistret. Bakgrund till arrangemanget utgör de bestämmelser om anslutning av ett bolags aktier till aktielägenhetsregistret som finns i 2 kap. 1 a § och 28 kap 2 och 3 § i förslaget till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag. Det redogörs närmare för dessa bestämmelser nedan i samband med lagförslag 3.

Lagen ska tillämpas på alla aktier i bolaget oberoende av om de ger rätt att besitta en specifik lokal permanent eller för en viss tid. De aktier som avses i lagen är utöver aktier som ger rätt till permanent besittning av en bostadslägenhet också t.ex. veckoaktier som ger rätt till besittning av en semesterlägenhet under en specifik tidsperiod samt sådana aktier som gäller en parkeringshall och som ger rätt att besitta någon av de parkeringsplatser som är lediga. Enligt

3 punkten avses med besittningsobjekt en aktielägenhet enligt 1 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag. Lagen ska tillämpas på alla aktielägenheter oberoende av en lägenhets användningsändamål.

2 kap. Registrering av aktieägare och av pantsättning av aktier samt anteckning av begränsningar som gäller aktier i aktielägenhetsregistret

4 §. *Aktielägenhetsregister.* I paragrafen föreskrivs det om förande av aktielägenhetsregistret och om innehållet i registret. Avsikten med bestämmelsen är att genomföra den grund för behandling av uppgifter som avses i artikel 6.1 e i EU:s dataskyddsförordning och som enligt artikel 6.3 ska fastställas i enlighet med unionsrätten eller en medlemsstats nationella rätt som den personuppgiftsansvarige omfattas av. Den rättsliga grunden för den behandling av uppgifter som sker vid registreringen är således artikel 6.1 e. Grunden för behandlingen av uppgifter är inte det samtycke som avses i artikel 6.1 a. Det är så här trots att det nedan i fråga om bestämmelserna om registrering av ägaren föreslås att en förutsättning för registrering av en rättighet ska vara att aktieförvärvaren lägger fram en utredning om överlåtarens samtycke. Samtycke avser i detta sammanhang att man innan förvaltningsåtgärder som påverkar innehavarens rättigheter vidtas reder ut intentionerna hos den rättsinnehavare som registrerats i registret. Samtycke avser alltså inte den registrerades samtycke till behandlingen av uppgifter.

I 1 mom. föreskrivs det särskilt om aktielägenhetsregistret som är avsett för registrering av ägande och pantsättning av aktier samt anteckning av begränsningar. Att uppgifter om ägande och pantsättning av aktier registreras på ett tillförlitligt sätt kan anses vara det enda alternativet till det påvisande av ägande och panträtt som bygger på fysiska aktiebrev. Avsikten är att med tanke på behoven i fråga om omsättningen av aktier och användningen av säkerheter skapa och upprätthålla ett registreringssystem och att de fel som orsakas av verksamheten ska vara förenade med ett strängt ersättningsansvar för myndigheterna.

Bestämmelser om vilka uppgifter som ska registreras vid skötseln av registreringsuppgiften föreslås i 2 mom.. I fråga om ägande och pantsättning av aktier ska enligt 1 punkten för det första uppgifter om inskrivningsansökningar och uppgifter om behandlingen av dem föras in i registret. Det är fråga om uppgifter om inledandet av ett ärende, innehållet i ansökan, sökanden, aktieägaren och parterna i pantsättningen. Dessutom ska uppgifter om de olika faserna i behandlingen av ett ärende registreras. De ovan nämnda uppgifterna behövs för registreringsförfarandet och dokumentering av registreringsavgörandet. Datainnehållet i ett enskilt registreringsärende fastställts i praktiken på det sätt som föreslås i samband med paragraferna om registrering.

De uppgifter om inskrivningsärenden som ska registreras och som avses i 2 mom. 1 punkten är t.ex. uppgifter om typen av ansökan, bolagets beteckningar och aktiegruppsbeteckning, ägare och ägarandel, typen av förvärv och datumet för förvärvet samt i fråga om pantsättning panthavaren, pantens storlek (belopp eller hela värdet) och eventuellt pantsättningens företrädesordning. Avsikten är att man i samband med registreringspraxis ska kunna avgöra om t.ex. en aktiegrupps beteckning är en sådan uppgift som individualiserar ett besittningsobjekt och som ska registreras i aktielägenhetsregistret som en del av inskrivningsansökan och datainnehållet i det därmed anslutna avgörandet. Enligt 2 mom. 2 punkten ska i registret skrivas in också uppgift om ansökningar eller anmälningar om anteckning av de begränsningar som avses i 7 och 8 § och uppgift om behandlingen av ansökningar. Grunderna för behandlingen av

uppgifter är desamma som de grunder som föreslagits ovan i fråga om inskrivningsärenden. Uppgifter om utmätning och säkringsåtgärder som gäller en aktie antecknas i registret utifrån de uppgifter som den berörda myndigheten lämnat och uppgifter om aktieägarens konkurs och företagssanering antecknas utifrån de uppgifter som konkursboet eller boutredningsmannen lämnat.

Enligt 2 mom. 3 punkten ska i registret skrivas in avgöranden som gäller registrering samt anteckning av begränsningar. Om ett inskrivningsärende har avgjorts i enlighet med ansökan utgör registreringen samtidigt det förvaltningsbeslut som fattats i ärendet. Om ärendet avgörs med avvikelse från ansökan ska myndigheten fatta ett separat beslut enligt 10 § 3 mom.

I 3 mom. föreskrivs det om de uppgifter som behövs för individualisering av en fysisk person i samband med ett ärende som gäller registrering eller anteckning av begränsningar. I detta fall ska personens fullständiga namn och personbeteckning skrivas in i registret. För individualisering av en sådan sökande eller rättsinnehavare som saknar personbeteckning ska uppgifter om dennes födelsedatum, medborgarskap och hemadress skrivas in i registret i stället för personens fullständiga namn.

I 4 mom. föreskrivs det om de uppgifter som behövs för individualisering av en sammanslutning eller stiftelse. När det gäller en sammanslutning eller stiftelse ska dess firma och företags- och organisationsnummer skrivas in i registret. Om en sammanslutning eller stiftelse saknar företags- och organisationsnummer ska motsvarande registerbeteckning samt det register sammanslutningen eller stiftelsen är införd i skrivas in. Uppgifter om det register som en sammanslutning är införd i ska också skrivas in. I fråga om utländska sammanslutningar eller stiftelser skriver firma och hemort skrivas in.

5 §. Registrering av aktieägare. I paragrafen föreslås bestämmelser om registrering av aktieägare. Enligt 1 mom. ska den första aktieägaren föras in i aktielägenhetsregistret enligt uppgifterna i bolagets anmälan. Bestämmelser om ett bolags anmälningar om registrering finns i fråga om etablering i 10 § 5 mom. i företags- och organisationsdatalagen. Det är i praktiken vanligt att ett bolags hela aktiestock ägs av samma aktör när bolaget bildas, dvs. ett byggbolag som är grundare-delägare och som då registreras som den första ägaren av bolagets aktier. Bestämmelser om hur en anmälan som gäller den första aktieägaren ska göras i andra situationer än när ett bolag bildas finns 13 kap. 13 § 5 mom., 19 kap. 14 § 3 och 4 mom. samt 20 kap. 14 § 2 och 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag.

I 2 mom. föreskrivs det om registrering av förvärvet av en aktie. I alla situationer där en aktie övergår från en ägare till en annan är det fråga om förvärv. Förvärvet ska föras in i aktielägenhetsregistret på ansökan av den till vilken aktien har övergått. Ett betydande undantag utgör de situationer som omfattas av tillämpningsområdet för 2 kap. i lagen om bostadsköp och där den som förvarar skyddsdokument har anmält att det i aktielägenhetsregistret ska antecknas att registreringar och anteckningar som gäller en aktie får göras endast efter anmälan från förvararen. Situationen i fråga behandlas nedan i motiveringen till lagen om bostadsköp.

De allmänna bestämmelserna om förvaltningsförfarande ska tillämpas på innehållet i en ansökan om registrering av förvärv och lämnande av denna ansökan till myndigheten liksom på t.ex. möjligheten att anlita ombud. Lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003) ska dessutom tillämpas på en elektronisk ansökan. I praktiken förutsät-

ter en smidig och snabb behandling av inskrivningsärenden att det ordnas en sådan elektronisk service som det i nuläget föreskrivs om i 5 § i den nämnda lagen, och i den mån det är möjligt att avgörandena automatiseras. Bestämmelser om tillhandahållande av myndigheternas digitala tjänster ska i fortsättningen finnas i en separat lag om tillhandahållande av digitala tjänster, och bestämmelserna i den ska ersätta bl.a. de gällande bestämmelserna i 5 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (se RP 60/2018 rd som för närvarande behandlas i riksdagen).

Enligt 2 mom. är en förutsättning för registreringen av förvärv att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke till registreringen eller att någon annan utredning om förvärvet läggs fram. Att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke är en tillräcklig grund för registrering, och t.ex. giltigheten hos en rättshandling som utgör grund för sökandens förvärv behöver inte granskas mer ingående. Registreringens sakrättsliga verkningar kan således i praktiken uppnås lika lätt som i nuläget med aktiebrev, eftersom besittningen av ett aktiebrev har en central betydelse med tanke på sakrättsliga frågor. Förslaget avviker till denna del i betydande grad från bestämmelserna om fastighetsregistrering.

I paragrafen föreslås det inga närmare bestämmelser om hurdant samtycket ska vara. Typen av samtycke ska avgöras i samband med registreringspraxis. Med beaktande av bl.a. statens skadeståndsansvar som följer av ett felaktigt registreringsavgörande ska det dock på ett tillförlitligt sätt visas att samtycke getts. Detta krav uppfylls i praktiken, om t.ex. samtycke ges i registermyndighetens elektroniska ärendehanteringstjänst och där identifieringen sker med hjälp av stark autentisering. Att t.ex. enbart ett dokument som undertecknats på traditionellt sätt visas upp för inskrivningsmyndigheten och som utgör köpebrev kan däremot inte i sig anses som ett tillräckligt bevis på säljarens samtycke, eftersom myndigheten inte kan säkerställa köpebrevets riktighet utan att höra säljaren.

Registrering kan basera sig på samtycke av den aktieägare som är införd i registret endast om det av registermyndighetens tillgängliga uppgifter framgår att den som gett sitt samtycke har rätt att bestämma över aktien. Nedan i 10 § 2 mom. föreslås det bestämmelser om att registermyndigheten på tjänstens vägnar ska beakta sådana begränsningar, föreskrifter om aktiegrupperna i bolagsordningen samt i befolkningsdatasystemet angivna begränsningar av rättshandlingsförmågan som framgår av aktielägenhetsregistret och som påverkar rätten att bestämma över aktien. Om det t.ex. av de uppgifter i befolkningsdatasystemet som registermyndigheten har tillgång till framgår att den som gett sitt samtycke är omyndig, krävs det en tilläggsutredning för att förvärvet ska kunna registreras. Detta är fallet också t.ex. när det i registret finns en anteckning om utmätning av aktien eller om aktieägarens konkurs eller om ett i 3 mom. avsett villkorligt förvärv.

Registermyndigheten ska däremot inte granska sådana begränsningar av bestämmanderätten som inte framgår av registret. Detta gäller t.ex. situationer där överlåtelsen av en aktie förutsätter samtycke enligt 39 § i äktenskapslagen. Detsamma gäller överlåtelse som kräver samtycke enligt 12 kap. 6 § i ärvdabalken (40/1965), om inte den begränsade förfoganderätt som följer av den efterlevande makens besittningsrätt eller testamentstagarens nyttjanderätt har antecknats i registret med stöd av 8 §.

Om samtycke till registrering av ett förvärv inte kan erhållas av den aktieägare som är införd i registret ska sökanden lägga fram någon annan utredning om förvärvet. Detta är naturligtvis

alltid fallet när den aktieägare som är införd i registret har avlidit. Sökanden kan också i många andra situationer bli tvungen att lägga fram någon annan utredning om förvärvet. Huruvida den utredning som krävs är tillräcklig ska i registreringspraxis bedömas med beaktande av bl.a. risken för att staten blir skyldig att ersätta skada till följd av ett felaktigt avgörande. Om förvärvet är tvistigt kan registreringen i praktiken ofta basera sig endast på en domstols lagakraftvunna dom. I 10 § 4 mom. föreskrivs det om att ett tvistigt ärende ska föras till prövning i en rättegång.

En aktie kan ägas gemensamt av flera ägare, vilket innebär att alla äger en viss andel av aktien i enlighet med vad som föreskrivs i lagen om vissa samäganderättsförhållanden (180/1958). Enligt aktiebolagslagen och lagen om bostadsaktiebolag kan samägare utöva ägar rättigheter i bolaget endast genom en gemensam företrädare. Varje samägare har dock rätt att självständigt bestämma om sin egen andel t.ex. genom att överlåta eller pantsätta andelen. I förslaget avses med förvärv av en aktie också förvärv av en viss andel av en aktie, vilket innebär att andelens storlek ska antecknas i registret när förvärvet registreras. Enligt presumptionsbestämmelsen i 2 § i lagen om vissa samäganderättsförhållanden är andelarna lika stora när en aktie t.ex. överlåts till flera genom samma köp, om inte något annat framgår.

När en aktie hör till ett oskiftat dödsbo kan det i praktiken också vara nödvändigt att aktieägarna i dödsboet registreras gemensamt som aktieägare. Avsikten är att också denna mellanfas ska anses vara ett sådant förvärv som avses i förslaget och att registrering av förvärvet ska kunna göras på motsvarande sätt som i fråga om förtydligande lagfart på fastigheter.

I 3 mom. föreskrivs det om registrering av villkorliga förvärv. Med detta avses ett förvärv som inte är slutligt på grund av ett villkor som gäller aktieöverlåtelsen. Det är vanligen fråga om t.ex. ett villkor enligt vilket äganderätten överförs först när köpesumman har betalats i sin helhet, eller ett annat avtalsvillkor med motsvarande verkan. Genom att registrera ett villkorligt förvärv kan mottagaren av överlåtelsen få sakrättsligt skydd mot överlåtarens borgenärer och efterträdare redan innan hans eller hennes förvärv är slutligt.

Att ett förvärv förs in i registret som villkorligt förutsätter i enlighet med 1 mom. att den aktieägare som är införd i registret samtycker till det eller att någon annan utredning om det villkorliga förvärvet läggs fram. Ansökan om registrering av ett förvärv ska då i övrigt lämnas vilande tills ärendet kan avgöras slutligt. Med detta avses i förslaget att behandlingen av ett ärende fortsätter först när frågan om aktieöverlåtelsen har avgjorts slutligt. Överlåtare kan t.ex. separat ge sitt samtycke till att förvärvet registreras slutligt när förutsättningen för slutligt förvärv uppfylls, dvs. köpesumman har betalats i sin helhet på det avtalade sättet. Det finns dock inte heller något som hindrar att överlåtare redan tidigare när vissa villkor uppfylls (t.ex. att en viss summa betalats till ett visst konto) ger sitt villkorliga samtycke till att förvärvet registreras slutligt, vilket innebär att ett separat samtycke till slutlig registrering inte behövs, om registermyndigheten på ett tillräckligt tillförlitligt sätt kan säkerställa att villkoret har uppfyllts. Sökanden kan vid behov i stället för överlåtarens samtycke lägga fram någon annan utredning om att förvärvet är slutligt. De föreslagna bestämmelserna är avsedda att vara så flexibla att man i praktiken kan iaktta sådana förfaranden som observeras vara praktiska och fungerande.

Om ett förvärv förs in i registret som villkorligt och ansökan om registreringen av förvärvet lämnas vilande, kan även andra sådana ansökningar eller anmälningar lämnas vilande utifrån

vilka registreringar eller anteckningar kan göras i aktielägenhetsregistret, om förvärvaren registreras som aktieägare. En sådan ansökan är t.ex. en ansökan som baserar sig enbart på förvärvarens samtycke till att pantsättningen av en aktie registreras. I det aktuella fallet ska ansökan om registrering av pantsättningen alltså inte avslås endast på den grunden att överlåtaren inte har gett sitt samtycke till registrering av pantsättningen, utan också behandlingen av ärendet som gäller registrering av pantsättningen fortsätter först när frågan om överlåtelse av aktien har avgjorts slutligt.

Om köpet eller överlåtelsen hävs ska anteckningen om villkorligt förvärv avföras ur registret i enlighet med principen i 1 mom. när förvärvaren har gett sitt villkorliga samtycke till det eller någon annan utredning om hävningen läggs fram, vilket i tvistiga fall i praktiken är en domstols lagakraftvunna dom.

Det faktum att det i bolagsordningen anges att lösningsrätt föreligger i fråga om ett förvärv betyder inte att förvärvet registreras endast som villkorligt. Lösningsrätten inverkar inte på registreringen av ett förvärv om det är fråga om sakrättsligt skydd av förvärvet, men inverkar däremot på utövandet av aktierättigheterna på det sätt som framgår av lagen om bostadsaktiebolag.

6 §. Registrering av pantsättning. I paragrafen föreslås bestämmelser om förutsättningarna för registrering av pantsättning av aktier, om registreringens innehåll och om ändring och avförande av registeruppgifter. Att upplåta en i alla avseenden giltig panträtt som gäller en aktie förutsätter i enlighet med de allmänna principerna en pantsättningsförbindelse mellan pantsätaren och panthavaren som är bindande för dem, och ett s.k. publicitetskrav som gör att pant-rätten gäller mot tredje man. Vid registrering av pantsättning är det fråga om det senare. Registrering är alltså å ena sidan en förutsättning för panträtt som gäller mot tredje man, men registrering bevisar å andra sidan inte i sig att panträtten existerar eller vilket belopp pantansvaret uppgår till, med undantag för ett eventuellt maximibelopp som antecknats i registret.

Liksom det har konstaterats ovan kan pantsättning också gälla en viss andel av en aktie. I förslaget avses med registrering av pantsättning av en aktie också dessa situationer. Med pantsättning av aktier avses i förslaget däremot inte den panträtt som företagsinteckning medför och som baserar sig på i företagsinteckningslagen (634/1984) avsedda pantsättning av lös egendom som ingår i den näringsverksamhet som bedrivs av en i handelsregistret införd näringsidkare, trots att en sådan panträtt också kan gälla en aktie som förts in i registret.

Enligt 1 mom. ska pantsättning av aktier föras in i registret på ansökan av panthavaren. En förutsättning för registreringen är att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke till registreringen eller att någon annan utredning om sökandens rätt läggs fram. Nedan behandlas också till denna del som ett undantag de situationer som omfattas av tillämpningsområdet för 2 kap. i lagen om bostadsköp och där pantsättningen registreras endast efter anmälan från den som förvarar skyddsdocument.

I enlighet med de allmänna principerna har den som äger panten panträtt. Att den aktieägare som är införd i registret samtycker är vanligen en tillräcklig grund för registrering av pantsättningen. Också vid registreringen av en pantsättning ska registermyndigheten dock i enlighet med 10 § 2 mom. granska de begränsningar av bestämmanderätten som framgår av registret, såsom anteckningar om insolvensförfaranden och säkringsåtgärder samt sådana begränsningar

i rättshandlingsförmågan som framgår av befolkningsdatasystemet. Den bestämmanderätt som en aktieägare som är införd i registret har kan med beaktande av 12 § 2 mom. också begränsa ett i 5 § 2 mom. avsett förvärv som registrerats som villkorligt, vilket i praktiken betyder att om man vill registrera en pantsättning före registreringen av det slutliga förvärvet ska både den aktieägare som är införd i registret och förvärvaren av aktien samtycka till det.

Det finns inget som hindrar att man t.ex. samtidigt ansöker om registrering av ett förvärv – antingen ett villkorligt eller slutligt förvärv – och registrering av den panträtt som förvärvaren av aktierna upplåter. Om registreringen av panträtten baserar sig på förvärvarens samtycke är en förutsättning för registrering av panträtten att förvärvaren först registreras som aktieägare. Om förvärvet registreras som villkorligt och ansökan om registrering av förvärvet lämnas vilande, ska också ansökan om registrering av pantsättning som baserar sig på förvärvarens samtycke lämnas vilande till dess att frågan om förvärvets slutliga registrering har avgjorts. Registreringens rättsverkningar fastställs på basis av det föreslagna 12 § 1 mom. från och med det att en anteckning gjorts om att ansökan är anhängiggjord.

Något annat bevis på sökandens rätt kan utöver i de fall som behandlats ovan behövas också i fall där det inte är möjligt att erhålla samtycke av den aktieägare som är införd i registret. Också när det gäller pantsättning är i stridiga fall ett annat bevis på sökandens rätt i allmänhet en domstols lagakraftvunna dom.

Vid registreringen ska panthavaren nämnas. Denna ska individualiseras på ett tillräckligt sätt. Detta betyder inte alltid att panthavaren nämns vid namn. I enlighet med t.ex. lagen om ombud för obligationsinnehavare (574/2017) kan registrering av pantsättning sökas av ombud för obligationsinnehavare som förvaltar säkerheter, varmed innehavarna av obligationen i fråga registreras som panthavare.

Maximibeloppet på pantansvaret i euro ska på begäran också registreras. Detta innebär att pantansvaret begränsas till ett visst penningbelopp i euro som högst kan vara lika stort som panträtten. Utgångspunkten är att om det i ansökan inte anges att pantansvaret ska begränsas utgör panten hela aktiens värde, vilket innebär att endast beloppet av den huvudförpliktelse som aktien har pantsatts för begränsar pantansvaret. I samband med registreringsförfarandet granskas inte t.ex. frågor som gäller huvudförpliktelsens belopp och de framgår inte av registret. Den panthavare som är sökande kan dock begära att pantansvaret begränsas t.ex. därför att aktien har pantsatts eller att man ämnar pantsätta aktien till flera olika aktörer, vilkas inbördes företrädesrätt till panten bestäms i enlighet med 12 § 2 mom. I detta fall kan en senare panthavare lita på att högst det maximibelopp som framgår av registret används för att betala de fordringar som innehavs av en panthavare som kommer tidigare i företrädesordningen. Det är också möjligt att det samtycke av aktieägaren som är en förutsättning för registrering är begränsat så att pantsättning på basis av samtycket kan registreras endast som begränsat.

I registret ska inte antecknas andra uppgifter om pantsättningen, såsom pantsättningsförbindelsen mellan pantsättaren och panthavaren eller uppgifter om huvudförpliktelsen, och dessa handlingar måste inte nödvändigtvis visas upp för inskrivningsmyndigheten. Att t.ex. en pantsättningsförbindelse som pantsättaren gett till ett kreditinstitut som står under offentlig tillsyn kan anses som ett tillräckligt bevis på pantsättarens samtycke till registrering av pantsättningen är en annan sak.

Det kan i registret föras in flera pantsättningar, vilkas inbördes företrädesordning bestäms på det sätt som anges nedan i det föreslagna 10 § 1 mom. och det föreslagna 12 § 2 mom. Denna ordning är vanligen den ordning i vilken anteckningarna om att ansökningarna är anhängiga har gjorts. Panthavarna kan naturligtvis också sinsemellan komma överens om pantsättningarnas företrädesordning. Enligt 2 mom. kan pantsättningarnas inbördes företrädesordning också anges i registret på ansökan av panthavarna gemensamt. På så sätt kan man säkerställa att den avtalade företrädesordningen gäller också mot andra än avtalsparterna.

En sakrättsligt avgörande åtgärd när det gäller publicitetskravet är för alla pantsättningar i vilket fall som helst att de har förts in i registret. I motsats till vad som är fallet när det gäller aktiebrev kan efterpanträtt alltså inte upplåtas genom att den första panthavaren underrättas om pantsättningen i enlighet med 10 kap. 1 § 2 mom. i handelsbalken.

I 3 mom. föreslås bestämmelser om avförande och ändring av registeruppgifter som gäller pantsättning. Uppgifter ska avföras eller ändras antingen på ansökan av den registrerade aktieägaren eller den registrerade panthavaren, och avförande eller ändring kräver samtycke av dem vars ställning kan försämrats till följd av ändringen. Vid registreringsförfarandet utreds det inte om någon parts ställning faktiskt försämrats, utan det görs endast en bedömning av om någons ställning kan försämrats.

Avförande av en pantregistrering på ansökan av aktieägaren kräver t.ex. samtycke av den berörda panthavaren trots att aktieägaren hänvisar till att huvudförpliktelsen upphört. Om den registrerade panthavaren inte ger sitt samtycke till avförande måste aktieägaren vanligen inhämta en domstols lagakraftvunna dom enligt vilken pantansvaret har upphört när huvudförpliktelsen betalades.

Som en specialsituation som gäller avförande av pantregistrering kan nämnas att när den innehavare av panträtt som är först i företrädesordningen säljer aktien med stöd av 10 kap. 2 § i handelsbalken som fri från pantbelastningar förfaller också de panträtter som är lägre ner i företrädesordningen. I detta fall kan ställningen för dem som förts in i registret som innehavare av panträtt inte försämrats till följd av att pantregistreringen avförs, och avförande kräver alltså inte samtycke av dem. Den första panthavarens skyldigheter gentemot andra panthavare, såsom skyldighet att bl.a. se till att deras intressen beaktas när panten säljs och skyldighet att redovisa ett eventuellt överskott efter betalningen av den egna fordran, fastställs i enlighet med allmänna principer. Motsvarande situationer där panträtter förfaller och samtycke av den registrerade panthavaren inte behövs förekommer när utmätningsmannen säljer en sådan utmätt aktie som är föremål för panträtter. I dessa specialsituationer ska det dock i praktiken för inskrivningsmyndigheten visas upp tillräcklig dokumentation som bevis på att panträtterna har förfallit.

En sänkning av maximibeloppet av det pantansvar som förts in i registret kräver i regel samtycke av den panthavare som är införd i registret i fråga. En höjning av maximibeloppet kräver däremot utöver samtycke av den aktieägare som är införd i registret också i princip samtycke av alla andra panthavare som är införda i registret, eftersom registermyndigheten inte med säkerhet kan veta vem som påverkas av ändringen, om inte pantsättningarnas inbördes företrädesordning har antecknats i registret. En ändring av pantsättningarnas inbördes företrädesordning kräver dock samtycke av de panthavare vars företrädesrätt försämrats till följd av ändringen.

Också uppgifter som gäller individualiseringen av panthavaren kan ändras t.ex. när en fordring som tryggas med en pantsäkerhet övergår till en annan borgenär eller en fordring övergår till följd av fusion eller delning. När en fordring inklusive de tryggande säkerheterna övergår från en borgenär till en annan är ett nytt publicitetskrav som gäller pantsättningen inte behövligt med tanke på överföringen av panträten, men det är ändå motiverat att panthavaren ändras i registret så att den nya panthavarens ställning tryggas, eftersom den panthavare som är införd i registret antas vara innehavaren av panträten. Registreringen kan för tydlighetens skull också ändras t.ex. om panthavarens namn ändras. Om den nya panthavaren, såsom mottagaren av en fordring som tryggas med panträtt, ansöker om att pantregistreringen ska överföras till panthavarens namn, kräver ändringen samtycke av den panthavare som är införd i registret. I dessa fall finns det i övrigt – t.ex. när det mottagande bolaget vid en fusion eller delning är sökande – vanligen inte en sådan aktör vars ställning försämras till följd av ändringen.

Att panthavaren ändras i registret kan i vissa fall i sak ha samband med att en ny panträtt upplåts till en ny borgenär, vilket kan ha betydelse bl.a. vid bedömningen av flera pantsättnings inbördes företrädesordning i enlighet med 12 § 2 mom. Gränsdragningen mellan när det är fråga om att panträtt överförs tillsammans med fordringen och när det är fråga om att en ny panträtt upplåts ska bedömas i enlighet med allmänna bestämmelser. Dessa frågor bedöms dock inte i samband med registreringsförfarandet utan vid behov av en domstol.

7 §. Utmätning, säkerhetsåtgärd, konkurs och företagssanering. Enligt 1 mom. antecknas uppgift om utmätning och säkerhetsåtgärd som avser en aktie i registret efter anmälan från den behöriga myndigheten, och registeranteckningen ska specificera den grund utifrån vilken uppgiften antecknats i registret. Detta motsvarar vad som föreskrivs om värdeandelar i 6 § 2 mom. och 13 § 1 mom. i lagen om värdeandelskonton. En aktieöverlåtelse som inte har förts in i registret hindrar inte att t.ex. utmätning som gjorts på överlåtarens skuld registreras eftersom en sådan överlåtelse enligt 12 § 3 mom. inte är bindande för överlåtarens borgenärer. Interimistiska åtgärder som enligt 3 kap. 19 § 3 mom. i utsökningsbalken (705/2007) har samma verkan som utmätning ska föras in i registret på samma sätt som utmätning.

I 2 mom. föreskrivs det om anteckning av aktieägares konkurs och av företagssaneringsförfarande i fråga om aktieägare. Aktieägares konkurs antecknas i registret efter anmälan från konkursboet och inledande och upphörande av saneringsförfarande antecknas efter anmälan av utredaren, eller om en utredare inte har utsetts, domstolen.

I de anteckningar som avses i paragrafen är det fråga om sådana begränsningar av rätten att bestämma över en aktie som avses i 10 § 2 mom. och 12 § 1 mom. De begränsningar av bestämmanderätten som framgår av registret ska i registreringsförfarandet beaktas på tjänstens vägnar, och när det gäller dessa begränsningar kan ingen inte anses handla i god tro.

8 §. Andra begränsningar. I paragrafen fastställs det att vissa andra begränsningar som gäller en aktie eller den besittningsrätt som aktien medför ska antecknas i registret.

Enligt 1 mom. ska en nyttjanderätt som baserar sig på lag eller testamente och som gäller besittningsrätt till en aktielägenhet och begränsar aktieägarens rätt att överlåta en aktie, antecknas i registret i samband med registreringen av aktieförvärvet eller på ansökan av innehavaren av nyttjanderätten. En sådan rätt utgör den efterlevande makens besittningsrätt enligt 3 kap. 1 a § i ärvdabalken och den nyttjanderätt på grund av testamente som avses i 12 kap. i ärvdabal-

ken, vilka hindrar att egendom överläts utan samtycke av den efterlevande maken eller innehavaren av nyttjanderätt.

Anteckningen ska göras i registret antingen på tjänstens vägnar när förvärvet av aktien registreras eller på ansökan av innehavaren av nyttjanderätten. Det först nämnda kommer på fråga när den efterlevande makens besittningsrätt eller nyttjanderätten på grund av testamente framgår av den utredning som sökanden lägger fram när ett aktieförvärv som baserar sig på arv eller testamente förs in i registret. En begränsning kan registreras också på ansökan av den efterlevande maken eller mottagaren av nyttjanderätt enligt testamente. Om aktieägaren har gett sitt samtycke till att rätten antecknas räcker enbart detta som grund för anteckningen, men anteckningen kan göras också på basis av någon annan utredning om rätten. Uppgifter om rättsinnehavaren och andra uppgifter som behövs för att specificera begränsningen ska anges i registeranteckningen. Motsvarande etablerade praxis som när begränsad förfoganderätt som baserar sig på den efterlevande makens besittningsrätt eller nyttjanderätt enligt testamente registreras i lagfarts- och fastighetsregistret med stöd av 12 kap. 5 § i jordabalken kan iakttas när registreringen görs.

I 2 mom. föreskrivs det om avförande av en anteckning om en begränsning. Avförande kräver antingen samtycke av den rättsinnehavare som är antecknad i registret eller att någon annan utredning om att rättigheten upphör läggs fram.

I registret ska enligt 3 mom. dessutom på det sätt som föreskrivs någon annanstans i lag föras in de begränsningar som gäller aktien eller den besittningsrätt som aktien ger upphov till. Bestämmelser om de begränsningar som avses i momentet finns bl.a. i aravalagen (1189/1993). I 2 kap. 6 a § i lagen om bostadsköp föreslås det också bestämmelser om att särskilda anteckningar om begränsningar ska göras i aktielägenhetsregistret.

9 §. Registrering eller anteckning på grundval av domstolsavgörande. Den som enligt en domstols lagakraftvunna dom har bättre rätt till en aktie än den som är registrerad som aktieägare ska enligt 1 mom. på ansökan av den förstnämnde registreras som aktieägare i registret. Det kan hända att den registrerade aktieägaren är en person vars förvärv inte är giltigt eller vars förvärv belastar den s.k. rätta ägarens bättre rätt. Det är också möjligt att en aktie har överlåtits till flera så att någon annan än den som registrerats som aktieägare har bättre rätt till aktien. Sådana situationer måste eventuellt bedömas av en domstol bl.a. utifrån bestämmelserna i den föreslagna 12 §. Om en domstol i sin lagakraftvunna dom anser att någon annan än den som i registret är införd som aktieägare har bättre rätt till aktien ska registreringen av aktieägaren kunna rättas till i enlighet med detta.

Eftersom behandlingen av ett tvistemål av denna typ i olika rättsinstanser vanligen tar flera år kan den som åberopar en bättre rätt ofta behöva trygga sin ställning genom att ansöka om säkringsåtgärder i fråga om aktien med stöd av bestämmelserna i 7 kap. i rättegångsbalken. Bestämmelser om anteckning av säkringsåtgärder i registret föreslås i 7 § 1 mom.

Enligt 2 mom. kan också andra registreringar och anteckningar i registret – utöver det som föreslås ovan – ändras eller avföras utifrån en lagakraftvunnen dom som gäller en rättighet eller begränsning som registreringen eller anteckningen avser. Ändring eller avförande av vilken som helst registrering eller anteckning kan alltså alltid basera sig på en domstols lagakraftvunna dom enligt vilken registreringen eller anteckningen strider mot materiell rätt. Ansökan

om att en registrering eller anteckning ska ändras eller avföras kan göras av vem som helst som har ett rättsligt intresse i att registreringen eller anteckningen ändras eller avförs.

10 §. *Behandling av ärenden som gäller registrering eller anteckning.* På registermyndighetens behandling av ärenden som gäller registrering eller anteckning tillämpas allmänt bestämmelserna i förvaltningslagen (434/2003). Liksom det har konstaterats ovan ska också bestämmelserna i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet tillämpas. I paragrafen i fråga föreslås dock vissa specialbestämmelser som delvis kompletterar den allmänna förvaltningsrättsliga regleringen och delvis avviker från den.

Enligt *1 mom.* ska uppgift om anhängiga ansökningar eller anmälningar utan dröjsmål antecknas i registret. Det sagda har att göra med att redan detta är förenat med betydande rättsverkningar eftersom det i momentet dessutom föreslås att om ansökan godkänns ska registreringen eller anteckningen anses ha blivit gjord vid den tidpunkt anteckningen om att ansökan är anhängig gjordes. Det sagda har en viktig betydelse bl.a. vid tillämpningen av 12 § som gäller rättsverkningar av registrering. Enligt 2 kap. 2 § i den föreslagna lagen om bostadsaktiebolag kan aktierättigheter dock utövas först efter det att beslut om att aktieägaren ska registreras i aktielägenhetsregistret har fattats. Detta är nödvändigt av praktiska skäl.

I fråga om t.ex. ansökningar som lämnats in elektroniskt kan det vanligen krävas att anteckningen om att ansökan är anhängig görs genast när ansökan kommer in till inskrivningsmyndigheten på det sätt som avses i 10 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet. Också i fråga om ansökningar som kommer in per post ska anteckningen om att ansökan är anhängig göras utan dröjsmål, men av praktiska skäl kan det inte krävas att anteckningen görs omedelbart och inte alltid ens att den görs på ankomstdagen för en handling enligt 18 § i förvaltningslagen. Om det samtidigt kommer in flera ansökningar per post eller det inte kan redas ut i vilken ordning ansökningarna har kommit in är den enda möjligheten i praktiken att anteckna att ansökningarna har anhängiggjorts samtidigt. Problematiske situationer av denna typ där det antecknas att konkurrerande ansökningar har anhängiggjorts samtidigt och båda sökande handlar i god tro beträffande den konkurrerande rättigheten kan dock i praktiken antas vara ovanliga.

Avsikten med förslaget är att när det t.ex. väl har gjorts en anteckning om att en registreringsansökan som gäller förvärv eller pantsättning är anhängig ska den tid som myndigheten efter detta använder för att behandla ärendet inte försämrast ställningen för den sökande som är rättsinnehavare. Däremot är avsikten inte att t.ex. överlåtelse eller pantsättning av en aktie ska skyddas mot överlåtarens eller pantsättarens borgenärer redan före det att en rättshandling vidtas. En överlåtelse eller pantsättning ska enligt 12 § 3 mom. vara bindande för borgenären tidigare från det att överlåtelseavtalet eller pantsättningsförpliktelsen ingicks, trots att en ansökan om registrering lämnats in och en anteckning om att ansökan är anhängig gjorts samt eventuellt också registreringen har gjorts redan tidigare än detta. På motsvarande sätt gäller att om en rättshandling vidtas först efter ansökan om registrering är tidpunkten för rättshandlingen avgörande vid bedömningen enligt 12 § 1 och 2 mom. av om sökanden handlat i god tro. I praktiken kan denna typ av frågor dock inte bedömas i samband med registreringsförfarandet, utan de ska vid behov avgöras i en rättegång.

I paragrafens *2 mom.* föreskrivs det om myndighetens utredningsskyldighet. Myndigheten ska på eget initiativ beakta begränsningar som påverkar rätten att bestämma över en aktie och som

framgår av registret. Dessa begränsningar kan gälla t.ex. insolvensförfarande som aktieägaren är föremål för eller säkringsåtgärder som avser aktien. Den i registret införda aktieägarens rätt att bestämma över aktien kan också begränsas av att förvärvet registrerats som villkorligt på så sätt att t.ex. en pantsättning eller ett annat förvärv inte kan registreras utan samtycke av överlåtare. I registret kan det vidare finnas en anteckning om t.ex. den i 8 § avsedda begränsade förfoganderätt som beror på den efterlevande makens besittningsrätt eller nyttjanderätt enligt testamente.

Föreskrifter om aktiegrupperna i bolagsordningen ska också beaktas på tjänstens vägnar. Med aktiegrupp avses i lagen om bostadsaktiebolag en aktie eller aktier som medför rätt att besitta en viss aktielägenhet. Enligt 2 kap. 4 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag får enskilda aktier som hör till samma aktiegrupp inte tecknas, överlåtas eller överföras på något annat sätt eller pantsättas, utom när en lägenhet delas eller en del av en lägenhet slås samman med en annan lägenhet. Till exempel en ansökan om registrering av ett förvärv som gäller endast en del av de aktier som hör till en aktiegrupp kan godkännas endast om överföringen av aktierna tillsammans med en ändring av en i handelsregistret införd bolagsordning som gäller aktiegrupperna medför att samma person äger alla aktier som hör till aktiegruppen.

Om aktier som hör till en aktiegrupp har pantsatts kan aktiegruppen inte ändras ens med samtycke av alla aktieägare, och ett sådant beslut av bolagsstämman som avser ändring av bolagsordningen är därför ogiltigt eftersom det inkräktar på tredje parts rättigheter. I situationen i fråga påverkar ändringen av bolagsordningen inte hur varaktig registreringen av pantsättningen är, trots att ändringen har antecknats i handelsregistret. I detta fall kan inte heller ett sådant förvärv av aktier som medför att det ägande av aktiegruppen som pantregistreringen gäller delas på olika personer registreras, trots att ägandet motsvarar den nya aktiegruppsdelning som anmälts till handelsregistret. Detta är fallet eftersom den ändring av bolagsordningen som gäller ändring av aktiegrupper är ogiltig. I en sådan situation kräver ändring av aktiegrupper alltså i praktiken panthavarens medverkan.

Myndigheten ska på eget initiativ beakta också de begränsningar i rättshandlingsförmågan som framgår av befolkningsdatasystemet vilka påverkar avgörandet av ett ärende. Dessa begränsningar kan gälla antingen en minderårig persons omyndighet eller omyndigförklarande av en person som uppnått myndighetsåldern eller begränsning av denna persons handlingsbehörighet.

Enligt momentet ska inskrivningsmyndigheten vid behov reservera sökanden eller någon annan tillfälle att bli hörd. Detta avviker från de allmänna bestämmelser om skyldigheten att höra parter som finns i förvaltningslagen. Behovet av hörande ska dock bedömas mot den allmänna bakgrund som följer av 31 § 1 mom. i förvaltningslagen, dvs. att en myndighet ska se till att ett ärende utreds tillräckligt och på behörigt sätt. När behovet av hörande bedöms ska strävan att undvika felaktiga registreringsavgöranden och statens därmed anslutna skadeståndsansvar beaktas.

En part är med stöd av 31 § 2 mom. i förvaltningslagen skyldig att lägga fram utredning om grunderna för sina yrkanden och att också i övrigt medverka till utredningen av ett ärende som han eller hon har inlett. Av ett ärendes karaktär följer att sökanden i praktiken ska lägga fram alla sådana bevis som behövs till stöd för sökandens ansökan och som inte framgår av de re-

gister som myndigheten har tillgång till. Delningen av utredningsskyldigheten motsvarar således i praktiken i stor utsträckning vad som i jordabalken föreskrivs om inskrivningsärenden.

I 3 mom. föreslås sådana specialbestämmelser om avgörande och delgivning av ärenden och om fogande av besväransvisningen till avgöranden som avviker från de allmänna förvaltningsbestämmelserna. I rutinärenden som är ostridiga och som avgörs i enlighet med ansökan fattas det inte ett separat motiverat beslut, utan ärendet avgörs så att den registrering eller anteckning som ansökan gäller görs i registret. Sökanden ska som expedition ges ett intyg över den registrering eller anteckning som gjorts i registret. Med registrering eller anteckning avses i momentet självfallet också avförande eller ändring av en redan gjord registrering eller anteckning.

Om ett ärende avgörs på ett sätt som avviker från vad som yrkats av sökanden eller någon annan part ska det dock – utöver en eventuell registrering eller anteckning som görs i registret – fattas ett separat beslut om avgörandet som ska motiveras på det sätt som krävs enligt förvaltningslagen. Beslutet ska då delges parterna och en besväransvisning ska fogas till beslutet. I detta fall är den expedition som ska ges sökanden också beslutet i fråga. En anteckning om huruvida avgörandet har vunnit laga kraft ska göras i registret.

I sista meningen i momentet föreslås det att ett bolag avgiftsfritt ska delges registreringsavgörandet som gäller förvärvet av en aktie. Det behövs en uttrycklig bestämmelse eftersom det föreslås att i bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret ska de tidsfrister som tillämpas på inlösningsförfarandet enligt 2 kap. 5 § i lagen om bostadsaktiebolag börja från det att bolagets styrelse har fått en anmälan från registret om att aktien har överförts. Ett beslut genom vilket förvärvet ska registreras försett med villkor och ansökan ska lämnas vilande i enlighet med 5 § 3 mom. ska däremot inte delges bolaget.

När expeditionen delges bolaget tillämpas förvaltningslagen och lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet. Med stöd av den senare lagen får en handling med partens samtycke delges också som ett elektroniskt meddelande. Delgivningen av de uppgifter som avses i paragrafen, liksom tillgången till de uppgifter i bostadsdatasystemet som behövs för skötseln av bolagsförvaltningen, är avgiftsfri för bolaget.

I 4 mom. föreslås bestämmelser om att sökanden ska anvisas att underkasta ett tvistigt ärende domstolsprövning. Ett ärende kan bli tvistigt till följd av hörande av en part, t.ex. om en ansökan om registrering av ett förvärv lämnas in med stöd av köpebrevet och den aktieägare som är införd i registret bestriider köpebrevets äkthet eller giltighet. Det är t.ex. också möjligt att en sökande kräver att dess aktieägarande ska registreras med åberopande av att han eller hon enligt de i 12 § avsedda bestämmelserna om avgörande vid kollision har bättre rätt till aktien än den aktieägare som är införd i registret. En anvisning ska alltid ges när ärendet är tvistigt, om inte ansökan eller en mot den framställd invändning är uppenbart ogrundad. Eftersom det är ändamålsenligt att bevisningsfrågor och så långt det är möjligt också flertydiga rättsliga frågor avgörs av en domstol i vanlig behandlingsordning vid tvistemål och inte i inskrivningsmyndighetens förvaltningsförfarande, ska en anvisning alltid ges när ansökan eller en mot den framställd invändning uppenbart är ogrundad.

En anvisning för väckande av talen ska vanligen ges till en sökande som kräver att en registrering eller anteckning ska göras i registret. Sökanden ska ges anvisningen vid äventyr att ifall

talans inte väcks inom utsatt tid lämnas ansökan utan prövning. Om tvistigheten gäller endast en sådan bevisningsfråga i vilken den part som framställt en invändning mot ansökan har bevisbörda, ska anvisningen ges parten vid äventyr att registreringen eller anteckningen annars kan göras. Också i bevisningsfrågor som påverkar godkännandet av ansökan är det vanligen den sökande som har bevisbördan, men som ett exempel på ett annorlunda fall kan nämnas en situation med konkurrerande förvärvare där den senare förvärvaren först har ansökt om registrering och den tidigare förvärvaren hävdar att den senare har handlat i ond tro på det sätt som avses i 12 § 2 mom.

Den som fått en anvisning ska för inskrivningsmyndigheten lägga fram en utredning om att ärendet har underkastat domstolsprövning. Ansökan ska lämnas vilande till dess att tvisten som påverkar avgörandet av ärendet har avgjorts i en rättegång genom ett lagakraftvunnet beslut. Detta gäller också situationer där ett tvistemål redan är anhängigt i en domstol då inskrivningsansökan lämnas till inskrivningsmyndigheten, om parten informerar myndigheten om att tvisten är anhängig.

När en tvist har avgjorts genom ett lagakraftvunnet beslut ska ansökan godkännas eller avslås beroende på domens innehåll. Inskrivningsmyndigheten får i praktiken information om avgörandet av den part i vars intresse det ligger att registermyndigheten får kännedom om avgörandet.

11 §. Rättelse av fel. I 1 och 2 mom. föreskrivs det å ena sidan om rättelse av sakfel och å andra sidan om rättelse av uppenbara skrivfel och andra motsvarande fel, och detta görs i viss mån på ett sätt som avviker från förvaltningslagen. Detta är nödvändigt eftersom tillförlitligheten när det gäller de registreringar och anteckningar som gjorts i aktielägenhetsregistret har en accentuerad betydelse på samma sätt som tillförlitligheten när det gäller de registreringar och anteckningar som gjorts i lagfarts- och inteckningsregistret. Bestämmelserna om rättelse av fel motsvarar i sak vad som i jordabalken föreskrivs om fastighetsinskrivningar.

12 §. Rättsverkningar av registrering. I paragrafen föreskrivs det om de verkningar som registrering av förvärv eller pantsättning har vid avgörande av sakrättsliga kollisioner som avser en aktie.

Paragrafens 1 mom. gäller situationer där den som är införd som aktieägare i registret har överlåtit eller pantsatt en aktie trots att han eller hon inte har haft rätt att bestämma över aktien. Avsaknaden av bestämmanderätt kan bero t.ex. på att det egna förvärv som gjorts av den aktieägare som är införd i registret är ogiltigt, att aktieägaren inte har rättshandlingsförmåga eller att aktien omfattas av ett insolvensförfarande som gäller aktieägaren. Det kan också vara fråga om t.ex. en situation där aktieägaren överlåter en aktie utan att den efterlevande maken eller den mottagare av nyttjanderätt enligt testamente som är berättigade till besittning av lägenheten med stöd av 3 kap. 1 a § i ärvdabalken har gett sitt samtycke till det, vilket krävs enligt 12 kap. 6 § i ärvdabalken. Omständigheter av det nämnda slaget ska enligt momentet inte påverka förvärvarens eller pantsättarens rätt efter det att förvärvet eller pantsättningen har registrerats, utom i det fallet att förvärvaren eller pantsättaren kände till eller borde ha känt till omständigheten i fråga. Bestämmelsen är avsedd att i sak så långt det är möjligt motsvara de bestämmelser i 14 § i lagen om skuldebrev (622/1947) som ska tillämpas på aktiebrev.

Av den ovan föreslagna bestämmelsen i 10 § 1 mom. följer att skyddet för förvärvaren och panthavaren är kopplat till den tidpunkt då registreringsansökan antecknades som anhängig. Förvärvarens och panthavarens handlande i god tro ska som ett etablerat begrepp inom skuldebrevsrätten dessutom på motsvarande sätt bedömas på basis av situationen vid tidpunkten i fråga. En situation där förvärvarens eller panthavarens rätt uppkommer först senare utgör ett undantag. Detta kan vara fallet t.ex. om en aktie har getts som generalpant, och den kredit som tryggar panträtten beviljas först vid en senare tidpunkt. I detta fall är en förutsättning för skyddet för panthavaren att han eller hon inte heller när krediten beviljades kände till eller borde ha känt till en omständighet som begränsar pantsättarens bestämmanderätt.

Var och en anses ha fått kännedom om de begränsningar av bestämmanderätt som framgår av registret. I t.ex. en situation där det av registret framgår att en aktie är föremål för utmätning eller beslag, eller där det i registret har antecknats att överlåtelse kräver samtycke av den efterlevande maken eller testamentstagaren kommer således detta skydd för handlande i god tro inte på fråga. Registrering av förvärv eller pantsättning är inte heller möjlig eftersom inskrivningsmyndigheten enligt 10 § 2 mom. på tjänstens vägnar ska utreda de begränsningar av bestämmanderätten som framgår av registret. Detsamma gäller i praktiken de begränsningar av rättshandlingsförmågan som framgår av befolkningsdatasystemet och som registermyndigheten också ska utreda på tjänstens vägnar.

I 39 § i äktenskapslagen finns särskilda bestämmelser om skydd för förvärvarens handlande i god tro när en make utan den andra makens samtycke har överlåtit aktier som medför besittningsrätt till en lägenhet som är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem. I situationen i fråga fastställs förvärvarens rätt till skydd för handlande i god tro enligt de särskilda bestämmelserna i äktenskapslagen och inte enligt momentet i fråga. För tydlighetens skull är det skäl att konstatera att frågor som gäller tillämpningen av 39 § i äktenskapslagen inte ska bedömas i samband med registreringsförfarandet, utan dessa frågor ska avgöras i en domstol främst när den make som inte har gett sitt samtycke väcker en talan om ogiltigförklaring av överlåtelsen inom den tidsfrist på tre månader från delgivningen av överlåtelsen som anges i äktenskapslagen.

Paragrafens 2 mom. gäller situationer där en aktie överlåts eller pantsätts till fler än en. I detta fall får ett förvärv eller en pantsättning som förts in i registret vanligen företräde i förhållande till ett förvärv eller en pantsättning som inte har registrerats eller som förs in i registret först senare. Av den ovan föreslagna bestämmelsen i 10 § 1 mom. följer att företrädesordningen ska fastställas på basis av när anteckningen om att inskrivningsansökan är anhängig gjordes och inte på basis av när respektive ansökan avgörs.

En avvikelse från den ovan nämnda utgångspunkten ska dock göras om ett förvärv eller en pantsättning som är tidigare till sin rättsliga grund konkurrerar med ett förvärv eller en pantsättning som på basis av registreringen har företräde, och förvärvaren eller panthavaren som åberopar det förvärv eller den pantsättning som antecknats med en bättre företrädesordning, men som till sin rättsliga grund är senare, kände till eller borde ha känt till det tidigare förvärvet eller den tidigare pantsättningen. Tidpunkten för när bedömningen av handlande i god tro ska göras har behandlats ovan i 1 mom. Bestämmelserna motsvara i sak så långt det är möjligt de etablerade principer inom värdepappersrätten som tillämpas på aktiebrev och som framgår av bl.a. 14 § i lagen om skuldebrev. Den ordning i vilken anteckningarna om att inskrivnings-

ansökningarna som gäller pantsättningar som förts in i registret är anhängiga har gjorts utgör i praktiken ett starkt antagande om pantsättningarnas inbördes företrädesordning.

Om pantsättningarnas inbördes företrädesordning har förts in i registret med stöd av 6 § 2 mom. ska företrädesordningen självfallet följas med undantag för vad som nämns ovan.

I 3 mom. föreskrivs det om skydd för förvärvaren och panthavaren av en aktie i förhållande till överlåtarens och pantsättarens borgenärer. Överlåtelse eller pantsättning av en aktie är bindande för överlåtarens eller pantsättarens borgenärer först när överlåtelsen eller pantsättningen i fråga har förts in i registret. Registrering av ett förvärv eller en pantsättning medför enligt 10 § 1 mom. ett skydd redan från och med att anteckningen om att inskrivningsansökan är anhängig gjordes. Före denna tidpunkt kan en aktie t.ex. trots överlåtelse utmätas för överlåtarens skuld och hör alltså till överlåtarens konkursbo. Före denna tidpunkt gäller en panträtt på motsvarande sätt inte mot de utmättnings- och konkursborgenärer som den aktieägare som upplåtit panträtten har. Det bör dock noteras att t.ex. en förvärvare eller panthavare som ansöker om registrering av ett förvärv eller en pantsättning före uppgifter om en förestående utmätning eller konkurs har förts in i registret i enlighet med 7 § dock kan få skydd för handlande i god tro med stöd av 1 mom. i den aktuella paragrafen. Bestämmelserna motsvarar i sak så långt det är möjligt de bestämmelser i 14 och 22 § i lagen om skuldebrev som tillämpas på aktiebrev. En förvärvare eller panthavare vars inskrivningsansökan inte har antecknats som anhängig före konkursen har inletts kan vid en konkurs i vissa fall få skydd för handlande i god tro också på basis av 3 kap. 2 § i konkurslagen (120/2004).

3 kap. Ekonomiska och tekniska uppgifter om besittningsobjektet

13 §. Besittningsobjektsregister. I paragrafen föreskrivs det om ett besittningsobjektsregister. Syftet med paragrafen är att genomföra den nationella bestämmelse om den grund för behandlingen som krävs enligt artikel 6.1 e i EU:s dataskyddsförordning (artikel 6.3). I besittningsobjektsregistret ska vissa uppgifter som behövs för skötseln av registreringsuppgiften registreras och på förvaltningen av dessa uppgifter ska de förfaranden som beskrivs ovan i 2 kap. inte tillämpas och de är inte heller förenad med myndighetens stränga skadeståndsansvar. En del av de uppgifter som ska registreras i registret och som tjänar den uppgift som anges i 2 kap. ska endast förvaltas temporärt och de gäller endast bolag som bildats före ikraftträdandet av den föreslagna lagstiftningen. Sådana uppgifter är enligt 1 mom. uppgifter om en inlösenklausul eller motsvarande begränsning av omsättningen som baserar sig på bolagsordningen eller andra beslut av bolaget. Uppgifterna ska föras in i registret under en övergångsperiod när bolaget anmäler uppgifterna i aktieboken till Lantmäteriverket i enlighet med 5 eller 6 § i förslaget till lag om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem. Uppgifterna ska förvaltas i besittningsobjektsregistret till dess att motsvarande uppgifter eller ändringar av dem har anmälts till handelsregistret med hjälp av ett elektroniskt system. Efter detta fås också i fråga om dessa bolag uppgifter om en inlösenklausul eller annan begränsning ur handelsregistret. I besittningsobjektsregistret ska enligt 1 mom. också föras in beteckningar på aktiegrupper samt beteckningar på fastigheter, outbrutna områden eller nyttjanderätter, byggnader och lägenheter som hör till bolaget eller som det besitter och som behövs när uppgifter som ingår i olika myndighetsregister förs samman med uppgifter om en aktie.

I registret ska enligt 2 mom. för förvaltningen av aktieboken föras in de uppgifter som fås av Skatteförvaltningen om utredning om betalning av överlåtelseskatt. Uppgifter om sådana akti-

överlåtelse som det enligt lagen om överlåtelseskatt inte ska betalas överlåtelseskatt på ska inte registreras. Bestämmelser om Lantmäteriverkets rätt att få uppgifter ska till denna del finnas i 20 § i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter (1346/1999).

14 §. Behandling av ekonomiska och tekniska uppgifter i andra informationssystem hos myndigheter. I paragrafen föreskrivs det om Lantmäteriverkets rätt att behandla uppgifter i andra informationssystem hos myndigheter. Det är samtidigt fråga om Lantmäteriverkets rätt att få uppgifter. Enligt den föreslagna bestämmelsen får Lantmäteriverket med hjälp av en teknisk anslutning samköra uppgifter som ingår i informationssystem som förvaltas av andra myndigheter med uppgifter som registrerats i bostadsdatasystemet. Avsikten är att sammanföra de uppgifter om bolag, aktier och lägenheter som finns i olika myndighetsregister och att erbjuda tillgång till dem särskilt när det gäller behov i anslutning till bolagets förvaltning, omsättning av aktier och användningen av aktier som säkerhet samt aktieägares tillgång till information. Att uppgifter som är tillgängliga med hjälp av en teknisk anslutning och som har registrerats i olika källor samkörs med det datainnehåll som registrerats i bostadsdatasystemet minskar behovet av att flera gånger begära uppgifter av den som är skyldiga att lämna ut uppgifter.

Avsikten är att Lantmäteriverket i fråga om de uppgifter som nämns i paragrafen ska vara den som behandlar uppgifterna och inte den personuppgiftsansvarige i det avseende som vanligen betraktas som registerföring. Med tanke på EU:s dataskyddsförordning avgörs frågan om huruvida en aktör är personuppgiftsansvarig eller personuppgiftsbiträde ska enligt EU:s dataskyddsförordning i sista hand avgöras enligt artikel 28.10 utgående från vem som fastställer ändamålet med behandlingen av uppgifterna, och inte utgående från vem som egentligen förvaltar uppgifterna genom att fatta beslut om dem samt svarar för att de är riktiga. Det kan således hända att Lantmäteriverket enligt EU:s dataskyddsförordning trots allt anses vara personuppgiftsansvarig när de gäller alla uppgifter som behandlas i bostadsdatasystemet eller att myndigheterna anses vara gemensamt personuppgiftsansvariga. Båda alternativen innebär en ny situation med tanke på de nationella åtagandena och uppgiftsfördelningen. På riksnivå ska frågan avgöras på samma sätt i fråga om alla statens basregister. Om staten inte är den personuppgiftsansvarige, utan varje myndighet som behandlar uppgifter som ingår i basregistren ska anses fastställa respektive ändamål med behandlingen av uppgifter, kan detta medföra att Lantmäteriverkets ställning jämföras med den personuppgiftsansvariges när verket behandlar uppgifter i ett annat informationssystem för de ändamål som avses i lagförslaget. Utgångspunkten med propositionen är att Lantmäteriverkets behandling av uppgifter som finns i handelsregistret och befolkningsdatasystemet ingår i det ursprungliga användningsändamål med uppgifterna som staten fastställt. I förslaget till lag om ett bostadsdatasystem preciseras därför användningsändamålet till den del som Lantmäteriverket behandlar uppgifter för statens räkning.

Handelsregistret, lagfarts- och inteckningsregistret samt befolkningsdatasystemet har alla inrättats före EU:s dataskyddsförordning trädde i kraft. Det föreskrivs således varierande om användningsändamålet med de uppgifter som ingår i dessa register och detta system. Endast i 1 § i befolkningsdatasystemslagen anges det att syftet med lagen är att möjliggöra att uppgifter i befolkningsdatasystemet och tjänster som Befolkningsregistercentralen tillhandahåller inom certifierad elektronisk kommunikation utnyttjas som stöd för samhällets funktioner och informationsförsörjning. Det är dock uppenbart att användningsändamål som tjänar förvaltning och utlämnande av uppgifter om aktieäggande inte ligger långt från handelsregistrets grunduppgift, som är att förvalta basuppgifter om bolag och uppgifter om interna avtalsförhållanden

samt att hålla dessa uppgifter tillgängliga för dem som behöver uppgifterna i sin verksamhet. På motsvarande sätt inbegriper syftet med fastighetsdatasystemet att förvalta uppgifter om fastigheters ägarförhållanden och därmed anslutna rättigheter och begränsningar samt att hålla dessa uppgifter tillgängliga för samhälleliga ändamål. En sträng tolkning av ändamålsbegränsningen kan leda till en begränsning av utlämnandet av uppgifter ur samhällets basregister med hjälp av en teknisk anslutning för att sköta en av statens lagstadgade uppgifter. Detta gör det också svårare att utveckla myndigheternas tjänster och att göra förvaltningen smidigare, t.ex. genom att frånga överlappande begäranden om information.

Den behandling av uppgifter som avses i paragrafen kan i princip inbegripa alla de behandlingsåtgärder som avses i artikel 4.2 i EU:s dataskyddsförordning, men Lantmäteriverket bearbetar eller förstör inte uppgifter i de primära registren. Lantmäteriverket kan temporärt registrera de uppgifter som nämns i paragrafen när detta behövs för att säkerställa dataöverföringen, men verket svarar inte för förvaltningen av datainnehållet eller dess riktighet. Syftet med paragrafen är att den tillsammans med de andra bestämmelser som ingår i lagförslaget ska utgöra en rättslig grund som möjliggör att uppgifter behandlas i den utsträckning som anges i artikel 28, utan att handelsregisterförarens eller befolkningsregisterförarens ställning och ansvar som personuppgiftsansvarig för statens räkning ändras. Till den del som artikel 28 kräver att det avtalas om särskilda skyddsåtgärder och inga avtal med standardvillkor har upprättats kan Lantmäteriverket och de registerförare som avses ovan avtala om etiska regler för t.ex. utbyte av information om fel i uppgifterna eller vid meddelande av ur vilket primärt register uppgifterna lämnas ut. Lantmäteriverkets behörighet att behandla uppgifter och lämna ut dem för de ändamål som anges i detta lagförslag baserar sig på den föreslagna lagen om ett bostadsdatasystem, och inte på de bestämmelser som gäller handelsregistret, fastighetsdatasystemet eller befolkningsdatasystemet. I förhållande till den registrerade är det oberoende av den ursprungliga förvaltaren av uppgifterna staten som i sista hand svarar för den personuppgiftsansvariges förpliktelser i och med att staten i lagstiftningen delar ut uppdragen till den enhet som är ändamålsenlig i varje enskilt fall.

Uppgifter som kan lämnas ut med hjälp av en teknisk anslutning är enligt *1 punkten* uppgifter i handelsregistret, som förs av Patent- och registerstyrelsen, om registrering av ett bolag, bolagets firma och beteckning de ansvariga i bolaget, bolagets hemort och var det är beläget, dess besittningsobjekt samt dess aktier och begränsningar av omsättningen av dem. Utöver de uppgifter om bolaget som behövs när besittningsobjektet fastställs ska också uppgifter om andra sammanslutningar eller stiftelser kunna behandlas i datasystemet när en sammanslutning eller stiftelse är part i ett registreringsärende eller ett ärende som gäller en rättighet eller begränsning som ska antecknas i registret. Enligt *2 punkten* innehåller handelsregistret uppgifter om en sammanslutnings eller stiftelses firma, bolagsform, hemort, beteckning eller motsvarande registreringsnummer samt det register i vilket sammanslutningen är införd.

Om de uppgifter som begärs om ett bolag inte finns tillgängliga i sådan form att de kan överföras med hjälp av en teknisk anslutning ska bostadsdatasystemet upplysa den som begär uppgifter om att uppgifterna kan hämtas via Patent- och registerstyrelsens informationstjänst. När bostadsdatasystemet tas i bruk kan alla ovan nämnda uppgifter om alla bolag inte ännu fås ur handelsregistret med hjälp av en teknisk anslutning. I takt med att mottagandet av anmälningar från företags- och organisationsdatasystemet och behandlingen av uppgifter förändras så att mottagandet och behandlingen de sker genom automatisk databehandling fås uppgifterna i bo-

lagsordningen direkt ur handelsregistret när det gäller nya bolag och de bolag som har gjort en ändring av bolagsordningen i det elektroniska systemet.

Uppgifterna i bolagsordningen om aktiegruppen och den lägenhet som aktiegruppen ger rätt att besitta kan samköras med uppgifter i andra myndighetsregister om de fastigheter, byggnader eller delar av dem och lägenheter som ett bolag besitter. Samkörningen sker med hjälp av den beteckning som aktiegruppen fått, den permanenta lägenhetsbeteckning som förvaltas av Befolkningsregistercentralen och den fastighetsbeteckning som förvaltas av Lantmäteriverket. I och med inskrivningssystemet kan dessutom uppgifterna om aktiegruppen och det objekt som besitts med stöd av den samköras med uppgifter om ägande och pantsättning av aktiegruppen. På så sätt bildar de personuppgiftsansvarigas kompatibla system en helhet inom vilken uppgifter om bolag, den egendom bolagen äger samt rättigheter och begränsningar som gäller aktierna kan förvaltas och lämnas ut.

Enligt 3 punkten kan man med en teknisk anslutning få tillgång till sådana uppgifter i lagfarts- och inteckningsregistret som gäller grunden för besittning av den fastighet som bolaget besitter eller en del av den samt vid behov ägarförhållanden. Behövliga uppgifter är också de uppgifter om en fastighets läge och andra egenskaper som finns i fastighetsregistret.

Enligt 4 och 5 punkten får Lantmäteriverket med hjälp av en teknisk anslutning behandla också uppgifter i byggnads- och lägenhetsregistret som förs av Befolkningsregistercentralen. I byggnads- och lägenhetsregistret finns uppgifter om beteckningen på de byggnader som bolaget besitter och uppgifter om byggnadernas adress samt andra viktiga egenskapsuppgifter (uppgifter om bygglov, användningsändamål och vilket år byggnaden stod färdig). Ur registret fås dessutom uppgifter om en lägenhet och den beteckning som specificerar lägenheten samt uppgifter om lägenhetens egenskaper, såsom area, utrustning, besittningsgrund, användning och antalet rum.

4 kap. Förvaltning av informationssystemet samt behandling och utlämnande av uppgifter

15 §. Lantmäteriverkets uppgifter och ansvar. I paragrafen föreskrivs det om det ansvar som den som förvaltar datasystemet har. Enligt 1 mom. svarar Lantmäteriverket för förvaltning och utveckling av bostadsdatasystemet och de register och ärendehanteringssystem som ingår i bostadsdatasystemet. Ansvaret för förvaltningen omfattar i princip tekniskt underhåll och förvaltning av datainnehållet. Liksom det har konstaterats ovan är Lantmäteriverket i fråga om de uppgifter som ingår i andra myndigheters informationssystem ett sådant personuppgiftsbiträde som avses i EU:s dataskyddsförordning. I fråga om uppgifterna i aktielägenhetsregistret och besittningsobjektsregistret är Lantmäteriverket däremot den personuppgiftsansvarige. Bestämmelser om särskilt ansvar när det gäller registreringsförfarandet och den behandling av uppgifter som sker i samband med det finns i 22 § i lagförslaget. I 2 mom. anges det att Lantmäteriverket har till uppgift att lämna ut uppgifter för de ändamål som anges i 2 § i lagförslaget.

16 §. Tillämpning av bestämmelsen om begränsning av behandling av uppgifter. Bostadsaktier är föremål för handel på den inre marknaden. Behandlingen av uppgifter om bostadsaktier gäller en bransch som hör till EU:s befogenheter och behandlingen omfattas således av det materiella tillämpningsområdet för EU:s dataskyddsförordning. Enligt 2 § i den nationella dataskyddslagen ska tillämpningen av EU:s dataskyddsförordning omfatta också sådana verksam-

hetsområden som inte i sig hör till unionens befogenheter. Bestämmelserna i dataskyddsförordningen ska således utan någon särskild hänvisning tillämpas till alla delar också på den i lagförslaget avsedda behandlingen av uppgifter med hjälp av en teknisk anslutning.

I 16 § i den föreslagna lagen ska det finnas ett undantag från tillämpningen av EU:s dataskyddsförordning. I artikel 23 i EU:s dataskyddsförordning föreskrivs det om det nationella handlingsutrymmet med avseende på begränsning av vissa av den registrerades rättigheter. Enligt den artikeln är det möjligt att i den nationella lagstiftningen föreskriva om undantag från vissa bestämmelser i förordningen, om de grundläggande fri- och rättigheterna respekteras och begränsningen är en proportionell och nödvändig åtgärd med tanke på de intressen som anges i artikel 23.1. Sådana intressen är bl.a. skydd av rättsliga förfaranden samt skydd av den registrerades eller andras rättigheter och friheter. Med beaktande av ändamålet med uppgiften kan skötseln av registreringsuppgiften inte vara beroende av den registrerades beslut att begränsa behandlingen av uppgifter om sig själv. Genom den rätt att få information ur en myndighets register och handlingar som avses i offentlighetslagen genomförs offentlighetsprincipen i enlighet med 12 § 2 mom. i grundlagen.

Artikel 18.1 i förordningen gäller den registrerades rätt att begränsa behandlingen av uppgifter om honom eller henne. Med tanke på att förvaltningen av registreringssystemet inbegriper särskilt myndighetsansvar ska en person inte kunna begränsa behandlingen av uppgifter om sig själv t.ex. under den tid som den rättsliga grunden för den personuppgiftsansvariges behandling av uppgifter reds ut eller en invändning om att uppgifterna eller behandlingen av dem skulle vara felaktiga behandlas. Detta kan äventyra t.ex. utredningen av riktigheten hos ett förvärv som förts in i aktielägenhetsregistret. De uppgifter som förvaltas vid registreringsförfarandet ska vara fullständiga och korrekta, och kan inte vara beroende av behandlingen av invändningar som gäller skydd av personuppgifter innan ett beslut har fattats med anledning av en sådan invändning. Således föreslås det att artikel 18.1 i EU:s dataskyddsförordning inte ska tillämpas på bostadsdatasystemet. Begränsningen hindrar självfallet inte att en i artikel 18.1 avsedd invändning som den registrerade gjort utreds. Den registrerade kan dock inte begränsa eller hindra behandlingen av uppgifter så länge som utredningen av invändningen pågår och några slutsatser inte har dragits. En annorlunda tolkning kan leda till oklarheter i registreringsverksamheten. Motsvarande begränsningar som tryggar den registrerades rättigheter finns i förordningens artikel 17 (rätt till radering), artikel 20 (rätt till dataportabilitet) och artikel 21 (rätt att göra invändningar). I bestämmelserna i dessa artiklar konstateras det dock uttryckligen att det får förekomma undantag som gäller utövande av offentlig makt samt allmänt intresse och som möjliggör behandling av uppgifter när det finns grunder för det.

17 §. Lantmäteriverkets rätt att få information. I paragrafen föreskrivs det om att Lantmäteriverkets rätt till information ska avvika från bestämmelserna i offentlighetslagen samt att Lantmäteriverket ska ha rätt att få vissa personuppgifter ur befolkningsdatasystemet. Enligt 29 § 3 mom. i offentlighetslagen kan en myndighet för en annan myndighet öppna en teknisk anslutning till sådana uppgifter i sitt personregister som den andra myndigheten enligt en i lag särskilt bestämd skyldighet ska beakta när den fattar beslut. I 14 § i den föreslagna lagen föreskrivs det om Lantmäteriverkets möjlighet att behandla uppgifter i andra myndigheters register. Uppgifter får för förvaltning i bostadsdatasystemet behandlas för fullgörandet av en uppgift som avses i 2 kap. samt för ordnande av informationstjänster. Den behandling av uppgifter som sker i syfte att ordna informationstjänster kräver en mer omfattande rätt att också med

hjälp av en teknisk anslutning få information ur andra myndigheters register än den rätt att få information som anges i 29 § 3 mom. i offentlighetslagen.

Utlämnande av sekretessbelagda personuppgifter kräver enligt 29 § 3 mom. i offentlighetslagen samtycke av den registrerade, om inte något annat föreskrivs särskilt. Den rätt att få information som den myndighet som sköter registreringsuppgiften har kan inte grunda sig enbart på den registrerades samtycke. I 17 § i lagförslaget ska det således föreskrivas om ett undantag från kraven enligt 29 § 3 mom. i offentlighetslagen. I 1 mom. föreslås det att Lantmäteriverket ska ha rätt att få också sekretessbelagd information med hjälp av en teknisk anslutning. Rätten till information begränsas i lagförslaget till den information som behövs för skötseln av de uppgifter som anges i 2 kap. 13, 15 och 20 §.

Utgångspunkten med rätten till information är mottagarens rätt att behandla den information som lämnas ut. I artikel 6 i EU:s dataskyddsförordning föreskrivs det om den rättsliga grunden för behandlingen av information. Enligt artikel 6.1 c i den nämnda artikeln är behandlingen av personuppgifter laglig om behandlingen är nödvändig för att fullgöra en rättslig förpliktelse som åvilar den personuppgiftsansvarige. I artikel 6.1 e anges det vidare att behandlingen är laglig om den sker som ett led i den personuppgiftsansvariges myndighetsutövning. I ovan nämnda fall ska enligt artikel 6.3 den rättsliga grunden för behandlingen fastställas i enlighet med unionsrätten eller den nationella rätten. Lantmäteriverkets rätt att behandla information för bostadsdatasystemets ändamål baserar sig på verkets uppgifter enligt 2 kap. och 13–15 § i lagförslaget.

Rätten till information gäller för det första rätt att få information av domstolar, utökningsmyndigheten, Befolkningsregistercentralen, magistraten och kommunala myndigheter. Eftersom det är fråga om information från myndigheter som tryggar samhällets funktion torde informationens ursprungliga samhälleliga syfte överensstämja med den behandling av information som utförs för de myndighetsuppgifter som anges i lagförslaget. Lantmäteriverket ska använda informationen för att fullgöra de uppgifter som verket har enligt lag. Det ska föreskrivas särskilt om utlämnande av information. Den sekretessbelagda information som fås på basis av den föreslagna rätten till information ska inte överlåtas vidare som i de fall som anges i offentlighetslagen eller speciallagstiftning. Den specialbestämmelse om utlämnande av uppgifter som föreslås i 19 § i lagförslaget gäller endast offentliga uppgifter och anonymiserade uppgifter.

Offentlighetslagen tillämpas inte på den information som innehas av kreditinstitut och bolag. För skötseln av den uppgift som anges i 2 kap. i lagförslaget behövs information om bl.a. avtalsförhållandet mellan en pantsättare och ett kreditinstitut. Lantmäteriverket ska i samband med registreringen av en pantsättning kunna behandla också sådan information som ingår i avtalet mellan en bank och en aktieägare och som omfattas av banksekretessen. En motsvarande situation kan uppkomma i samband med att registreringen av ändringar i aktiegrupper och ägarskiftet utreds. Således ska det föreskrivas om Lantmäteriverkets rätt att av kreditinstitut och bolag få den information som behövs för fullgörande av de uppgifter som avses i lagförslaget.

Rätten till information enligt 1 mom. ska begränsas så att den gäller den information som behövs för att behandla ett registreringsärende eller för att fullgöra de uppgifter som föreslås för Lantmäteriverket i 13, 15 och 20 §. Utöver registreringsuppgiften ska Lantmäteriverket också

sköta andra uppgifter som gäller förvaltning och utveckling av datasystemet samt lämna ut information för bostadsdatasystemets ändamål. Rätt till information också om sekretessbelagd information t.ex. i fråga om spärrmarkering och den information som markeringen skyddar behövs för att säkerställa att sekretessbelagd information inte överläts vidare. Trots att rätten till information nationellt begränsas av krav på att informationen ska behövas, ska Lantmäteriverket i vilket fall som helst med stöd av artikel 5.1 b och 5.1 c i EU:s dataskyddsförordning säkerställa att personuppgifter när de samlas in och behandlas är relevanta och nödvändiga i förhållande till de ändamål för vilka de behandlas.

I grundlagsutskottets utlåtandepraxis har det i fråga om personuppgifter ansetts att rätten att få sekretessbelagd information utgör en begränsning av skyddet för privatlivet. Det har därför ansetts behövt att den utlämnade informationens innehåll begränsas antingen så att man i bestämmelsen räknar upp den information som behövs för skötseln av uppgiften eller så att informationen begränsas till den information som är nödvändig för skötseln av uppgiften. I grundlagsutskottets utlåtandepraxis har det dock på senare tid konstaterats att det av konstitutionella skäl inte behöver föreskrivas om behandling av information med sådan noggrannhet som tidigare och att man i samband med de nationella bestämmelserna så långt som möjligt ska stödja sig på bestämmelserna i EU:s dataskyddsförordning. Det har samtidigt konstaterats att de principer avseende en myndighets rätt till information som fastställts tidigare också i fortsättningen ska tillämpas på behandlingen av känsliga uppgifter. I sitt utlåtande GrUU 14/2018 rd granskade grundlagsutskottet sin tidigare ståndpunkt till regleringsobjekt som är viktiga med tanke på skyddet för personuppgifter. Grundlagsutskottet anser att dataskyddsförordningens detaljerade bestämmelser, som tolkas och tillämpas i enlighet med de rättigheter som garanteras i EU:s stadga om de grundläggande rättigheterna, över lag utgör en tillräcklig rättslig grund även med avseende på skyddet för privatlivet och personuppgifter enligt 10 § i grundlagen. Således är det inte längre av konstitutionella skäl nödvändigt att det i speciallagstiftningen inom förordningens tillämpningsområde heltäckande och detaljerat föreskrivs om behandling av personuppgifter. Utgångspunkten är att bestämmelserna om skyddet för personuppgifter så långt som möjligt stöder sig på bestämmelserna i EU:s dataskyddsförordning och att det nationella handlingsutrymmet utnyttjas endast till den del det är tillåtet och också nödvändigt för att förverkliga skyddet för personuppgifter (GrUU 14/2018 rd och GrUU 2/2018 rd).

I den föreslagna bestämmelsen är det fråga om utlämnande av personuppgifter för de behov som avses i artikel 6.1 e i EU:s dataskyddsförordning och i fråga om vilka särskilda skyddsåtgärder kan fastställas nationellt enligt artikel 6.2 och 6.3 i EU:s dataskyddsförordning. Bestämmelsen behövs för att möjliggöra avvikelser från de bestämmelser i offentlighetslagen som nämns ovan och som gäller sättet att lämna ut information och utlämnande av sekretessbelagd information. Samtidigt säkerställs det i form av en nationell skyddsåtgärd att rätten till information begränsas till de behov som den rättsliga grunden för behandlingen fastställer.

I bostadsdatasystemet ska i princip varken känsliga personuppgifter eller särskilda kategorier av personuppgifter behandlas. Information om att en persons handlingsbehörighet är begränsad och att personen står under intressebevakning kan anses som känsliga personuppgifter, om informationen gäller hälsotillståndet för personen vars handlingsbehörighet är begränsad. Varken grunder för begränsningen av handlingsbehörigheten och grunder för intressebevakningen eller faktorer som utgör grund för dessa åtgärder ska dock behandlas i bostadsdatasystemet. Lantmäteriverket ska för registrering få information om begränsning av handlingsbehörighet

endast med stöd av sådana koder som beskriver att det existerar en begränsning av handlingsbehörigheten och dess omfattning.

Enligt 2 mom. har Lantmäteriverket rätt att ur befolkningsdatasystemet få de uppgifter som behövs för fullgörande av uppgifterna enligt lagförslaget. Dessa uppgifter inbegriper i synnerhet uppgifter som behövs för individualisering och identifiering av en person i samband med e-tjänster samt kontaktuppgifter, inbegripet kontaktuppgifter som är föremål för en begränsning av utlämnande av uppgifter. Lantmäteriverket har också rätt att få personuppgifter som omfattas av spärrmarkering. Dessutom har Lantmäteriverket rätt att få de uppgifter om en persons äktenskap eller registrerade partnerskap, död och arvingar som behövs för att verket ska kunna fullgöra sina uppgifter samt uppgifter om begränsning av rättshandlingsförmågan och om intressebevakning.

Enligt artikel 87 i EU:s dataskyddsförordning får medlemsstaterna närmare bestämma på vilka särskilda villkor ett nationellt identifikationsnummer eller något annat vedertaget sätt för identifiering får behandlas. Ett nationellt identifikationsnummer eller ett annat vedertaget sätt för identifiering ska i sådana fall användas endast med iakttagande av lämpliga skyddsåtgärder beträffande den registrerades rättigheter och friheter. Enligt 29 § 1 mom. i befolkningsdatasystemslagen lämnas uppgifter ur befolkningsdatasystemet ut för skötseln av myndighetsuppgifter till den del det i lag föreskrivs om uppgifterna som lämnas ut och de behövs för utförandet av en myndighetsuppgift. Bestämmelser om utlämnande av identifieringsuppgifter finns i 43 § i befolkningsdatasystemslagen och enligt den paragrafen kräver utlämnande av identifieringsuppgifter en uttrycklig bestämmelse i antingen lagstiftningen eller speciallagstiftningen om skyddet för personuppgifter. Enligt 29 § i dataskyddslagen ska det också i fortsättningen i huvudsak i lag föreskrivas om behandling av personbeteckningar. En personbeteckning får också behandlas, om det är viktigt att entydigt individualisera den registrerade för att en i lag angiven uppgift ska kunna utföras.

De bestämmelser om Lantmäteriverkets uppgifter som finns i lagförslaget utgör en grund för att ur befolkningsdatasystemet få den information som behövs för att individualisera en person. Eftersom det enligt befolkningsdatasystemslagen krävs detaljerade bestämmelser om en myndighets rätt till information ska det också i fortsättningen i lag finnas detaljerade bestämmelser om den information som fås ur befolkningsdatasystemet. Specialbestämmelser behövs i synnerhet för att man ska kunna få personuppgifter som omfattas av spärrmarkering. Bestämmelser om spärrmarkering som görs i befolkningsdatasystemet finns i 36 § i befolkningsdatasystemslagen. Enligt 3 mom. i den paragrafen kan uppgifter som omfattas av spärrmarkering lämnas ut till en myndighet, om det föreskrivs särskilt om det. En myndighet får enligt 37 § i nämnda lag inte överlåta uppgifter som omfattas av spärrmarkering vidare, om det inte föreskrivs särskilt om det. Lantmäteriverket ska för skötseln av sina uppgifter få information om spärrmarkering och om personuppgifter som omfattas av spärrmarkering. Vid skötseln av registreringsuppgiften är denna information nödvändig för att möjliggöra både kontakt med och skydd av en part så att uppgifter som omfattas av spärrmarkering inte lämnas ut obehörigt t.ex. i samband med ägaruppgifter som antecknats i aktielägenhetsregistret samt aktieboken. Liksom det har konstaterats ovan ska det ur bostadsdatasystemet inte lämnas ut information som omfattas av spärrmarkering enligt befolkningsdatasystemet eller annan sekretessbelagd information, om inte något annat följer av offentlighetslagen (partsoffentlighet) eller speciallagstiftning. En sådan bestämmelse i speciallagstiftning är t.ex. 90 § 2 mom. i räddningslagen

(379/2011) där det föreskrivs om en räddningsmyndighets rätt att för befolkningsskyddet få uppgifter.

Enligt 3 mom. ska Lantmäteriverkets rätt att få uppgifter inte vara begränsad till ett visst sätt att lämna ut information. Information kan lämnas ut till Lantmäteriverket med hjälp av en teknisk anslutning eller på något annat för ändamålet lämpligt sätt, så länge det ses till att informationen skyddas på behörigt sätt. I befolkningsdatasystemslagen föreskrivs det om den personuppgiftsansvariges möjlighet att när uppgifter lämnas ut kräva en redogörelse bl.a. för hur uppgifterna kommer att skyddas och andra skyddsåtgärder.

18 §. Bevarande av uppgifter. I paragrafen föreskrivs det om hur länge uppgifterna ska förvaras. Det är fråga om en bestämmelse beträffande det nationella handlingsutrymmet enligt artikel 6.3 i EU:s dataskyddsförordning. Enligt 1 mom. ska de uppgifter som behövs vid registreringsförfarandet och som avses i 4 § i lagförslaget förvaras permanent. Förvaltningen av registreringsystemet som skyddas av en myndighets stränga ansvar kräver en obruten registreringskedja i fråga om de rättigheter och begränsningar som gäller en aktie, och man ska kunna återkomma till denna kedja vid såväl en domstols som inskrivningsmyndighetens avgörande av ärenden. Att de uppgifter som ingår i registreringsförfarandet förvaras permanent är på det sätt som avses i artikel 5.1 e i EU:s dataskyddsförordning behövligt, trots att uppgifterna inte används aktivt. Permanent förvaring behövs oberoende av på vilket sätt förvaringen av uppgifterna genomförs tekniskt. Denna utgångspunkt gäller också vid förvaringen av uppgifter i lagfarts- och inteckningsregistret.

Enligt 2 mom. får de uppgifter i besittningsobjektsregistret som gäller beteckningarna på fastigheter och byggnader som hör till ett bolag eller som det besitter samt beteckningar på lägenheter som en aktie ger rätt att besitta förvaras så länge som uppgifter om dessa objekt behandlas i en annan myndighets register. Det föreslås att denna utgångspunkt ska gälla inom ramen för det nationella handlingsutrymmet, eftersom informationstjänsten i anslutning till en myndighets olika register inte kan genomföras på ett ändamålsenligt sätt om man vid förvaringen av identifieringsuppgifter måste förlita sig på prövning från fall till fall enligt de allmänna principerna i EU:s dataskyddsförordning. Det måste gå att återkomma till identifieringsuppgifter så länge som historiska uppgifter om ett objekt eller den egendom som ersätter objektet ska kunna behandlas för bostadsdatasystemets ändamål.

Enligt 3 mom. får uppgifterna förvaras permanent för bostadsdatasystemets ändamål om personuppgifter behandlas så att de inte går att identifiera som uppgifter avseende en eller flera personer.

Uppgifter om en inlösenklausul eller andra begränsningar av omsättningen ska däremot förvaras endast till den del och så länge som uppgifter inte fås ur handelsregistret. Uppgifter som gäller utredningar om betalning av överlåtelseskatt ska förvaras endast för den aktiebok som avses i 2 kap. 12 § i lagen om bostadsaktiebolag. Efter det att utredningen om betalning av överlåtelseskatt har erhållits och en anteckning har gjorts i aktieboken ska uppgifterna med tanke på förvaltningen av aktieboken förvaras så länge som det behövs för att genomföra bestämmelserna i 2 kap. 15 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag. Vid förvaringen av dessa uppgifter ska bestämmelserna i artikel 5 i EU:s dataskyddsförordning iakttas och onödiga uppgifter ska raderas när grunden för behandling inte längre föreligger.

19 §. Utlämnande av uppgifter för bostadsdatasystemets ändamål. I 1 mom. föreskrivs det om utlämnande av offentliga uppgifter, inbegripet personuppgifter, för de ändamål som avses i 2 § i lagförslaget. Bestämmelser om offentlighet och sekretess när det gäller en myndighets handlingar finns i offentlighetslagen eller speciallagstiftning. Liksom det har konstaterats ovan ska de begränsningar som anges i 37 § i befolkningsdatasystemslagen tillämpas på utlämnande av uppgifter som omfattas av spärrmarkering. Sekretessbelagda uppgifter kan dessutom lämnas ut ur bostadsdatasystemet, om det föreskrivs om detta någon annanstans i lag. Bestämmelser om t.ex. polisens rätt att få information trots sekretessbestämmelserna finns bl.a. i 4 kap. 2 § i polislagen. Bestämmelser om räddningsväsendets rätt att om det behövs för befolkningsskyddet få uppgifter om byggnader, fastigheter och lokaler samt deras ägare finns i 90 § 2 mom. i räddningslagen. Dessutom kan en myndighet enligt 29 § 2 mom. i offentlighetslagen till en annan myndighet lämna ut sådan adress- eller annan kontaktinformation som enligt 24 § 1 mom. 31 punkten i den lagen är sekretessbelagd för att en person har begärt att den ska hållas hemlig. Det föreslås inga ändringar i dessa utgångspunkter.

I lagförslaget föreslås det att de bestämmelser om sättet att lämna ut personuppgifter som finns i 16 § 3 mom. i offentlighetslagen ska kompletteras. I 20 § i lagförslaget föreskrivs det om beviljande av användningstillstånd för utlämnande av uppgifter med hjälp av en teknisk anslutning (med hjälp av ett tekniskt gränssnitt eller en teknisk förbindelse för åtkomst eller på något annat elektroniskt sätt). Om uppgifter lämnas ut på något annat sätt ska bestämmelserna i offentlighetslagen tillämpas. Utlämnande av personuppgifter ur en myndighets personregister kräver enligt hänvisningsbestämmelsen i 28 § i dataskyddslagen och 16 § 3 mom. i offentlighetslagen att mottagaren i enlighet med villkoren i användningstillståndet har sådan rätt att behandla uppgifter som avses i artikel 6 i EU:s dataskyddsförordning och, om dataskyddsförordningen kräver det, sådan rätt som avses i den nationella lagstiftningen. Detsamma gäller utlämnande av uppgifter med hjälp av en teknisk anslutning. Dessutom får uppgifter användas bara för det syfte som de lämnats ut. Syftet med bestämmelsen är att kravet på uppgifters ändamålsbundenhet ska genomföras också när uppgifter lämnas ut.

Enligt bestämmelsen får offentliga uppgifter lämnas ut ur bostadsdatasystemet t.ex. till den som på uppdrag eller på basis av ett kundförhållande sköter en uppgift som anknyter till omsättning av en lägenhet eller kreditgivning. Detsamma gäller utlämnande av uppgifter om uthyrning av en lägenhet eller beviljande av en försäkring, förutsatt att mottagaren har en behörig grund för behandling. Tillgång till personuppgifter beviljas endast om det finns en sådan grund för behandlingen som krävs enligt EU:s dataskyddsförordning. De uppgifter som lämnats ut får användas endast för det ändamål som den behandlingsgrund som nämns ovan avser. De uppgifter som fås på basis av den föreslagna bestämmelsen får således inte användas för t.ex. direkt marknadsföring.

Offentliga uppgifter får likaså lämnas ut till den som på uppdrag eller på basis av ett samtycke som getts för beredningen av ett sådant uppdrag eller på basis av ett kundförhållande eller förtroendeuppdrag sköter en uppgift som gäller bolagets förvaltning eller ekonomi eller granskning av dessa. Således har t.ex. en disponent, styrelsemedlem, aktieägare, bokförare eller revisor som sköter förvaltningen av bolaget rätt att få information. Ett bolag och dess företrädare som antecknats i handelsregistret ska i enlighet med 20 § i lagförslaget utan ansökan få tillgång till sådana uppgifter som behövs i bolagets sedvanliga verksamhet. På motsvarande sätt ska den registrerade ha omfattande rätt till information om sina egna uppgifter, också när uppgifter lämnas ut med hjälp av en teknisk anslutning.

Uppgifter kan lämnas ut också för forskning, statistikföring och samhällets behov av information, förutsatt att mottagaren av uppgifterna har rätt att behandla dem. När information lämnas ut mellan myndigheter betyder detta t.ex. att information lämnas ut för skötseln av en lagstadgad uppgift. När information lämnas ut med hjälp av ett tekniskt gränssnitt sker det i praktiken med hjälp av företag som förmedlar informationen. Dessa företag erbjuder olika aktörer tekniska lösningar som inom ramen för användningstillståndet möjliggör att informationen förmedlas till aktörernas egna system. Denna behandling av information som utförs av förmedlare ska begränsas så att ändamålsbundenheten säkerställs och att behandlingen av information begränsas till den slutliga mottagarens rätt att få information. I paragrafen ska det föreskrivas om en begränsning som innebär att förmedlaren får behandla informationen endast i den mån det är nödvändigt för fullgörande av den slutliga mottagarens rätt att få information. Den information som lämnats ut till förmedlaren för att förmedlas vidare får inte behandlas av förmedlaren för t.ex. ändamål i anslutning till direkt marknadsföring eller tjänster som erbjuds tredje parter.

I 2 mom. fastställs det att uppgifter om egenskaper och läge i fråga om fastigheter eller byggnader i ett bolags besittning eller om delar av sådana får finnas allmänt tillgängliga på offentliga webbplatser eller genom ett öppet gränssnitt. Uppgifterna får utan begränsning också lämnas ut med hjälp av en teknisk anslutning. Detta utlämnande av uppgifter inbegriper inte möjlighet att på förhand reda ut uppgifternas användningsändamål eller mottagarens grund för behandlingen av uppgifterna. Enligt bestämmelsen är en förutsättning för de ovan nämnda åtgärderna att uppgifterna behandlas så att de inte som sådana, direkt eller indirekt kan identifieras som uppgifter avseende en eller flera personer. Uppgifterna måste alltså innan de görs allmänt tillgängliga behandlas så att de är anonyma uppgifter på vilka dataskyddsprinciperna enligt artikel 5 i EU:s dataskyddsförordning inte tillämpas.

20 §. Ordnanade av informationstjänster. I paragrafen föreskrivs det om ordnande av informationstjänster. Enligt 1 mom. beslutar Lantmäteriverket om bl.a. utlämnande av handlingar, kopior och utskriftar i enlighet med offentlighetslagen. En begäran om information ska behandlas i enlighet med 13 § 2 mom. och 14 § i offentlighetslagen. Uppgifterna kan lämnas ut också med hjälp av en teknisk anslutning. Till den del utlämnandet av information sker med hjälp av ett tekniskt gränssnitt eller genom att öppna en förbindelse för åtkomst eller i övrigt i elektronisk form ska beslutet med vissa undantag fattas på så sätt att användningstillstånd beviljas. Liksom det har konstaterats ovan i fråga om 19 § krävs det inte en ansökan eller användningstillstånd för att ett bolag ska få tillgång till sådana offentliga uppgifter som det behöver i sin sedvanliga verksamhet. Med bolagets sedvanliga verksamhet avses i synnerhet de uppgifter som bolaget har enligt lagen om bostadsaktiebolag och som gäller ordnande av bolagets beslutsfattande, genomförande av inlösningsförfarande och löpande förvaltning. Till den sedvanliga verksamheten räknas inte den uthyrning av lägenheter som bolaget eventuellt bedriver, indrivningsåtgärder som gäller en aktie eller tagande i besittning av en lägenhet.

I fråga om utlämnande av uppgifter gäller alla de krav avseende grunden för behandling av personuppgifter och ändamålsbundenhet som anges i 19 § 1 mom. Bolaget får inte använda uppgifterna för andra ändamål än sin sedvanliga verksamhet i den mån uppgifterna behövs. Bolaget blir i fråga om de personuppgifter som lämnats ut till bolaget den personuppgiftsansvarige som avses i EU:s dataskyddsförordning och som ska uppfylla de krav på behandling av uppgifter som anges i EU:s dataskyddsförordning. Till de uppgifter som ska lämnas ut utan ansökan räknas t.ex. de uppgifter om ett bolag som fås ur handelsregistret, de uppgifter om

ägande och pantsättning av aktier som finns i aktielägenhetsregistret, uppgifter om den begränsning som avses ovan i 7–8 § samt andra uppgifter i aktieboken. Uppgifterna ska enligt 23 § i lagförslaget lämnas ut avgiftsfritt. Ett mer omfattande utlämnande av uppgifter än detta, såsom utlämnande av personbeteckningar eller sekretessbelagda uppgifter, kräver däremot användningstillstånd för att det ska kunna bedömas om den grund för behandling av personbeteckningar som avses i 29 § i dataskyddslagen föreligger eller om de grunder för utlämnande av sekretessbelagda uppgifter som föreskrivs någon annanstans i lag föreligger. Ett mer omfattande utlämnande av uppgifter än detta kräver ansökan om och beviljande av användningstillstånd eller, om uppgifter begärs på något annat sätt än med hjälp av en teknisk anslutning, en utredning som avses i 13 § 2 mom i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet.

En aktieägare kan granska uppgifter om sig själv i e-tjänsten. Det är fråga om en aktieägars rätt att få ägande- och pantsättningsuppgifter om sina aktier utan att uppgifternas användningsändamål utreds eller att en avgift tas ut. Bestämmelser om den registrerades rätt till information finns i artikel 15 i EU:s dataskyddsförordning och syftet med den föreslagna bestämmelsen är inte till någon del att begränsa den registrerades rättigheter. Avsikten är att möjliggöra undantag från bestämmelserna om användningstillstånd och avgifter för utlämnande av uppgifter. Bestämmelser om aktieägarers rätt att få information om innehållet i aktieboken och om uppgifter i aktieboken om tidigare aktieägare finns i 2 kap. 15 § i lagen om bostadsaktiebolag. Ett bolags företrädares rätt ska utredas med hjälp av antingen bemyndigandet i handelsregistret eller tjänsten Suomi.fi och av både företrädaren och aktieägaren krävs stark autentisering. Det ska samlas in logguppgifter om användningen på samma sätt som om annat utlämnande av uppgifter med hjälp av en teknisk anslutning.

I 2 mom. finns bestämmelser om det förfarande som ska iakttas när användningstillstånd beviljas. Beslut ska fattas på ansökan och av ansökan ska framgå grunden för behandling av uppgifter och på vilket sätt de krav som enligt EU:s dataskyddsförordning eller de nationella dataskyddsbestämmelserna gäller för behandlingen av uppgifterna uppfylls.

Ett beslut om beviljande av en teknisk anslutning ska enligt 3 mom. gälla tills vidare eller för viss tid. Beslutet kan förenas med villkor som gäller de ansökningsgrunder som är tillåtna i en teknisk anslutning och andra skyddsåtgärder som behövs för att uppfylla de villkor som anges i 19 §. Det är fråga om tekniska villkor som behövs för att skydda uppgifterna och vars rättsliga grund är bestämmelserna i EU:s dataskyddsförordning och de nationella bestämmelser som utgör grund för behandlingen av uppgifter och de skyddsåtgärder som bestämmelserna förutsätter.

21 §. Skyddsåtgärder i samband med utlämnande av uppgifter. I paragrafen föreskrivs det om skyddsåtgärder i samband med utlämnande av uppgifter med hjälp av en teknisk anslutning. Det är fråga om det nationella handlingsutrymme som avses i artikel 6.3 i EU:s dataskyddsförordning. Syftet är att trygga Lantmäteriverkets möjlighet att säkerställa ändamålsbundenheten i fråga om de uppgifter som lämnas ut, och att se till att de andra villkoren i användningstillståndet uppfylls före eller efter det att uppgifterna lämnas ut. Lantmäteriverket kan enligt 1 mom. utöva tillsyn över att förutsättningarna och villkoren i fråga om beviljande av en teknisk anslutning uppfylls genom att begära utredningar och förrätta inspektioner i de lokaler som används av den som tar emot uppgifterna. Utrymmen som omfattas av skyddet för hemfrid som tryggas som en grundläggande fri- och rättigheter enligt 10 § 1 mom. i grundlagen ska inte omfattas av inspektionsrätten. Inspektioner får inte förrättas i utrymmen som används

för boende av permanent natur (GrUU 49/2005 rd). På inspektionerna tillämpas bestämmelserna i 39 § i förvaltningslagen.

I 2 mom. föreskrivs det om under vilka förutsättningar Lantmäteriverket kan dra in ett användningstillstånd. Beslutet inbegriper prövning till den del den som tog emot uppgifterna inte uppfyllde alla krav som avses i 20 § 2 mom. vid tidpunkten då anslutningen öppnades, men senare uppfyllde de krav som anges i lagstiftningen. Om förutsättningarna för utlämnande av uppgifter med hjälp av en teknisk anslutning inte längre uppfylls ska Lantmäteriverket fatta beslut om indragning av tillståndet. Både beslut om beviljande och beslut om indragning av användningstillstånd får överklagas genom besvär i enlighet med bestämmelserna i 25 § i lagförslaget.

5 kap. Särskilda bestämmelser

22 §. Skadeståndsskyldighet. I paragrafen föreskrivs det om statens stränga skadeståndsansvar och detta ansvar är viktigt med tanke på aktielägenhetsregistrets tillförlitlighet och kan basera sig på ett felaktigt avgörande som gäller registrering eller anteckning av uppgifter i aktielägenhetsregistret eller någon annan sådan felaktighet eller brist. Ansvar kan också basera sig på ett tekniskt fel i behandlingen av de uppgifter som registreras och antecknas i aktielägenhetsregistret eller på fel eller brister i datasystemet. Vad ansvaret baserar sig på har ingen betydelse med tanke på ersättningsansvaret.

Det stränga ansvaret enligt paragrafen ökar förtroendet för att registreringsavgörandena och registeruppgifterna om dessa avgöranden är korrekta och skyddar effektivt en part som lidit rättsförlust till följd av ett felaktigt registreringsavgörande eller felaktiga uppgifter om ett registreringsavgörande. Lantmäteriverkets ansvar som den personuppgiftsansvarige som avses i artikel 24 i EU:s dataskyddsförordning gäller däremot iakttagande av dataskyddslagstiftningen vid behandlingen av uppgifter. Bestämmelser om tillsyn och påföljder beträffande detta finns utöver i dataskyddsförordningen också i den nationella dataskyddslagen.

Enligt 1 punkten i paragrafen är staten oberoende av oaktsamhet ansvarig för den skada som orsakas av ett felaktigt avgörande som gäller registrering eller anteckning. Med ett avgörande som gäller registrering eller anteckning avses också ett avgörande som gäller avförande eller ändring av registrering eller anteckning liksom ett avgörande som gäller rättelse av fel.

Vid ett felaktigt avgörande kan det handla om att fel lag om förutsättningarna för avgörande tillämpats eller att den utredning som utgör grund för avgörandet är felaktig eller bristfällig. Ett avgörande är felaktigt t.ex. om det samtycke av aktieägaren som utgör grund för registreringen inte är äkta, utan baserar sig på att det identifieringsverktyg som använts vid den elektroniska identifieringen av aktieägaren obehörigen har använts av en annan person och att omständigheterna inte heller är sådana att aktieägaren ansvarar för den obehöriga användningen på basis av 27 § i lagen om stark autentisering och betrodda elektroniska tjänster (617/2009). I detta fall kan den rätta aktieägaren orsakas skada t.ex. till följd av att aktien överläts eller pantsätts till en aktör som i god tro litar på registreringen i registret och vars rätt således blir permanent på basis av bestämmelserna om s.k. åtkomstskydd.

Enbart det faktum att en registrering eller anteckning inte motsvarar de materiellrättsliga rättsförhållandena gör däremot inte att ett avgörande är felaktigt i den mening som avses i be-

stämmelsen, om de förutsättningar för registrering eller anteckning som anges i lagen har uppfyllts. Om ett förvärv har registrerats på basis av aktieägarens giltiga samtycke kan ersättningsansvaret inte t.ex. basera sig på att det bakomliggande överlåtelseavtalet är ogiltigt och inte heller på att aktien utgjorde en belastning för en begränsning av bestämmanderätten som fastställts till förmån för en tredje part och som inte hade antecknats i registret.

Ersättningsansvar kan uppkomma endast om de allmänna förutsättningarna för skadeståndsskyldigheten uppfylls. En förutsättning är således alltid att det felaktiga avgörandet har orsakat skada som ska ersättas och att det finns ett tillräckligt orsakssamband mellan felaktigheten och skadan. Ersättningsskyldigheten påverkas också av andra allmänna principer för skadeståndsrätten, såsom den skadelidandes oaktsamhet som kan bidra till att minska eller eliminera skadeståndsansvaret. Detta kan ta sig uttryck t.ex. som den skadelidandes försummelse att söka ändring i ett felaktigt registreringsavgörande.

Som exempel på andra felaktigheter eller brister som avses i punkten kan nämnas försummelse till följd av vilken en anteckning om att registreringsansökan är anhängig inte alls görs i registret eller anteckningen inte görs utan dröjsmål på det sätt som krävs i lagen.

Enligt 2 punkten har staten strängt skadeståndsansvar också för skada som orsakas av ett tekniskt fel vid behandlingen av de uppgifter som registreras och antecknas i aktielägenhetsregistret. Trots att felet inte beror på att det ovan avsedda avgörandet är felaktigt, utan t.ex. på att datasystemet inte på behörigt sätt ser till att de uppgifter som gäller registrering eller anteckning och som förts in i aktielägenhetsregistret är enhetliga, ska staten ersätta den skada som felet orsakar oberoende av oaktsamhet.

Även om det stränga ansvar som avses i paragrafen har en viktig betydelse eftersom det ökar förtroendet för registreringsverksamheten och uppmuntrar inskrivningsmyndigheten till att undvika fel kan det antas att ersättningsskyldigheten i praktiken fullgörs endast mycket sällan. Detta antagande stöds av erfarenheterna från tillämpningen av de bestämmelser om ansvar oberoende av oaktsamhet som finns i jordabalken.

Till övriga delar ska bestämmelserna i skadeståndslagen (412/1974) tillämpas på skadeståndsansvar till följd av brott mot lagen.

23 §. Avgifter. I paragrafen föreskrivs det om avgifterna för bostadsdatasystemets prestationer och tjänster. Enligt 1 mom. ska lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992) tillämpas i fråga om de avgifter som tas ut för prestationerna i anknytning tillskötseln som uppkommer vid skötseln av registreringsuppgiften samt i fråga om avgifterna för informationstjänsterna. I 6 § i lagen om grunderna för avgifter till staten föreskrivs det om avgifter för offentlighetsrättsliga prestationer och i 7 § om priset på övriga prestationer. Prestationer i anknytning till bostadsdatasystemets registreringsuppgift och sedvanliga informationstjänst är offentlighetsrättsliga prestationer. När avgifterna fastställs ska utöver bestämmelserna i lagen om grunderna för avgifter till staten också förvaltningslagen tillämpas. Ändring i ett beslut om fastställande av en avgift får sökas på det sätt som anges i 11 b § i lagen om grunderna för avgifter till staten. Bestämmelser om avgiftsfritt utlämnande av en handling och avgiftsbelagda kopior eller utskrifter finns i 34 § i offentlighetslagen. Den föreslagna bestämmelsen utgör ett undantag från avgiftsfriheten enligt 34 § 1 mom. i offentlighetslagen. Enligt den föreslagna bestämmelsen kan en avgift enligt lagen om grunderna för avgifter till staten tas ut t.ex. för utlämnande av en

handling som läses på plats samt för utlämnande per e-post. Grunderna för avvikelser från bestämmelsen i offentlighetslagen har samband med finansieringen av bostadsdatasystemets verksamhet för vilken det har redogjorts ovan i avsnitt 4.1.1. Grunderna är således fiskala.

I 2 mom. föreskrivs det om sådana undantag från avgifterna för prestationer i fråga om informationstjänster som gäller myndigheter, bolag och aktieägare. Enligt 2 mom. ska avgifter för sedvanliga informationstjänster inte tas ut av myndigheter. Sedvanliga tjänster kan anses vara sådant utlämnande av uppgifter som inte kräver särskilda utredningar, analyser eller sammanförande av uppgifter och som behövs för skötseln av en uppgift som anges i lag eller för att ordna myndighetens verksamhet. Den i 20 § avsedda tillgång utan ansökan till de uppgifter som behövs i ett bolags sedvanliga verksamhet samt aktieägars tillgång till sina egna uppgifter är avgiftsfri.

I 3 mom. föreslås det ett bemyndigande att genom förordning av jord- och skogsbruksministeriet utfärda närmare bestämmelser om avgifterna. Med stöd av bemyndigandet att utfärda förordning ska det i enlighet med etablerad praxis för avgiftsförordningar i detalj föreskrivas om prestationerna och om eurobeloppen eller bestämningsgrunderna för de avgifter som tas ut för prestationerna. En sådan förordning gäller vanligen i 2–3 års tid.

24 §. Ändringssökande i beslut om registrering eller anteckning. I paragrafen föreskrivs det om sökande av ändring i inskrivningsmyndighetens beslut om registrering eller anteckning. Besluten i fråga är förenade med privaträttslig prövning och deras rättsverkningar är privaträttsliga, och därför är det motiverat att ändring inte ska sökas i enlighet med förvaltningsprocesslagen (586/1996) utan att de besvär som anförs över besluten ska behandlas i allmänna domstolar. Enligt 1 mom. får ändring i beslut om registrering eller anteckning sökas genom besvär hos tingsrätten på bolagets hemort. Besvären ska anföras inom 30 dagar från det att beslutet fattades. När besvären behandlas i tingsrätten ska de bestämmelser om behandling av ansökningsärenden som finns i 8 kap. i rättegångsbalken iakttas. På anförande av besvär över tingsrättens avgörande hos hovrätten och vidare till högsta domstolen tillämpas allmänna bestämmelser.

Tingsrätten ska utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om att besvär har anförts över beslut om registrering eller anteckning. Dessutom ska tingsrätten också underrätta inskrivningsmyndigheten om besvärsinnehållet.

Beslutsfattandet innebär enligt 10 § 3 mom. vanligen att en registrering eller anteckning görs i registret. Fullföljdsdomstolen kan inte utan inskrivningsmyndighetens medverkan göra en registrering eller anteckning, utan domstolen ska enligt 2 mom. utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om sitt avgörande och huruvida avgörandet har vunnit laga kraft. Om fullföljdsdomstolen ändrar på inskrivningsmyndighetens avgörande ska fullföljdsdomstolen återförvisa ärendet till inskrivningsmyndigheten. Inskrivningsmyndigheten ska på eget initiativ uppta behandlingen av ett ärende som fullföljdsdomstolen har återförvisat till den, vid behov avgöra ärendet på nytt samt göra en registrering på det sätt som ett lagakraftvunnet beslut kräver. Om inskrivningsmyndighetens avgörande inte ändras ska ärendet inte behandlas på nytt, utan i registret görs bara en anteckning om att avgörandet har vunnit laga kraft.

25 §. Ändringssökande i beslut om användningstillstånd. I paragrafen föreskrivs det om möjligheten att söka ändring i beslut om beviljande eller indragning av användningstillstånd. I den

inledande fasen får omprövning av beslut begäras hos Lantmäteriverket. Bestämmelser om begäran om omprövning och behandling av en omprövningsbegäran finns i förvaltningslagen. Över ett beslut som meddelats med anledning av en begäran om omprövning får besvär anföras hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Sökande av ändring hos högsta förvaltningsdomstolen kräver att besvärstillstånd beviljas.

26 §. Ikraftträdande. Bestämmelser om ikraftträdandet av den föreslagna lagen ska utfärdas genom en särskild lag.

1.2 Lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem

1 §. Ikraftträdande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem. I lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem, nedan införandelagen, föreskrivs det utöver om ikraftträdandet också om anslutning av bolag som bildats före lagens ikraftträdande till aktielägenhetsregistret, slopande av aktiebrev i pappersform samt andra övergångsarrangemang. I 1 mom. i paragrafen föreslås det att lagen om ett bostadsdatasystem, lagen om ändring av lagen om bostadsaktiebolag, lagen om ändring av lagen om bostadsköp, lagen om ändring av 5 kap. 25 § i lagen om gruppbyggande, lagen om ändring av 9 och 21 § i handelsregisterlagen, lagen om ändring av företags- och organisationsdatalagen, lagen om ändring av 16 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, lagen om ändring av 16 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus, lagen om ändring av 6 § i aravalagen, lagen om ändring av 12 och 18 § i aravabegränsningslagen, lagen om ändring av 51 § i lagen om bostadsrättsbostäder, lagen om ändring av lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, lagen om ändring av 2 kap. 6 § och 4 kap. 33 § i utsökningsbalken, lagen om ändring av 3 § i lagen om gåvoutfästelser samt lagen om ändring av 11 och 24 § i lagen om överlåtelseskatt ska träda i kraft den 1 januari 2019. Med tanke på de övergångsarrangemang som det redogörs för nedan och ikraftträdandet av lagförslagen är det viktigt att bostadsaktiebolag som bildas efter det nämnda datumet gör en etableringsanmälan i det elektroniska systemet och inte längre trycker upp aktiebrev, utan att rätten förs in i aktielägenhetsregistret och att anteckningar om en begränsning av aktien görs i aktielägenhetsregistret från och med det att aktien registreras.

I 2 mom. föreskrivs det om ikraftträdandet av skattelagstiftningen som gäller lagstiftningen om ett bostadsdatasystem. Sista fasen av totalreformen av bestämmelserna om förfarandet i fråga om Skatteförvaltningens datasystem och beskattningen inleds den 1 november 2019, varför det är ändamålsenligt att ikraftträdandet och tillämpningen av ändringarna i skattelagstiftningen i huvudsak kopplas till denna tidpunkt. Lagen om ändring av 18 § i lagen om beskattningsförfarande och lagen om ändring av 20 § i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningssuppgifter träder således i kraft den 1 november 2019.

Lagen om ändring av 11 och 24 § i lagen om överlåtelseskatt träder däremot i kraft redan den 1 januari 2019. Det 11 § 4 mom. i lagen om överlåtelseskatt som gäller vid ikraftträdandet ska dock enligt 3 mom. tillämpas också efter ikraftträdandet på de överlåtelser som gjorts före den 1 november 2019.

Lagen om ett bostadsdatasystem kallas i införandelagen för *bostadsdatalagen*, lagen om ändring av lagen om bostadsaktiebolag för *den ändrade lagen om bostadsaktiebolag*, lagen om ändring av 9 och 21 § i handelsregisterlagen för *den ändrade handelsregisterlagen* och lagen om ändring av företags- och organisationsdatalagen för *den ändrade företags- och organisationsdatalagen*.

2 §. Tillämpning av bostadsdatalagen. Enligt 1 mom. ska bostadsdatalagen tillämpas på registrering av rättigheter och anteckning av begränsningar som gäller aktier i bolag, om bolagets etableringsanmälan har gjorts den 1 januari 2019 eller senare. Med bolag avses sådana bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag enligt lagen om bostadsaktiebolag som gör en etableringsanmälan till handelsregistret med hjälp av ett elektroniskt system och som inte utfärdar aktiebrev över sina aktier.

I införandelagen föreskrivs det om hur bostadsdatalagen ska tillämpas på registrering av rättigheter och anteckning av begränsningar som gäller aktier i bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildats före ikraftträdandet av lagen. I fråga om de bolag som avses i 2 mom. inleds övergången till bostadsdatasystemet med att förvaltningen av bolagets aktiebok överförs till Lantmäteriverket. Efter överföringen kan aktieägaren ansöka om att hans eller hennes rättigheter ska föras in i aktielägenhetsregistret. I fråga om förvärv av en aktie efter det att förvaltningen av aktieboken överförts ska aktieförvärvaren ansöka om registrering av sina rättigheter och lämna aktiebrevet till Lantmäteriverket för makulering. Detta förfarande ska iakttas eftersom ett bolag efter det att förvaltningen av aktieboken överförts inte längre registrerar överlåtelser av äganderätten i aktieboken. Också ansvaret för registrering av förvärv av en aktie överförs till Lantmäteriverket.

3 §. Tillämpning av den ändrade lagen om bostadsaktiebolag. I paragrafen föreslås det att ändringarna av lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas också på bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildas före ikraftträdandet av lagen, om inte något annat följer av de övergångsbestämmelser som föreslås nedan. Bolagen ska liksom i 2 § kallas för *gamla bolag*.

Den grundanmälan som görs av de bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildas efter ikraftträdandet av den ändrade lagen om bostadsaktiebolag ska med stöd av de ändringar av företags- och organisationsdatalagen som ingår i lagförslaget lämnas elektroniskt till Patent- och registerstyrelsen, som i handelsregistret sparar de uppgifter som behövs i aktielägenhetsregistret. Ur handelsregistret kan uppgifterna med hjälp av en teknisk anslutning sammanföras med uppgifterna i aktielägenhetsregistret som förs av Lantmäteriverket. De uppgifter om aktier i bolag som bildas efter ikraftträdandet av den ändrade lagen ska likaså genom en grundanmälan anmälas till Patent- och registerstyrelsen, som lämnar dem vidare till Lantmäteriverket för anteckning i aktielägenhetsregistret. På så sätt utfärdas det inga aktiebrev över bolagets aktier och från och med det att bolaget bildats hör förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket. Eftersom bolag som bildas efter ikraftträdandet av den ändrade lagen om bostadsaktiebolag ska anslutas direkt till aktielägenhetsregistret från och med att de bildats och detta ska göras på det sätt som beskrivs ovan ska bestämmelserna i den ändrade lagen som sådana och till alla delar tillämpas på dessa bolag.

Nedan i övergångsbestämmelserna föreslås det att gamla bostadsaktiebolag ska vara skyldiga och gamla ömsesidiga fastighetsaktiebolag ska ha möjlighet att ansluta sig till aktielägenhets-

registret. Anslutningen sker genom att förvaltningen av aktieboken överförs till Lantmäteriverket. Anslutning av gamla bolag till registret kräver i praktiken övergångsarrangemang och sker stegvis så att under övergångsperioden ska den ändrade lagen och bestämmelserna i den lag som gällde när den ändrade lagen trädde i kraft tillämpas på bolagen. I övergångsbestämmelserna kallas den lag som gällde när den ändrade lagen trädde i kraft för *den gamla lagen om bostadsaktiebolag*.

4 §. Upprättande av ett bostadsdatasystem. I paragrafen föreskrivs det om Lantmäteriverkets rätt att ur andra myndigheters register få uppgifter för upprättande av ett bostadsdatasystem. Enligt *1 mom.* har Lantmäteriverket trots sekretessbestämmelserna rätt att av Skatteförvaltningen få för upprättande av ett bostadsdatasystem behövliga uppgifter om gamla bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag, om fastigheter som är i bolagens besittning och om de byggnader som finns på dem, om bolagens aktier och ägarförhållanden och om överlåtelser som gäller aktierna samt om delägare, inklusive deras personbeteckning eller andra beteckningar för individualisering, och lägenheter som innehas på basis av aktier och deras egenskaper. Det är fråga om förhandsifyllda uppgifter som tillhandahålls bolagen och som ska granskas för överföringen till aktieboken. Om bolagen på eget initiativ lämnar uppgifterna utan att ha fått grunduppgifter av Skatteförvaltningen, ökar den administrativa bördan i anslutning till överföringen av aktieboken avsevärt och dessutom försämrats tillförlitligheten hos uppgifterna i aktieboken.

Bestämmelsen utgör ett undantag från principen om ändamålsbundenhet i EU:s dataskyddsförordning och den gäller sekretessbelagda beskattningsuppgifter, vilket innebär att rätten till information har begränsats noggrant och att rätten är bunden till upprättandet av ett bostadsdatasystem. Rätten till information behövs så länge som bolagens aktieböcker inte har överförts till Lantmäteriverket. Rätten ska utövas endast under en övergångsperiod och vid behov för att skaffa aktuella uppgifter.

Enligt *2 mom.* har Lantmäteriverket för upprättande av ett bostadsdatasystem rätt att ur befolkningsdatasystemet, fastighetsdatasystemet och handelsregistret få behövliga uppgifter om gamla bolag och de beteckningar eller andra uppgifter för individualisering som gäller de fastigheter, byggnader, lägenheter och aktiegrupper som är i bolagens besittning. Det är inte fråga om sekretessbelagda uppgifter, men uppgifterna ska för upprättande av ett register lämnas ut trots principen om ändamålsbundenhet. Uppgifterna är nödvändiga för att de beteckningar på besittningsobjekt som ingår i myndigheternas datasystem ska kunna föras in i besittningsobjektsregistret så att informationstjänsten kan genomföras.

I *3 mom.* föreskrivs det om på vilka sätt uppgifter får lämnas ut. Uppgifter får lämnas ut på ett för respektive myndighets verksamhet ändamålsenligt sätt med hjälp av en teknisk anslutning eller på något annat sätt i elektronisk form t.ex. med hjälp av verktyg för lagring av uppgifter. Myndigheterna ska uppfylla sina förpliktelser enligt EU:s dataskyddsförordning, såsom att skydda uppgifterna på behörigt sätt.

5 §. Överföring av förvaltningen av gamla bostadsaktiebolags aktieböcker till Lantmäteriverket. I paragrafen föreslås en övergångsbestämmelse om anslutning av ett bolag som bildats före ikraftträdandet av den ändrade lagen om bostadsaktiebolag till aktielägenhetsregistret. Enligt *1 mom.* ska gamla bolag för att anslutas till aktielägenhetsregistret föra över förvaltningen av sina aktieböcker till Lantmäteriverket. Överföringen sker genom att de minimiupp-

gifter som behövs med tanke på registerverksamheten ska anmälas till Lantmäteriverket inom den tidsfrist som nämns i momentet. Dessa uppgifter är de uppgifter i aktieboken som avses i 2 kap. 12 § 1 mom. 1, 2 och 4–6 punkten i den gamla lagen om bostadsaktiebolag, och uppgift om huruvida bolagets bolagsordning innehåller en inlösenklausul eller en annan klausul som begränsar omsättningen.

Andra klausuler som begränsar omsättningen och som ska anmälas till aktielägenhetsregistret kan i bolag som tillämpar lagen om bostadsaktiebolag vara både klausuler om förköp och klausuler om samtycke enligt de tidigare lagarna om bostadsaktiebolag samt sådana gamla inlösenklausuler på vilka bestämmelserna i 2 kap. 5 § i lagen om bostadsaktiebolag inte tillämpas. På klausuler som begränsar överlåtelse och förvärv av en aktie tillämpas i enlighet med 6 § 3 mom. i lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag (1600/2009) de bestämmelser som gällde före ikraftträdandet av den lag om bostadsaktiebolag som trädde i kraft 2010. Det förfarande som enligt 9 § 2 mom. i denna lag ska tillämpas på klausuler som begränsar omsättningen kräver i samband med att förvaltningen av aktieboken överförs till aktielägenhetsregistret att uppgifter om huruvida det är fråga om en inlösenklausul enligt 2 kap. 5 § i lagen om bostadsaktiebolag eller en annan klausul som begränsar omsättningen och avses i 9 § 2 mom. i denna lag anmäls till och förs in i registret. Det föreslås att bestämmelser om ett bolags förvaring och utlämnande av uppgifter om den i 2 kap. 12 § 1 mom. 3 punkten i den gamla lagen om bostadsaktiebolag avsedda dag då ett aktiebrev har utfärdats ska finnas i 11 § 2 mom. i denna lag.

Den anmälan som avses i momentet har ingen direkt inverkan på de rättigheter som en aktieägare har i bolaget och inte heller på skyldigheten att betala vederlag, vilket innebär att det hör till styrelsens befogenheter att göra en anmälan. Det är i praktiken styrelsen som i sista hand har skadeståndsansvar, om försummelsen att göra den anmälan som avses i momentet orsakar skada för aktieägaren. För att en anmälan ska kunna göras erbjuds bolag en elektronisk tjänst med hjälp av vilken de ur myndigheternas register får tillgång till de grunduppgifter som behövs för en anmälan.

I 2 mom. föreslås bestämmelser om att ett bolag kan anslutas till aktielägenhetsregistret genom en anmälan till Lantmäteriverket, om uppgifterna i bolagets bolagsordning har anmälts till handelsregistret med hjälp av ett elektroniskt system. Ett bolag som bildats före ikraftträdandet av den ändade lagen är enligt 11 § 1 mom. 3 punkten i företags- och organisationsdatalagen innan det ansluts till aktielägenhetsregistret inte skyldigt att anmäla en ändring av bolagsordningen med hjälp av ett elektroniskt system. Ett sådant bolag kan dock om det så vill i elektronisk form anmäla uppgifterna i bolagsordningen till handelsregistret i enlighet med 11 § 1 mom. 3 och 4 punkten i den föreslagna företags- och organisationsdatalagen. Patent- och registerstyrelsen ska då i handelsregistret föra in de uppgifter som behövs i aktielägenhetsregistret, och från handelsregistret kan uppgifterna i enlighet med bostadsdatalagen med hjälp av en teknisk anslutning kopplas till uppgifterna i aktielägenhetsregistret som förs av Lantmäteriverket. Ett bolag som har anmält sin bolagsordning till handelsregistret elektroniskt behöver således för att anslutas till aktielägenhetsregistret anmäla endast de uppgifter i aktieboken som avses i 12 § 1 mom. 1, 2 och 4–6 punkten i den gamla lagen.

Enligt 3 mom. ska bolaget utan dröjsmål underrätta aktieägarna om att förvaltningen av aktieboken överförs till Lantmäteriverket. Underrättelsen ska utfärdas på samma sätt som kallelsen

till bolagsstämma utfärdas i enlighet med vad som i bostadsaktiebolag och i eventuella bestämmelser i bolagsordningen föreskrivs om utfärdande av kallelsen till bolagsstämma.

6 §. Anslutning av gamla ömsesidiga fastighetsaktiebolag till aktielägenhetsregistret. I paragrafen föreslås bestämmelser om möjligheten för ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som bildats före ikraftträdandet av lagen att anslutas till aktielägenhetsregistret. Ett beslut om att ett sådant bolag ska anslutas till aktielägenhetsregistret kräver enligt 1 mom. att det i bolagsordningen tas in en bestämmelse om att 2 kap. 1 a § i den ändrade lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas på bolaget. Efter det att bolaget har anslutits till aktielägenhetsregistret kan bolagets aktier inte längre avföras ur registret genom en ändring av bolagsordningen.

Den ändring av bolagsordningen som gäller anslutning till aktielägenhetsregistret ska enligt 2 mom. i förslaget anmälas elektroniskt till handelsregistret för registrering. I samband med registreringen av anmälan granskar Pant- och registerstyrelsen att bolagsordningen innehåller de uppgifter som behövs med tanke på aktielägenhetsregistret om bl.a. den besittningsrätt som respektive aktie medför. Efter registreringen av ändringen av bolagsordningen ska bolaget utan dröjsmål anmäla de i momentet avsedda uppgifter i aktieboken som avses i den gamla lagen om bostadsaktiebolag för anteckning i aktielägenhetsregistret.

Enligt 3 mom. ska bestämmelserna i den gamla lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på gamla ömsesidiga fastighetsaktiebolag till dess att bolagen i enlighet med 2 mom. anmäler uppgifterna i aktieboken till Lantmäteriverket. Efter överföringen av aktieboken ska de bestämmelser om gamla bostadsaktiebolag som finns i 7–11 § tillämpas på gamla ömsesidiga fastighetsaktiebolag.

7 §. Registrering av aktieägare och makulering av aktiebrev. I 1 mom. föreslås bestämmelser om att uppgift om aktieägars rätt ska föras in i aktielägenhetsregistret. Detta kan göras efter det att ett gammalt bostadsaktiebolag har fört över förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket genom en anmälan som avses i 5 §. Paragrafen ska också tillämpas på ett sådant gammalt ömsesidigt fastighetsaktiebolag som har anslutits till registret genom en anmälan om uppgifterna i aktieboken. Enligt 1 mom. får en aktieägare ansöka om att få uppgift om sin rätt registrerad när som helst efter det att bolaget överförs till registret. Att aktieägars rätt förs in i aktielägenhetsregistret kräver inte att aktien t.ex. överlåts eller pantsätts. Den registrering i aktielägenhetsregistret som avses i bestämmelsen kan göras när den aktieägare som antecknats i aktieboken visar upp ett aktiebrev för Lantmäteriverket i vilket han eller hon har antecknats som aktieägare enligt aktieboken. Om den som begär registrering inte har antecknats i aktieboken förutsätter registrering av rätten att det i aktiebrevet har antecknats en obruten serie av överlåtelser som inkluderar aktieägaren och börjar med den senaste aktieägare som antecknats i aktieboken. Dessutom är registrering möjlig på basis av en tillräcklig utredning som visar en annan aktieägars rätt.

I 2 mom. föreskrivs det om förvärvarens skyldighet att ansöka om registrering av sin rätt, om förvaltningen av aktieboken har överförs till Lantmäteriverket på det sätt som avses i 5 §. När en aktie överlåts första gången ska förvärvaren ansöka om att föras in som aktieägare i aktielägenhetsregistret inom två månader efter det att överlåtelseavtalet ingicks. Om det är fråga om ett sådant bostadsköp eller förvärv som avses i 4 kap. 1 § i lagen om bostadsköp och som inte kräver betalning av överlåtelseskatt, ska aktieägaren ansöka om registrering inom två månader från det att äganderätten överfördes. Detta gäller naturligtvis inte en situation där redan

den stiftande delägaren har förts in i aktielägenhetsregistret som aktieägare och köparen registreras som aktieägare direkt efter anmälan från den som förvarar skyddsdokumentet på det sätt som föreslås i 2 kap. 6 a § i lagen om bostadsköp. Om aktieägaren redan har ansökt om att hans eller hennes rättigheter ska registreras på det sätt som avses i 1 mom. och aktieägaren har förts in i aktielägenhetsregistret som aktieägare efter vilket aktieägaren överlåter aktierna vidare, ska bestämmelserna i 7 § 2-4 mom. i införandelagen inte längre tillämpas på registreringen av denna första överlåtelse, utan på den tillämpas i enlighet med 5 mom. bestämmelserna i 2 kap. i bostadsdatalagen.

Om överlåtelsen av aktien inte kräver att aktieägaren ansöker om att få sin rätt registrerad inom tidsfristen, kan aktien överlåtas flera gånger efter överföringen till aktieboken. Publicitetskravet i fråga om aktieägarens rätt uppfylls i och med att förvaltningen av aktiebrevet överförs. Överlåtelser ska göras utan att det registreras på uppdrag av vem de görs. De fördelar som baserar sig på registrering och som gäller digitaliseringen av processerna för elektronisk omsättning och förvaltning av säkerheter uppnås dock inte. Nya bolag som bildas vid ingången av 2019 och deras aktier ska förvaltas i myndighetens elektroniska system. En del av aktierna i gamla bolag förvaltas i aktielägenhetsregistret som förs av myndigheten och en del av aktiebrevan används vid omsättning och förvaltning av säkerheter liksom hittills. Den ovan nämnda situationen är dock inte heller med tanke på bolagen eller deras aktier tillfredsställande. Den föreslagna tidsfristen för ansökan kan motiveras med behovet av att så snabbt som möjligt få aktierna inkluderade i det elektroniska registreringssystemet. Endast ett så heltäckande och effektivt registreringssystem som möjligt gör att digitaliseringen av processerna för omsättning och förvaltning av säkerheter är lönsam och sporrar uppkomsten av tjänster som utvecklas för andra aktieägare och bolag. Tidsfristen kan också motiveras med de behov av information som gäller anmälan och betalning av överlåtelsskatt. När ett bolags skyldighet att föra en aktiebok slopas och bolaget inte heller behöver reda ut betalningen av överlåtelsskatt fås ingen information om överlåtelser. Den information om överlåtelser som myndigheten fått inom tidsfristen och avgöranden som baserar sig på ägarens samtycke eller andra tillförlitliga utredningar ska ersätta de utredningar som bolagen utför.

Enligt 3 mom. ska aktiebrevet eller ett interimisbevis som utfärdats om aktien ges in till Lantmäteriverket för makulering när en ansökan om registrering görs. I aktiebrevet eller interimisbeviset ska det göras en anteckning om makuleringen och av anteckningen ska det tydligt framgå att aktierna har anslutits till aktielägenhetsregistret. I praktiken kan aktieägaren bemyndiga den aktör som besitter aktiebrevet eller interimisbeviset, såsom ett kreditinstitut, att ansöka om att få uppgift om sin rätt införd i registret.

Ett gammalt bolags styrelse kan enligt 4 mom. för registrering av aktieägarens rätt lämna den aktieägare som är antecknad i aktieboken en i överensstämmelse med aktiebrevet daterad och undertecknad redogörelse om att det inte har utfärdats ett aktiebrev eller interimisbevis för bolagets aktie eller aktier. Den aktieägare som är antecknad i aktieboken kan föras in i aktielägenhetsregistret på basis av en redogörelse som lämnats till Lantmäteriverket och som gäller en enskild aktiegrupp eller bolagets hela aktiestock.

Efter att en aktieägare har blivit införd i aktielägenhetsregistret ska enligt 5 mom. bestämmelserna i bostadsdatalagen i fortsättningen till alla delar tillämpas på de registreringar och anteckningar som gäller aktien och görs i registret. Detta gäller registrering av senare förvärv liksom registrering av pantsättningar samt anteckningar om olika begränsningar. Om en aktie

t.ex. redan från tidigare är pantsatt kan en ansökan om registrering av pantsättningen i praktiken göras samtidigt som en ansökan om registrering av aktieägarens rätt.

8 §. *Utövande av aktierättigheter samt utfärdande av kallelse till bolagsstämma.* I 1 mom. föreslås en övergångsbestämmelse om utövande av aktierättigheter i ett gammalt bostadsaktiebolag. I enlighet med 6 § i denna lag ska bestämmelsen tillämpas också på ett gammalt ömsesidigt fastighetsaktiebolag vars aktier har anslutits till aktielägenhetsregistret. Enligt förslaget ska förvärvaren av en aktie i ett gammalt bolag kunna utöva de rättigheter som aktieägaren har i enlighet med 2 kap. 2 § 1 och 2 mom. och 6 kap. 7 § i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till dess att aktien efter det att bolaget anslutits till registret första gången förs över till en ny ägare. Av förslaget följer att efter ikraftträdandet av den ändrade lagen kan aktierättigheter utövas på basis av en utredning av förvärvet som avses i den gamla lagen i fråga om sådana aktier i gamla bolag som har förvärvats innan bolaget har anslutits till registret genom en anmälan som avses i 5 eller 6 §.

På den första mottagaren av en överförd aktie i bolaget ska efter anslutningen till aktielägenhetsregistret 2 kap. 2 § 1 mom. och 6 kap. 7 § 2 mom. i den ändrade lagen om bostadsaktiebolag tillämpas och enligt dessa bestämmelser kräver utövande av aktierättigheter en anteckning i aktieboken eller aktielägenhetsregistret. Den som tar emot en överförd aktie ska således för att kunna utöva sina aktierättigheter ansöka om att dess rättigheter ska föras in i aktielägenhetsregistret på det sätt som avses i 7 §. Detta bedöms med tanke på aktieägaren vara ett effektivt incitament att låta föra in rättigheten i registret. Enligt det föreslagna förfarandet blir bolagets uppgift i praktiken att upplysa den aktieägare som anmäler ett förvärv till bolaget att han eller hon ska vända sig till Lantmäteriverket för att få sin rättighet registrerad.

Också aktieägare som genom en anmälan som gjorts till bolaget före den anslutning till aktielägenhetsregistret som avses i 5 § fått besittningsrätt till en aktielägenhet enligt 2 kap. 2 § 2 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag ska enligt förslaget behålla denna besittningsrätt efter det att bolaget har anslutits till registret. Mottagaren av en aktie i ett bolag som anslutits till registret ska ansöka om registrering av sin rättighet får att få besittningsrätt i enlighet med 2 kap. 2 § 1 mom. i den ändrade lagen.

I 2 mom. föreslås det en bestämmelse om förutsättningarna för deltagande i bolagsstämman när tio år har förflutit från det att ett gammalt bolag har överfört förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket. Syftet med förslaget är att säkerställa att också sådana aktier i gamla bolag som inte överläts inom tio år från överföringen av aktieboken ska omfattas av aktielägenhetsregistret i så omfattande grad som möjligt.

Det föreslås att när tio år har förflutit från det att förvaltningen av aktieboken överfördes till Lantmäteriverket ska deltagande i bolagsstämman förutsätta att aktieägaren har ansökt om att dennes rättighet ska föras in i aktielägenhetsregistret senast på den avstämningsdag för bolagsstämman som avses i 6 kap. 7 § i den ändrade lagen om bostadsaktiebolag. Aktieägaren behöver således på den nämnda avstämningsdagen ännu inte vara införd i registret. Förslaget är avsett att säkerställa att aktieägaren efter kallelsen till bolagsstämma kan vidta de åtgärder som behövs för att delta i bolagsstämman. Förslaget inverkar inte på utövande av de andra rättigheter som aktien medför, såsom rätt att besitta en aktielägenhet.

Enligt 3 mom. ska 6 kap. 21 § i den gamla lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på utfärdande av kallelse till bolagsstämma till aktieägarna i ett gammalt bostadsaktiebolag till dess att bolaget har anslutits till och aktieägarens rätt har förts in i aktielägenhetsregistret. Av förslaget följer att kallelsen till bolagsstämma kan sändas till den e-postadress som aktieägaren meddelat bolaget till dess att förvaltningen av aktieägarens kontaktuppgifter överförs till aktielägenhetsregistret i och med registreringen av aktieägarens rätt.

9 §. Inlösenklausul och andra klausuler som begränsar omsättningen. I 1 mom. föreslås det en bestämmelse om att de bestämmelser om inlösningsförfarandet som finns i den gamla lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas under övergångsperioden för gamla bolag. Det föreslås att i lagen om bostadsaktiebolag ska 2 kap. 5 § 2 mom. 4 och 5 punkten som gäller inlösningsförfarandet ändras så att tidsfristen för styrelsens underrättelse om inlösen och utövande av rätten till inlösen ska räknas från det att styrelsen ur aktielägenhetsregistret har fått uppgift om aktieövergången samt de andra uppgifter som behövs för inlösningsförfarandet. Dessutom föreslås det att 5 mom. i samma paragraf ska ändras så att styrelsen inte får betala lösenbeloppet före inlösarens rätt har förts in i aktielägenhetsregistret.

De bestämmelser om inlösningsförfarandet som finns i den ändrade lagen kan tillämpas endast på inlösen av aktier i fråga om vilka ägarens rätt har blivit registrerad i aktielägenhetsregistret. I paragrafen föreslås det att 2 kap. 5 § 2 mom. 4 och 5 punkten samt 5 mom. i den gamla lagen ska tillämpas till dess att uppgift om aktieägarens rätt har blivit införd i registret på det sätt som avses i 7 §. Inlösningsförfarandet enligt den ändrade lagen ska således i praktiken tillämpas när en aktie överförs första gången efter det att bolaget anslutits till registret. Före förvaltningen av aktieboken överförs till Lantmäteriverket ska bestämmelserna i den gamla lagen alltid tillämpas på inlösningsförfarandet.

I 2 mom. föreslås bestämmelser om att andra sådana klausuler som begränsar omsättningen och som gäller överlåtelse eller förvärv av aktier än de klausuler som avses i 2 kap. 5 § i lagen om bostadsaktiebolag ska beaktas i aktielägenhetsregistret. Eftersom gamla klausuler som begränsar omsättningen kan vara mycket avvikande föreslås det ett särskilt förfarande där anteckningen i aktieboken ska göras först efter anmälan från styrelsen. Av samma orsak föreslås det ingen tidsfrist för anmälan. Ett bostadsaktiebolag som anslutits till aktielägenhetsregistret får de i 10 § 3 mom. i bostadsdatalagen avsedda uppgifter om förvärv som antecknats i registret. Styrelsen för ett bolag har till uppgift att efter en underrättelse från aktielägenhetsregistret genomföra de förfaranden som behövs för att tolka och iakttä en sådan klausul som begränsar omsättningen och som finns i bolagsordningen.

För att förfaranden i anslutning till tolkningen och tillämpningen av en sådan klausul som begränsar omsättningen och som avses i momentet ska kunna genomföras krävs det i praktiken ofta också andra uppgifter än de som anmäls till och förs in i aktielägenhetsregistret i samband med registreringen. Med anledning av detta föreslås det att den i 2 kap. 13 § 3 mom. i den ändrade lagen om bostadsaktiebolag avsedda skyldigheten att till styrelsen lämna de uppgifter som behövs för att genomföra ett förfarande som gäller en klausul som begränsar omsättningen också ska gälla mottagaren av en aktie som är föremål för en sådan klausul som begränsar omsättningen. Uppgifterna ska lämnas direkt till bolaget.

Genomförandet av det föreslagna förfarandet förutsätter att Lantmäteriverket, som förvaltar aktieboken, har kännedom om huruvida en sådan bestämmelse i bolagets bolagsordning som

begränsar överlåtelse eller förvärv av en aktie i bolaget innehåller en inlösenklausul som avses i 2 kap. 5 § i lagen om bostadsaktiebolag eller en annan klausul som begränsar omsättningen och som avses i 6 § 3 mom. i lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag. Dessa uppgifter ska lämnas till Lantmäteriverket i samband med överföringen av förvaltningen av aktieboken.

I 3 mom. föreslås en bestämmelse om att andra klausuler som begränsar omsättningen än de klausuler som avses i 2 kap. 5 § i lagen om bostadsaktiebolag ska anmälas till Lantmäteriverket. Bestämmelsen ska tillämpas när ett bolag överför förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket efter det att uppgifterna i bolagsordningen i elektronisk form har meddelats till handelsregistret. Bestämmelsen behövs för att ordna förvaltningen av aktieboken vid Lantmäteriverket eftersom man ur handelsregistrets elektroniska system inte får uppgifter om innehåll i en klausul som begränsar omsättningen.

10 §. Bestämmelser som ska tillämpas på aktiebrev. I paragrafen föreslås bestämmelser om hur de bestämmelser om aktiebrev som finns i den gamla lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas på ett bostadsaktiebolag som bildats före ikraftträdandet av den ändrade lagen och på de aktiebrev som ett sådant bolag utfärdar under övergångsperioden efter lagens ikraftträdande. Förslaget ska tillämpas också på ett sådant gammalt ömsesidigt fastighetsaktiebolag som ansluts till aktielägenhetsregistret. Enligt 1 mom. ska 2 kap. 11 § i den gamla lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på överlåtelse och pantsättning av ett aktiebrev till dess att aktiebrevet makuleras i samband med att aktieägarens rätt registreras. Av tillämpningen av 2 kap. 11 § i den gamla lagen följer att de rättsverkningar som överlåtelse och pantsättning av ett aktiebrev har bestäms enligt 13, 14 och 22 § i lagen om skuldebrev.

I 2 mom. föreslås att de bestämmelser om utfärdande och omsättning av aktiebrev och om innehållet i aktiebrev som finns i den gamla lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas på gamla bolag till dess att aktieägarens rätt har förts in i aktielägenhetsregistret. Den föreslagna bestämmelsen ska tillämpas på bl.a. utfärdande av ett nytt aktiebrev i stället för ett aktiebrev som förstörts. Att den gamla lagen tillämpas på utfärdande av aktiebrev under övergångsperioden medför att finansministeriet också efter ikraftträdandet av den ändrade lagen är behörigt att fatta beslut om godkännande av ett tryckeri för tryckning av bostadsaktiebolags aktiebrev i enlighet med 2 kap. 6 § 1 mom. i den gamla lagen. Det föreslås att bestämmelser om övergångsarrangemang i anslutning till dödande av ett aktiebrev ska finnas i 6 mom.

I praktiken kan det i bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret ännu relativt länge finnas aktiebrev samt sådana aktieförvärvare på vilka de bestämmelser om utövande av aktierättigheter genom uppvisande av aktiebrev som finns i 2 kap. 2 § 1 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas. I 3 mom. föreslås sålunda att de anteckningar som avses i 2 kap. 8 § 1 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag ska göras i ett aktiebrev till dess att aktiebrevet har blivit makulerat.

I 4 mom. föreslås en övergångsbestämmelse enligt vilken de bestämmelser om överlåtelse av ett aktiebrev mot full betalning som finns i 13 kap. 15 § i den gamla lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas på överlåtelse av ett gammalt bostadsaktiebolags egna aktier till dess att aktiebrevet har blivit makulerat i samband med registreringen av aktieägarens rätt.

Enligt övergångsbestämmelsen i 5 mom. ska 19 kap. 16 § 4 mom. och 20 kap. 16 § 4 mom. i den gamla lagen tillämpas på betalning av överlåtande och ursprungliga gamla bostadsaktiebolags fusionsvederlag och delningsvederlag till dess att aktiebrevet har blivit makulerat i samband med registreringen av aktieägarens rätt.

I det föreslagna 6 mom. föreskrivs det om förfarandet i anslutning till dödandet av ett gammalt bostadsaktiebolags aktiebrev efter det att bolaget har fört över förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket. I de situationer som avses i momentet utfärdas det inte nya aktiebrev, utan en ansökan om registrering ska göras hos Lantmäteriverket i enlighet med 7 § och till ansökan ska i stället för aktiebrevet fogas motsvarande utredning som gäller dödande och som enligt den gamla lagen förutsätts för att utfärda ett nytt aktiebrev i stället för ett aktiebrev som har dödats. Innan förvaltningen av aktieboken överförs till aktielägenhetsregistret ska bolaget i stället för det aktiebrev som har dödats utfärda ett nytt aktiebrev på det sätt som föreskrivs i 2 kap. 6 § och 8 § 2 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag.

I 7 mom. föreslås en allmän bestämmelse enligt vilken vad som någon annanstans i lag föreskrivs om aktiebrev och innehavare av aktiebrev i tillämpliga delar gäller de aktier som ingår i aktielägenhetsregistret samt de som har registrerats som aktieägare eller panthavare. För den som t.ex. registrerats som panthavare innebär detta att den panthavare som är först i prioritetsordningen får sälja aktien och ta ut sin fordran ur köpesumman på det sätt som föreskrivs i 10 kap. 2 § i handelsbalken, men denna rättighet gäller inte panthavare längre ner i prioritetsordningen. Som ett annat exempel kan nämnas att i aktielägenhetsregistret jämföras en aktie med aktiebrev och således med värdepapper, vilket innebär att aktien i enlighet med 4 § 3 mom. i företagsinteckningslagen får pantsättas trots en företagsinteckning.

Det föreslås dock en uttrycklig bestämmelse om att bestämmelserna 10 kap. 1 § 2 mom. i handelsbalken inte ska tillämpas, vilket innebär att efterpantsettning inte kan genomföras så att mottagaren av primärpanten underrättas om pantsättningen i enlighet med momentet i fråga. Liksom det har konstaterats ovan i motiveringen till 6 § i lagförslag 1 är avsikten att alla pantsättningar av en aktie ska föras in i aktielägenhetsregistret. För tydlighetens skull föreslås det att inte heller handelsbalkens 10 kap. 6 § som gäller återpantsettning ska tillämpas.

11 §. Aktiebok och förteckning över tidigare aktieägare. I paragrafen föreslås bestämmelser om förande av aktieboken och förteckningen över tidigare aktieägare samt övergångsarangemangen i anslutning till denna boks och förtecknings offentlighet. Enligt 1 mom. svarar det gamla bostadsaktiebolagets styrelse i enlighet med 2 kap. 12–14 § i den gamla lagen för förandet av aktiebok och bevarande av uppgifter om tidigare aktieägare till dess att bolaget har fört över förvaltningen av aktieboken genom en anmälan som avses i 4 §. Till dess att den nämnda anmälan har gjorts svarar bolaget också för att uppgifterna i aktieboken hålls tillgängliga och kopior av uppgifterna ges enligt 2 kap. 15 § i den gamla lagen. Efter det att en anmälan som avses i 5 § i lagförslaget gjorts ska uppgifterna i anslutning till att föra aktiebok, hållas den tillgänglig och ge kopior av den överföras till Lantmäteriverket i enlighet med den ändrade lagen.

Enligt förslaget ska det gamla bolaget i enlighet med 2 kap. 14 § i den gamla lagen bevara uppgifter om tidigare aktieägare som antecknats i aktieboken före anslutningen till aktielägenhetsregistret i tio år räknat från det att den nya ägaren har antecknats i aktieboken. Det är inte ändamålsenligt att överföra de nämnda uppgifterna till aktielägenhetsregistret. I övergångsbe-

stämelsen föreslås det för tydlighetens skull ett uttryckligt omnämnande av att när det gäller att hålla dessa uppgifter tillgängliga och ge kopior av dem ska under nämnda tid 2 kap. 15 § 3 mom. i den gamla lagen tillämpas. Enligt övergångsbestämmelsen ska också 27 kap. 1 § 1 mom. 1 punkten i den gamla lagen tillämpas på förande av aktiebok till dess att bolaget har anslutits till registret.

Det kan ännu länge efter anslutningen till registret ha utfärdats aktiebrev över det gamla bostadsaktiebolagets aktier. Till följd av detta föreslås det i 2 mom. bestämmelser om att av den aktiebok i ett gammalt bolag som överförts för att förvaltas av Lantmäteriverket ska uppgifterna om de aktier i varje aktiegrupp som utfärdats dock framgå av aktieboken till dess att aktiebrevet har blivit makulerat i samband med registreringen av aktieägarens rätt. På basis av dessa uppgifter kan t.ex. parterna i ett aktieköp sluta sig till vilka stadgor som tillämpas på överlåtelse och pantsättning av aktien. För att underlätta överföringen av aktieboken föreslås det inga bestämmelser om att uppgifter om dagen för utfärdande av aktiebrev ska meddelas Lantmäteriverket i samband med överföringen av aktieboken. Ett bolag ska enligt förslaget bevara uppgifter om dagen för utfärdande av aktiebrev och i enlighet med 2 kap. 15 § 1 mom. i den gamla lagen ska bolaget tillhandahålla dessa uppgifter till dess att aktiebrevet har blivit makulerat i samband med registreringen av aktieägarens rätt. På basis av de uppgifter i aktieboken som nämns ovan ska det också i det disponentintyg som avses i 7 kap. 27 § i lagen om bostadsaktiebolag göras en anteckning om huruvida aktieägarens rätt har registrerats i aktielägenhetsregistret.

12 §. Tillämpning av den gamla lagen om bostadsaktiebolag på andra bolag. I paragrafen föreslås det att de bestämmelser om aktier, aktiebrev, förande av aktiebok och utövande av aktierättigheter som finns i den gamla lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas på de i 28 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag avsedda andra aktiebolag som har bildats före ikraftträdandet av den ändrade lagen om bostadsaktiebolag och vars bolagsordning före ikraftträdandet av den ändrade lagen har innehållit en bestämmelse om tillämpning av lagen om bostadsaktiebolag. Dessa andra aktiebolag kan enligt 3 § i lagen om ett bostadsdatasystem inte anslutas till aktielägenhetsregistret. Eftersom det för aktierna i dessa bolag dock kan ha utfärdats aktiebrev enligt den gamla lagen och aktieägarna i bolagen med fog ska kunna anta att deras rättigheter enligt den gamla lagen om bostadsaktiebolag kommer att bevaras är det behövligt att särskilt föreskriva om att den gamla lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas på dessa bolag. Av förslaget följer också att finansministeriet också efter ikraftträdandet av den nya lagen är behörigt att fatta beslut om godkännande av ett tryckeri för tryckning av aktiebrev på det sätt som avses i 2 kap. 6 § i den gamla lagen.

13 §. Anteckning av vissa begränsningar i anknytning till statligt understödd bostadsproduktion. I paragrafen föreskrivs det om den lag som ska tillämpas på en anteckning om en begränsning i anknytning till statligt understödd bostadsproduktion enligt en lag som föregått en lag som nämns i 1 § 7–12 punkten i införandelagen. På en anteckning om en begränsning ska de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet av den lag som nämns i 1 § 7–12 punkten i införandelagen tillämpas till dess att bolaget har fört över förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket och aktiebrevet har blivit makulerat.

14 §. Tillämpning av den ändrade företags- och organisationsdatalagen och den ändrade handelsregisterlagen. På anmälningar som är anhängiga vid ikraftträdandet av den ändrade företags- och organisationsdatalagen och den ändrade handelsregisterlagen tillämpas den lag

som gällde vid ikraftträdandet. Enligt bestämmelsen gäller skyldigheten att anmäla ändringar av bolagsordningen med hjälp av ett elektroniskt system både nya bolag som bildats efter ikraftträdandet av en av de lagar som nämns ovan och sådana gamla bolag som har överfört förandet av aktiebok till Lantmäteriverket.

15 §. Avgifter för prestationerna. I 1 mom. föreskrivs det om avgifterna för prestationer enligt 7 § i införandelagen. Enligt momentet ska avgift i princip tas ut i enlighet med bestämmelserna i lagen om grunderna för avgifter till staten. Enligt 6 § 1 mom. i lagen om grunderna för avgifter till staten ska storleken på den avgift som staten tar ut för en offentligrättslig prestation motsvara beloppet av statens totalkostnader för prestationen. För en eller flera myndigheters prestationer av samma slag får enligt 6 § 2 mom. i lagen om grunderna för avgifter till staten fastställas en lika stor avgift även om kostnaderna för utförandet är olika. När storleken på en sådan fast avgift bestäms, ska den genomsnittliga totalkostnaden för prestationen beaktas.

I 6 § 3 mom. i lagen om grunderna för avgifter till staten föreskrivs det om på vilka grunder det av särskilda skäl får bestämmas att en avgift ska tas ut till ett lägre belopp än prestationens självkostnadsvärde eller att avgift inte alls ska tas ut. En avgift som annars ska fastställas så att den motsvarar prestationens självkostnadsvärde får av särskilda skäl fastställas till ett högre belopp än självkostnadsvärdet. I 2 mom. i den föreslagna paragrafen föreskrivs det om att överföringen av ett gammalt bostadsaktiebolags aktiebok är avgiftsfri, om överföringen har gjorts inom den tidsfrist som anges i 5 §. Avsikten är att uppmuntra till att genomföra överföringen inom tidsfristen.

I 3 mom. föreslås ett bemyndigande med stöd av vilket närmare bestämmelser om prestationerna enligt införandelagen får utfärdas genom förordning av jord- och skogsbruksministeriet. Avsikten är att den avgift som tas ut för den registrering av aktieägare som avses i 7 § i införandelagen ska motsvara den avgift som tas ut för den registrering som avses i 5 § i bostadsdatalagen. I registreringsavgiften ingår den makulering av aktiebrev som avses i 7 § i införandelagen. Det har preliminärt bedömts att registreringsavgiften i båda fallen kunde vara cirka 50 euro. Bemyndigandet ska vara i kraft så länge det finns behov av att föreskriva om de registreringsavgifter som ingår i förslaget till införandelag. Ett sådant behov kan föreligga i mer än tio års tid när bolag överför förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket inom övergångsperioden på mer än tre år. Först efter den övergångsperiod på tio år som ska räknas från överlåtelser som sker efter överföringen av aktieboken och från överföringen av aktieboken minskar behovet av att registrera aktieägare i enlighet med införandelagen.

16 §. Påföljder vid överskridande av tidsfrister. I 1 mom. föreslås en bestämmelse om höjning av den avgift som tas ut för registreringen av ett förvärv. Enligt 7 § 2 mom. i införandelagen ska en ansökan om registrering av ett förvärv göras inom en tidsfrist på två månader som börjar antingen vid tidpunkten för överlåtelsen eller när äganderätten överförs, beroende på förvärvets karaktär. Grunderna för fastställandet av en tidsfrist på två månader har lagts fram ovan i samband med 7 § 2 mom. Det egentliga incitamentet för att göra en ansökan om registrering är den bestämmelse som föreslås i 8 § i införandelagen och enligt vilken en förutsättning för utövande av aktierättigheter efter överföringen av förvaltningen av aktieboken och när den första överlåtelsen av aktien gjorts är att förvärvet registreras i aktielägenhetsregistret eller att en anteckning gjorts i aktieboken. Ett incitament för att iaktta tidsfristen är att registreringsavgiften höjs. Om ansökan görs efter tidsfristen ska avgiften höjas med 20 procent för varje begynnande period på två månader under vilka ansökan fördröjs.

Om det i en förordning anges att den registreringsavgift som avses i 15 § är 50 euro är den höjning som fördröjningen orsakar 10 euro för en registrering som görs inom de två första månaderna. Om tidsfristen för ansökan går ut t.ex. den 28 februari är den avgift som tas ut för en ansökan som gjorts före ingången av maj sammanlagt 60 euro. Om fördröjningen omfattar en längre tid blir också avgiften högre. Den förhöjda registreringsavgiften höjs med 20 procent för varje begynnande period på två månader. Om registreringsansökan i det exempel som beskrivs ovan görs före utgången av året, dock efter sista dagen i oktober, är den avgift som tas ut cirka 125 euro. Avgiften ska inte höjas om dröjsmålet är obetydligt. Ett dröjsmål kan anses vara obetydligt när en registreringsansökan som sänds per post kommer in till myndigheten följande eller nästföljande vardag efter det att tidsfristen har löpt ut. Avgiften ska inte heller höjas om dröjsmålet beror på aktieägarens sjukdom eller något annat skäl som påverkar förmågan att sköta ärendet. Ett annat skäl som påverkar förmågan att sköta ärendet kan vara att en person som behöver hjälp med att sköta sina ärenden inte får hjälp inom tidsfristen. Avgiften ska inte höjas om dröjsmålet beror på att bolaget inte har iakttagit sin skyldighet att meddela om överföringen av aktieboken.

Trots att man i den lösning som föreslås i 1 mom. höjer en avgift som baserar sig på lagen om grunderna för avgifter till staten samt en förordning är det i sak fråga om en administrativ påföljdsavgift, och bestämmelserna om den ska enligt grundlagsutskottets etablerade utlåtandepraxis vara exakta och tydliga samt finnas i lag (GrUU 49/2017 rd och GrUU 39/2017 rd). En grund för höjning av avgiften är de grunder för krav på en ansökan och fastställande av en tidsfrist som föreslås ovan i fråga om 7 § och som gäller de samhälleliga målen med och verkningarna av ibruktage av ett registreringssystem, och inte kostnaderna för de tekniska system och tjänster som myndigheten ska ansvara för under övergångsperioden.

I 2 mom. föreskrivs det om den avgift som ska tas ut för överföringen av ett gammalt bostadsaktiebolags aktiebok, om överföringen görs efter tidsfristen. I detta fall ska för behandlingen av ärendet tas ut den avgift som avses i 15 § 1 mom. Avgiften ska fastställas i enlighet med bestämmelserna i 6 § i lagen om grunderna för avgifter till staten. Kostnaderna för de system och tjänster som behövs för överföringen av förvaltningen av aktieboken beräknas uppgå till cirka en halv miljon euro per år. Antalet bolag som överskrider tidsfristen för överföringen av förvaltningen av aktieboken är svårt att bedöma. Beloppet av den avgift som tas ut för överföringen av aktieboken kan på den kostnadsnivå som beskrivs ovan beroende på antalet bolag variera mellan hundra euro och cirka tusen euro. Det ska inte fogas några skälighets- eller ursäktlighetsgrunder till bestämmelsen eftersom det med beaktande av tidsfristens längd och den tekniska karaktären hos överföringen av aktieboken är svårt att se varför tidsfristen inte kan iakttas.

17 §. Ändringssökande i ett beslut om påföljder. I paragrafen föreslås bestämmelser om sökande av ändring i beslut om betalningspåföljder. Enligt paragrafen får omprövning av beslut om höjning av den registreringsavgift som fastställs för försummelse av tidsfristen för registrering av förvärvarens rätt begäras på det sätt som anges i förvaltningslagen. Ett beslut med anledning av en begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Samma fullföljdsförfarande gäller för beslut om fastställande av avgift för överföring av aktieboken.

18 §. Ikraftträdande. Det föreslås att införandelagen ska träda i kraft den 1 januari 2019.

1.3 Lagen om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

Det föreslås att de bestämmelser om utövande av aktierättigheter, inlösningsförfarandet samt förande av aktiebok och aktiebokens offentlighet som finns i lagen om bostadsaktiebolag ska ändras till följd av att aktielägenhetsregistret tas i bruk. Eftersom bostadsaktiebolag inte längre ska utfärda aktiebrev i och med ibruktagandet av aktielägenhetsregistret föreslås det dessutom att de bestämmelser om aktiebrev som finns i lagen ska upphävas. I lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem föreslås det i fråga om bolag som bildats före ikraftträdandet av lagen övergångsbestämmelser om tidtabellerna och förfarandena för anslutningen till det nya registret.

2 kap. Aktier

1 a §. Anslutning av aktier till aktielägenhetsregistret. För att underlätta tolkningen av lagen föreslås det att den nya 1 a § som fogas till lagen ska innehålla en bestämmelse om att ett bolags aktier ska ingå i det aktielägenhetsregister som avses i lagen om ett bostadsdatasystem. Bestämmelsen är tvingande och något annat kan inte föreskrivas om detta i ett bostadsaktiebolags bolagsordning.

Det föreslås att 28 kap. 1 § i lagen ändras så att bestämmelsen om anslutning av aktier till aktielägenhetsregistret alltid ska tillämpas också på ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Aktier i ett annat aktiebolag som avses i 28 kap. 3 § i lagen kan däremot inte höra till aktielägenhetsregistret.

Enligt lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem ska ett bostadsaktiebolag som bildats före ikraftträdandet av lagen anslutas till aktielägenhetsregistret inom tidsfristen. Anslutningen sker genom att förvaltningen av bolagets aktiebok överförs till Lantmäteriverket. Efter överföringen av förvaltningen av aktieboken kan aktieägarens äganderätt föras in i aktielägenhetsregistret på det sätt som föreskrivs i införandelagen. Ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildats före ikraftträdandet av lagen kan fatta beslut om anslutning till aktielägenhetsregistret på det sätt som närmare anges i införandelagen.

2 §. Utövande av aktierättigheter. Det föreslås att 1 mom. ändras så att en förutsättning för att aktieägaren ska kunna utöva sina rättigheter är att förvärvaren av en aktie har förts in i aktieboken eller aktielägenhetsregistret. Huruvida en registreringsansökan är anhängig eller inte har ingen betydelse med tanke på utövandet av aktierättigheterna, trots att det på basis av 10 § 1 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem anses att registreringen med tanke på de sakrättsliga rättsverkningarna av registreringen av ett förvärv har gjorts vid den tidpunkt då ansökan anhängiggjordes.

Förslaget avviker från den gällande lagen enligt vilken en förvärvare av en aktie får utöva de rättigheter som en aktieägare har först efter det att förvärvaren hos bolaget har anmält sitt förvärv av aktier i bolaget och tillförlitligt redogjort för detta. Det föreslås att det förfarande som innebär att aktierättigheter får utövas först när en redogörelse för förvärvet har presenterats för bolaget ska slopas eftersom förvärv av aktier i bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret förs in i ett centraliserat register.

Att fastställa att en förutsättning för utövande av aktierättigheter är en anteckning i aktieboken eller en anteckning om ägande innebär att de bolag som anslutits till registret fortgående ska ha tillgång till aktuella uppgifter om dessa anteckningar i registret. I 4 kap. i lagen om ett bostadsdatasystem föreslås särskilda bestämmelser om att de uppgifter som behövs för skötseln av förvaltningen av bolaget ska fås avgiftsfritt ur aktielägenhetsregistret.

Eftersom det inte ska utfärdas aktiebrev för aktier i bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret föreslås det att i andra meningen i momentet ska omnämnandet av ”på aktier grundade rättigheter som utövas genom uppvisande eller överlåtelse av aktiebrev” slopas. I andra meningen i momentet föreslås det dock att det fortfarande ska föreskrivas om ”på aktier grundade rättigheter som utövas på basis av särskilda bevis som har utfärdats av bolaget”, eftersom dessa bevis inte ska fogas till aktielägenhetsregistret, åtminstone inte i samband med den inledande fasen. Med särskilda bevis som har utfärdats av bolaget avses de optionsbevis och emissionskuponger som avses nedan i 2 kap. 10 §. Utövande av rättigheter som baserar sig på optionsbevis eller emissionskuponger ska inte heller i fortsättningen kräva att den som visar upp eller överlämnar beviset har antecknats i aktieboken. I praktiken har det hittills sällan förekommit att optionsbevis och emissionskuponger används i bostadsaktiebolag.

Bestämmelser om att aktieförvärv ska föras in i aktielägenhetsregistret föreslås i 5 § i den föreslagna lagen om ett bostadsdatasystem och bestämmelser om att en ändring av en omständighet som antecknats i aktielägenhetsregistret ska antecknas i aktieboken föreslås i 13 i detta kapitel. Särskilda bestämmelser om vad som under den övergångsperiod som följer på anslutningen till registret gäller för utövande av de rättigheter som aktiebrev som utfärdats före ikraftträdandet av lagen medför ska finnas i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem.

Den bestämmelse som finns i 2 mom. i den gällande paragrafen och enligt vilken den nya aktieägaren har besittningsrätt till en lägenhet från det att bolaget har underrättats om ägarens innehav ska enligt förslaget upphävas. Bestämmelsen bedöms inte ha någon betydelse med tanke på tillgången till information om ägarbyten i bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret, eftersom utövande av de aktierättigheter som avses i paragrafens 1 mom. och erhållande av tredjemansskydd för förvärv av en aktie som ingår i aktielägenhetsregistret kräver att aktieägarens rätt registreras i aktielägenhetsregistret. Att bestämmelsen upphävs stöder däremot övergången till den praxis som registret syftar till och som innebär att ett bolag ur aktielägenhetsregistret får de ägaruppgifter som behövs för skötseln av dess förvaltning. I praktiken innebär förslaget ingen betydande förändring i den sedvanliga handeln med bostadsaktier eftersom de åtgärder som registreringen förutsätter vanligen vidtas i samband med köpet och överföringen av ägandet. I och med att överlåtelse av besittningsrätt till en lägenhet genom avtal inte har begränsats i lag kan parterna i förvärvet av aktier sinsemellan fritt avtala om överföring av besittningsrätten på motsvarande sätt som i nuläget.

Enligt förslaget ska det i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem tas in en särskild övergångsbestämmelse om att sådan besittningsrätt till en lägenhet som fås före ikraftträdandet av lagen på basis av den gällande bestämmelsen ska kvarstå efter anslutningen till aktielägenhetsregistret.

I stället för den bestämmelse som ska upphävas föreslås det i 2 mom. en ny bestämmelse om utövande av på aktier grundade s.k. förmögenhetsrelaterade rättigheter. Förslaget motsvarar

till innehållet i huvudsak den bestämmelse om avstämningsdag som finns i 3 kap. 14 c § 2 mom. i aktiebolagslagen och som tillämpas på aktiebolag som anslutits till värdeandelssystemet. I förslaget nämns dock inte att en avstämningsdag ska fastställas i beslut som gäller inlösen av aktier. I lagen om bostadsaktiebolag behövs det inte heller en sådan uttrycklig presumptionsbestämmelse om registrering av teckningsrätter som finns i aktiebolagslagen eftersom det i bostadsaktiebolag endast i undantagsfall förekommer nyemissioner med företrädesrätt för aktieägarna. När systemet med avstämningsdag tillämpas ska likställighetsprincipen beaktas. En avstämningsdag kan inte missbrukas genom att fastställa att avstämningsdagen infaller tidigare än den dag då beslut om utbetalning av medel, aktieemission eller andra åtgärder fattas.

I lagens 6 kap. 7 § 2 mom. ska det enligt förslaget också i fortsättningen finnas särskilda bestämmelser om aktieägarens rätt att delta i bolagsstämman.

5 §. Inlösenklausul. Det föreslås att bestämmelserna om inlösningsförfarandet ska ändras till följd av att förvärv av en aktie i bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret ska anmälas till Lantmäteriverket för registrering i aktielägenhetsregistret och inte som i nuläget till bolagets styrelse. I fråga om inlösningsförfarandet har man också beaktat det faktum att vid omsättningen av aktier som ingår i aktielägenhetsregistret behandlas inte aktiebrev. Överföringen till aktielägenhetsregistret kräver inte att de materiella bestämmelserna om inlösen ändras. Eftersom innehållet i en inlösenklausul i bolagsordningen delvis är dispositivt är det också i fortsättningen behövligt att bolagets styrelse svarar för tolkningen av inlösenklausulen och att inlösningsförfarandet genomförs i enlighet med den.

Det föreslås att 2 mom. 4 och 5 punkten ska ändras så att tidsfristen för styrelsens underrättelse om överföringen av en aktie som är föremål för en inlösenklausul samt tidsfristen för en utövare av rätten till inlösen att lägga fram ett inlösningsanspråk ska beräknas från det att bolaget ur aktielägenhetsregistret har fått uppgift om aktieövergången samt de andra uppgifter som behövs för den underrättelse som avses i 4 punkten. Tidpunkten för när ett bolag senast ska anses ha fått kännedom om en i 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem avsedd utredning om att en registrering gjorts ska avgöras i enlighet med förvaltningslagen och lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet. Ett bolag ska hålla sina adress- och kontaktuppgifter i aktielägenhetsregistret uppdaterade för att kunna få underrättelser om förvärv.

Avsikten med förslaget är att förtydliga att den i 4 punkten avsedda tidsfristen för styrelsen att göra en underrättelse om inlösen och den i 5 punkten avsedda tidsfristen för den som utövar rätt till inlösen att lägga fram ett inlösningsanspråk inte kan inledas förrän styrelsen har fått de uppgifter som behövs för att göra en underrättelse om inlösningen. Bestämmelser om förvärvarens skyldighet att meddela de uppgifter som behövs för inlösningsförfarandet föreslås i 13 § 3 mom. i detta kapitel. Styrelsen kan vid behov begära fler uppgifter eller utredningar av aktieägaren, om det finns brister i de uppgifter som denna lämnat.

Enligt förslaget ska inlösningsförfarandet inledas först efter det att förvärvet av aktierna har registrerats, och tillämpning av en inlösenklausul inverkar inte på registrering av ett förvärv eller en rätt som gäller andra aktier eller anteckning av en begränsning i aktielägenhetsregistret. Inlösenklausulens inverkan på utövandet av aktierättigheter ska också i fortsättningen fastställas i enlighet med 4 mom. liksom i den gällande lagen.

Bestämmelser om att det i aktieboken ska göras en anteckning om förvärv som är föremål för en inlösenklausul föreslås i 13 § 2 mom. i detta kapitel.

Det föreslås att en ny 5 a punkt ska fogas till 2 *mom.* och enligt den ska bolagets styrelse utan dröjsmål underrätta Lantmäteriverket om att lösningsrätten utnyttjas. Förslaget har samband med kapitlets 13 § 2 mom. enligt vilket en uppgift om inlösningsförfarandet som antecknats i aktieboken ska avföras, om inte bolaget inom två månader efter det att förvärvet antecknades i aktieboken meddelar att lösningsrätten utnyttjas. Att uppgifter meddelas utan dröjsmål ska i praktiken bedömas bl.a. med beaktande av tidpunkten för automatiskt avförande av den ovan nämnda temporära anteckningen i aktieboken. Styrelsen ska enligt bestämmelsen för det första meddela Lantmäteriverket uppgifter om att lösningsrätten utnyttjas. Om inledandet av inlösningsförfarandet fördröjs till följd av att de uppgifter som avses i 4 och 5 punkten saknas eller inlösningsvisar sig vara tvistig ska styrelsen göra en anmälan enligt vilken anteckningen om inlösningsförfarandet tills vidare ska finnas kvar i aktieboken. För det andra ska styrelsen enligt bestämmelsen meddela Lantmäteriverket om att en anteckning om inlösen ska avföras ur aktieboken, om förvärvet inte kan inlösas eller lösningsrätten inte utnyttjas.

Den bestämmelse om betalning av lösenbeloppet som finns i sista meningen i 5 *mom.* ska enligt förslaget ändras så att det i momentet anges när lösenbeloppet ska betalas och att lösenbeloppet ska betalas efter det att uppgift om inlösarens rätt har förts in i aktielägenhetsregistret. Bestämmelsen ska ändras eftersom aktiebrev inte ska behandlas i samband med omsättning av aktier som ingår i aktielägenhetsregistret.

Att inlösarens rätt förs in i aktielägenhetsregistret avser i bestämmelsen att en förutsättning för betalning av lösenbeloppet är att inlösarens förvärv har registrerats som fritt från pantsättning och andra motsvarande belastningar. I praktiken garanterar överföringen av förvaltningen av aktiebrev befrielse från tidigare pantansvar som belastar en aktie. I aktielägenhetsregistrets registreringssystem medför enbart registrering av inlösarens förvärv dock inte i sig direkt motsvarande slutresultat. Det är endast med inlösarens samtycke möjligt att avvika från detta krav på betalning av det lösenbelopp som fastställts som skydd för inlösaren. För att styrelsen ska kunna fastställa att en förutsättning för betalning av lösenbeloppet är att inlösarens rätt har registrerats har styrelsen rätt att ur aktielägenhetsregistret avgiftsfritt få uppgifter också om rättigheter och begränsningar som gäller aktien på det sätt som närmare anges i 4 kap. i lagen om ett bostadsdatasystem.

När inlösarens rätt förs in i aktielägenhetsregistret tillämpas 5 § i den föreslagna lagen om ett bostadsdatasystem. Inlösen ska således i princip registreras på ansökan av inlösaren och registreringen förutsätter samtycke av den hos vilken aktien löses in. Vid behov är registrering av inlösen möjlig också med stöd av andra bevis, såsom en domstols avgörande.

6 §. Utfärdande av aktiebrev. Det föreslås att paragrafen ska upphävas. Aktiebrev ska inte utfärdas för aktier i bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret. Separata övergångsbestämmelser om aktiebrev i bolag som bildats före ikraftträdandet av lagen och om de rättigheter som aktiebrev medför föreslås i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem.

7 §. Innehållet i aktiebrev. Det föreslås att paragrafen ska upphävas. Man kan ur bostadsdatasystemet få de uppgifter som enligt denna paragraf ska anges i aktiebrevet och som gäller bo-

lagets firma samt företags- och organisationsnummer, aktiernas ordningsnummer eller antalet aktier och aktiegruppens ordningsnummer, den besittningsrätt som aktierna medför, en inlösenklausul och uppgifter som enligt bestämmelser någon annanstans i lag ska antecknas på aktiebrevet.

8 §. Anteckningar på aktiebrev i vissa fall. Det föreslås att paragrafen ska upphävas. Aktuella uppgifter om de i 1 mom. 1 punkten avsedda förändringar av den besittningsrätt som aktierna medför eller en annan rätt som baserar sig på bolagsordningen samt uppgifter om makulering av aktierna kan fås ur aktielägenhetsregistret och handelsregistret. Bestämmelserna i 1 mom. 2 och 3 punkten om anteckning på aktiebrevet när medel betalas eller aktier lämnas ut och särskilda rättigheter ges blir onödiga när det gäller bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret.

I fråga om aktiebrev som utfärdats för aktier i bolag som bildats före ikraftträdandet av lagen kan det under den övergångsperiod som följer på ikraftträdandet finnas ett behov av de anteckningar som anges i paragrafen. Detta har beaktats i de övergångsbestämmelser som föreslås i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem.

9 §. Utbyte av aktiebrev. Det föreslås att paragrafen ska upphävas. I fråga om bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret kan uppgifter om delning eller utvidgning av aktielägenheter, sammanslagning av lägenheter eller andra åtgärder som gäller aktiegruppen fås ur aktielägenhetsregistret. I fråga om aktiebrev som utfärdats för aktier i bolag som bildats före ikraftträdandet av lagen föreslås det en övergångsbestämmelse i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem.

10 §. Bevis över aktierättigheter. Det föreslås att paragrafen ska ändras. Interimsbevis utfärdas inte för aktier i bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret. På interimsbevis som utfärdats över aktier i bolag som bildats före ikraftträdandet av lagen ska enligt övergångsbestämmelsen i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem tillämpas bestämmelserna i den gamla lagen till dess att interimsbeviset makuleras i samband med övergången till en elektronisk registrering av ägande.

Enligt förslaget ska options- och utdelningsrätter inte föras in i aktielägenhetsregistret. Det föreslås därför att de bestämmelser om utfärdande av bevis över dessa rättigheter som föreslås i 2 och 3 mom. i huvudsak ska motsvara bestämmelserna i den gällande lagen. Förslaget avviker från den gällande lagen främst i fråga om emissionskuponger på så sätt att emissionskuponger i fortsättningen inte ska höra till aktiebrevet. Bestämmelser om utövande av rättigheter som baserar sig på emissionskuponger och optionsbevis ska finnas i 2 § 1 mom. i detta kapitel.

11 §. Tillämpning av lagen om ett bostadsdatasystem och lagen om skuldebrev. För att underlätta tolkningen av lagen föreslås det i 1 mom. en bestämmelse med en hänvisning till bestämmelserna om de rättsverkningar som registrering av ett förvärv eller en pantsättning av aktier som ingår i bostadsdatasystemet har.

Av det nya 1 mom. följer att den bestämmelse som hänvisar till lagen om skuldebrev och finns i den gällande lagen blir nytt 2 mom. Enligt förslaget ska det omnämnande av aktiebrev och interimsbevis som finns i momentet strykas. I enlighet med hänvisningsbestämmelsen ska på avyttring och pantsättning av optionsbevis fortfarande tillämpas vad som i 13, 14 och 22 § i

lagen om skuldebrev föreskrivs om skuldebrev ställt till viss man eller order. Bestämmelser om utdelningskuponger finns i 24 och 25 § i lagen om skuldebrev.

12 §. Aktiebok. Det föreslås att 1 mom. ändras på grund av att aktieboken för aktier i bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret ska föras av Lantmäteriverket på basis av uppgifterna i aktielägenhetsregistret. Enligt förslaget ska aktieboken utgöra ett bolagsspecifikt sammandrag som görs av Lantmäteriverket med hjälp av ett datasystem och som innehåller de uppgifter om aktier, aktielägenheter och aktieägare som nämns i paragrafen och baserar sig på anteckningarna i aktielägenhetsregistret. Att äganderätt förs in i aktielägenhetsregistret ska på basis av det som föreslås nedan i 13 § 1 mom. automatiskt medföra en anteckning i aktieboken, med undantag för de förvärv i fråga om vilka Lantmäteriverket av Skatteförvaltningen inte har fått de utredningar om betalning av överlåtelseskatt som behövs för att göra en anteckning.

Lantmäteriverket har enligt lagen om ett bostadsdatasystem rätt att med hjälp av en teknisk anslutning använda och sammanföra uppgifterna i handelsregistret med uppgifterna i aktielägenhetsregistret. Grundanmälan som görs av bolag som bildas efter ikraftträdandet av lagen ska göras och ändringar i bolagsordningen för bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret ska anmälas elektroniskt till handelsregistret med stöd av den ändring av företags- och organisationsdatalagen som ingår i propositionen. I samband med denna grund- eller ändringsanmälan ska bolagsordningsuppgifter om bolagets aktiegrupper och om den besittningsrätt till aktielägenheter som aktierna medför sparas i handelsregistret i strukturerad form. Från handelsregistret förmedlas de nämnda uppgifterna med hjälp av en teknisk anslutning till Lantmäteriverket och sammanförs med uppgifterna i aktielägenhetsregistret så att de uppgifter om aktiegrupper och aktielägenheter som enligt 1 och 2 punkten ska anges i bolagets aktiebok baserar sig på uppgifterna i handelsregistret. I fråga om bolag som bildats före ikraftträdandet av lagen föreslås det i införelagelagen en separat övergångsbestämmelse om anmälan av uppgifterna i aktieboken till Lantmäteriverket för att anslutas till aktielägenhetsregistret.

Också de uppgifter om aktieägarens adress och hemort som avses i 4 punkten i paragrafen kan uppdateras från handelsregistret och befolkningsdatasystemet. Uppgifter om utländska aktieägare kan dock inte alltid uppdateras från dessa register, varför det kan vara behövligt att aktieägare för anteckning i aktieboken anmäler också andra kontaktuppgifter än de uppgifter som framgår av befolkningsdatasystemet eller handelsregistret. Bestämmelser om att aktieägarens postadress på anmälan ska sparas i aktielägenhetsregistret föreslås i 6 kap. 21 § i lagförslaget. Om en aktieägare har anmält sin adress till aktielägenhetsregistret ska denna adress antecknas i aktieboken och aktieägaren ansvarar för att anmäla en adressändring till aktielägenhetsregistret.

Det föreslås att innehållet i aktieboken enligt 1 mom. i paragrafen ska ändras så att i stället för uppgifter om den i 3 punkten avsedda dagen då ett aktiebrev har utfärdats ska i aktieboken antecknas dagen då en aktie har registrerats. Med dagen då en aktie har registrerats avses det datum som har antecknats i handelsregistret i samband med att ett bolag utan aktier har bildats eller nya aktier har registrerats. Särskilda bestämmelser om bevarande av sådana uppgifter om dagen då ett aktiebrev har utfärdats som finns i aktieboken och avses i den gamla lagen föreslås i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem.

Det föreslås att 1 mom. 6 punkten ska ändras till följd av att anteckning i aktieboken av de begränsningar som besittningsrätten till en lägenhet är underkastad enligt någon annan lag i fortsättningen baserar sig på att en sådan begränsning har antecknats i aktielägenhetsregistret. På samma sätt ska i fortsättningen anteckning i aktieboken av de i 5 punkten avsedda uppgifter som enligt bestämmelser någon annanstans i lag ska antecknas i aktieboken basera sig på att uppgifterna har antecknats i aktielägenhetsregistret. I t.ex. aravalagstiftningen finns det bestämmelser om begränsningar av överlåtelse av aktier och av besittningsrätt till en lägenhet. Bestämmelser om att begränsningar som gäller en aktie eller den besittningsrätt som aktien medför ska antecknas i aktielägenhetsregistret föreslås i 8 § i den föreslagna lagen om ett bostadsdatasystem.

Det föreslås att bestämmelsen i 2 mom. om att aktieboken ska upprättas utan dröjsmål efter det att bolaget har bildats samt om att den ska föras på ett tillförlitligt sätt ska upphävas.

13 §. Anteckning i aktieboken när äganderätten överförs. Det föreslås att paragrafen ändras till följd av att aktieboken i fortsättningen ska föras av Lantmäteriverket på basis av uppgifterna i aktielägenhetsregistret. Enligt 1 mom. ska en sådan förändring i förhållanden som framgår av aktieboken och som förts in i aktielägenhetsregistret i princip antecknas i aktieboken utan dröjsmål. Förande av aktiebok med hjälp av aktielägenhetsregistrets datasystem medför i praktiken att uppgifter om förändringar i princip uppdateras automatiskt i aktieboken.

Anteckningen om äganderättens övergång ska enligt lagförslaget på samma sätt som i den gällande lagen göras först när det har erhållits utredning om att överlåtelseskatten är betald. I enlighet med bestämmelsen ska Lantmäteriverket i aktieboken anteckna bl.a. förvärv som baserar sig på köp eller omsättning av en aktie efter det att verket av Skatteförvaltningen med hjälp av en teknisk anslutning har fått utredning om att överlåtelseskatten är betald. Anteckning i aktieboken av förvärv som är befriade från överlåtelseskatt, såsom förvärv som baserar sig på gåva, förutsätter ingen utredning om att överlåtelseskatten är betald. Lantmäteriverket ska för att kunna ordna förandet av aktieboken ha tillgång till uppgifter om typen av förvärv, och typen av förvärv ska antecknas i aktielägenhetsregistret i enlighet med 4 § i lagen om ett bostadsdatasystem.

Trots att en anteckning i aktieboken enligt förslaget görs först när det har erhållits utredning om att överlåtelseskatten är betald för överlåtelsen av aktien, är betalning av skatten inte en förutsättning för utövande av aktierättigheterna, utan aktierättigheterna kan utövas när ägandet förts in i aktielägenhetsregistret.

När förändringar antecknas i aktieboken ska de på samma sätt som enligt den gällande lagen dateras.

I 2 mom. föreslås det bestämmelser om att en inlösenklausul i bolagsordningen ska beaktas när aktieboken förs. I samband med att överföring av aktier antecknas i aktieboken ska det enligt förslaget också antecknas sådan uppgift om ett pågående inlösningsförfarande som är avsedd att vara temporär, om överföringen av aktier har begränsats i bolagsordningen genom en inlösenklausul. Anteckningen ska avföras ur aktieboken två månader efter att den gjordes, om inte styrelsen före detta har meddelat att en i 5 § i detta kapitel avsedd lösningsrätt utnyttjas eller att inlösningsförfarandet ännu inte har slutförts i bolaget. Anteckningen ska avföras också om bolagets styrelse före tidsfristen har löpt ut meddelat att lösningsrätten inte utnyttjas. Det sist

nämnda kan basera sig på att förvärvet inte får lösas in eller på att ingen av dem som är berättigade till inlösen inom tidsfristen har meddelat att de utnyttjar lösningsrätten. Om den anteckning om inlösningsförfarandet som gjorts efter anmälan från styrelsen finns kvar ännu efter två månader och det senare framgår att lösningsrätten inte utnyttjas ska styrelsen göra en anmälan till aktielägenhetsregistret om att anteckningen ska avföras.

Den gällande bestämmelsen om att en i någon annan lag fastställd begränsning av överföringen av äganderätten ska beaktas när aktieboken förs ska enligt förslaget upphävas. Enligt 10 § 2 mom. i den föreslagna lagen om ett bostadsdatasystem ska registermyndigheten redan vid den sakrättsliga registreringen av ett förvärv på tjänstens vägnar beakta sådana begränsningar som framgår av aktielägenhetsregistret och som påverkar rätten att bestämma över aktien. Av nämnda orsaker är det med tanke på förandet av aktiebok inte behövt att särskilt utreda en begränsning av äganderätten som anges i någon annan lag.

Enligt 3 mom. ska aktieförvärvaren till styrelsen lämna de uppgifter som behövs för det inlösningsförfarande som avses i 2 kap. 5 §. För inlösningsförfarandet behövs för det första tillräckliga uppgifter för att bedöma om en inlösenklausul i bolagsordningen gäller ett förvärv. För det andra förutsätter inlösningsförfarandet att styrelsen har tillräckliga uppgifter för underrättelsen om inlösen enligt 2 kap. 5 § 2 mom. 4 punkten. Ovan nämnda uppgifter kan således vara t.ex. uppgifter om typen av förvärv, mottagaren av aktien och köpesumman. De uppgifter som behövs varierar i praktiken från fall till fall på basis av bl.a. typen av förvärv och innehållet i inlösenklausulen. Styrelsen svarar för bedömningen av uppgifterna och att de utredningar som behövs för att säkerställa uppgifternas riktighet är tillräckliga. Styrelsen svarar vidare också i bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret för tolkningen av en inlösenklausul och inlösningsförfarandet.

En separat bestämmelse om att de uppgifter som behövs för inlösningsförfarandet ska lämnas till styrelsen behövs eftersom man i de bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret frångår den utredning av förvärvet som ska lämnas till bolaget i samband med överföringen av en aktie och i stället övergår till Lantmäteriverkets registreringsförfarande som i princip baserar sig på förvärvarens ansökan och överlåtarens samtycke. De uppgifter som avses i momentet ska lämnas direkt till styrelsen som vid behov kan vara i kontakt med förvärvaren, om uppgifterna är bristfälliga. Vid övergången till det nya verksamhetssättet är det skäl att i anvisningarna och rådgivningen om Lantmäteriverkets inskrivningstjänster lyfta fram att utöver att ansökan om att ägandet ska föras in i aktielägenhetsregistret ska aktieägaren även lämna styrelsen de uppgifter som behövs för inlösen om överföringen av en aktie har begränsats genom en inlösenklausul.

I och med de ändringar som föreslås ovan i 5 § ska tidsfristerna för underrättelsen om inlösen och utövande av lösningsrätten beräknas från det att styrelsen har fått de uppgifter som behövs för underrättelsen om inlösen. Under övergångsperioden ska 2 kap. 5 § 3 mom. tillämpas på förvärvaren av en aktie och enligt det momentet har förvärvaren inte förrän inlösningsförfarandet slutförts annan rätt baserad på aktien än rätt att besitta en lägenhet samt rätt till utdelning av bolagets medel och företrädesrätt vid aktieemission.

14 §. Förteckning över tidigare aktieägare. Det föreslås att paragrafen ska upphävas. Bestämmelser om att uppgifter om tidigare aktieägare ska förvaras i aktielägenhetsregistret föreslås i lagen om ett bostadsdatasystem.

15 §. Aktiebokens offentlighet. Det föreslås att de bestämmelser om aktiebokens offentlighet som ska tas in i paragrafen ska motsvara principerna enligt den gällande lagen. Det är behovligt att bolagsspecifika uppgifter om aktieägare hålls tillgängliga bl.a. så att aktieägarna i tillräcklig grad ska kunna ta kontakt med varandra för att förbereda sig för bolagets beslutsfattande. Möjligheten för aktieägarna att ta kontakt med varandra behövs för att den högsta beslutanderätten i bolaget ska kvarstå hos aktieägarna. Tillgången till uppgifter om aktieägare är viktig också med tanke på grannelag samt för att trygga ställningen för bolagets och aktieägarnas borgenärer och avtalsparter.

På Lantmäteriverkets förande av aktiebok på basis av uppgifterna i aktielägenhetsregistret ska i princip offentlighetslagen tillämpas. Eftersom tillgång till uppgifter i aktieboken och uppgifter om tidigare aktieägare har en central betydelse med tanke på bostadsaktiebolagens omfattande delägarlag föreslås det i lagen om bostadsaktiebolag för tydlighetens skull bestämmelser som kompletterar offentlighetslagen och som gäller aktiebokens offentlighet och offentligheten för uppgifterna i aktieboken om tidigare aktieägare.

Lantmäteriverkets behandling av uppgifterna i aktieboken uppfyller kraven i EU:s dataskyddsförordning eftersom behandlingen av uppgifterna behövs för att iakttä den personuppgiftsansvariges lagstadgade förpliktelse. Aktiebokens offentlighet baserar sig på artikel 86 i EU:s dataskyddsförordning.

Enligt 1 mom. har var och en på samma sätt som enligt den gällande lagen rätt att ta del av aktieboken och att få kopior av aktieboken eller en del av den. Den föreslagna rätten att få uppgifter ur aktieboken är mer omfattande än rätten enligt offentlighetslagen eftersom var och en också har rätt att få kopior av aktieboken. I momentet föreslås inga bestämmelser om ersättning för de utgifter som kopior av aktieboken orsakar, och på ersättningen ska Lantmäteriverket tillämpa offentlighetslagens 34 §, med stöd av vilken ingen avgift ska tas ut för utlämnande av en handling när handlingen läses eller kopieras hos myndigheten. För kopior av aktieboken eller en del av den får det tas ut en avgift som motsvarar beloppet av de kostnader som myndigheten har för att lämna ut uppgiften (34 § 3 mom. i offentlighetslagen).

Aktiebokens offentlighet enligt 1 mom. gäller inte uppgifter om tidigare aktieägare och enligt förslaget ska det föreskrivas om dessa uppgifter i 2 mom. Aktieägarna och sådana tidigare aktieägare eller andra som visar att deras rättigheter kräver det ska ha rätt att på samma sätt som enligt den gällande lagen ta del av uppgifter i aktieboken om tidigare aktieägare. Förslaget innebär ett undantag från utgångspunkten för offentlighetslagen. Utgångspunkten är att myndigheternas handlingar är offentliga. Det föreslås att utlämnandet av uppgifter om tidigare aktieägare ska begränsas för att skydda dessa aktieägars privatliv och eftersom uppgifter om tidigare aktieägare vanligen inte är lika viktiga som aktuella ägandeuppgifter när det gäller utövande av aktieägarnas beslutanderätt och tillgodoseende av tredje parter rättigheter. I praktiken har begränsningar av utlämnande av uppgifter om tidigare aktieägare ingen väsentlig betydelse med tanke på offentlighetsprincipen som ska tillämpas på myndigheternas verksamhet.

Enligt 18 § 1 mom. i den föreslagna lagen om ett bostadsdatasystem ska uppgifterna i aktielägenhetsregistret förvaras permanent. När det har förflutit tio år från det att den nya aktieägaren har antecknats i aktieboken, ska uppgifter om tidigare aktieägare dock enligt förslaget kunna lämnas ut endast för vetenskaplig forskning, bolagets historik eller statistikföring. Förslaget motsvarar till sitt innehåll den gällande lagen. Behandling av personuppgifter för vetenskap-

liga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål ska i enlighet med artikel 5.1 b i EU:s dataskyddsförordning inte anses vara oförenlig med de ursprungliga ändamålen med uppgifterna.

Utlämnande av de uppgifter om tidigare aktieägare som avses i momentet till andra än bolagets nuvarande aktieägare förutsätter enligt förslaget att den som begär uppgifterna kan påvisa att den behöver uppgifterna. Lantmäteriverket ska i dessa situationer från fall till fall bedöma om förutsättningarna för utlämnande av uppgifterna uppfylls.

I 3 mom. ska det på samma sätt som i den gällande lagen föreskrivas om utlämnande av en i aktieboken införd fysisk persons adress eller födelsedatum. Nuvarande aktieägare behöver inte separat visa att de behöver dessa uppgifter eftersom aktieägarna när som helst kan behöva vara i kontakt med andra aktieägare i ärenden som gäller skötseln av bolagets ärenden och lägenheter. I praktiken kan en tidigare aktieägare behöva de personuppgifter som avses i momentet t.ex. för att driva in en fordring som baserar sig på denna lag eller reda ut skadeståndsansvar. I överensstämmelse med den gällande lagen och offentlighetslagen avses i förslaget med utlämnande både att göra uppgifter i aktieboken tillgängliga och att lämna ut kopior. Bestämmelsen ska tillämpas på de situationer som avses i 1 och 2 mom.

Enligt 4 mom. får Lantmäteriverket till aktieägaren lämna ut uppgifter i aktieboken med hjälp av en teknisk anslutning. Att de uppgifter som avses i momentet lämnas ut till en annan aktieägare i bolaget genom en e-tjänst baserar sig i praktiken på tillförlitlig identifiering. Det föreslås att den rätt till information som avses i momentet ska begränsas till aktieägare eftersom det har bedömts vara problematiskt med tanke på skyddet av aktieägarnas personuppgifter att skapa en mer omfattande, t.ex. helt allmänoffentlig, informationstjänst som gäller aktieböcker.

I 5 mom. föreskrivs det om att begränsningar i utlämnandet av uppgifter om en aktieägare samt sekretess ska beaktas när uppgifter i aktieboken lämnas ut. Lantmäteriverket ska enligt 17 § 2 mom. 4 och 5 punkten i den föreslagna lagen om ett bostadsdatasystem få behandla uppgifter om begränsningar i utlämnandet av uppgifter som lämnas ut ur befolkningsdatasystemet samt personuppgifter som omfattas av s.k. spärrmarkering. Enligt den nämnda bestämmelsen ska Lantmäteriverket för bedömning av utlämnande av uppgifter i aktieboken ha tillgång till uppgifter om eventuella spärrmarkeringar som omfattar aktieägare som är införda i aktieboken. Utöver den spärrmarkering som avses i 36 § i befolkningsdatasystemslagen ska enligt förslaget vid utlämnande av uppgifter om aktieägare också 24 § 1 mom. 31 punkten i offentlighetslagen beaktas, och enligt den punkten är myndighetshandlingar sekretessbelagda om de innehåller uppgift om en persons boendeort och annan kontaktinformation, om personen har begärt att uppgifterna ska hållas hemliga och har grundad anledning att misstänka att hans eller hennes egen eller familjens hälsa eller säkerhet kan komma att hotas.

Enligt 37 § 1 mom. i befolkningsdatasystemslagen och 24 § 1 mom. i offentlighetslagen kan det i lag särskilt föreskrivas om undantag från begränsningar i utlämnande av uppgifter samt sekretess. I momentet föreskrivs det om att rätt att få uppgifter om aktieägare i situationer som involverar spärrmarkering och sekretess ska innehas endast av myndigheter och den som visar att uppgifterna behövs för att hans eller hennes rättigheter ska kunna tillgodoseas. Utlämnande av sådana uppgifter i aktieboken som omfattas av spärrmarkering eller som är sekretessbelagda baserar sig alltså på Lantmäteriverkets bedömning från fall till fall och vid utlämnandet av uppgifterna ska ändamålet med spärrmarkeringen och sekretessen beaktas. I praktiken kan

uppgifterna vara behövliga främst när de behövs för att väcka talan (t.ex. skadeståndsyrkande eller talan som väckts om jämkning av bolagsordningen) och för att bedöma detta kan Lantmäteriverket vid behov också höra bolaget.

6 kap. Bolagsstämma

7 §. Aktieägarnas deltagande. Det föreslås att 2 mom. ändras så att en förutsättning för deltagande i bolagsstämman är att aktieägaren dagen före bolagsstämman är införd i aktieboken eller har antecknats som ägare i aktielägenhetsregistret. Att ansökan om registrering av ett förvärv är anhängig berättigar enligt förslaget inte till deltagande i bolagsstämman.

Förslaget till bestämmelse om bolagsstämmans s.k. avstämningsdag motsvarar till sitt innehåll i huvudsak de bestämmelser om bolagsstämmans avstämningsdag som finns i aktiebolagslagen och som gäller de aktiebolag som har anslutits till värdeandelssystemet (5 kap. 6 a § i aktiebolagslagen). I fråga om bostadsaktiebolag föreslås det dock att bolagsstämmans avstämningsdag ska infalla dagen före bolagsstämman.

I lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem föreslås det separata bestämmelser om att den bestämmelse om deltagande i bolagsstämman som finns i den gamla lagen ska tillämpas på bolag som bildats för ikraftträdandet av lagen.

21 §. Kallelsesätt. Det föreslås att i 1 mom. stryks omnämmandet av att aktieägaren ska meddela bolaget sin e-postadress eller någon annan datakommunikationsförbindelse. Aktieägaren behöver inte meddela bolaget sina kontaktuppgifter eftersom det i 2 mom. föreslås att dessa uppgifter ska registreras i aktielägenhetsregistret, som förs av Lantmäteriverket, efter anmälan från aktieägaren. Uppgifterna kan meddelas t.ex. i samband med ansökan om registrering av ett förvärv.

Om aktieägaren inte meddelar den postadress som avses i 2 mom. till aktielägenhetsregistret kan adressen antecknas i aktieboken enligt de uppgifter i befolkningsdatasystemet eller handelsregistret som bostadsdatasystemet har tillgång till. Aktieägarens adress som antecknats i aktieboken på detta sätt kan vanligen användas för utfärdande av kallelsen till bolagsstämman. Trots att det föreslås att aktieägarens e-postadress och andra datakommunikationsförbindelser som föras in i aktielägenhetsregistret inte ska antecknas i aktieboken ska bolaget enligt den föreslagna lagen om ett bostadsdatasystem ha rätt att få också dessa uppgifter ur aktielägenhetsregistret. För tydlighetens skull ska det av anvisningarna och rådgivningen om tjänsterna i aktielägenhetsregistret framgå att kontaktuppgifter som meddelats till aktielägenhetsregistret kan användas som den adress till vilken den kallelse till bolagsstämma som avses i lagen om bostadsaktiebolag och annan information som bolaget sänder till aktieägarna ska sändas.

Aktieägare som i enlighet med 2 mom. meddelat sin postadress, e-postadress eller någon annan datakommunikationsförbindelse till aktielägenhetsregistret ansvarar också för att meddela ändringar i dessa uppgifter till aktielägenhetsregistret, och bolaget är i allmänhet inte skyldigt att reda ut aktieägarens adress eller adressförändringar när det utfärdar kallelsen till bolagsstämma eller något annat motsvarande meddelande. Aktieägarna i t.ex. ett litet bolag kan där-

emot fortfarande enhälligt åsidosätta de formbestämmelser om stämmokallelsen som finns i lag eller bolagsordningen.

Lantmäteriverket ska registrera de kontaktuppgifter som avses i momentet och ändringar av dem i aktielägenhetsregistret efter anmälan och behöver inte reda ut om uppgifterna är riktiga. Eftersom det vid förvaltningen av kontaktuppgifterna således inte är fråga om inskrivningsverksamhet blir det stränga ansvar som avses i 21 § i lagen om ett bostadsdatasystem inte tillämpligt på de skador som eventuellt orsakats av felaktiga kontaktuppgifter.

7 kap. Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

27 §. Disponentintyg. Det föreslås att till 2 mom. fogas en ny 12 a punkt enligt vilken det i disponentintyget ska finnas uppgifter om att bolagets aktier och aktier som medför besittningsrätt till den aktielägenhet som intyget gäller ingår i aktielägenhetsregistret. I fråga om bostadsaktiebolag som bildas efter ikraftträdandet av lagen ska det enligt punkten meddelas att bolaget och aktien ingår i aktielägenhetsregistret. I fråga om bolag som bildats före ikraftträdandet av lagen kan det hända att bolaget inte har överfört förvaltningen av aktieboken till aktielägenhetsregistret eller att aktieägarens rätt inte har förts in i aktielägenhetsregistret på det sätt som avses i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem. I praktiken har de uppgifter som nämns i punkten en väsentlig betydelse med tanke på överlåtelsen av en aktie och användningen av säkerheter.

13 kap. Aktieemission

13 §. Registrering av nya aktier. I det nya 5 mom. som fogas till paragrafen föreslås bestämmelser om att de nya tecknarna av aktierna ska föras in i aktielägenhetsregistret. Bestämmelser om att den första aktieägaren ska föras in i aktielägenhetsregistret efter anmälan från bolaget föreslås i 5 § 1 mom. i den föreslagna lagen om ett bostadsdatasystem. Det föreslagna förfarandet avviker från den gällande lagen enligt vilken bolagets styrelse ska utfärda ett aktiebrev för aktierna när aktierna har registrerats i handelsregistret.

15 §. Överlåtelse av egna aktier som innehas av bolaget. Det föreslås att omnämnandet av överlåtelse av aktiebrev vid emission av egna aktier som innehas av bolaget stryks i paragrafens sista mening. Tillämpningen av den ändrade bestämmelsen innebär att ett bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret inte får ge sitt samtycke till att ett aktieförvärv förs in i registret förrän överlåtelsen är till fullo betald. Förslaget motsvarar till sitt innehåll aktiebolagslagens 9 kap. 16 § som ska tillämpas på aktiebolag som anslutits till värdeandelssystemet. I övergångsbestämmelserna i införandelagen beaktas det att i bolag som bildats före ikraftträdandet av lagen kan en bestämmelse om överföring av aktiebrev som finns i den gamla lagen bli tillämplig ännu inom den övergångsperiod som inleds när lagen träder i kraft.

19 kap. Fusion

14 §. Anmälan om verkställande av fusion. Det föreslås att till paragrafen fogas ett nytt 3 mom. om att det vid en absorptionsfusion ska göras en anmälan om att förvärvarna av de aktier som ges som fusionsvederlag ska registreras i aktielägenhetsregistret. Bestämmelsen behövs eftersom det i bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret inte utfärdas aktiebrev för de aktier som ges som delningsvederlag. Det är styrelsen för det övertagande bolaget som ska

göra anmälan. Bestämmelser om att den första aktieägaren ska föras in i aktielägenhetsregistret efter anmälan från bolaget föreslås i 5 § 1 mom. i den föreslagna lagen om ett bostadsdatasystem.

I det nya 4 mom. som enligt förslaget ska fogas till paragrafen fastställs att det vid en kombinationsfusion ska göras en anmälan om att de första ägarna i det nybildade övertagande bostadsaktiebolaget ska registreras i aktielägenhetsregistret. Bestämmelsen behövs eftersom det i nybildade bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret inte utfärdas aktiebrev. De bolag som deltar i fusionen ska göra en anmälan.

16 §. Fusionens rättsverkningar. Det föreslås att i 4 mom. stryks det uttryckliga omnämmandet av att uppvisande av ett aktiebrev är en förutsättning för betalning av fusionsvederlag. I ett bolag som anslutits till registret ska fusionsvederlaget i princip fastställas på basis av den bestämmelse om avstämningsdagen som finns i 2 kap. 2 § 2 mom. i förslaget, och i lagen ska det inte längre föreskrivas om utövande av aktierättigheter mot uppvisande av aktiebrev. En förutsättning för att få fusionsvederlag kan dock vara t.ex. att mottagaren meddelar bolaget sina bankförbindelseuppgifter. I förslaget beaktas det således att en förutsättning för att få fusionsvederlag kan vara att mottagaren vidtar särskilda åtgärder.

I övergångsbestämmelserna i införandelagen har det beaktats att i bolag som bildats före ikraftträdandet av lagen kan vad som i den gamla lagen föreskrivs om att en förutsättning för betalning av fusionsvederlag är uppvisande av ett aktiebrev bli tillämpligt ännu under den övergångsperiod som inleds när lagen träder i kraft.

20 kap. Delning

14 §. Anmälan om verkställande av delning. Det föreslås att ett nytt 2 mom. och ett nytt 3 mom. fogas till paragrafen och i dem ska det föreskrivas om att de första ägarna av de aktier som ges som delningsvederlag och av aktier i det bolag som bildas vid delningen ska registreras i aktielägenhetsregistret på motsvarande sätt som enligt 19 kap. 14 § 3 och 4 mom.

16 §. Delningens rättsverkningar. Det föreslås att 4 mom. i paragrafen ändras på motsvarande sätt som 19 kap. 16 § 4 mom.

27 kap. Straffbestämmelser

2 §. Bostadsaktiebolagsförseelse. Det föreslås att 1 mom. 1 punkten ska upphävas eftersom aktieboken i fortsättningen ska föras av Lantmäteriverket i enlighet med 2 kap. 12 § 1 mom. i denna lag.

Enligt den föreslagna övergångsbestämmelsen ska den bestämmelse som enligt förslaget ska upphävas tillämpas på bolag som bildats före ikraftträdandet av lagen till dess att bolaget ansluts till registret. Det behövs en övergångsbestämmelse med tanke på påföljderna för de förseelser mot skyldigheten att föra aktiebok och hålla den tillgänglig som inträffar under övergångsperioden.

28 kap. Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §. Tillämpningsområde. Det föreslås att 2 mom. ska kompletteras så att det i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning inte går att avvika från bestämmelserna i 2 kap. 1 a § om anslutning till aktielägenhetsregistret. Bolag som bildas efter ikraftträdandet av lagen ska enligt förslaget således alltid anslutas till aktielägenhetsregistret, vilket innebär att på aktierna, aktieboken och utövandet av aktierättigheter ska de bestämmelser om aktielägenhetsregistret som finns i lagen om bostadsaktiebolag tillämpas. Med beaktande av de olika aktieägarna i ömsesidiga fastighetsaktiebolag kan det vara problematiskt om ett bolag under sin verksamhetstid kan besluta om både anslutning till och avförande ur aktielägenhetsregistret genom att ändra bolagsordningen. Att alla nya ömsesidiga fastighetsaktiebolag ska anslutas till aktielägenhetsregistret beräknas dock inte onödigt begränsa bolagens omsättning av aktier och användning av säkerheter och inte heller ordnandet av bolagets förvaltning.

I den föreslagna lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem föreslås bestämmelser om möjligheten för ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildats före ikraftträdandet av lagen att anslutas till aktielägenhetsregistret.

3 §. Tillämpning på andra aktiebolag. I paragrafen föreslås ett omnämnande av att det i ett annat aktiebolags bolagsordning inte kan bestämmas att aktierna ska anslutas till aktielägenhetsregistret. Bestämmelsen behövs eftersom det i aktielägenhetsregistret enligt 3 § i lagen om ett bostadsdatasystem kan antecknas endast sådana aktier i bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som ensamma eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta en aktielägenhet eller någon annan del av en byggnad som bolaget äger eller av en fastighet som bolaget besitter. På aktier i andra aktiebolag och förande av aktiebok ska i enlighet med sista meningen i bestämmelsen bestämmelserna i aktiebolagslagen tillämpas.

I den föreslagna lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem har det beaktats att det i bolagsordningen för ett bolag som bildats före ikraftträdandet av lagen kan ha fastställts att de bestämmelser om aktier och aktiebrev som finns i lagen om bostadsaktiebolag, som ändras genom denna lag, ska tillämpas på bolaget.

1.4 Lagen om ändring av lagen om bostadsköp

2 kap. Köparens skydd under byggnadsfasen

1 c §. Tillbyggnad. I paragrafen föreslås en teknisk ändring som beror på att bestämmelserna i den gällande 6 a § i kapitlet överförs till en ny 6 b §.

6 §. Förvaring och överlåtelse av aktiebrev. I fortsättningen ska paragrafen tillämpas endast i sådana undantagsfall då lagen om ett bostadsdatasystem inte tillämpas. I paragrafens 1 mom. stryks bestämmelsen om det intyg gällande förvaring av aktiebrev som ges till innehavare av en panträtt, eftersom det föreslås att bestämmelsen om den skyldighet som den som förvarar skyddsdokumenten har att ge ett intyg över pantsättningen till panthavaren ska tas in i 15 § 1 mom. i detta kapitel. Bestämmelsen ska gälla såväl situationer där den som förvarar skyddsdokumenten förvarar aktiebrev som situationer där lagen om ett bostadsdatasystem tillämpas på bolaget och aktiebrev således inte trycks överhuvudtaget. I fortsättningen kommer de sistnämnda situationerna att vara vanligare.

6 a §. *Registreringar och anteckningar i aktielägenhetsregistret.* I paragrafen föreskrivs om de situationer där aktier omfattas av lagen om ett bostadsdatasystem och där det således inte trycks några aktiebrev. Då ska bestämmelserna i denna paragraf tillämpas i stället för bestämmelserna i 6 § i detta kapitel. I praktiken gäller paragrafen de flesta bostadssammanslutningar inom tillämpningsområdet för lagen om bostadsköp som bildas i fortsättningen. De nuvarande bestämmelserna om förvaring och överlåtelse av pantbrev flyttas till en ny 6 b § i detta kapitel.

Enligt *1 mom.* i paragrafen ska den som förvarar skyddsdokumenten i de situationer som omfattas av tillämpningsområdet för lagen om ett bostadsdatasystem i stället för att låta trycka aktiebrev, för anteckning i aktielägenhetsregistret anmäla en eventuell begränsning enligt vilken registreringar och anteckningar som gäller aktierna får föras in i registret bara efter anmälan från förvararen. Det är fråga om en i 8 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem avsedd begränsningsanteckning som görs direkt efter anmälan från den som förvarar skyddsdokumenten. Syftet med begränsningsanteckningen blir således att informera om vem det är som ska vara den i lagen om bostadsköp avsedda förvararen av de skyddsdokument som gäller aktierna.

Den verkan som begränsningsanteckningen har kan jämföras med den förvaring av aktiebrev som avses i 6 § i detta kapitel, eftersom till exempel förvärv av aktier eller registrering av pantsättning inte kan ske utan medverkan av den som förvarar skyddsdokumenten. Å andra sidan ska registreringarna av pantsättning endast ske efter anmälan från förvararen och på basis av de uppgifter som förvararen förvaltar och som lämnas till inskrivningsmyndigheten, vilket innebär att det inte förutsätter samtycke från andra instanser eller andra utredningar.

Förvararen måste göra anmälan om begränsningen utan dröjsmål. Anmälan ska således göras genast när till exempel ett kreditinstitut har tagit emot uppdraget vad gäller att vara den förvarare av skyddsdokument som avses i lagen om bostadsköp. I praktiken ingår det ett avtal om detta mellan den stiftande delägaren och förvararen. Syftet med detta är att undvika att aktier erbjuds till konsumenter innan begränsningen har antecknats i aktielägenhetsregistret.

På rättshandlingar som utförts medan en sådan begränsning gäller ska bestämmelserna i 12 § i lagen om bostadsdatasystemet om rättsverkningar av registrering inte tillämpas. De anmälningar som görs till den som förvarar skyddsdokumenten har samma verkningar som när den som förvarar skyddsdokumenten förvarar aktiebrev i enlighet med 6 §. I kapitlets 15 § 2 mom. föreskrivs särskilt om att panträtten uppkommer när pantförbindelsen har delgivits den som förvarar skyddsdokumenten, men den anmälan som görs till förvararen har motsvarande verkningar även när det gäller övriga rättigheter.

Enligt *2 mom.* i paragrafen ska på förvararens skyldighet att anmäla köparens förvärv för att föras in i aktielägenhetsregistret tillämpas vad som i 6 § 2 och 4 mom. föreskrivs om överlåtelse av aktiebrevet till köparen. Till exempel i de situationer som kommer att vara vanligare i fortsättningen och som avses i 6 § 2 mom. ska förvararen anmäla köparens förvärv för registrering när det har konstaterats att köparen har uppfyllt sin skyldighet vad gäller betalningen av köpesumman och övriga jämförbara skyldigheter. Före detta ska rättshandlingar i fråga om aktien inte föras in i aktielägenhetsregistret, utan bland annat aktieköp och överlåtelser av sådana rättigheter som avtalet om köpet medför samt panträtten till en aktie eller till de rättigheter som avtalet om överlåtelsen av aktien medför ska registreras i den förteckning som förvararen för i enlighet med 15 § i detta kapitel. Då köparens förvärv förs in i aktielägenhetsregistret ska

den begränsningsanteckning som avses i 1 mom. stryks från registret, varvid aktien blir föremål för registrering i enlighet med de allmänna bestämmelserna om aktielägenhetsregistret.

Således motsvarar sakinnehållet i bestämmelserna i mån av möjlighet bestämmelserna i gällande 6 § i fråga om överlåtelsen av aktiebrev till köparen. Om en aktie till exempel är pantsatt, avviker situationen dock från 6 § på så sätt att det i motsvarande situation krävs att både förvärvet och pantsättningen förs in i aktielägenhetsregistret eftersom aktiebrevet enligt 6 § 3 mom. ska överlåtas till innehavaren av panträtten i stället för köparen. Därför föreskrivs det i 3 mom. om förvararens skyldighet att i samband med registreringen av förvärvet anmäla pantsättningen för registrering. Registreringen ska göras efter anmälan från förvararen och enligt uppgifterna i den förteckning enligt 15 § som förs av förvararen. Inskrivningsmyndigheten är inte skyldig att utreda riktigheten hos de uppgifter som förvararen anmäler och som baserar sig på förteckningen enligt 15 §. Även sådana aktier som är föremål för utmätning eller säkerhetsåtgärder och som är antecknade i förteckningen ska på motsvarande sätt anmälas för att föras in i aktielägenhetsregistret.

Om det finns flera innehavare av panträtt ska aktiebrevet enligt 6 § 3 mom. överlåtas till den som har den bästa förmånsrätten, och denna ska ges behövliga upplysningar om de övriga innehavarna av panträttigheter. I aktielägenhetsregistret registreras däremot alla de pantsättningar som gäller en aktie. Således ska även pantsättningarnas företrädesordning registreras. Även företrädesordningen ska registreras efter anmälan från förvararen enligt uppgifterna i förteckningen enligt 15 §.

En sådan i 4 kap. 29 § 4 mom. avsedd panträtt som säljaren innehar ska inte föras in i registret. Detta motsvarar föreslagna 6 § 3 mom. enligt vilket säljaren inte har rätt att få ett aktiebrev i sin besittning med stöd av en sådan panträtt.

Enligt 4 mom. i paragrafen ska den begränsningsanteckning som avses i 1 mom. strykas efter anmälan från förvararen om en aktie inte är såld när byggnadsfasen avslutas. I fråga om verkningarna motsvarar bestämmelsen den sista meningen i 6 § 3 mom. om överlåtelse av en aktie till den stiftande delägaren. I enlighet med föreslagna 3 mom., ska förvararen, om en aktie är föremål för panträtt, utmätning eller säkerhetsåtgärder, anmäla pantsättningen, utmätningen eller säkerhetsåtgärden så att den på behörigt sätt blir registrerad eller antecknad i samband med att förvärvet registreras, och om det finns flera panthavare, ska även pantsättningarnas företrädesordning registreras.

I kapitlets 7 § föreskrivs det om förvararens rätt att få ett arvode för de uppdrag som avses i paragrafen.

6 b §. Förvaring och överlåtelse av pantbrev. Paragrafens bestämmelser motsvarar bestämmelserna i gällande 6 a §.

15 §. Registrering av rättshandlingar som gäller en aktie. Paragrafens 2 mom. kompletteras med en bestämmelse om att den som förvarar skyddsdocumenten och som har delgivits en förbindelse som gäller panträtten till en aktie eller till de rättigheter som avtalet om överlåtelsen av aktien medför ska ge innehavaren av en panträtt ett intyg över detta. Bestämmelsen gäller både de situationer där lagen om ett bostadsdatasystem ska tillämpas på en aktie och de ovanliga situationer där förvararen låter trycka aktiebrevet och förvarar det för de som innehar

en rätt. I 6 § 1 mom. föreslås det att den bestämmelse som motsvarar denna i sak, men som endast gäller förvaring av aktiebrev, stryks.

4 kap. Köp av nya bostäder

4 §. *Besittningsöverlåtelse och överlämnande av aktiebrev eller andra dokument samt givande av samtycke till registrering.* Paragrafens 3 mom. kompletteras med omnämmanden som gäller registreringen av köparens förvärv i aktielägenhetsregistret. Samtycket till registrering ska jämföras med att aktiebrev eller andra handlingar som visar ägande- eller besittningsrätten överlämnas till köparen. Dessutom ska ett samtycke som behövs för registrering av köparens förvärv som villkorligt i aktielägenhetsregistret ges omedelbart efter köpslutet, om inte något annat avtalats. Även rubriken kompletteras så att den motsvarar det ändrade innehållet i paragrafen.

29 §. *Tiden för betalningen av köpesumman och giltighetstiden för äganderättsförbehåll.* Paragrafens 1 mom. kompletteras så att samtycket till registreringen av köparens förvärv jämföras med att aktiebrevet eller någon annan handling som bekräftar ägande- eller besittningsrätten överlämnas till köparen.

34 §. *Säljarens rätt att häva köpet.* Paragrafens 3 mom. kompletteras med en bestämmelse som motsvarar ovannämnda bestämmelser om vad som kan jämföras med det samtycke som behövs för registrering av köparens förvärv.

6 kap. Köp av begagnad bostad

4 §. *Besittningsöverlåtelse och överlåtelse av aktiebrev eller andra dokument samt givande av samtycke till registrering.* I 1 mom. i paragrafen föreslås motsvarande ändringar som i 4 kap. 4 § 3 mom. Samtidigt ändras även paragrafens rubrik på motsvarande sätt som rubriken för 4 kap. 4 §.

8 §. *Rätt att hålla inne betalningen.* Paragrafen kompletteras så att samtycket till registrering av köparens förvärv jämföras med överlämnande av aktiebrevet eller motsvarande handling.

22 §. *Betalning av köpesumman.* Paragrafen kompletteras med en bestämmelse som motsvarar bestämmelserna i 4 och 6 kap. För den lagtekniska tydlighetens skull ska de förutsättningar under vilka köparen ska betala köpesumman om inte något annat avtalats räknas upp i paragrafens 1 och 2 punkt.

24 §. *Säljarens rätt att häva köpet.* Paragrafens 3 mom. kompletteras med en bestämmelse som motsvarar de bestämmelser som föreslås i 4 och 6 kap.

1.5 Lagen om ändring av 25 § i lagen om gruppbyggande

25 §. *Förvararens uppgifter med avseende på aktiebrev.* Ordalydelsen i den första meningen i 1 mom. i paragrafen som gäller den skyldighet som den som förvarar handlingarna om

gruppbyggande har att förvara och låta trycka aktiebrevens ändras så att den motsvarar det 2 kap. 6 § 1 mom. i lagen om bostadsköp som gäller den som förvarar skyddsdokumentet. Bestämmelsen ska endast gälla de situationer där det även annars utfärdas aktiebrev för aktier, och således inte de situationer där lagen om ett bostadsdatasystem ska tillämpas.

I lagen om gruppbyggande föreslås inga särskilda bestämmelser om de registreringar och anteckningar som ska göras i aktielägenhetsregistret. Om lagen om ett bostadsdatasystem ska tillämpas på en aktie, ska registreringarna och anteckningarna göras enligt de allmänna bestämmelserna i den lagen även när ett byggprojekt hör till tillämpningsområdet för 5 kap. i lagen om gruppbyggande.

1.6 Lagen om ändring av 9 och 21 § i handelsregisterlagen

9 §. Till paragrafen fogas ett *nytt 8 mom.* i vilket det föreskrivs om de uppgifter som ska antecknas i handelsregistret för bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag. I grundanmälan för bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag ska det dessutom anges om bolagets bolagsordning innehåller en inlösenklausul eller någon annan klausul som begränsar omsättningen. Dessa uppgifter behöver antecknas för att uppgifterna ska kunna förmedlas från Patent- och registerstyrelsen till Lantmäteriverket. Uppgiften om behovet av borgenärernas samtycke är ny och hänför sig till 17 kap. 7 § i lagen om bostadsaktiebolag enligt vilken det i bolagsordningen kan bestämmas att bolagets eller aktieägarens borgenärer har rätt att vid en minskning av aktiekapitalet vid borgenärsskyddsförfarandet motsätta sig en ändring av eller avvikelse från en bestämmelse i bolagsordningen. Patent- och registerstyrelsen ska i samband med behandlingen av anmälan granska att den uppgift som ska antecknas i registret stämmer överens med bolagsordningen. I och med ändringen syns den eventuella bestämmelsen i bolagsordningen i bolagets handelsregisterutdrag.

21 §. Paragrafens *2 mom.* ändras så att det inte längre hänvisas till betalningstidpunkten. Syftet med ändringen är att det ska vara möjligt att betala handelsregisteranmälningarna i efterhand med faktura. För närvarande förutsätter registreringen av en handelsregisteranmälan att behandlingsavgiften är betald. Ändringen hänför sig till ökningen av den elektroniska servicen och de förkortade behandlingstiderna, som innebär att betalningen av avgiften medför onödiga fördröjningar vid behandlingen av ärenden. När det gäller bostadsaktiebolagen förbättrar ändringen också disponenternas möjligheter att utträta ärenden elektroniskt i handelsregistret.

1.7 Lagen om ändring av företags- och organisationsdatalagen

10 §. Etableringsanmälan. I paragrafens *3 mom.* föreskrivs det för närvarande om de anmälningar som görs elektroniskt. Ordalydelsen i momentet ändras så att anmälningarna görs med hjälp av företags- och organisationsdatasystemets e-tjänst, vilket är en mer exakt ordalydelse.

Bestämmelsens innehåll motsvarar den gällande lagen. Momentet ändras även genom att det fogas punkter till det.

Momentets 1 punkt motsvarar till innehållet den gällande lagen, men den har setts över när det gäller paragrafhänvisningen. Enligt 6 kap. 2 § i penningtvättslagen är en filial skyldig att känna till sina verkliga förmånstagare, men i handelsregisterlagen föreskrivs det inte om registreringen av en filials förmånstagare. Därför föreslås det att hänvisningen till 3 § 1 mom. 4 punkten i handelsregisterlagen stryks som onödig. Momentets 2 punkt motsvarar till innehållet den gällande lagen.

Innehållet i momentets 3 punkt är nytt. I fortsättningen ska etableringsanmälan för bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag alltid göras i företags- och organisationsdatasystemets e-tjänst. Ändringen behövs för att uppgifterna i bolagets bolagsordning behövs när besittningsobjekten bildas i bostadsdatasystemet och för att uppgifterna ska kunna lämnas till Lantmäteriverket i elektronisk form. I 5 mom. föreslås vidare att uppgifterna ska anmälas direkt till Lantmäteriverket i samband med etablerandet. Ett sådant förfarande går inte att genomföra för rimliga kostnader om ärendet fortsättningsvis sköts skriftligen.

Paragrafens 5 mom. är nytt. De myndigheter som för de stamregister som avses i företags- och organisationsdatalagen är Patent- och registerstyrelsen och Skatteförvaltningen. I 5 mom. föreskrivs det undantagsvis att uppgifterna ska anmälas till det register som förs av Lantmäteriverket. Personuppgifterna om en person som är en stiftande delägare i ett bolag ska anmälas genom bostadsaktiebolags och ömsesidiga fastighetsaktiebolags etableringsanmälan direkt till Lantmäteriverket. Uppgifterna gäller de aktieägare som finns i avtalet om bolagsbildning. Ändringar som gjorts i uppgifterna efter bildningen kan inte anmälas till Patent- och registerstyrelsen, utan vid ändringar i fråga om aktieägarna ska uppgifterna om den nya aktieägaren anmälas direkt till Lantmäteriverket. Uppgifterna ska inte antecknas i de register som förs av Patent- och registerstyrelsen eller Skatteförvaltningen, utan de får bara förmedlas vidare. Därför skapar uppgifterna inget personregister hos Patent- och registerstyrelsen eller Skatteförvaltningen. Att förmedla personuppgifterna vidare avser dock behandling av personuppgifter, och därför ska bestämmelserna om dataskydd tillämpas när dessa uppgifter anmäls. I övrigt föreskrivs det om Lantmäteriverkets rätt att erhålla uppgifter ur Patent- och registerstyrelsens register i lagen om ett bostadsdatasystem. Till exempel uppgifterna enligt bolagsordningen överlämnas till Lantmäteriverket utan någon särskild anmälan.

11 §. Anmälan om ändring och nedläggning. I paragrafens 2 mom. ändras bestämmelsen om vilka anmälningar om ändring som görs med hjälp av företags- och organisationsdatasystemets e-tjänst. Samtidigt ändras momentets struktur genom att det fogas punkter till det. Momentets 1 och 2 punkt gäller de anmälningar till handelsregistret som görs enligt penningtvättslagen. De föreslagna bestämmelserna motsvarar innehållsmässigt den gällande lagen, men deras hänvisningar till handelsregisterlagen specificeras på motsvarande sätt som i 10 § 3 mom.

Innehållet i momentets 3 punkt är nytt och gäller de anmälningar till handelsregistret som görs av de bolag som har överfört förvaltningen av sin aktiebok till Lantmäteriverket. Ändringar i bolagsordningen för bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag ska anmälas till handelsregistret med hjälp av företags- och organisationsdatasystemets e-tjänst. När bolagsordningen ändras första gången ska hela bolagsordningen anmälas till handelsregistret, och

därefter i samma form som bolagsordningen för de nya bolag som bildas efter den 1 januari 2019. De ändringar i bolagsordningen som anmäls till handelsregistret kan i många fall medföra att uppgifterna om det besittningsobjekt som har bildats i bostadsdatasystemet behöver uppdateras hos Lantmäteriverket. Detta gäller till exempel aktieemission, som det föreskrivs om i 13 kap. i lagen om bostadsaktiebolag och i 13 § om registrering av nya aktier i detta kapitel. Registreringen av nya aktier medför i praktiken alltid en ändring av bolagsordningen, varvid de uppgifter om de nya aktierna som finns i bolagsordningen förmedlas från Patent- och registerstyrelsen till Lantmäteriverket. Andra situationer där en ändring av bolagsordningen medför behov att uppdatera Lantmäteriverkets register är delning eller sammanslagning av lägenheter, fusion eller delning av bolag samt förändringar i företagsformen. I dessa fall sköter Patent- och registerstyrelsen registreringen av bolagsordningen, och därefter förmedlas uppgifterna om ändringarna i fråga om aktiegrupperna från Patent- och registerstyrelsen till Lantmäteriverket. Uppgifterna om aktierna ska inte anmälas till Patent- och registerstyrelsen, utan bolaget ska anmäla uppgifterna om nya eller ändrade aktier direkt till Lantmäteriverket.

Innehållet i momentets 4 punkt är nytt och gäller de anmälningar som görs frivilligt av de bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som har bildats före lagförslagets ikraftträdande, vilka gäller att ändra bolagens registrerade bolagsordning till elektronisk form. På basis av anmälan registreras hela bolagsordningen i textform i registret, vilket gör den användbar. Av uppgifterna i bolagsordningen ändras strukturen på uppgifterna om bolagets firmanamn, hemort, bransch och lägenhetsbeskrivning. Uppgifterna i lägenhetsbeskrivningen antecknas separat så att uppgifterna om aktienumren, lägenhetsbeteckningen och arealerna kan åtskiljas. Övriga uppgifter i bolagsordningen registreras i textform. Efter den föreslagna ändringen kommer ändringar i bolagsordningar att kunna skötas smidigt i Patent- och registerstyrelsens system för e-tjänster, eftersom den gällande bolagsordningen kan användas som grund för ändringsanmälningar som görs senare. En anmälan av bolagsordningen förutsätter att innehållet i bolagsordningen inte ändras. Eftersom innehållet i bolagsordningen inte ändras kan beslutet om anmälan av bolagsordningen fattas av bolagets styrelse utan någon bolagsstämma. Den egentliga anmälningen till handelsregistret kan göras av en person som innehar denna rätt, till exempel en styrelsemedlem eller disponenten. Patent- och registerstyrelsen kontrollerar inte innehållet i anmälan, utan registreringen av anmälan utförs på basis av anmälarens försäkran om att innehållet i anmälan stämmer överens med den gällande bolagsordningen. Om man samtidigt vill göra ändringar i bolagsordningen, kan det nya förfarandet inte tillämpas, utan då måste bolaget göra en anmälan om en ändring av bolagsordningen.

Paragrafens 3 mom. ska innehålla den bestämmelse som för närvarande finns med i 2 mom. i paragrafen. Enligt den ska vid lämnandet av anmälningar i övrigt iakttas vad som föreskrivs i 10 § 1 mom. om lämnande av etableringsanmälan.

19 §. Straffbestämmelser. Paragrafen innehåller en straffbestämmelse i vilket det för tydlighetens skull preciseras att bestämmelsen inte tillämpas på sådana anmälningar som görs med hjälp av ett elektroniskt system i situationer där den som gör anmälan inte har haft möjlighet att göra anmälan. Med detta avses särskilt tillgången till och tillgängligheten hos de elektroniska tjänsterna. I regel har finländarna i rätt stor utsträckning tillgång till de verktyg som behövs för identifiering när de sköter ärenden elektroniskt i myndigheternas tjänster. Identifieringen kan ske med nätbankskoder, elektroniska identitetskort eller mobilcertifikat. Avvikelser kan göras till exempel när en person inte har de ovannämnda verktyg som behövs vid identifiering eller om personen av en eller annan anledning inte kan skaffa sig sådana. Dessutom be-

hövs bestämmelsen med tanke på de utlänningar som bor utomlands, eftersom deras möjligheter att skaffa de verktyg som behövs till exempel vid identifiering är begränsade. Trots detta kan dock anmälningsskyldigheten i lagen även gälla dem.

Paragrafens 1 mom. ändras så att hänvisningen till 10 § 1 mom. gäller hela den paragraf som det hänvisas till. Detta förändrar inte rättsläget, eftersom det föreskrivs om anmälningsskyldigheten i 10 § 1 mom. och de övriga bestämmelserna i paragrafen kompletterar innehållet i anmälningsskyldigheten. Genom att hänvisningen utvidgas preciseras att även de förutsättningar som anges i slutet av paragrafen påverkar straffbarheten, som till exempel uppgiftsinnehållet i den etableringsanmälan som avses i 2 mom. och de krav om användning av ett elektroniskt system som anges i 3 mom. Som en följd av de ändringar som föreslås i 10 och 11 § som det hänvisas till i paragrafen utvidgas samtidigt tillämpningsområdet för straffbestämmelsen så att det även gäller de nya handelsregisteranmälningar som bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag kommer att göra enbart med hjälp av ett elektroniskt system.

I paragrafens 2 mom. stryks hänvisningen till penningtvättslagen. I praktiken hänvisas det till penningtvättslagen redan i 10 § 3 mom. och i 11 § 2 mom., och därför är hänvisningen onödig. Ändringen hänför sig också till att vissa av de handelsregisteranmälningar som bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag gör ska höra till de anmälningar som ska göras med hjälp av ett elektroniskt system, vilket innebär att det inte längre är ändamålsenligt att räkna upp allting i straffbestämmelsen. Det undantag från tillämpningen av straffbestämmelsen som finns i momentet utvidgas samtidigt så att det även gäller de ovanavsedda anmälningar som bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag har gjort med hjälp av ett elektroniskt system.

1.8 Lagen om ändring av 16 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

16 §. Anteckning om begränsning. De anteckningar om begränsning som gäller sådana bostäder som staten beviljar räntestöd för ska i fortsättningen göras i bostadsdatasystemet i stället för i pappersbaserade aktiebrev och i bolagens aktieböcker. Då aktiebreven inte längre kommer att tryckas ska anteckningarna göras så att begränsningarna framgår av aktielägenhetsregistret, men de ska också framgå av aktieboken såsom tidigare. Bestämmelserna om hur anteckningarna om begränsning ska göras finns i 8 § 4 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem. När de uppgifter som finns om bolagen ändras bör även uppgifterna om anteckningarna om begränsning överföras från aktiebreven och aktieböckerna till bostadsdatasystemet.

1.9 Lagen om ändring av 16 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus

16 §. Anteckning om begränsning. De bestämmelser som gäller antecknandet av begränsningar i fråga om bostäder som beviljas räntestöd av staten ändras så att de motsvarar lagen om ett bostadsdatasystem. De föreslagna bestämmelserna motsvarar de ändringar som föreslås i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

1.10 Lagen om ändring av 6 § i aravalagen

6 §. Användnings- och överlåtelsebegränsningar. De bestämmelser som gäller antecknande av begränsningar i fråga om de bostäder som stöds med aravalån ändras så att de motsvarar lagen om ett bostadsdatasystem. De föreslagna bestämmelserna motsvarar de ändringar som föreslås i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Samtidigt ersätts paragrafhänvisningen till lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus med lagens gällande rubrik, dvs. aravabegränsningslagen.

1.11 Lagen om ändring av 12 och 18 § i aravabegränsningslagen

12 §. Inlösen. Bestämmelsen om kommunens skyldighet att förvara aktiebrev för de bostadsaktier med aravalån som inlöses är onödig och stryks. Däremot föreslås i paragrafen en ny bestämmelse om att aktier som är inlösningsdugliga ska antecknas i det föreslagna bostadsdatasystemet. Till paragrafens 2 mom. fogas en bestämmelse om att närmare bestämmelser om inlösningsdugligheten får utfärdas genom förordning av statsrådet.

18 §. Anteckning om begränsning. Bestämmelsen om de anteckningar om begränsning som ska göras i aktiebrevet och i bolagets aktiebok uppdateras så att den i enlighet med lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån motsvarar den anteckning som ska göras i det föreslagna bostadsdatasystemet. Dessutom ändras bemyndigandet i paragrafen så att det motsvarar den praxis som i nuläget iakttas i bemyndiganden, och bemyndigandet preciseras vidare så att förordning uttryckligen avser en förordning av statsrådet.

1.12 Lagen om ändring av 51 § i lagen om bostadsrättsbostäder

51 §. Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. I paragrafen görs motsvarande ändringar som i lagarna om statsunderstödda hyresbostäder. De anteckningar om användnings- och överlåtelsebegränsningar som förut gjordes i aktiebrev ska i fortsättningen göras i bostadsdatasystemet. Dessutom ändras paragrafen så att omnämnandet av statens bostadsfond ersätts med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, som är verkets nuvarande namn. Bemyndigandena i paragrafen preciseras så att förordning uttryckligen avser en förordning av statsrådet.

1.13 Lagen om ändring av lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder

9 §. Möjligheten att överlåta ett hyresavtal. Paragrafens 3 mom. upphävs på grund av övergången till bostadsdatasystemet. Enligt det gällande momentet ska den som överlåter delägar-

rätten lägga fram sitt delägaravtal i original för majoritetsägaren, som i avtalet antecknar att delägarrätten har överlåtits.

22 a §. *Anteckningar i bostadsdatasystemet.* Till lagen fogas en ny 22 a § enligt vilken majoritetsägare utan dröjsmål ska göra anteckning om de i lagen avsedda åtgärderna i bostadsdatasystemet. Åtgärderna är upprättande, hävande och överlåtande av ett delägarförhållande samt inlösen av återstående andel i bostad och pantsättning av delägarrätten.

1.14 Lagen om ändring av 2 kap. 6 § och 4 kap. 33 § i utsökningsbalken

2 kap. Utsökningsgrunder

6 §. *Tingsrättsdom som förutsätter vräkning.* Bestämmelsen i 2 mom. om en dom som förpliktar att överlåta ett aktiebrev eller någon annan handling som medför rätt att besitta bostadslägenheter eller andra lokaler ska preciseras så att den gäller en dom som förpliktar att överlåta en aktie eller någon annan bolagsandel som medför rätt att besitta bostadslägenheter eller andra lokaler. Huruvida det för aktien har utfärdats ett aktiebrev eller om aktien ingår i det aktielägenhetsregister som avses i lagen om ett bostadsdatasystem har ingen betydelse för tillämpningen av bestämmelsen.

4 kap. Utmätning

33 §. *Registeranmälningar.* Till paragrafens 1 mom. fogas en ny 1 a punkt som en följd av den nya lagen om ett bostadsdatasystem. Enligt bestämmelsen ska utmätningssmannen anmäla utmätning av aktier som ingår i det aktielägenhetsregister som avses i lagen om ett bostadsdatasystem till Lantmäteriverket som är personuppgiftsansvarig för aktielägenhetsregistret. Anteckningen om utmätningen avförs på basis av en anmälan som görs med stöd av 5 kap. 87 §.

1.15 Lagen om ändring av 3 § i lagen om gåvoutfästelser

3 §. Paragrafens 3 mom. kompletteras med en särskild bestämmelse som gäller en gåva av en aktie som finns i aktielägenhetsregistret, enligt vilken en gåva av en sådan aktie anses fullbordad när gåvotagaren har införts som aktieägare i aktielägenhetsregistret. Som en följd av 10 § 1 mom. i lagförslag 1 anses registreringen vara utförd, och bland annat gåvan därmed fullbordad, redan vid den tidpunkt då ansökan om registreringen av förvärvet har antecknats som anhängig i registret.

1.16 Lagen om ändring av 11 och 24 § i lagen om överlåtelseskatt

11 §. *Skattefrihet för första bostad.* Paragrafens 4 mom. upphävs eftersom det förfarande med utlåtande som avses i momentet blir onödigt. Skatteförvaltningen ska på basis av skattedeklarationen kontrollera uppgiften om första bostad med hjälp av ett elektroniskt system och sedan

förmedla uppgiften elektroniskt till Lantmäteriverket. Upphävningen tillämpas från den 1 november 2019 i enlighet med tidtabellen för Skatteförvaltningens reform av informationssystemet och på de överlåtelse som sker efter detta. Den bestämmelse i 11 § 4 mom. som upphävs ska tillämpas på de överlåtelse som sker till och med den 31 oktober 2019.

24 §. *Utredning som skall företas när överlåtelse av värdepapper registreras samt samfundets ansvar.* Paragrafens 2 mom. ändras eftersom det bostadsdatasystem som förs av Lantmäteriverket ersätter de aktieböcker som förs av bolagen. De samfund som överför förvaltningen av aktieboken till bostadsdatasystemet och de samfund som bildas efter ibruktagandet av bostadsdatasystemet och vars aktieböcker övergår direkt till bostadsdatasystemet kommer inte längre att ansvara för skatten. Det ändrade momentet tillämpas första gången den 1 januari 2019.

1.17 Lagen om ändring av 18 § i lagen om beskattningsförfarande

18 §. *Myndigheternas allmänna skyldighet att lämna uppgifter.* Till paragrafen fogas ett nytt 9 mom. enligt vilket den personuppgiftsansvarige som avses i lagen om ett bostadsdatasystem ska lämna Skatteförvaltningen de uppgifter i bostadsdatasystemet som behövs för beskattningen. Av bestämmelsen framgår ändamålet med uppgifterna, nämligen att Skatteförvaltningen behöver de uppgifter om besittningsobjekt och deras ägare som finns i bostadsdatasystemet för att kunna kontrollera att beskattningen är korrekt. Rätten att få uppgifter gäller inte alla de uppgifter som finns hos registermyndigheten, utan rätten är begränsad och specificerad så att den gäller de uppgifter som finns i ett bestämt informationssystem, dvs. bostadsdatasystemet. Gällande 9 mom. om Skatteförvaltningens bemyndigande att utfärda förordning flyttas och blir 10 mom.

1.18 Lagen om ändring av 20 § i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter

20 §. *Utlämnande av uppgifter till vissa myndigheter.* Till paragrafen fogas en ny 9 punkt enligt vilken Skatteförvaltningen utan hinder av sekretesskyldigheten på begäran kan lämna Lantmäteriverket behövliga uppgifter om betalning av överlåtelseskatt för anteckning i den aktiebok som avses i lagen om bostadsaktiebolag. Av bestämmelsen framgår uppgifternas användningsändamål, nämligen att uppgifterna behövs för att säkerställa att myndigheterna sköter sina uppgifter klanderfritt. Lantmäteriverket kan anteckna förvärvet i aktieboken först när verket har fått utredningen om betalningen av överlåtelseskatten från Skatteförvaltningen.

Utredningen om betalningen av överlåtelseskatten ska ges på begäran så att Skatteförvaltningen kan lämna uppgifter endast om de överlåtelse som den får uppgifter om i bostadsdatasystemet. Om det med uppgifterna från bostadsdatasystemet kommer en begäran till skatteförvaltningen om en utredning av betalningen av överlåtelseskatt, kan både begäran om uppgifter och överlåtelsen av uppgifterna ske automatiskt. Utan en begäran har Skatteförvaltningen inte heller förutsättningar att systematiskt lämna utredningar om sådana objekt för vilka det inte behöver betalas någon skatt.

2 Närmare bestämmelser

I lagförslaget i 23 § 3 mom. som gäller bostadsdatasystemet föreslås det ett bemyndigande om att närmare bestämmelser om avgifterna för prestationerna får utfärdas genom förordning av jord- och skogsbruksministeriet. Ett motsvarande bemyndigande föreslås i lagförslaget i 15 § 3 mom. som gäller ikraftträdandet av lagstiftningen om bostadsdatasystemet.

3 Ikraftträdande

Bestämmelser om ikraftträdandet av lagförslaget utfärdas genom lag. I lagen om ikraftträdandet preciseras också de övergångsarrangemang som gäller ibruktagandet av inskrivningsförfarandet och bostadsdatasystemet.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2019. Lagförslaget om bostadsdatasystemet ska i regel också tillämpas från och med detta datum, och de inskrivningar gällande ägande och pantsättning kan för de bolag som bildas den 1 januari 2019 skötas i enlighet med lagförslaget. De bolag som bildas före den 1 januari 2019 kan börja överföringen av aktieböckerna den 1 maj 2019.

4 Lagstiftningsordning

Lagförslagen i propositionen hänför sig till frågor som är av betydelse med tanke på grundlagen och lagstiftningsordningen. Nedan identifieras och beskrivs dessa frågor samt ges en redogörelse för de föreslagna lösningarnas betydelse med tanke på bestämmelserna i grundlagen.

När regeringens proposition bereddes hade EU:s dataskyddsförordning precis trätt i kraft, och åtgärderna för det nationella genomförandet bereddes. Man har inte haft tillräckligt bra kännedom om de lösningar i fråga om genomförandet av förordningen som hänför sig till den allmänna nationella lagstiftningen. I propositionen har man följt grundlagsutskottets utlåtanden om EU:s dataskyddsförordning i den grad det varit möjligt utan att avvika från tidtabellen.

4.1 Egendomsskydd

Med stöd av 15 § i grundlagen utgör egendomsskyddet en av de grundläggande fri- och rättigheter som tryggas i Finland. I propositionen föreslås det inga begränsningar av användningen av egendomsskyddet eller andra bestämmelser som ingriper i egendomsskyddet och förändrar ägarens ställning. Däremot föreslås det i propositionen att det ska krävas att rättigheten registreras vid utövande av sådana rättigheter enligt bolagslagstiftningen som medför sakrättsligt skydd och aktieäggande. När en utredning som gäller egendomsskyddet bedöms och beslut om registrering fattas är det fråga om sådant beslutsfattande som innefattar betydande utövande av offentlig makt. Tryckningen av aktiebrev ska slopas så att de nuvarande förutsättningarna för sakrättsligt egendomsskydd och för utövande av aktierättigheter inte förändras.

Överlåtelsen av en aktie kommer även i fortsättningen att vara en formbunden rättshandling, och i samband med inskrivningen utreds endast överlåtelseviljan och i fråga om förvärv av arv

den egendom som ärvs och arvtagarnas arvsrätt. Utövandet av aktierättigheter kräver inte heller i fortsättningen att bolagets företrädare särskilda registreringsanteckningar, utan det är tillräckligt att äganderätten registreras i ett register som förs av en myndighet.

Under övergångsfasen krävs det dock efter ett förvärv genom arv eller en överlåtelse att ansökan om registrering görs inom tidsfristen. Tillämpningen av dessa förutsättningar leder inte i sakrättslig mening till några rättsförluster, eftersom det föreslås att följderna ska kopplas till utövandet av aktierättigheterna och till inskrivningsavgiften. Det är myndigheten som ogiltigförklarar ett aktiebrev och ansvarar för att detta görs. En förvärvare eller aktieägare som tar hjälp av ett kreditinstitut eller någon annan instans när denna gör ansökan om registrering kan bemyndiga myndigheten att göra anmälan. Om aktiebrevet innehas av en bank eller om aktieägaren vill lämna aktiebrevet med hjälp av en bank, kan banken lämna aktiebrevet till Lantmäteriverket.

Enligt 8 § 2 mom. i lagen om ikraftträdandet av lagstiftningen om bostadsdatasystemet krävs det när tio år har förflutit från det att förvaltningen av ett gammalt bolags aktiebok har överförs till Lantmäteriverket att aktieägaren har ansökt om att få äganderätten registrerad senast på den avstämningsdag för bolagsstämman som avses i 6 kap. 7 § i den ändrade lagen om bostadsaktiebolag för att få delta i bolagsstämman. Den föreslagna bestämmelsen innebär ingripande i egendomsskyddet, särskilt i det skydd som gäller avtals varaktighet och som ingår i avtalsfriheten, då aktieägarens utövande av aktierättigheterna efter den föreslagna övergångsperioden blir beroende av om denna har ansökt om att få sin äganderätt registrerad.

Avtalsfriheten garanteras delvis genom den allmänna klausulen enligt 15 § i grundlagen som tryggar egendomsskyddet (RP 309/1993 rd, s. 62, GrUU 15/2004 rd, s. 4–5, GrUU 33/1998 rd, s. 1). Retroaktiva ingrepp i egendomsrättsliga avtalsförhållanden mellan privatpersoner har i regel ansetts vara problematiska, eftersom grundlagens skydd av egendom även tryggar avtalsförhållandenas varaktighet. Bakom skyddet för kontinuiteten i förmögenhetsrättsliga rättshandlingar finns tanken om att skydda rättssubjektens berättigade förväntningar i ekonomiska frågor (GrUU 42/2006 rd, s. 4, GrUU 21/2004 rd, s. 3, GrUU 33/2002 rd, s. 3). Förbudet mot retroaktiva ingrepp i avtalsförhållanden har dock i grundlagsutskottets praxis inte varit en absolut regel (GrUU 42/2006 rd, s. 4, GrUU 63/2002 rd, s. 2, GrUU 37/1998 rd, s. 2, GrUU 34/1998 rd, s. 2, GrUU 33/1998 rd, s. 2). Grundlagsutskottet har brukat anse att det i skyddet för berättigade förväntningar ingår en rätt att lita på att lagstiftningen om viktiga rättigheter och skyldigheter i avtalsförhållandet är bestående och att dessa frågor därför inte kan regleras på ett sätt som urholkar parternas rättsliga ställning i oskälighetsgrad (GrUU 42/2006 rd, s. 4, GrUU 21/2004 rd, s. 3). Bestämmelser som ingriper i skyddet för kontinuiteten i avtalsförhållanden bedöms med avseende på de generella villkoren för att få inskränka de grundläggande fri- och rättigheterna, exempelvis med avseende på ett godtagbart syfte och bestämmelsernas proportionalitet (GrUU 31/2006 rd, s. 4, GrUU 56/2005 rd, s. 2).

Syftet med de bestämmelser som gäller aktielägenhetsregistret är att skapa ett tillförlitligt inskrivningssystem som främjar omsättningen av bostadsaktier och användningen av aktier som säkerhet, ägarnas erhållande av information samt skötseln av förvaltningen av bostadsaktiebolag. För att säkerställa att systemet fungerar är det viktigt att övergången är så heltäckande som möjligt och sker vid rätt tidpunkt. Enligt propositionen är syftet med den föreslagna regleringen att försnabba registreringen av äganderätten hos aktieägare i de bostadsaktiebolag som har förts in i aktielägenhetsregistret samt slopandet av de pappersbaserade aktiebrev.

Syftet är således att främja bostadsbolagens förvaltning och att minska de kostnader som upprätthållandet av två olika system orsakar de olika aktörerna.

Enligt förslaget begränsas ingripandet i egendomsskyddet å ena sidan så att det endast gäller de situationer där aktieägaren inte har ansökt om registrering av sin rätt inom tio år från det att förvaltningen av aktieboken har överförs till Lantmäteriverket. Å andra sidan begränsas ingripandet tidsmässigt så att begränsningen endast gäller tills ägaren ansöker om att få sin rätt registrerad i registret. Tidtabellen för det myndighetsförfarande som gäller inskrivningen in- verkar således inte på hur länge begränsningen är i kraft. Dessutom begränsas innehållet i ingripandet så att det inte påverkar utövandet av den besittningsrätt till lägenheten som aktierna medför.

Även om verkningarna av en enskild försummelse att ansöka om registrering kan vara betydande, kan påföljderna inte anses vara oskäligen. I ikraftträdandelagen beaktas att aktieägaren ska erhålla tillräcklig information om begränsning av äganderätten och om de åtgärder som behövs för att hindra begränsning samt att den föreslagna perioden på tio år är tillräckligt lång med beaktande av aktieägarnas olika förutsättningar. Att göra ansökan om inskrivningen hos Lantmäteriverket är dock en relativt enkel åtgärd, och i samband med att ett ärende hos myndigheten utträttas går det att få rådgivning i enlighet med principerna om god förvaltning. I praktiken ska ansökan om att registrera det första ägandet, som även innefattar ogiltigförklaring av aktiebrevet, ha samma pris som en vanlig ansökan om registrering, vilket betyder att den avgift som tas ut för den äganderegistrering som avses i övergångsbestämmelsen är mindre än det självkostnadspris som vanligtvis gäller för myndighetens prestationer.

Vid beredningen av förslaget bedömdes även andra eventuella sanktioner för försummelsen att registrera ägande, främst en eventuell höjning av överlåtelseskatten eller vite. När det gäller att höja överlåtelseskatten har man märkt att sanktionen inte kan riktas på ett enhetligt sätt till de olika förvärven. Ibrukttagandet av vite medför å andra sidan mycket arbete för myndigheten, och dessutom är det utmanande att bedöma proportionaliteten vid vite. På basis av det som behandlas ovan kan det konstateras att det inte är möjligt att ingripa mindre i äganderätten än vad som föreslås, om lagstiftningen om aktielägenhetsregistret ska kunna sättas i kraft effektivt. Det kan också konstateras att den bestämmelse som föreslås i 6 § 2 mom. i ikraftträdandelagen är proportionell med tanke på de begränsningar som gäller egendomsskyddet.

På grund av det som sägs ovan innehåller förslaget inte sådana begränsningar av den genom grundlagen tryggade äganderätten eller sådant ingripande i ägarens ställning och bestämmanderätt som står i strid med bestämmelserna i 15 § i grundlagen. I propositionen föreslås inte heller att de inskrivningsuppgifter som gäller ägande eller pantsättning ska överföras på andra än myndigheter på det sätt som föreskrivs i 124 § i grundlagen. Vid Lantmäteriverket sköts uppgifterna under straffrättsligt, skadeståndsrättsligt och tjänsterättsligt ansvar. Vid skötseln av uppgifterna tillämpas den allmänna förvaltningslagstiftningen på verksamheten vid Lantmäteriverket, med de undantag som det föreskrivs om i lagförslaget om bostadsdatasystemet.

4.2 Skydd för privatlivet och behandling av personuppgifter

Enligt 10 § 1 mom. i grundlagen är vars och ens privatliv, heder och hemfrid tryggade. Med stöd av laghänvisningen i den bestämmelsen utfärdas det genom lag närmare bestämmelser om skydd för personuppgifter. Det skydd för privatlivet som är en grundläggande rättighet har

ansetts begränsa lagstiftarens handlingsutrymme vid utfärdande av bestämmelser om skyddet för personuppgifter (GrUU 2/2018 rd.). Å andra sidan är myndigheternas handlingar och upptagningar offentliga enligt 12 § 2 mom. i grundlagen, om inte något annat föreskrivs i lag. Var och en har rätt att ta del av offentliga handlingar. Samordningen av dessa två, den grundläggande rättigheten till skydd för privatlivet och offentlighetsprincipen, sker i huvudsak inom ramen för offentlighetslagen, EU:s dataskyddsförordning och den dataskyddslag genom vilken dataskyddsförordningen genomförs i Finland. Detta är utgångsläget även för det lagförslag om ett bostadsdatasystem som ingår i denna proposition.

I propositionen föreslås ett nytt informationssystem med register som ska föras av Lantmäteriverket. I informationssystemet behandlar man personuppgifter. När det gäller de personregister som finns i systemet ska dock både offentlighetslagen och lagstiftningen om skydd av personuppgifter beaktas. I propositionen föreslås endast få sådana bestämmelser som kompletterar det ovannämnda eller som inom tillåtna gränser avviker från det.

Grundlagsutskottet har vid tidigare bedömningar av reglering gällande skyddet av personuppgifter betonat att bestämmelserna ska utfärdas på lagnivå, vara heltäckande och detaljerade (GrUU 2/2018 rd., GrUU 49/2017 rd. och GrUU 31/2017 rd.) Enligt utskottets uppfattning finns det inget hinder för att kraven på räckvidd för, exakthet hos och noggrann avgränsning av bestämmelser om skyddet av personuppgifter till vissa delar kan uppfyllas genom en ändamålsenligt beredd allmän unionsförordning eller genom en allmän nationell lag (GrUU 31/2017 rd. och GrUU 49/2017 rd.). Enligt utskottet är det ändå viktigt att det tas hänsyn till de krav som de grundläggande fri- och rättigheterna och de mänskliga rättigheterna ställer när det nationella handlingsutrymme som EU-regleringen ger utnyttjas (GrUU 49/2017 rd.).

I grundlagsutskottets nyaste utlåtanden har utskottet ändrat sitt ställningstagande. Utskottet anser att regleringen i dataskyddsförordningen, då den tolkas och tillämpas korrekt, även motsvarar den nivå på skyddet för personuppgifter som fastställs enligt Europakonventionen. Således är det inte längre nödvändigt att av författningsrättsliga skäl utfärda heltäckande och detaljerade bestämmelser i speciallagstiftningen vad gäller behandlingen av personuppgifter. Utskottet har också påpekat att den nuvarande regleringen är invecklad och tung. Verkställandet av skyddet för personuppgifter kan inte längre utgå från en sådan regleringsmodell. Enligt utskottet bör verkställandet av skyddet för personuppgifter i första hand säkerställas med stöd av den allmänna dataskyddsförordningen och den allmänna nationella lagen om dataskydd. I det sammanhanget bör man undvika nationell speciallagstiftning, som bör reserveras för situationer då den är dels tillåten enligt dataskyddsförordningen, dels nödvändig för att tillgodose skyddet för personuppgifter. (GrUU 14/2018 rd. ja GrUU 15/2018 rd.)

Om den som behandlar personuppgifter är en myndighet, finns det dock med tanke på den rättsliga grund för behandling som avses i artikel 6.1 c och e i EU:s dataskyddsförordning skäl att utfärda tillräckligt tydliga bestämmelser om myndighetens uppgifter och behörigheter så att den rättsliga grunden och syftet med behandlingen av personuppgifter med fog kan härledas ur lagstiftningen. Som en följd av den nationella allmänna lagstiftningen och dess förutsättningar och ramvillkor i fråga om behandling eller utlämnande av uppgifter kan det vad gäller utlämnandet av uppgifterna uppstå ett behov att föreskriva separat om utlämnande av uppgifter och de skyddsåtgärder som gäller detta. De detaljerade bestämmelserna i EU:s dataskyddsförordning gör det också möjligt att lagstifta betydligt mer generellt om grunderna för skydd för och behandling av personuppgifter jämfört med vår nuvarande nationella regleringsmodell (GrUU

14/2018 rd.). Behovet av speciallagstiftning i enlighet med det riskbaserade synsättet måste bedömas utifrån de hot och risker som behandlingen av personuppgifter orsakar (GrUU 14/2018 rd. och GrUU 15/2018 rd.)

I de nyaste utlåtandena har även hoten vid behandling av känsliga uppgifter uppmärksammats. Behandling av känsliga uppgifter berör själva kärnan i det skydd för personuppgifter som hör till den grundläggande rättigheten till skydd för privatlivet (GrUU 2/2018 rd.) Inrättande av register som innehåller sådana uppgifter ska bedömas med avseende på villkoren för inskränkningar i de grundläggande fri- och rättigheterna, särskilt inskränkningarnas acceptabilitet och proportionalitet. När lagar om skydd för personuppgifter stiftas bör den grundläggande rättigheten till skydd för privatlivet tryggas på ett sätt som är godtagbart med avseende på systemet för de grundläggande fri- och rättigheterna överlag (GrUU 49/2017 rd. och GrUU 2/2018 rd.). Utskottet har efter det konstaterat att bestämmelserna om behandling av känsliga uppgifter fortfarande bör analyseras utifrån praxisen för tidigare bestämmelser på lagnivå i den utsträckning dataskyddsförordningen tillåter. Utskottet framhåller att även lagstiftningen om behandling av känsliga personuppgifter bör vara så tydlig och begriplig som möjligt (GrUU 14/2018 rd.) Begreppet känsliga uppgifter kan i huvudsak jämföras med begreppet särskilda personuppgifter, som avses i artikel 9 i EU:s dataskyddsförordning. Detta begrepp är dock mera omfattande, och det särskilda behov av skydd som gäller dessa uppgifter bör även i fortsättningen beaktas särskilt. Vad gäller detta kan det konstateras att särskilda personuppgifter eller känsliga personuppgifter inte behandlas i bostadsdatasystemet.

Grundlagsutskottet har också fäst uppmärksamhet vid den reglering som gäller myndigheters rättigheter att erhålla information. Enligt utskottet är det med tanke på den grundläggande rättigheten till skydd för privatlivet inte bra att bestämmelserna om utlämnande av uppgifter och bestämmelserna om myndighetens rätt att få information överlappar varandra, eftersom det leder till tolkningsproblem. Myndighetens rätt att få information och dess möjlighet att lämna ut uppgifterna har till exempel gällt sådana uppgifter som behövs för något särskilt ändamål, och då har man strävat efter att ange de avsedda uppgiftsinnehållen på ett uttömmande sätt i lag (GrUU 17/1998 rd). Sådan reglering där uppgiftsinnehåll inte anges lika exakt har förenats med ett krav på att uppgifterna är nödvändiga för ett visst ändamål (se t.ex. GrUU 14/2002 rd, GrUU 15/2002 rd, GrUU 62/2010 rd, GrUU 19/2012 rd, GrUU 10/2014 rd och GrUU 17/2016 rd, s. 2—3). Enligt grundlagsutskottets praxis ska även den rätt att erhålla information som gäller sekretessbelagda uppgifter föreskrivas på lagnivå (GrUU 19/2005 rd). Särskilt då en rätt till information även har gällt känsliga uppgifter, har det krävts att rättigheten specificeras i enlighet med ovannämnda krav. Grundlagsutskottet har dock samtidigt ansett att alltför obegränsade rättigheter att erhålla information är problematiska även om de är förenade med ett krav på att uppgifterna är nödvändiga (GrUU 59/2010 rd.) Åtminstone de rättigheter att få information som gäller känsliga uppgifter verkar fortfarande omfattas till fullo av de ovannämnda kraven (GrUU 15/2018 rd.)

I propositionen föreslås det bestämmelser om syftet med behandling av uppgifter i bostadsdatasystemet, den rättsliga grunden för behandling, uppgiftsinnehåll, förvaring av uppgifter, Lantmäteriverkets rätt att erhålla information samt om utlämnande av uppgifter för bostadsdatasystemets ändamål. På den behandling av uppgifter som föreslås i propositionen tillämpas EU:s dataskyddsförordning, och således behövs ingen särskild bestämmelse för detta. Tillämpningen av förordningen behandlas i detaljmotiveringen i det förslag som gäller bostadsdatalagen, särskilt i 16–19 § i lagförslaget. I detaljmotiveringen utreds även förhållandet mel-

lan förslaget till bostadsdatalagen och offentlighetslagen. De föreslagna bestämmelserna om registrens uppgiftsinnehåll, förvaringen av uppgifterna, utlämnandet av uppgifterna och om myndigheternas rätt att få information är fortfarande rätt detaljerade. Detta beror på behovet att å ena sidan ta in vissa begränsade undantag i bestämmelserna i offentlighetslagen och att å andra sidan se till att behörigheten och den rättsliga grunden för behandlingen av uppgifterna är tillräcklig för att inskrivningssystemet ska kunna genomföras och uppgifterna från de olika informationssystemen sammanföras och förmedlas vidare. I bestämmelserna har man försökt beakta de ovannämnda krav som har följt av grundlagsutskottets förändrade utlåtandep Praxis genom att avgränsa bestämmelserna till det nödvändigaste, genom att beskriva bestämmelsernas förhållande till EU:s dataskyddsförordning och den nationella allmänna lagstiftningen och genom att endast i den bestämmelse som gäller ändamålet i fråga föreskriva om myndigheternas rätt att erhålla information. Bestämmelserna om Lantmäteriverkets rätt att erhålla information ska i regel finnas i lagen om ett bostadsdatasystem, i vilket det även föreskrivs om den rättsliga grunden för behandling av uppgifter. Bestämmelserna om den rätt att erhålla information som gäller skatteförvaltningens sekretessbelagda uppgifter ska dock finnas i en speciallag om detta.

I lagförslaget föreskrivs om utbytet av uppgifter om bostadsdatasystemet och beskattning mellan Lantmäteriverket och Skatteförvaltningen på så sätt att deras rätt att erhålla uppgifter baserar sig på speciallagstiftning avsedd för respektive användare. I huvudsak motsvarar bestämmelserna den Praxis hos grundlagsutskottet som beskrivs ovan och som gäller erhållande och utlämnande av myndigheters uppgifter. Såsom konstaterat har grundlagsutskottet beaktat bland annat räckvidden för rätten att erhålla uppgifter och vilka dessa uppgifter gäller samt hur denna rätt kan kopplas till kravet om uppgifternas nödvändighet.

I 18 § i lagen om beskattningsförfarande är det brukbart att föreskriva om behövliga uppgifter, eftersom de uppgifter som ska fås av andra myndigheter har konstaterats vara behövliga och väsentliga för tillsynen över beskattningen. Erhållandet av uppgifter ur bostadsdatasystemet kan inte basera sig på hur nödvändiga uppgifterna är från fall till fall, eftersom det handlar om en sådan regelmässig anmälningsskyldighet som gäller uppgifter som behövs vid beskattningen. Bestämmelsen om behörigheten vid beskattning finns i 2 § i lagen om Skatteförvaltningen (1557/1995), och i den paragrafen avgränsas behandlingens ändamål. Enligt 26 § 5 mom. i lagen om beskattningsförfarandet ska beskattningen verkställas utifrån den skattskyldiges deklaration, uppgifter som med stöd av 3 kap. erhållits av utomstående som är skyldiga att lämna uppgifter och andra utredningar som erhållits i saken. I 18 § i lagen om beskattningsförfarandet anges de olika kraven i fråga om uppgiftsinnehåll. När det gäller sådana rättigheter att erhålla information som gäller ett specifikt system har uppgiftsinnehållet specificerats genom att i bestämmelsen hänvisa till uppgifterna i det specifika systemet. Enligt denna princip kan uppgiftsinnehållet i bostadsdatasystemet anses vara specificerat i tillräcklig grad, eftersom rätten att erhålla uppgifter är avgränsad till de uppgifter som finns i bostadsdatasystemet och uppgiftsinnehållet fastställs närmare i lagen om ett bostadsdatasystem.

4.3 Administrativa påföljder

Grundlagsutskottet har i sin utlåtandep Praxis konstaterat att till exempel förseningsavgiften, som påförs om de lagfästa skyldigheterna överträds eller försummas, inte är en sådan skatt el-

ler avgift som avses i 81 § i grundlagen, utan administrativa påföljder av sanktionskaraktär för en lagstridig gärning (GrUU 49/2017 rd.). Enligt etablerad utlåtandep Praxis ska de allmänna grunderna för administrativa påföljder föreskrivas i lag i enlighet med 2 § 3 mom. i grundlagen. Vid påförande av administrativa påföljder är det fråga om betydande utövning av offentlig makt. Det ska lagstiftas exakt och tydligt om grunderna för betalningsskyldigheten och avgiftens storlek samt om den betalningsskyldiges rättsskydd. Bestämmelserna ska också uppfylla proportionalitetskraven i fråga om påföljderna (GrUU 39/2017 rd. och GrUU 2/2017 rd.).

I en bedömning av bestämmelserna om skatteförhöjningar (GrUU 39/2017 rd.) fäste utskottet uppmärksamhet bland annat vid att de påföljder som föreslogs i betydande grad också berör privatpersoner. Utskottet bedömde regleringens proportionalitet bland annat på basis av de bestämmelser enligt vilka skatteförhöjning inte behövs påföras. Utskottet beslutade att dessa bestämmelser ska ändras så att en myndighets beslut att inte påföra skatteförhöjning ska vara beroende av prövning. Utskottet avgjorde saken likadant vid dess bedömning av de bestämmelser om förseningsavgifter som gäller inkomstdatasystemet (GrUU 49/2017 rd.).

På de avgifter som tas ut för de myndighetsprestationer som avses i propositionen tillämpas lagen om grunderna för avgifter till staten, varvid utgångspunkten är en avgift som motsvarar de totala kostnader som föranleds myndigheterna för utförandet av prestationen (självkostnadspris). Det föreslås att närmare bestämmelser om avgifterna för prestationer utfärdas genom förordning av jord- och skogsbruksministeriet. I förordningen har tidigare föreskrivits främst om beloppen i euro på de avgifter som tas ut för prestationerna. I lagförslaget om ikraftträdandet av bostadsskattelagstiftningen ska det dock föreskrivas om att de avgifter som uppbärs för vissa myndighetsprestationer ska höjas om den åtgärd som avses i lagförslaget inte vidtas inom den angivna tidsfristen. Höjningen av avgiften innebär påförande av en administrativ påföljd.

Enligt lagförslaget om ikraftträdandet ska förvärvaren ansöka om att bli registrerad som aktieägare i aktielägenhetsregistret inom två månader från det att avtalet om överlåtelsen ingicks. Om det är fråga om en sådan överlåtelse eller ett sådant förvärv enligt 4 kap. 1 § i lagen om bostadsköp där överlåtelseskatt inte ska betalas, ska ansökan göras inom två månader från det att ägarätten överfördes. Avgiften för registreringen ska höjas, om ansökan görs efter den angivna tidsfristen. Höjningen utgör 20 procent för varje påbörjad period på två månader med fördröjning. Avgiften för registreringen är cirka 50 euro. Den höjning som fastställs för den första påbörjade perioden på två månader blir således cirka 10 euro, och ifall fördröjningen fortgår uppgår höjningen till 12 euro för följande period på två månader. Lagförslaget innehåller också en bestämmelse om avstående från höjning. Enligt den ska avgiften inte höjas om fördröjningen är obetydlig. En höjning ska inte heller göras om ansökan fördröjs på grund av förvärvarens sjukdom eller av något annat motsvarande skäl som påverkar ärendet. Om förvärvaren till exempel i slutet av den två månader långa perioden på grund av dennes sjukdom eller ett hinder hos den som assisterar förvärvaren befinner sig i en situation där det inte är skäligt att förvänta sig att ärendet kan uträttas hos myndigheten inom den angivna tidsfristen och registreringen söks utan dröjsmål då hindret är undanröjt, ska avgiften inte höjas. En höjning görs inte heller om fördröjningen beror på att bolaget har försummat sin skyldighet att anmäla till sina aktieägare om överföringen av aktieboken. Ett beslut om avstående från höjning är en bunden prövning.

Syftet med höjningen av avgiften är att uppmuntra förvärvarna att ansöka om registreringen av sin rätt inom tidsfristen på två månader. Syftet är också att registreringen av aktieägandet ska bli så smidigt och effektivt som möjligt så att det i slutändan leder till ett registreringssystem som omfattar alla aktier. Inskrivningssystemet kommer att medföra en utökning av digitaliseringen av processerna för omsättning av bostäder och förvaltning av säkerheter, men denna effekt kan inte förväntas förrän aktielägenhetsregistret innehåller en betydande mängd aktier. Samtidigt vill man också undvika en situation där bolaget eller myndigheterna inte får tillgång till uppgifter om förändringar i fråga om ägande inom en rimlig tid från överlåtelse. När förvaltningen av aktieboken har överförts till Lantmäteriverket fås uppgifterna om förändringarna i ägandet endast via registreringarna av ägandet.

Höjningen av registreringsavgiften är ett lindrigare förfarande än till exempel det föreläggande av löpande vite som avses i viteslagen (1113/1990). Eftersom såväl registreringsavgiften som höjningen är rätt liten, blir avgiften för registrering inte oskäligt hög ens på lång sikt eller ens efter 12 månader från ingåendet av avtalet om överlåtelsen. Vitesbeloppet skulle sannolikt vara betydligt större. Den höjning av registreringsavgiften som görs vid försummelse av tidsfristen kumulerar inte på grund av övriga påföljder. Registreringen i sig har förvisso rättsliga verkningar, men dessa är inte bundna till den tidsfrist som har fastställts för ansökan om registrering. I avsnitt 5.1 behandlas de rättsliga verkningar som registreringen har för aktierättigheterna under övergångsperioden.

Enligt lagförslaget om ikraftträdandet av bostadsdatalagstiftningen ska överföringen av aktieböckerna till Lantmäteriverket i regel vara avgiftsfri. Tidsfristen för åtgärden ska vara cirka tre år och åtta månader. För överföringen av aktieboken ska bolaget få tillgång till de uppgifter som antecknas på förhand i e-tjänsten om bolaget och aktieägare och som fås från Skatteförvaltningen. Det är fråga om en anmälan som görs av bolaget och som inte förutsätter beslut av bolagsstämman. Syftet med avgiftsfriheten är att uppmuntra bolagen att överföra förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket på ett så smidigt och enkelt sätt som möjligt så att de aktieägare som vill bli registrerade som aktieägare och sluta förvara de pappersbaserade aktiebrevens kan ansöka om registrering av sin rätt. Om överföringen av aktieboken inte görs inom tidsfristen, tas det ut en avgift som motsvarar kostnaderna för utförandet av prestationen. Avgiften kan variera från 100 euro till 1000 euro beroende på den grupp av bolag som använder tjänsten efter tidsfristen. I detta sammanhang föreslås inga bestämmelser om avstående från påförande av avgift, eftersom det är mycket svårt att motivera varför bolaget inte skulle kunna uppfylla sin skyldighet inom den ovannämnda tidsfristen.

Ändring i fråga om höjningar av avgiften eller påförande av avgiften kan sökas genom en begäran om omprövning av Lantmäteriverket. Beslut om begäran om omprövning får överklagas hos förvaltningsdomstolen. Anförande av besvär hos högsta förvaltningsdomstolen kräver besvärstillstånd.

Av de orsaker som beskrivs ovan föreskrivs det om avgifterna för myndigheternas prestationer i lagen om grunderna för avgifter till staten och om avgifternas belopp i euro i genom en ministerieförordning. Bestämmelserna om grunderna för de avgifter som påförs vid försummelser av tidsfristerna och om avstående från påförande av avgift finns i lagförslaget om ikraftträdandet. De tidsfrister som påföljdsavgifterna bygger på är skäliga med tanke på uppfyllandet av skyldigheten och vid påförandet av avgifterna tillämpas den allmänna förvaltningslagstiftningen. Nivån på påföljderna är skälig. Höjningen av registreringsavgiften ökar måttligt sam-

tidigt som försummelsen fortgår. Beslutet om avstående från höjning av registreringsavgiften är en bunden prövning. Beslutet om påföljden kan dessutom överklagas. I propositionen har man strävat efter att beakta de krav som hänför sig till regleringen av administrativa påföljder.

4.4 Skydd för hemfriden och myndighetens inspektionsrätt

Grundlagsutskottet har i sin utlåtandep Praxis bedömt bestämmelserna om inspektionsrätten bland annat med tanke på rättsstatsprincipen. Enligt den ska utövande av offentlig makt basera sig på lag, och lag ska noggrant iakttagas i all verksamhet. Således ska utövande av offentlig makt alltid utgå från att den som utövar offentlig makt alltid ska ha en behörighetsgrund som i sista hand återgår på en av riksdagen stiftad lag. För bestämmelser i lag gäller allmänna krav på exakthet och noggrannhet. En bedömning av bestämmelserna om myndighetens inspektionsrätt med tanke på skyddet för den hemfrid som tryggas genom 10 § i grundlagen hör till grundlagsutskottets etablerade praxis. Enligt 3 mom. i den paragrafen kan genom lag bestämmas om åtgärder som ingriper i hemfriden och som är nödvändiga för att de grundläggande fri- och rättigheterna ska kunna tryggas eller för att brott ska kunna utredas. I utlåtandep Praxis har inspektionsrätten med tanke på skyddet för hemfriden ansetts vara problemfri då inspektionsrätten inte omfattar sådana lokaler som är avsedda för permanent boende (GrUU 15/2014 rd.) Dessutom har utskottet krävt att det i bestämmelser om sådana inspektioner vid tillsyn som riktas till företag hänvisas till de allmänna bestämmelserna om inspektioner som finns i 39 § i förvaltningslagen. Om inspektionen är av sådan natur att det finns behov att avvika från bestämmelsen i förvaltningslagen, ska det föreskrivas särskilt om detta på så sätt att kraven i grundlagen uppfylls. (GrUU 35/2014 rd. ja GrUU 3/2014 rd.)

I lagförslaget om ett bostadsdatasystem ingår en bestämmelse om Lantmäteriverkets möjlighet att utföra inspektioner i lokaler som innehåller en aktör som har beviljats användningstillstånd. Bestämmelsen behövs för tillsynen över uppfyllandet av förutsättningarna och villkoren vid överlåtelse av uppgifter för bostadsdatasystemets ändamål. Genom inspektionen kontrollerar Lantmäteriverket uppfyllandet av grunderna för behandling av uppgifter, ändamålet för användningen av uppgifterna och de åtgärder som vidtagits för att skydda uppgifterna. Denna tillsynsbehörighet är inte överlappande i förhållande till behörigheten hos den dataombudsman som är den nationella tillsynsmyndighet som avses i EU:s dataskyddsförordning, utan tillsynen gäller endast förutsättningarna och villkoren för användningstillstånd. Tillsynen ingår i de skyddsåtgärder som Lantmäteriverket i egenskap av personuppgiftsansvarig ska vidta för att trygga efterlevnaden av EU:s dataskyddsförordning och den nationella lagstiftningen vid överlåtelse av uppgifter. I förslaget till bestämmelsen har man strävat efter att beakta grundlagsutskottets utlåtandep Praxis.

4.5 Jämlikheten i organiseringen av tjänster

I propositionen föreslås det att grundanmälan för bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag ska göras till handelsregistret med hjälp av ett elektroniskt system, vilket i praktiken betyder att de pappersbaserade handlingarna slopas. Efter att förvaltningen av bolagens aktieböcker överförts till Lantmäteriverket ska även de anmälningar om ändringar i bolagsordningar som görs till handelsregistret göras via e-tjänsten. Även de frivilliga anmälningar som de bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildats före lagens ikraft-

trädande gör för att anmäla en gällande bolagsordnings uppgifter till handelsregistret ska göras elektroniskt.

Anmälan ska i regel ske genom stark elektronisk autentisering, vilket kräver att kunden använder bankkoder, elektroniskt identitetskort eller mobilcertifikat. Anmälan kan i undantagsfall dock göras även utan stark elektronisk autentisering, och då räcker det att kunden har tillgång till en nätförbindelse. I 19 § i företags- och organisationsdatalagen innehåller en straffbestämmelse om försummelse av företags- och organisationsdataanmälan. Den bestämmelsen ska inte tillämpas om den som gjorde anmälan inte hade möjlighet att göra anmälan elektroniskt.

Den föreslagna regleringen är av betydelse med hänsyn till 6 § i grundlagen. Bestämmelsen om jämlikhet i paragrafens 1 mom. innehåller en allmän jämlikhetsbestämmelse, medan 2 mom. innehåller ett förbud mot särbehandling enligt vilket ingen får särbehandlas på grund av de faktorer som anges i momentet. Enligt den allmänna klausulen i slutet av momentet får särbehandling inte heller ske av någon annan orsak som gäller personen. Den föreslagna regleringen innebär ingen sådan särbehandling i fråga om personen som avses i paragrafens 2 mom., och därför ska förslaget bedömas i förhållande till den allmänna jämlikhetsbestämmelsen i 1 mom. i paragrafen. Särbehandlingen anknyter till utövandet av de grundläggande fri- och rättigheterna. Enligt 21 § 1 mom. i grundlagen har var och en rätt att få sin sak behandlad av en myndighet som är behörig. Grundlagsutskottet har emellertid brukat poängtera att det av likabehandlingsprincipen inte kan följa strikta gränser för lagstiftarens prövning när syftet är att stifta lagar enligt de krav som den samhälleliga utvecklingen vid en viss tid kräver (se t.ex. GrUU 28/2009 rd, s. 2/II, GrUU 21/2007 rd, s. 2/I, GrUU 38/2006 rd, s. 2/I, GrUU 1/2006 rd, s. 2/I). Till exempel att gradera rättegångsavgiften beroende på om ärendet behandlas med pappersbaserade handlingar eller elektroniskt kan enligt grundlagsutskottets etablerade praxis anses tillåtet på vissa villkor trots likabehandlingsprincipen (GrUU 35/2010 rd, s. 2).

I ett beslut av riksdagens biträdande justitieombudsman behandlas en liknande situation (Dnr 4653/4/14). I sitt beslut fäste biträdande ombudsmannen uppmärksamhet vid att myndigheten ska sträva efter att kunderna ska garanteras lika möjligheter att uträtta sina ärenden med förvaltningen. Metoderna och omfattningen för organiseringen av tjänster ska bedömas särskilt med tanke på behoven hos de personer och samfund som använder tjänsterna. Alla serviceanvändare ska oberoende av tjänstens kvalitet garanteras lika möjligheter att uträtta sina ärenden. Den princip om god förvaltning som avses i förvaltningslagen innefattar också serviceprincipen och kravet på adekvat service. Vid organiseringen av service ska man beakta bland annat tjänsternas tillgänglighet och att de som vill uträtta ärenden hos en myndighet har valmöjligheter. Servicen ska dessutom ordnas på ett enhetligt sätt på regional nivå. Enligt avgörandet av biträdande justitieombudsmannen ska det vid bedömningen av lagenligheten i Skatteförvaltningens föreskrifter även beaktas att påföljden för en försummelse av anmälningsskyldigheten kan vara en avgift som är mycket hög. Biträdande justitieombudsmannen ansåg att Skatteförvaltningens beslut inskränker de rättigheter som myndigheternas kunder garanteras i lag. Detta avgörande gällde dock ett annat slag av myndighetsärenden än vad denna proposition gäller, och då föreskrevs det inte på lagnivå om e-tjänsterna. Den e-tjänst som nu föreslås gäller inte heller direkt privatpersoner, utan juridiska personer och indirekt även de som är ansvariga för deras bolag.

Det finns inga bestämmelser i ordalydelsen i grundlagens 6 och 21 § eller i grundlagsutskottets utlåtan depraxis eller Europeiska människorättsdomstolens praxis som ger entydiga svar på huruvida den föreslagna regleringen eventuellt inskränker tillgodoseendet av de grundläggande fri- och rättigheterna. De faktiska konsekvenser som den föreslagna regleringen kan få i fråga om detta bör därför bedömas i förhållande till myndighetstjänstens natur, dess målgrupp och kundernas möjligheter att uträtta ärenden hos myndigheterna elektroniskt. Riksdagens grundlagsutskott har bedömt regeringens proposition om penningtvättslagar (RP 228/206 rd). I propositionens avsnitt om lagstiftningsordningen bedömdes i dessa sammanhang liknande bestämmelser om e-tjänster. Till denna del kom grundlagsutskottet i sitt utlåtande varken med invändningar eller med förslag i fråga om motiveringen till propositionens lagstiftningsordning (GrUU 2/2017 rd).

En väsentlig fråga är huruvida e-tjänsterna i deras nuvarande form kan anses vara tillgängliga för bostadsaktiebolagen och för de människor som är ansvariga i de andra företag och bolag som tillhör bostadsdatasystemet. Användningen av internet och e-tjänster ökar hela tiden, men skötseln av myndighetsärenden i pappersform är också förknippat med regionala begränsningar eller begränsningar som gäller den konkreta tillgängligheten. Dessa begränsningar har dock i allmänhet inte ansetts inskränka de grundläggande fri- och rättigheter som behandlas i denna proposition. I företags- och organisationsdatasystemets e-tjänst identifieras serviceanvändaren genom nätbankskoder, ett chip-försett identitetskort eller mobilcertifikat. Nätbankskoderna används i stor utsträckning, för närvarande används nämligen nätbankerna av uppskattningsvis 87 procent av finländarna i åldrarna 16–74 år. Befolkningsregistercentralens medborgarcertifikat kan för närvarande användas genom ett chip-försett identitetskort som beviljas av polisen. Certifikatet används för identifiering, för att hemlighålla e-post och dokument samt för elektroniska signaturer. I praktiken har varje finländare och företag möjligheten att skaffa sig de verktyg som behövs för elektronisk identifiering i e-tjänster.

Man bör se till att det i undantagssituationer är möjligt för en person som inte har en finsk personbeteckning att göra anmälan i e-tjänsten utan stark elektronisk autentisering. Förfarandet ska kunna tillämpas till exempel då en person inte har möjlighet att göra anmälan på grund av avsaknad av nätbankskoder. Detta sätt att uträtta ärenden kan också användas då ett ärende ska uträttas på bolagets vägnar av en utländsk person som inte har en finsk personbeteckning och som inte heller kan identifieras elektroniskt på något annat sätt. I dessa situationer är det tillräckligt att personen har tillgång till en nätförbindelse.

Målgruppen för den föreslagna e-tjänsten är de ansvariga personer i bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som enligt lag ansvarar för anmälan (företags- och organisationsdatalagen 14 §). Anmälningsskyldigheten gäller i etableringsskedet de som bildar bostadsaktiebolaget, dvs. vanligtvis byggbolagen. Vad gäller upprättande av bolagsordning och anmälan om ändringar gäller skyldigheten styrelsen för bostadsaktiebolagen och för de ömsesidiga fastighetsaktiebolagen eller disponenten. Med tanke på tjänstens tillgänglighet behöver inte nödvändigtvis varje styrelsemedlem ha tillgång till de verktyg som behövs för den elektroniska identifieringen. Med tanke på lagförslaget kan de möjligheter att uträtta ärenden elektroniskt som de ansvariga personerna i bostadsaktiebolagen har för närvarande anses tillräckliga.

Vid organiseringen av inskrivningen i bostadsdatasystemet och av informationstjänsten tillämpas den allmänna förvaltningslagstiftningen och lagstiftningen om tillhandahållande av di-

gitala tjänster (RP 60/2018 rd.). Inget av de sätt för att uträtta ärenden som vanligtvis används inom förvaltningen föreslås bli begränsat eller slopat. Inskrivningen sker i praktiken alltid i någon form även skriftligen. Myndigheternas kunder ska erbjudas en möjlighet att uträtta ärenden genom ett besök hos myndigheten, men så fort och så långt som möjligt även en möjlighet att använda de digitala servicekanalerna.

Enligt vad som anförts ovan anses den föreslagna regleringen inte äventyra den jämlikhet som avses i 6 § eller den adekvata myndighetsservice som avses i 21 § i grundlagen.

Med beaktande av de ovannämnda synpunkter som gäller skyddet för personuppgifter anser dock regeringen att det behövs ett utlåtande om propositionen av grundlagsutskottet.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

Lagförslag

1.

Lag

om ett bostadsdatasystem

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 kap.

Allmänna bestämmelser

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på förvaltningen av sådana register och ärendehanteringssystem som gäller ägande och pantsättning av aktier som medför besittningsrätt till en lägenhet och på objekt vars besittning grundar sig på aktieägande (*bostadsdatasystemet*) samt på behandlingen av uppgifter i dessa register och system.

Denna lag tillämpas också på förfarandet för registrering av ägande och pantsättning av i 1 mom. avsedda aktier och för anteckning av begränsningar som gäller dem samt på registreringens rättsverkningar.

2 §

Syftet med bostadsdatasystemet

Bostadsdatasystemet tillgodoser behov i fråga om omsättning av aktier som medför besittningsrätt till en lägenhet, förvaltning av säkerheter samt annan med detta jämförbar verksamhet samt bolagsförvaltningens och dess aktieägares behov i fråga om erhållande av information. Med hjälp av systemet produceras det dessutom information för forskning och statistikföring samt för andra informationsbehov i samhället.

3 §

Definitioner

I denna lag avses med

1) *bolag* ett i 1 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) avsett bostadsaktiebolag och ett i 28 kap. 2 § i den lagen avsett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som omfattas av bestämmelserna i 2 kap. 1 a § i lagen om bostadsaktiebolag,

2) *aktie* en aktie i ett bolag,

3) *besittningsobjekt* en aktielägenhet enligt 1 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag.

2 kap.

Registrering av aktieägare och av pantsättning av aktier samt anteckning av begränsningar som gäller aktier i aktielägenhetsregistret

4 §

Aktielägenhetsregister

Lantmäteriverket ska i ett för ändamålet avsett register (*aktielägenhetsregistret*) föra in förvärv och pantsättning av aktier samt anteckna andra begränsningar som gäller aktierna eller den besittningsrätt de ger upphov till.

Följande uppgifter ska skrivas in i aktielägenhetsregistret:

- 1) inskrivningsansökningar och uppgifter om behandlingen av dem,
- 2) uppgift om ansökningar eller anmälningar om anteckning av begränsningar och uppgift om behandlingen av ansökningar,
- 3) avgöranden som gäller registrering samt anteckning av begränsningar.

Om ett ärende som avses i 2 mom. gäller en fysisk person ska personens namn och personbeteckning skrivas in i aktielägenhetsregistret. Om personen saknar personbeteckning ska i stället dennes födelsedatum, medborgarskap och hemadress skrivas in.

Om ett ärende som avses i 2 mom. gäller en sammanslutning eller stiftelse ska dess firma och företags- och organisationsnummer skrivas in i aktielägenhetsregistret. Om en sammanslutning eller stiftelse saknar företags- och organisationsnummer ska motsvarande registerbeteckning samt det register sammanslutningen eller stiftelsen är införd i skrivas in. I fråga om utländska sammanslutningar eller stiftelser ska firma och hemort skrivas in.

5 §

Registrering av aktieägare

Den första aktieägaren ska föras in i aktielägenhetsregistret enligt uppgifterna i den anmälan som avses i 10 § i företags- och organisationsdatalagen (244/2001) eller i 13 kap. 13 §, 19 kap. 14 § eller 20 kap. 14 § i lagen om bostadsaktiebolag.

Förvärvet av en aktie ska föras in i aktielägenhetsregistret på ansökan av den till vilken aktien har övergått. En förutsättning för registreringen är att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke till registreringen eller att någon annan utredning om förvärvet läggs fram.

Ett förvärv som inte är slutligt på grund av ett villkor som gäller aktieöverlåtelsen ska föras in i aktielägenhetsregistret som villkorligt. Ansökan om registrering av förvärvet ska då i övrigt lämnas vilande tills ärendet kan avgöras slutligt. I samband med detta kan även sådana ansökningar eller anmälningar lämnas vilande utifrån vilka registreringar eller anteckningar kan göras i aktielägenhetsregistret, om förvärvaren registreras som aktieägare.

6 §

Registrering av pantsättning

Pantsättning av aktier ska föras in i aktielägenhetsregistret på ansökan av panthavaren. En förutsättning för registreringen är att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke till registreringen eller att någon annan utredning om sökandens rätt läggs fram. Registeruppgifterna ska ange panthavaren och på begäran även maximibeloppet på pantansvaret.

Om det finns flera panthavare, kan pantsättningarnas företrädesordning anges på ansökan av panthavarna gemensamt.

Registeruppgifter som gäller pantsättning ska avföras ur registret eller ändras på ansökan av den registrerade aktieägaren eller panthavaren. Avförande eller ändring kräver samtycke av dem vars ställning kan försämrats till följd av ändringen.

7 §

Utmätning, säkerhetsåtgärd, konkurs och företagssanering

Uppgift om utmätning och säkerhetsåtgärd som avser en aktie antecknas i aktielägenhetsregistret efter anmälan från den behöriga myndigheten. Registeranteckningen ska specificera den grund utifrån vilken uppgiften antecknats i registret.

Aktieägares konkurs antecknas i aktielägenhetsregistret efter anmälan från konkursboet. Inledande och upphörande av i lagen om företagssanering (47/1993) avsett saneringsförfarande i fråga om aktieägare antecknas i aktielägenhetsregistret efter anmälan av utredaren eller domstolen.

8 §

Andra begränsningar

Om en besittningsrätt som baserar sig på lag eller testamente begränsar aktieägarens rätt att överlåta en aktie, ska begränsningen antecknas i aktielägenhetsregistret i samband med registreringen av aktieförvärvet eller på ansökan av rättsinnehavaren. En förutsättning för registeranteckningen är att den registrerade aktieägaren ger sitt samtycke till anteckningen eller att någon annan utredning om rätten läggs fram. Uppgift om rättsinnehavaren och andra uppgifter som behövs för att specificera begränsningen ska anges i registeranteckningen.

En sådan begränsning som avses i 1 mom. ska avföras ur aktielägenhetsregistret på ansökan av den registrerade aktieägaren eller rättsinnehavaren. Om det är aktieägaren som ansöker om avförande krävs det samtycke av den antecknade rättsinnehavaren eller någon annan utredning om att rättigheten upphör.

Dessutom ska i aktielägenhetsregistret på det sätt som föreskrivs någon annanstans i lag föras in de begränsningar som gäller aktien eller den besittningsrätt som aktien ger upphov till.

9 §

Registrering eller anteckning på grundval av domstolsavgörande

Den som enligt en domstols lagakraftvunnen dom har bättre rätt till en aktie än den som är registrerad som aktieägare ska på ansökan av den förstnämnde registreras som aktieägare i aktielägenhetsregistret.

Andra registreringar och anteckningar i aktielägenhetsregistret kan utöver det som föreskrivs ovan avföras från registret eller ändras utifrån en lagakraftvunnen dom som gäller en rättighet eller begränsning som registrering eller anteckning avser.

10 §

Behandling av ärenden som gäller registrering eller anteckning

Uppgift om anhängiga ansökningar eller anmälningar som gäller registrering eller anteckning ska utan dröjsmål antecknas i aktielägenhetsregistret. Om ansökan godkänns anses registreringen eller anteckningen ha blivit gjord vid den tidpunkt anteckningen om att ansökan är anhängig gjordes.

Inskrivningsmyndigheten ska på tjänstens vägnar beakta begränsningar i aktielägenhetsregistret, bestämmelser om aktiegrupperna i bolagsordningen samt begränsningar i rätthandlingsförmågan som framgår av befolkningsdatasystemet vilka påverkar rätten att disponera över aktien. Inskrivningsmyndigheten ska vid behov reservera sökanden eller någon annan tillfälle att bli hörd.

Ärendet avgörs genom att uppgifterna eller anteckningar i fråga förs in i aktielägenhetsregistret. Om ärendet avgörs på ett sätt som avviker från vad som yrkats av sökanden eller någon annan part ska det dessutom fattas ett separat beslut an avgörandet som delges den berörda parten och till vilket en besväransvisning ska fogas. I registret ska göras en anteckning om huruvida att avgörandet har vunnit laga kraft. Som expedition ska sökanden ges ett intyg över de registreringar eller anteckningar som gjorts i registret eller ett separat beslut. Dessutom ska ett bolag avgiftsfritt delges ett intyg över att förvärvet av aktien har förts in i registret.

Om sökandens rätt är tvistig och ansökan eller en mot den framställd invändning inte är uppenbart ogrundad, ska sökanden eller någon annan som har bevisbördan i saken anvisas att inom utsatt tid underkasta ärendet till domstolsprövning. Uppmaningen ska ges sökanden vid äventyr att ansökan annars avvisas och andra parter vid äventyr att införande i registret annars kan göras. Ett ärende som prövas av domstol lämnas vilande till dess att tvisten avgjorts genom ett lagakraftvunnet beslut.

11 §

Rättelse av fel

Med avvikelse från 50 § i förvaltningslagen (434/2003) får ett sakfel som gäller registeruppgifter eller registeranteckningar rättas endast om avgörandet grundar sig på en klart oriktig eller bristfällig utredning eller på uppenbart oriktig tillämpning av lag och de vars rätt kan försvagas på grund av rättelsen samtycker till den.

Uppenbara skriv- eller räknefel som gäller registeruppgifter eller registeranteckningar, tekniskt betingade fel eller andra jämförbara fel eller brister ska rättas trots vad som föreskrivs i 51 § 2 mom. i förvaltningslagen. Innan ett sådant fel rättas ska alla kända parter vars ställning kan försämrats till följd av rättelsen ges tillfälle att bli hörda.

12 §

Rättsverkningar av registrering

Om den som är införd som aktieägare i aktielägenhetsregistret har överlåtit eller pantsatt aktien påverkas inte förvärvarens eller panthavarens rätt efter det att förvärvet eller pantsättning en registrerats av att den som är registrerad som aktieägare inte hade bestämmanderätt över aktien, utom om förvärvaren eller panthavaren kände till eller borde ha känt till det. Var och en anses ha fått kännedom om de begränsningar av bestämmanderätt som framgår av registret.

Om en aktie överlåts eller pantsätts till fler än en har det förvärv eller den pantsättning företräde som förts in i aktielägenhetsregistret i förhållande till ett förvärv eller en pantsättning som inte registrerats eller som förts in i registret senare. Tidigare förvärv eller pantsättningar får dock företräde framför senare förvärv eller pantsättningar, om den som åberopar ett senare förvärv eller en senare pantsättning kände till eller borde ha känt till det tidigare förvärvet eller den tidigare pantsättningen. Om pantsättningarnas företrädesordning har förts in i aktielägenhetsregistret ska den företrädesordning följas.

Överlåtelse eller pantsättning av en aktie är inte bindande för överlåtarens eller pantsättarens borgenärer, om inte förvärvet eller pantsättningen i fråga har förts in i aktielägenhetsregistret.

3 kap.

Ekonomiska och tekniska uppgifter om besittningsobjektet

13 §

Besittningsobjektsregister

För skötsel av de uppgifter som anges i 2 kap. och för ordnande av informationstjänster ska Lantmäteriverket föra ett register (*besittningsobjektsregistret*) i vilket följande uppgifter förs in:

- 1) inlösenklausul eller motsvarande begränsning av omsättningen, om inte informationen går att få ur andra informationssystem hos myndigheter,
- 2) beteckningarna på fastigheter, byggnader, lägenheter och aktiegrupper som hör till bolaget eller som det besitter.

I besittningsobjektsregistret förs dessutom in uppgift om utredning om betalning av överlåtelsskatt.

14 §

Behandling av ekonomiska och tekniska uppgifter i andra informationssystem hos myndigheter

Lantmäteriverket får behandla följande uppgifter som lämnas ut ur ett annat myndighetsregister med hjälp av en teknisk anslutning:

1) uppgifter i handelsregistret om registrering av ett bolag, bolagets firma och beteckning, de ansvariga i bolaget, bolagets hemort och var det är beläget, dess besittningsobjekt samt dess aktier och begränsningar av omsättningen av den,

2) uppgifter i handelsregistret om registrering, firma och beteckning om andra sammanslutningar än de som avses i 1 punkten eller om stiftelser och om deras ansvariga, bolagsform och hemort,

3) uppgifter i fastighetsdatasystemet om äganderätt till den fastighet som bolaget besitter eller till en del av den eller om någon annan grund för besittningen samt servitut, areal och läge samt om planbestämmelser som gäller fastigheten eller delen av den,

4) uppgifter i befolkningsdatasystemet om beteckningar, läge, egenskaper, användning och myndighetstillstånd i fråga om byggnader som bolaget besitter,

5) uppgifter i befolkningsdatasystemet om den beteckning som specificerar lägenheten och lägenhetens adress och egenskaper.

4 kap.

Förvaltning av informationssystemet samt behandling och utlämnande av uppgifter

15 §

Lantmäteriverkets uppgifter och ansvar

Lantmäteriverket svarar för förvaltning och utveckling av bostadsdatasystemet. Lantmäteriverket är personuppgiftsansvarig för aktielägenhetsregistret och besittningsobjektsregistret.

Lantmäteriverket har tills uppgift att lämna ut uppgifter för de ändamål som anges i 2 §.

16 §

Tillämpning av bestämmelsen om begränsning av behandling av uppgifter

Artikel 18.1 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning) ska inte tillämpas på bostadsdatasystemet.

17 §

Lantmäteriverkets rätt att få information

Lantmäteriverket har trots sekretessbestämmelserna rätt att av domstolar, utskökningsmyndigheten, den personuppgiftsansvarige för befolkningsdatasystemet, kommunala myndigheter, kreditinstitut och bolag få den information som behövs för fullgörande av de uppgifter som verket har enligt denna lag.

Lantmäteriverket har rätt att ur befolkningsdatasystemet för fullgörande av uppgifterna enligt denna lag få följande uppgifter om en fysisk person:

- 1) uppgifter som behövs för individualisering och identifiering,
- 2) kontaktuppgifter,
- 3) uppgifter om personens make, död och arvtagare,
- 4) begränsningar av överlåtelse av adressuppgifter och andra personuppgifter,
- 5) personuppgifter som omfattas av spärrmarkering,
- 6) uppgifter om begränsning av handlingsbehörighet och om intressebevakning.

Lantmäteriverket har rätt att få de uppgifter som avses i 1 och 2 mom. med hjälp av en teknisk anslutning eller på något annat för ändamålet lämpligt sätt.

18 §

Bevarande av uppgifter

De uppgifter som avses i 4 § ska bevaras permanent.

De beteckningar som avses i 13 § 1 mom. 2 punkten ska bevaras till dess att föremålet för beteckningen har avförts ur det myndighetsregister där uppgifterna om föremålet i fråga i första hand införs.

De uppgifter som har behandlats på så sätt att de varken indirekt eller direkt går att identifiera som uppgifter avseende en eller flera personer får bevaras permanent.

19 §

Utlämnande av uppgifter för bostadsdatasystemets ändamål

Offentliga uppgifter i bostadsdatasystemet får lämnas ut för de ändamål som avses i 2 §. Sekretessbelagda uppgifter får lämnas ut, om det särskilt i lag föreskrivs en rätt att få uppgifterna. Personuppgifter får endast lämnas ut till den som har rätt att behandla dem. Utlämnade personuppgifter får behandlas endast för det syfte som de lämnats ut. Om personuppgifter lämnas ut för att förmedlas för de ändamål som avses i 2 §, får den som förmedlar dem endast behandla uppgifterna i den mån det är nödvändigt för fullgörande av den slutliga mottagarens rätt att få information.

Uppgifter om egenskaper och läge i fråga om fastigheter eller byggnader i ett bolags besittning eller om delar av sådana får finnas allmänt tillgängliga på offentliga webbplatser eller lämnas ut på något annat sätt, om de inte direkt eller indirekt kan identifieras som uppgifter avseende en eller flera personer.

20 §

Ordning av informationstjänster

Lantmäteriverket beslutar om utlämnande av uppgifterna i bostadsdatasystemet. Uppgifterna får lämnas ut med hjälp av en teknisk anslutning eller på något annat sätt i elektronisk form, om den som tar emot och den som förmedlar uppgifterna beviljas användningstillstånd. Ett bolag har dock rätt att få sådana uppgifter som det behöver i dess sedvanliga verksamhet och en aktieägare har rätt att få uppgifter om sig själv utan användningstillstånd.

Användningstillstånd kan beviljas på ansökan. Om ansökan gäller utlämnande av personuppgifter, ska sökanden visa upp utredning om sin rätt att få information och om att sökanden uppfyller de krav som gäller för behandlingen av personuppgifterna.

Ett beslut om ett användningstillstånd ska gälla tills vidare eller för viss tid. Beslutet kan förenas med villkor som gäller sökvillkor och andra åtgärder som behövs för att skydda personuppgifterna.

21 §

Skyddsåtgärder i samband med utlämnande av uppgifter

Lantmäteriverket utövar tillsyn över att förutsättningarna och villkoren i fråga om användningstillstånd uppfylls genom att begära utredningar och förrätta inspektioner i de lokaler som används av tillståndshavaren. Inspektioner får inte förrättas i utrymmen som används för boende av permanent natur. På inspektionerna tillämpas 39 § i förvaltningslagen.

Lantmäteriverket fattar beslut om indragning av tillståndet, om de grunder på vilka tillståndet beviljades inte längre föreligger eller det framkommer att de inte förelåg vid tidpunkten för beviljande av tillståndet.

5 kap.

Särskilda bestämmelser

22 §

Skadeståndsskyldighet

Staten är skyldig att ersätta skada som orsakas av

- 1) ett felaktigt avgörande som gäller registrering eller anteckning av uppgifter i aktielägenhetsregistret eller av någon annan sådan felaktighet eller brist,
- 2) ett tekniskt fel vid behandlingen av de uppgifter som registreras och antecknas i aktielägenhetsregistret.

23 §

Avgifter

I fråga om de avgifter som tas ut för Lantmäteriverkets prestationer och tjänster i anknytning till bostadsdatasystemet tillämpas lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992).

Av myndigheter tas inte ut avgifter för sedvanligt utlämnande av uppgifter. Av bolag och aktieägare tas inte ut avgifter för sådant i 20 § 1 mom. avsett utlämnande av uppgifter som sker utan användningstillstånd.

Närmare bestämmelser om avgifterna utfärdas genom förordning av jord- och skogsbruksministeriet.

24 §

Ändringssökande i beslut om registrering eller anteckning

Ändring i ett i 10 § 3 mom. avsett beslut om registrering eller anteckning söks genom besvär hos tingsrätten på bolagets hemort. Besvären ska anföras inom 30 dagar från det att beslutet fattades. På behandlingen av besvären i tingsrätten tillämpas bestämmelserna om behandling av ansökningsärenden i 8 kap. i rättegångsbalken. Tingsrätten ska underrätta inskrivningsmyndigheten om besvären och om deras innehåll.

Fullföljdsdomstolen ska utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om sitt avgörande och huruvida avgörandet har vunnit laga kraft. Inskrivningsmyndigheten ska på eget initiativ uppta behandlingen av ett ärende som fullföljdsdomstolen har återförvisat till den, vid behov avgöra ärendet på nytt samt göra behövliga registreringar och anteckningar i aktielägenhetsregistret.

25 §

Ändringssökande i beslut om användningstillstånd

Omprövning av beslut enligt 20 och 21 § får begäras på det sätt som anges i förvaltningslagen.

Ett beslut med anledning av en begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

26 §

Ikraftträdande

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

2.

Lag

om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Ikraftträdande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem

Följande lagar träder i kraft den 1 januari 2019:

- 1) lagen om ett bostadsdatasystem (/), nedan *bostadsdatalagen*
- 2) lagen om ändring av lagen om bostadsaktiebolag (/), nedan *den ändrade lagen om bostadsaktiebolag*,
- 3) lagen om ändring av lagen om bostadsköp (/),
- 4) lagen om ändring av 5 kap. 25 § i lagen om gruppbyggande (/),
- 5) lagen om ändring av 9 och 21 § i handelsregisterlagen (/), nedan *den ändrade handelsregisterlagen*,
- 6) lagen om ändring av företags- och organisationsdatalagen (/), nedan *den ändrade företags- och organisationsdatalagen*,
- 7) lagen om ändring av 16 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån (/),
- 8) lagen om ändring av 16 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (/),
- 9) lagen om ändring av 6 § i aravalagen (/),
- 10) lagen om ändring av 12 och 18 § i aravabegränsningslagen (/),
- 11) lagen om ändring av 51 § i lagen om bostadsrättsbostäder (/),
- 12) lagen om ändring av lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (/),
- 13) lagen om ändring av 2 kap. 6 § och 4 kap. 33 § i utskökningsbalken (/),
- 14) lagen om ändring av 3 § i lagen om gåvoutfästelser (/),
- 15) lagen om ändring av 11 och 24 § i lagen om överlåtelseskatt (/).

Följande lagar träder i kraft den 1 november 2019:

- 1) lagen om ändring av 18 § i lagen om beskattningsförfarande (/),
- 2) lagen om ändring av 20 § i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter (/).

På överlåtelser som gjorts och på lagfarts- eller inskrivningsansökningar som blivit anhängiga före ikraftträdandet av lagen om ändring av 11 och 24 § i lagen om överlåtelseskatt tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet. Bestämmelser i 11 § 4 mom. i lagen om överlåtelseskatt sådan den lydde vid ikraftträdandet av lagen ska också tillämpas på sådana överlåtelser som gjorts och på sådana lagfarts- och inskrivningsansökningar som blivit anhängiga senast den 31 oktober 2019.

2 §

Tillämpning av bostadsdatalagen

Bostadsdatalagen tillämpas på registrering av rättigheter och anteckning av begränsningar som gäller aktier i bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag, om bolagets etableringsanmälan har gjorts den 1 januari 2019 eller senare.

Bostadsdatalagen tillämpas på registrering av rättigheter och anteckning av begränsningar som gäller aktier i andra bolag än i 1 mom. avsedda bostadsaktiebolag (*gammalt bostadsaktiebolag*) och ömsesidiga fastighetsaktiebolag (*gammalt ömsesidigt fastighetsaktiebolag*) på det sätt som föreskrivs nedan i denna lag.

3 §

Tillämpning av den ändrade lagen om bostadsaktiebolag

Den ändrade lagen om bostadsaktiebolag tillämpas också på gamla bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag om inte något annat följer av denna lag.

4 §

Upprättande av ett bostadsdatasystem

Lantmäteriverket har trots sekretessbestämmelserna rätt att av Skatteförvaltningen få för upprättande av ett bostadsdatasystem behövliga uppgifter om de bolag som avses i 2 § 2 mom., om fastigheter som är i bolagens besittning och om de byggnader som finns på dem, om bolagens aktier och ägarförhållanden och om överlåtelse som gäller aktierna samt om delägare, inklusive deras personbeteckning eller andra beteckningar för individualisering, och lägenheter som innehas på basis av aktier och deras egenskaper.

Lantmäteriverket har för upprättande av bostadsdatasystemet rätt att ur befolkningsdatasystemet, fastighetsdatasystemet och handelsregistret få behövliga uppgifter om de bolag som avses i 2 § 2 mom. och de beteckningar eller andra uppgifter för individualisering som gäller de fastigheter, byggnader och aktiegrupper som är i bolagens besittning.

De uppgifter som avses i 1 och 2 mom. får lämnas ut med hjälp av en teknisk anslutning eller på något annat sätt elektronisk forum.

5 §

Överföring av förvaltningen av gamla bostadsaktiebolags aktieböcker till Lantmäteriverket

Gamla bostadsaktiebolag ska under tiden mellan den 1 maj 2019 och den 31 december 2022 föra över förvaltningen av sina aktieböcker till Lantmäteriverket. Överföringen sker genom att ett bolag anmäler de uppgifter i aktieboken som avses i 2 kap. 12 § 1 mom. 1, 2 och 4–6 punkten i den lag som gällde vid ikraftträdandet av den ändrade lagen om bostadsaktiebolag, nedan *den gamla lagen om bostadsaktiebolag*, och uppgift om en klausul i bolagsordningen som begränsar omsättningen.

Om ett gammalt bostadsaktiebolag har anmält uppgifterna i bolagsordningen till handelsregistret med hjälp av ett elektroniskt system ska det anmäla de uppgifter i aktieboken som av-

ses i 2 kap. 12 § 1 mom. 1, 2 och 4– 6 punkten i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till Lantmäteriverket inom den tid som anges i 1 mom.

Bolaget ska utan dröjsmål underrätta aktieägarna om att förvaltningen av aktieboken överförs till Lantmäteriverket och underrättelsen ska utfärdas på samma sätt som kallelsen till bolagsstämma utfärdas.

6 §

Anslutning av gamla ömsesidiga fastighetsaktiebolag till aktielägenhetsregistret

Ett gammalt ömsesidigt fastighetsaktiebolag kan anslutas till aktielägenhetsregistret genom att i bolagsordningen ta in en bestämmelse om att 2 kap. 1 a § i den ändrade lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas på bolaget. Bolaget kan inte fatta beslut om avförande av aktier ur aktielägenhetsregistret efter det att ändringen av bolagsordningen har registrerats.

Den ändring av bolagsordningen som avses i 1 mom. ska anmälas till handelsregistret med hjälp av ett elektroniskt system. Efter registreringen av ändringen av bolagsordningen ska bolaget överföra förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket genom att meddela de uppgifter i aktieboken som avses i 2 kap. 12 § 1 mom. 1, 2 och 4– 6 punkten i den gamla lagen om bostadsaktiebolag.

Innan den anmälan till Lantmäteriverket som avses i 2 mom. sänds ska på gamla ömsesidiga fastighetsaktiebolag tillämpas den gamla lagen om bostadsaktiebolag. Efter anmälan ska vad som i 7–11 § föreskrivs om gamla bostadsaktiebolag tillämpas på bolaget.

7 §

Registrering av aktieägare och makulering av aktiebrev

En aktieägare får ansöka om att få uppgift om sin rätt registrerad i aktielägenhetsregistret när ett gammalt bostadsaktiebolag fört över förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket.

När det gamla bostadsaktiebolaget har fört över förvaltningen av aktieboken och en aktie i bolaget överläts första gången ska förvärvaren ansöka om att bli registrerad som aktieägare i aktielägenhetsregistret inom två månader efter det att överlåtelseavtal ingicks. Om det är fråga om en sådan överlåtelse eller ett sådant förvärv enligt 4 kap.1 § i lagen om bostadsköp (843/1994) som inte kräver betalning av överlåtelseskatt ska ansökan göras inom två månader från det att äganderätten överfördes.

Aktiebrevet ska ges in till Lantmäteriverket, som makulerar aktiebrevet innan uppgiften om aktieägaren förs in i aktielägenhetsregistret. Detsamma gäller för ett interimisbevis som utfärdas i enlighet med 2 kap. 10 § 1 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag.

Om inget aktiebrev eller interimisbevis har utfärdats för ett gammalt bostadsaktiebolags aktie, ska bolagets styrelse lämna en redogörelse för detta till den aktieägare som är antecknad i aktieboken. Redogörelsen ska dateras och undertecknas av ett beslutfört antal styrelseledamöter. Den aktieägare som ansöker om registrering av sin rätt ska lämna en redogörelse till Lantmäteriverket.

Efter att aktieägaren har blivit registrerad i aktielägenhetsregistret ska bostadsdatalagens bestämmelser om registreringar och anteckningar tillämpas.

8 §

Utövande av aktierättigheter samt utfärdande av kallelse till bolagsstämma

På förvärvaren av en aktie i ett gammalt bostadsaktiebolag tillämpas 2 kap. 2 § 1 och 2 mom. och 6 kap 7 § i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till dess att bolaget har fört över förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket och aktien första gången förs över till en ny ägare.

När tio år har förflutit från överföringen av ett gammalt bostadsaktiebolags aktiebok till Lantmäteriverket förutsätter deltagande i bolagsstämman att aktieägaren har ansökt om att dennes äganderätt ska föras in i aktielägenhetsregistret senast på den avstämningsdag för bolagsstämman som avses i 6 kap. 7 § i den ändrade lagen om bostadsaktiebolag. Ovannämnda förutsättning för deltagande ska nämnas i kallelsen till den första bolagsstämma som förutsättningen tillämpas på.

På utfärdande av kallelse till bolagsstämma till aktieägarna i ett gammalt bostadsaktiebolag tillämpas 6 kap. 21 § i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till dess att bolaget har överfört förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket och aktien första gången övergår till den nya ägaren.

9 §

Inlösenklausul och andra klausuler som begränsar omsättningen

På inlösen av en aktie i ett gammalt bostadsaktiebolag tillämpas 2 kap. 5 § 2 mom. 4 och 5 punkten och 5 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till dess att uppgift om aktieägarens rätt har blivit registrerad i aktielägenhetsregistret på det sätt som avses i 7 §.

Om förvärv eller överlåtelse av aktier har begränsats i ett gammalt bostadsaktiebolags bolagsordning genom en bestämmelse enligt 6 § 3 mom. i lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag (1600/2009), ska överföringen av äganderätten antecknas i den aktiebok som förvaltas av Lantmäteriverket efter anmälan från styrelsen. I aktieboken antecknas då temporärt uppgifterna om överlåtelsen av aktien och om klausulen som begränsar omsättningen. På skyldigheten för förvärvaren av en sådan aktie att till bolaget lämna de uppgifter som behövs för att verkställa bestämmelsen tillämpas 2 kap. 13 § 3 mom. i den ändrade lagen om bostadsaktiebolag.

Om ett i 2 mom. avsett bolag överför förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket på det sätt som avses i 5 § 2 mom. ska det samtidigt anmäla att klausulen som begränsar omsättningen är en sådan bestämmelse som avses i 6 § 3 mom. i lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag.

10 §

Bestämmelser som ska tillämpas på aktiebrev

Innan ett aktiebrev eller interimsbevis i ett gammalt bostadsaktiebolag makuleras enligt 5 § 3 mom. ska 2 kap. 11 § i den gamla lagen om bostadsaktiebolag tillämpas vid överlåtelse och pantsättning av aktiebrevet.

På utfärdande och utbyte av aktiebrev i gamla bostadsaktiebolag och på innehållet i sådana aktiebrev tillämpas 2 kap. 6, 7 och 9 § och 8 § 2 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till dess att aktieägarens rätt har registrerats i aktielägenhetsregistret i enlighet med 7 §.

På anteckningar som görs i aktiebrev i gamla bostadsaktiebolag tillämpas 2 kap. 8 § 1 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till dess att aktiebrevet har blivit makulerat.

På överlåtelse av egna aktier som ett gammalt bostadsaktiebolag innehar tillämpas 13 kap. 15 § i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till dess att aktiebrevet har blivit makulerat.

På betalning av överlåtande och ursprungliga gamla bostadsaktiebolags fusionsvederlag och delningsvederlag tillämpas 19 kap. 16 § 4 mom. och 20 kap. 16 § 4 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till dess att aktiebrevet har blivit makulerat.

Efter att ett gammalt bostadsaktiebolag har fört över förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket ska uppgift om den rätt för en innehavare av ett dödat aktiebrev som fastställts i enlighet med lagen om dödande av urkunder (34/1901) föras in i aktielägenhetsregistret trots vad som föreskrivs i 6 § i den lagen.

Vad som någon annanstans i lag föreskrivs om aktiebrev och innehavare av aktiebrev gäller i tillämpliga delar de aktier som ingår i aktielägenhetsregistret samt de som har registrerats som aktieägare eller panthavare i aktielägenhetsregistret. Bestämmelserna i 10 kap. 1 § 2 mom. eller 6 § i handelsbalken tillämpas dock inte.

11 §

Aktiebok och förteckning över tidigare aktieägare

På förande av aktiebok, bevarande av uppgifter om tidigare aktieägare och aktiebokens offentlighet i gamla bostadsaktiebolag tillämpas 2 kap. 12–15 § och 27 kap. 2 § 1 mom. 1 punkten i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till dess att bolaget har fört över förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket. De uppgifter i aktieboken om tidigare aktieägare som bolaget bevarar med stöd av 2 kap. 14 § i den gamla lagen om bostadsaktiebolag ska hållas tillgängliga och kopior av uppgifterna ges enligt 2 kap. 15 § 3 mom. i den lagen i tio år räknat från det att den nya ägaren har antecknats i aktieboken.

Av den aktiebok i ett gammalt bostadsaktiebolag som överförts för att förvaltas av Lantmäteriverket ska uppgifterna om de aktier i varje aktiegrupp som utfärdats dock framgå av aktieboken till dess att aktieägarens rätt har registrerats i aktielägenhetsregistret. Det gamla bostadsaktiebolaget ska bevara uppgiften om den dag för utfärdande av aktiebrev som avses i 2 kap. 12 § 1 mom. 3 punkten i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till dess att aktiebrevet har blivit makulerat. Vid utlämnande av denna uppgift gäller vad som föreskrivs i 2 kap. 15 § 1 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag.

12 §

Tillämpning av den gamla lagen om bostadsaktiebolag på andra bolag

Bestämmelserna i den gamla lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på de i 28 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) avsedda andra bolag som har bildats före ikraftträdandet av den ändrade lagen om bostadsaktiebolag och vars bolagsordning före ikraftträdandet av den ändrade lagen har innehållit en bestämmelse om tillämpning av lagen om bostadsaktiebolag.

13 §

Anteckning av vissa begränsningar i anknytning till statligt understödd bostadsproduktion

På sådana anteckningar om begränsning som före ikraftträdandet av de lagar som nämns i 1 § 7–12 punkten gjorts i 2 § 2 mom. avsedda bolags aktiebrev och aktieböcker, och som motsvarar anteckningar om begränsning enligt de nämnda lagarna, tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet av de nämnda lagarna till dess att bolaget har fört över förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket och aktiebrevet har blivit makulerat.

14 §

Tillämpning av den ändrade företags- och organisationsdatalagen och den ändrade handelsregisterlagen

På anmälningar som är anhängiga vid ikraftträdandet av den ändrade företags- och organisationsdatalagen och den ändrade handelsregisterlagen tillämpas den lag som gällde vid ikraftträdandet.

15 §

Avgifter för prestationerna

För de Lantmäteriverkets prestationer som baserar sig på denna lag tas avgift ut enligt lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992).

Överföringen av förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket är avgiftsfri, om det inte föreskrivs något annat nedan i denna lag.

Närmare bestämmelser om avgifterna för prestationer får utfärdas genom förordning av jord- och skogsbruksministeriet.

16 §

Påföljder vid överskridande av tidsfrister

Om en i 7 § 2 mom. avsedd ansökan görs efter utgången av tidsfristen, ska den avgift som tas ut för registreringen höjas med 20 procent för varje begynnande period på två månader under vilka ansökan fördröjs. Avgiften höjs inte om dröjsmålet är obetydligt eller beror på aktieförvärvarens sjukdom eller någon annan motsvarande orsak som påverkar förmågan att sköta ärendet, eller om ett sådant bolag som avses i 2 § 2 mom. har försummat den anmälningsskyldighet som gäller vid överföring av aktieboken.

Om ett gammalt bostadsaktiebolag överför förvaltningen av aktieboken efter den tidsfrist som anges i 5 § 1 mom., tas för behandlingen av ärendet ut avgift enligt 15 § 1 mom.

17 §

Ändringssökande i ett beslut om påföljder

Omprövning av beslut om de påföljder som avses i 16 § får begäras på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003). Ett beslut med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocessla-

gen (586/1996). Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

18 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 20 . _____

3.

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 2 kap. 6–9 §, 12 § 2 mom. och 14 § samt 27 kap. 2 § 1 mom. 1 punkten,
ändras 2 kap. 2 § 1 och 2 mom., 5 § 2 mom. 4 och 5 punkten och 5 mom., 10 och 11 §, 12 § 1 mom., 13 och 15 §, 6 kap. 7 § 2 mom. och 21 §, 13 kap. 15 §, 19 kap. 16 § 4 mom., 20 kap. 16 § 4 mom. samt 28 kap. 1 § 2 mom. och 3 §, och
fogas till 2 kap. en ny 1 a §, till 2 kap. 5 § 2 mom. en ny 5 a-punkt, till 7 kap. 27 § 2 mom. en ny 12 a punkt, till 13 kap. 13 § ett nytt 5 mom., till 19 kap. 14 § nya 3 och 4 mom. samt till 20 kap. 14 § nya 2 och 3 mom. som följer:

2 kap.

Aktier

1 a §

Anslutning av aktier till aktielägenhetsregistret

Ett bolags aktier ska ingå i det aktielägenhetsregister som avses i lagen om ett bostadsdatasystem (/).

2 §

Utövande av aktierättigheter

En förvärvare av en aktie får utöva de rättigheter som en aktieägare har i bolaget (*ägarrättigheter*) först efter det att förvärvaren har införts i den aktiebok som avses i 12 § 1 mom. eller i det aktielägenhetsregister som avses i lagen om ett bostadsdatasystem. Denna begränsning gäller dock inte sådana på aktier grundade rättigheter som utövas genom uppvisande eller överlåtelse av särskilda bevis som har utfärdats av bolaget.

Den som en aktie tillhör på den avstämningsdag som avses i ett beslut om utbetalning av bolagets medel, i ett beslut om aktieemission eller i ett annat beslut har på en aktie grundad rätt till en prestation vid utbetalning av bolagets medel, rätt att få aktier och annan motsvarande rätt.

5 §

Inlösenklausul

Vid inlösen ska följande tillämpas:

4) styrelsen ska inom två veckor efter det att styrelsen har fått den uppgift om aktieövergången som avses i 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem samt de andra uppgifter som behövs för underrättelsen skriftligen underrätta de lösningsberättigade om övergången,

5) inlösningensanspråket ska riktas till bolaget eller, om bolaget utnyttjar sin lösningsrätt, till aktieförvärvaren inom en månad från det att styrelsen har fått den uppgift om aktieövergången som avses i 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem samt de andra uppgifter som behövs för den underrättelse som avses i 4 punkten,

5 a) styrelsen ska utan dröjsmål underrätta Lantmäteriverket om att lösningsrätten utnyttjas,

Lösenbeloppet ska betalas till styrelsen antingen i pengar eller med ett betalningsmedel som en bank verksam i Finland svarar för. Om lösenbeloppet betalas genom bankgiro, ska den dag då betalaren betalat in lösenbeloppet på en bank för girering eller vidtagit någon annan motsvarande åtgärd för betalning av beloppet anses vara betalningsdag. Styrelsen ska betala lösenbeloppet till den hos vilken aktien löses in utan dröjsmål efter det att uppgift om inlösarens rätt har förts in i aktielägenhetsregistret.

10 §

Bevis över aktierättigheter

Bolaget kan utfärda ett bevis över optionsrätt (*optionsbevis*) som innehåller ett villkor att rättigheten kan utövas endast mot återlämnande av beviset. Beviset ska ange villkoren för teckning av aktier. Det ska dateras och undertecknas av ett beslutfört antal styrelseledamöter.

Bolaget får utfärda emissionskuponger, som kan användas vid utbetalning av bolagets medel. I fråga om undertecknande av emissionskuponger gäller vad som i 2 mom. föreskrivs om optionsbevis.

11 §

Tillämpning av lagen om ett bostadsdatasystem och lagen om skuldebrev

Om en aktie avyttras eller pantsätts ska tillämpas vad som i 2 kap. 12 § i lagen om ett bostadsdatasystem föreskrivs om rättsverkningarna av att ett förvärv eller en pantsättning registreras.

Om ett optionsbevis avyttras eller pantsätts ska tillämpas vad som i 13, 14 och 22 § i lagen om skuldebrev (622/1947) föreskrivs om skuldebrev ställt till viss man eller order. Vad som i 13, 14 och 22 § i lagen om skuldebrev föreskrivs om innehavarskuldebrev ska tillämpas på optionsbevis som inte har ställts till viss man.

12 §

Aktiebok

Lantmäteriverket ska föra en aktiebok över bolagets aktier och deras ägare som baserar sig på registeranteckningarna i aktielägenhetsregistret. Följande ska antecknas i aktieboken:

- 1) samtliga aktier i aktiegrupper och nummerföljd,
 - 2) vilken aktielägenhet varje aktiegrupp medför besittningsrätt till,
 - 3) dagen då aktie har registrerats,
 - 4) aktieägarens namn och adress, i fråga om fysiska personer födelsedatum och i fråga om juridiska personer hemort, registernummer och det register där den juridiska personen har införts,
 - 5) uppgifter som enligt bestämmelser någon annanstans i lag ska antecknas i aktieboken, och
 - 6) de begränsningar som besittningsrätten till en lägenhet är underkastad enligt någon annan lag och som antecknats i aktielägenhetsregistret.
-

13 §

Anteckning i aktieboken när äganderätten överförs

En sådan förändring i förhållanden som framgår av aktieboken och som förts in i aktielägenhetsregistret ska antecknas i aktieboken utan dröjsmål. Anteckningen om äganderättens övergång görs dock först när det har erhållits utredning om att överlåtelseskatten är betald. Anteckningen ska dateras.

Om överföring av aktier har begränsats i bolagsordningen genom en inlösenklausul enligt 5 §, ska i aktieboken utöver överföringen av äganderätten antecknas uppgift om inlösningsförfarandet. Uppgiften avförs ur aktieboken två månader efter att den antecknades, om inte styrelsen till dess har meddelat något annat.

Aktieförvärvaren ska till styrelsen lämna de uppgifter som behövs för det inlösningsförfarande som avses i 5 §.

15 §

Aktiebokens offentlighet

Var och en har rätt att ta del av aktieboken och att få kopior av aktieboken eller en del av den.

Aktieägarna har rätt att ta del av uppgifter i aktieboken om tidigare aktieägare och att få kopior av uppgifterna på det sätt som föreskrivs i 1 mom. Samma rätt har sådana tidigare aktieägare och andra som visar att deras rättigheter kräver det. När det har förflutit tio år från det att den nya aktieägaren har antecknats i aktieboken, får uppgifter om tidigare aktieägare lämnas ut endast för vetenskaplig forskning, bolagets historik eller statistikföring.

Fysiska personers adress eller födelsedatum får ges ut endast till aktieägare eller till dem som visar att deras rättigheter kräver det.

Lantmäteriverket får till aktieägaren lämna ut uppgifter i aktieboken med hjälp av en teknisk anslutning.

Om magistraten med stöd av 36 § i lagen om befolkningsdatasystemet och Befolkningsregistercentralens certifikattjänster (661/2009) har utfärdat begränsningar i utlämnandet av uppgifter om en aktieägare eller om uppgifterna om aktieägaren ska hemlighållas på basis av 24 § 1 mom. 31 punkten i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999), får de

uppgifter om aktieägaren som har införts i aktieboken ges ut endast till myndigheter och till den som visar att dennes rättighet kräver det.

6 kap.

Bolagsstämma

7 §

Aktieägarnas deltagande

En förutsättning för deltagande är att aktieägaren dagen före bolagsstämman (*bolagsstämmans avstämningsdag*) är införd i aktieboken eller i det aktielägenhetsregister som avses i 6 § i lagen om ett bostadsdatasystem. Sådana förändringar i aktieinnehavet som har skett efter bolagsstämmans avstämningsdag påverkar inte rätten att delta i bolagsstämman eller aktieägarens röstetal.

21 §

Kallelsesätt

En skriftlig kallelse till bolagsstämma ska sändas till varje aktieägare vars postadress är känd för bolaget eller som har meddelat en e-postadress eller någon annan datakommunikationsförbindelse för sändande av kallelsen.

De kontaktuppgifter som avses i 1 mom. förs in i aktielägenhetsregistret efter anmälan från aktieägaren.

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

27 §

Disponentintyg

Av intyget ska framgå

12 a) uppgift om att bolagets aktier och aktiegrupper ingår i aktielägenhetsregistret,

13 kap.

Aktieemission

13 §

147

Registrering av nya aktier

Styrelsen ska utan dröjsmål efter den anmälan som avses i 1 mom. anmäla tecknarna av aktierna för att föras in i aktielägenhetsregistret.

15 §

Överlåtelse av egna aktier som innehas av bolaget

Vid emission av egna aktier som innehas av bolaget får en aktie inte överlåtas förrän den är till fullo betald. Aktien får inte överföras till förvärvaren före den nämnda tidpunkten.

19 kap.

Fusion

14 §

Anmälan om verkställande av fusion

Vid en absorptionsfusion ska styrelsen för det övertagande bostadsaktiebolaget utan dröjsmål efter den anmälan som avses i 1 mom. göra en anmälan om att de första ägarna av de nya aktier som ges som fusionsvederlag ska registreras i aktielägenhetsregistret.

Vid en kombinationsfusion ska de bolag som fusioneras med ett bostadsaktiebolag utan dröjsmål efter den anmälan som avses i 1 mom. göra en anmälan om att de första ägarna av aktier i det nybildade bolaget ska registreras i aktielägenhetsregistret.

16 §

Fusionens rättsverkningar

Om en förutsättning för att få fusionsvederlag är att mottagaren vidtar särskilda åtgärder och om vederlaget inte har krävts på detta sätt inom tio år från registreringen av verkställigheten av fusionen, kan det övertagande bolagets stämma besluta att rätten till fusionsvederlag och de på detta baserade rättigheterna är förverkade. Det förverkade vederlaget tillfaller det övertagande bolaget.

20 kap.

Delning

14§

Anmälan om verkställande av delning

Vid delning genom överlåtelse till ett verksamt bostadsaktiebolag ska styrelsen i det övertagande bolaget utan dröjsmål efter den anmälan som avses i 1 mom. göra en anmälan om att de första ägarna av de nya aktier som ges som delningsvederlag ska registreras i aktielägenhetsregistret.

Vid delning genom överlåtelse till ett nybildat bolag ska de bolag som deltar i delningen utan dröjsmål efter den anmälan som avses i 1 mom. göra en anmälan om att de första ägarna av aktier i det nybildade bolaget ska registreras i aktielägenhetsregistret.

16 §

Delningens rättsverkningar

Om en förutsättning för att få delningsvederlag är att mottagaren vidtar särskilda åtgärder och om vederlaget inte har krävts på detta sätt inom tio år från registreringen av verkställigheten av delningen, kan det övertagande bolagets stämma besluta att rätten till delningsvederlag och de på detta baserade rättigheterna är förverkade. Det förverkade vederlaget tillfaller det övertagande bolaget.

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpningsområde

I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan det föreskrivas att denna lag inte ska tillämpas på bolaget eller att endast vissa bestämmelser i denna lag ska tillämpas på bolaget. I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning får dock inte göras avvikelser från bestämmelserna i 2 kap. 1 a §. På sådana bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på det.

3 §

Tillämpning på andra aktiebolag

I ett annat aktiebolags bolagsordning kan det bestämmas att denna lag ska tillämpas på bolaget eller att vissa av bestämmelserna i denna lag ska tillämpas på bolaget, om en del av bolagets aktier medför rätt att besitta en i bolagsordningen eller genom bolagsstämmans beslut angiven lägenhet i bolagets byggnad eller någon annan del av en byggnad som bolaget äger eller av en fastighet som bolaget besitter. I ett sådant bolags bolagsordning kan det dock inte bestämmas att 2 kap. 1 a § ska tillämpas på bolaget. På sådana bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

4.

Lag

om ändring av lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 1 c § 1 mom., 6 § 1 mom., 6 a § och 15 § 2 mom., rubriken för 4 kap. 4 § samt 4 kap. 4 § 3 mom., 29 § 1 mom. och 34 § 3 mom. samt 6 kap. 4, 8 och 22 § och 24 § 3 mom.,
av dem 2 kap. 1 c § 1 mom. och 6 § 1 mom. samt 4 kap. 4 § 3 mom. sådana de lyder i lag 795/2005 och 2 kap. 6 a § sådan den lyder i lagarna 795/2005 och 191/2015, samt
fogas till 2 kap. en ny 6 b § som följer:

2 kap.

Köparens skydd under byggnadsfasen

1 c §

Tillbyggnad

Om det senare byggs nya bostadslägenheter för ett bolag och om aktier som ger rätt att besitta dem börjar bjudas ut till försäljning till konsumenter innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt de nya bostadslägenheterna för användning, gäller bestämmelserna om stiftande delägare i denna lag den som under byggnadsfasen tecknar eller annars äger en aktie som ger rätt att besitta en ny bostadslägenhet. I ett sådant fall tillämpas dock inte 4 a § 3 mom., 6 b eller 8–10 §, 11 a § 8 punkten eller 20–23 eller 23 a §.

6 §

Förvaring och överlåtelse av aktiebrev

Den som förvarar skyddsdokumentet ska låta trycka de aktiebrev som utfärdas för aktierna på ett tryckeri som har godkänts för tryckning av bostadsaktiebolags aktiebrev samt förvara aktiebreven.

6 a §

Registreringar och anteckningar i aktielägenhetsregistret

Om aktier omfattas av lagen om ett bostadsdatasystem (/) ska den som förvarar skyddsdokumentet, i stället för att låta trycka aktiebrevet, utan dröjsmål för anteckning i aktielägenhetsregistret anmäla en eventuell begränsning enligt vilken registreringar och anteckningar av aktier får föras in i registret bara efter anmälan från den som förvarar skyddsdokumentet. På rättshandlingar som utförts medan en sådan begränsning gäller ska bestämmelserna i 12 § i lagen om bostadsdatasystemet om rättsverkningar av registrering inte tillämpas. De anmälningar som görs till den som förvarar skyddsdokumentet har samma verkningar som när aktiebrev förvaras i enlighet med 6 §.

På skyldigheten för den som förvarar skyddsdokumentet att anmäla köparens förvärv för att föras in i aktielägenhetsregistret tillämpas vad som i 6 § 2 och 4 mom. föreskrivs om överlåtelse av aktiebrevet till köparen. Den anteckning som avses i 1 mom. ska strykas när köparens förvärv förs in i registret.

Om en aktie är föremål för panträtt, utmätning eller säkerhetsåtgärder ska den som förvarar skyddsdokumentet anmäla pantsättningen, utmätningen eller säkerhetsåtgärden så att den på behörigt sätt blir registrerad eller antecknad i samband med att förvärvet registreras enligt uppgifterna i den förteckning som avses i 15 §. Om det finns flera panthavare, ska även pantsättningarnas företrädesordning registreras. Säljarens panträtt enligt 4 kap. 29 § 4 mom. ska inte föras in i registret.

Om en aktie inte är såld när byggnadsfasen avslutas ska den anteckning som avses i 1 mom. strykas efter anmälan från den som förvarar skyddsdokumentet. Om aktien är föremål för panträtt, utmätning eller säkerhetsåtgärder tillämpas dessutom förfarandet enligt 3 mom.

6 b §

Förvaring och överlåtelse av pantbrev

Pantbrev som utfärdats för inteckning i bolagets fastighet eller i arrenderätten till marken och i byggnaderna ska överlämnas till den som förvarar skyddsdokumentet, om de inte enligt ekonomiplanen utgör säkerhet för bolagets skulder. De pantbrev som är i förvar får lämnas ut endast enligt ekonomiplanen.

När byggnadsfasen har avslutats ska de pantbrev som inte överlämnats som säkerhet för bolagets skulder överlämnas till bolaget.

Ett elektroniskt pantbrev anses ha överlämnats till den som i lagfarts- och inteckningsregistret förts in som det elektroniska pantbrevets mottagare.

15 §

Registrering av rättshandlingar som gäller en aktie

Panträtten till en aktie eller till de rättigheter som avtalet om överlåtelsen av aktien medför uppkommer när pantförbindelsen har delgivits den som förvarar skyddsdokumentet. Den som förvarar skyddsdokumentet ska ge innehavaren av en panträtt ett intyg över detta.

4 kap.

Köp av nya bostäder

4 §

Besittningsöverlåtelse och överlämnande av aktiebrev eller andra dokument samt givande av samtycke till registrering

Bestämmelser om köparens rätt att efter att byggnadsfasen har avslutats och köparens förvärv registrerats i aktielägenhetsregistret få aktiebrevet eller andelsbrevet i sin besittning av den som förvarar skyddsdokumentet finns i 2 kap. 6 och 6 a §. I övriga fall ska säljaren samtidigt som besittningen av bostaden överläts, om inte något annat har avtalats, till köparen överlämna aktiebrevet eller andra handlingar som visar ägande- eller besittningsrätten eller ge sitt samtycke till att köparens förvärv förs in i aktielägenhetsregistret. Ett samtycke som behövs för registrering av köparens förvärv som villkorligt i aktielägenhetsregistret ska, om inte något annat avtalats, ges omedelbart efter köpslutet.

29 §

Tiden för betalningen av köpesumman och giltighetstiden för äganderättsförbehåll

Om inte något annat har avtalats, ska köparen betala köpesumman vid samma tidpunkt som köparen får bostaden i sin besittning och aktiebrevet eller någon annan handling som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden överlämnas till köparen eller samtycket till registrering av köparens förvärv i aktielägenhetsregistret ges. Vederlag som uppbärs för de tilläggs- och ändringsarbeten som inte ingår i köpesumman ska betalas när arbetena har slutförts.

34 §

Säljarens rätt att häva köpet

Säljaren får inte häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen efter det att aktiebrevet eller andra handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden har

överlåtits till köparen eller samtycket till registrering av köparens förvärv i aktielägenhetsregistret har getts, och inte heller efter det att köparen har fått bostaden i sin besittning, om inte något annat följer av ett äganderättsförbehåll.

6 kap.

Köp av begagnad bostad

4 §

Besittningsöverlåtelse och överlåtelse av aktiebrev eller andra dokument samt givande av samtycke till registrering

Säljaren ska vid avtalad tidpunkt överlåta bostaden i köparens besittning samt överlåta aktiebrevet eller andra dokument som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden eller ge sitt samtycke till att köparens förvärv förs in i aktielägenhetsregistret. Om ingenting annat har avtalats, ska dessa handlingar överlåtas eller samtycket ges till köparen samtidigt som besittningen av bostaden ska överlåtas. Ett samtycke som behövs för registrering av köparens förvärv som villkorligt i aktielägenhetsregistret ska, om inte något annat avtalats, ges omedelbart efter köpslutet.

Säljaren är dock inte skyldig att överlåta bostaden i köparens besittning, att överlåta de handlingar som avses i 1 mom. eller att ge sitt samtycke till att köparens förvärv registreras i aktielägenhetsregistret förrän köparen har betalat köpesumman, om det inte har avtalats att köpesumman eller en del av den ska betalas först senare.

8 §

Rätt att hålla inne betalningen

Om säljaren vid en tidpunkt då någon del av köpesumman förfaller till betalning befinner sig i dröjsmål med överlåtelsen av besittningen av bostaden eller av ett aktiebrev eller en annan handling som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden, får köparen hålla inne betalningen till dess fullgörelse sker. Om säljaren befinner sig i dröjsmål med sitt samtycke till registreringen i aktielägenhetsregistret får köparen på motsvarande sätt hålla inne betalningen tills samtycket ges. Också därefter får köparen hålla inne en sådan del av betalningen som behövs som säkerhet för köparens skadeståndskrav på grund av dröjsmålet.

Om en del av köpesumman enligt avtalet förfaller till betalning vid en viss tidpunkt innan besittningen av bostaden eller de handlingar som nämns i 1 mom. ska överlåtas eller samtycket ges, men det finns grundad anledning att anta att besittningsöverlåtelsen eller samtycket kommer att fördröjas, har köparen rätt att hålla inne betalningen till dess säljaren gör sannolikt att denne förmår fullgöra avtalet i tid.

22 §

Betalning av köpesumman

Om inte något annat har avtalats, ska köparen, efter att ha fått skälig möjlighet att granska bostaden och aktiebrevet eller övriga handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden, betala köpesumman samtidigt som

- 1) köparen får bostaden i sin besittning och
- 2) köparen får ovannämnda handlingar i sin besittning eller ges samtycke till att förvärvet registreras i aktielägenhetsregistret.

24§

Säljarens rätt att häva köpet

Säljaren får inte häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen efter det att aktiebrevet eller andra handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden har överlämnats till köparen eller samtycket till registrering av köparens förvärv i aktielägenhetsregistret har getts.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

5.

Lag

om ändring 25 § i lagen om gruppbyggande

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om gruppbyggande (190/2015) 25 § 1 mom. som följer:

25 §

Förvararens uppgifter med avseende på aktiebrev

Den som förvarar handlingarna om gruppbyggande ska låta trycka de aktiebrev som utfärdas för aktierna på ett tryckeri som har godkänts för tryckning av bostadsaktiebolags aktiebrev samt förvara aktiebrev. Förvararen ska ge innehavaren av en panträtt ett intyg över att aktiebrev är i förvar.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

6.

Lag

om ändring av 9 och 21 § i handelsregisterlagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i handelsregisterlagen (129/1979) 21 § 2 mom., sådant det lyder i lag 245/2001, och
fogas till 9 §, sådan den lyder i lagarna 351/1987, 1616/1992, 1122/1993, 147/1997,
744/2004, 636/2006, 529/2008, 609/2010, 1602/2009 ja 447/2017, ett nytt 8 mom. som följer:

9 §

I grundanmälan för bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag ska det dessutom
anges om bolagets bolagsordning innehåller en inlösenklausul eller någon annan klausul som
begränsar omsättningen eller om bolagets eller aktieägarens borgenärer har en i 17 kap. 7 § i
lagen om bostadsaktiebolag avsedd på bolagsordningen baserad rätt att motsätta sig en ändring
av en bestämmelse i bolagsordningen.

21 §

Föreskriven avgift ska betalas för anmälan.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

7.

Lag

om ändring av företags- och organisationsdatalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i företags- och organisationsdatalagen (244/2001) 10 § 3 mom., 11 § 2 mom. och 19 § 1 och 2 mom.,
av dem 10 § 3 mom., 11 § 2 mom. och 19 § 2 mom. sådana de lyder i lag
464/2017, och
fogas till 10 §, sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1099/2014 och 464/2017, ett nytt 5 mom. och till 11 § ett nytt 3 mom. som följer:

10 §

Etableringsanmälan

Trots vad som föreskrivs i 1 mom. och 2 mom. 3 punkten ska följande uppgifter anmälas till handelsregistret i Företags- och organisationsdatasystemets e-tjänst:

- 1) uppgift om verkliga förmånstagare till i 3 § 1 mom. 1, 5 och 6 punkten i handelsregisterlagen (129/1979) avsedda sammanslutningar, med undantag av bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag enligt lagen om bostadsaktiebolag,
- 2) uppgift om utländska trusters verkliga förmånstagare, och
- 3) uppgifter om bildande av bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag.

Utöver vad som föreskrivs ovan ska en etableringsanmälan för ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag innehålla personuppgifter om bolagets aktieägare så att Lantmäteriverket kan anteckna dem i aktielägenhetsregistret.

11 §

Anmälan om ändring och nedläggning

Följande uppgifter ska anmälas till handelsregistret med hjälp av Företags- och organisationsdatasystemets e-tjänst:

- 1) uppgift om verkliga förmånstagare till i 3 § 1 mom. 1, 5 och 6 punkten i handelsregisterlagen avsedda sammanslutningar, med undantag av bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag enligt lagen om bostadsaktiebolag,
- 2) uppgift om utländska trusters verkliga förmånstagare,
- 3) uppgifter om ändring av bolagsordningen för ett bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag, om lagen om ett bostadsdatasystem (/) tillämpas på bolagets aktier, och
- 4) bolagsordningen för bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag, som utan att innehållet ändras ska anmälas till registret i elektronisk form.

19 §

Straffbestämmelser

Den som uppsåtligen eller av oaktsamhet försummar att göra en anmälan som avses i 10 eller 11 § eller låter bli att anmäla att en avbruten verksamhet som avses i 12 § återupptas ska, om inte gärningen är ringa eller om inte strängare straff för gärningen föreskrivs någon annanstans i lag, för *försummande av företags- och organisationsdataanmälan* dömas till böter.

Vad som föreskrivs i 1 mom. ska tillämpas på försummande av anmälan av uppgifter enligt 10 § 3 mom. och 11 § 2 mom. endast om den person som ansvarar för registeranmälan faktiskt har haft möjlighet att göra en elektronisk anmälan.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

8.

Lag

om ändring av 16 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 16 §, så-
dan den lyder i lag 946/2009, som följer:

16 §

Anteckning om begränsning

De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag samt den dag de upphör ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt i bostadsdatasystemet på så sätt att anteckningen framgår av både aktielägenhetsregistret och aktieboken. I samband med anteckningar om begränsning i fråga om ett objekt som kan inlösas enligt 18 a § ska möjligheten till inlösen av aktierna och förbudet att pantsätta dem finnas nämnda.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

9.

Lag

om ändring av 16 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 16 § som följer:

16 §

Anteckning om begränsning

De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller räntestödshyreshus eller aktier i låntagaren samt den dag begränsningarna upphör ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt i bostadsdatasystemet på så sätt att anteckningen framgår av både aktielägenhetsregistret och aktieboken.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

10.

Lag

om ändring av 6 § i aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravalagen (1189/1993) 6 § som följer:

6 §

Användnings- och överlåtelsebegränsningar

I aravabegränsningslagen (1190/1993) och lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) finns bestämmelser om begränsning av användningen och överlåtelsen av en bostadsbyggnad med aravalån och aktierna i det bolag som äger byggnaden samt en bostadslägenhet med aravalån och aktier som medför rätt att besitta en sådan. Anteckning om begränsning ska göras i lagfarts- och inteckningsregistret samt i bostadsdatasystemet på så sätt att anteckningen framgår av både aktielägenhetsregistret och aktieboken (*anteckning om begränsning*).

På användning och överlåtelse av ägarbostäder med aravalån ska endast tillämpas vad som gäller om aravalånebeslutet och överföring av lånet.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

11.

Lag

om ändring av 12 och 18 § i aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i aravabegränsningslagen (1190/1993) 12 § 5 och 6 mom. samt 18 § som följer:

12 §

Inlösen

Anteckning om att aktier är inlösningsdugliga ska göras i bostadsdatasystemet och anteckningen ska stå kvar tills aktierna har lösts in eller rätten till inlösen har upphört.

Närmare bestämmelser om inlösningen utfärdas genom förordning av statsrådet.

18 §

Anteckning om begränsning

De anteckningar om begränsning som enligt de lagar som gäller långivningen har gjorts i lagfarts- och inteckningsregistret samt i bostadsdatasystemet ska vid behov kompletteras, ändras, överföras eller strykas. Närmare bestämmelser om komplettering, ändring, överföring eller strykande av anteckningar utfärdas genom förordning av statsrådet.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

12.

Lag

om ändring av 51 § i lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 51 §, sådan den lyder i lagarna 127/2003 och 1210/2005, som följer:

51 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

Anteckning om de begränsningar som avses i 45 § 1 mom., 47 och 47 b §, 48 § 1 mom. samt 48 b och 48 c § ska göras i anteckningsregistret.

I bolagsordningen för ett aktiebolag som äger ett hus ska det finnas ett omnämnande av de begränsningar som avses i 46, 47 och 47 b §, 48 § 2–4 mom. och 48 a §. Dessutom ska anteckningar om sådana begränsningar som avses i 47, 47 b, 48 och 48 a–48 c § samt 49 § 4 mom. anmälas till bostadsdatasystemet, när anteckningarna avser aktier.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet är skyldig att utan dröjsmål så som närmare föreskrivs genom förordning av statsrådet vidta åtgärder i syfte att åstadkomma de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. efter det att centralen har beviljat ett lån enligt 50 b § 2 mom. eller har godkänt ett lån som ett räntestödslån eller borgenslån enligt 50 b § 2 mom.

Ägaren till ett bostadsrättshus är ansvarig för att de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. har gjorts innan ägaren erbjuder bostadsrättsavtal för bostäder i ett hus som denne äger eller kommer att få i sin ägo. Närmare bestämmelser om hur det visas att skyldigheten enligt detta moment har fullgjorts kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

Bestämmelser om skyldigheten att utplåna de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. efter det att begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse har upphört finns i 50 c §.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

13.

Lag

om ändring av lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder
(232/2002) 9 § 3 mom. och
fogas till lagen en ny 22 a § som följer:

22 a §

Anteckningar i bostadsdatasystemet

Majoritetsägare ska utan dröjsmål göra anteckning om de åtgärder som avses i 3, 6, 9, 17 och 22 § i bostadsdatasystemet.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

14.

Lag

om ändring av 2 kap. 6 § och 4 kap. 33 § i utsökningsbalken

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i utsökningsbalken (705/2007) 2 kap. 6 § 2 mom. och
fogas till 4 kap. 33 § 1 mom. en ny 1 a-punkt som följer:

2 kap.

Utsökningsgrunder

6 §

Tingsrättsdom som förutsätter vräkning

Bestämmelserna i 1 mom. gäller också en icke lagakraftvunnen tingsrättsdom enligt vilken svaranden förpliktas att till sökanden överlåta fast egendom eller en aktie eller någon annan bolagsandel, som medför rätt att besitta bostadslägenheter eller andra lokaler, om verkställigheten förutsätter vräkning.

4 kap.

Utmätning

33 §

Registeranmälningar

Utmätningsmannen skall genast anmäla

1 a) utmätning av aktier som ingår i det aktielägenhetsregister som avses i lagen om ett bostadsdatasystem (/) till Lantmäteriverket,

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

15.

Lag

om ändring av 3 § i lagen om gåvoutfästelser

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om gåvoutfästelser (625/1947) 3 § 2 mom., sådant det lyder i lag 831/1991,
som följer:

3 §

En gåva av en värdeandel anses fullbordad när den överlåtna värdeandelen har noterats på mottagarens värdeandelskonto. Om en fordran som grundar sig på en värdeandel efterskänks, anses gåvan fullbordad först när värdeandelen har noterats på den betalningsskyldiges värdeandelskonto. En gåva av en aktie som finns i aktielägenhetsregistret anses fullbordad när gåvotagaren har införts som aktieägare i aktielägenhetsregistret.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

16.

Lag

om ändring av 11 och 24 § i lagen om överlåtelseskatt

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om överlåtelseskatt (931/1996) 11 § 4 mom., sådant det lyder i lag
526/2010, och
ändras 24 § 2 mom. som följer:

24 §

Utredning som skall företas när överlåtelse av värdepapper registreras samt samfundets ansvar

Har en överlåtelse av aktier eller andelsbevis antecknats i aktieboken eller förteckningen över andelsbevis fastän ingen utredning över betald eller uppburen skatt har visats upp, är också samfundet ansvarigt för den skatt som ska betalas på överlåtelsen, om inte uppgifterna i samfundets aktiebok före anteckningen i aktieboken har anmälts till bostadsdatasystemet på det sätt som avses i 5 § i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem (/).

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

17.

Lag

om ändring av 18 § i lagen om beskattningsförfarande

I enlighet med riksdagens beslut
fogas till 18 § i lagen om beskattningsförfarande (1558/1995), sådan paragrafen lyder i lagarna 71/2010, 520/2010, 1131/2017 och 354/2018, ett nytt 9 mom., varvid nuvarande 9 mom. blir 10 mom., som följer:

18 §

Myndigheternas allmänna skyldighet att lämna uppgifter

Den registermyndighet som avses i lagen om ett bostadsdatasystem (/) ska lämna Skatteförvaltningen de uppgifter i bostadsdatasystemet som behövs för beskattningen.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

18.

Lag

om ändring av 20 § i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter (1346/1999)
20 § 8 punkten, sådan punkten lyder i lag 1128/2017, och
fogas till 20 §, sådan den lyder delvis ändrat i lagarna 1500/2011, 988/2012 och 1128/2017,
en ny 9 punkt som följer:

20 §

Utlämnande av uppgifter till vissa myndigheter

Skatteförvaltningen kan utan hinder av sekretessskyldigheten på begäran

8) till Finansinspektionen och Patent- och registerstyrelsen lämna ut sådana beskattningsuppgifter som är nödvändiga vid tillsynen över de skyldigheter i samband med kundkontroll som föreskrivs i 3 kap. i lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism,

9) till Lantmäteriverket lämna ut behövliga uppgifter om betalning av överlåtelseskatt för anteckning i den aktiebok som avses i lagen om bostadsaktiebolagen (1599/2009).

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

Helsingfors den 14 september 2018

Statsminister

Juha Sipilä

Jord- och skogsbruksminister Jari Leppä

3.

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 2 kap. 6–9 §, 12 § 2 mom. och 14 § samt 27 kap. 2 § 1 mom. 1 punkten,
ändras 2 kap. 2 § 1 och 2 mom., 5 § 2 mom. 4 och 5 punkten och 5 mom., 10 och 11 §, 12 § 1 mom., 13 och 15 §, 6 kap. 7 § 2 mom. och 21 §, 13 kap. 15 §, 19 kap. 16 § 4 mom., 20 kap. 16 § 4 mom. samt 28 kap. 1 § 2 mom. och 3 §, och
fogas till 2 kap. en ny 1 a §, till 2 kap. 5 § 2 mom. en ny 5 a-punkt, till 7 kap. 27 § 2 mom. en ny 12 a punkt, till 13 kap. 13 § ett nytt 5 mom., till 19 kap. 14 § nya 3 och 4 mom. samt till 20 kap. 14 § nya 2 och 3 mom. som följer:

Gällande lydelse

2 kap.

Aktier

2 §

Utövande av aktierättigheter

En förvärvare av en aktie får utöva de rättigheter som en aktieägare har i bolaget (*ägarrättigheter*) först efter det att förvärvaren har införts i den aktiebok som avses i 12 § 1 mom. eller hos bolaget har anmält sitt förvärv av aktier i bolaget och tillförlitligt redogjort för detta. Denna begränsning gäller dock inte sådana på aktier grundade rättigheter som utövas genom uppvisande eller överlåtelse av aktiebrev eller andra sär-

Föreslagen lydelse

2 kap.

Aktier

1 a §

Anslutning av aktier till aktielägenhetsregistret

Ett bolags aktier ska ingå i det aktielägenhetsregister som avses i lagen om ett bostadsdata-system (/).

2 §

Utövande av aktierättigheter

En förvärvare av en aktie får utöva de rättigheter som en aktieägare har i bolaget (*ägarrättigheter*) först efter det att förvärvaren har införts i den aktiebok som avses i 12 § 1 mom. eller i det aktielägenhetsregister som avses i lagen om ett bostadsdatasystem. Denna begränsning gäller dock inte sådana på aktier grundade rättigheter som utövas genom uppvisande eller överlåtelse av särskilda bevis som har utfärdats av bo-

skilda bevis som har utfärdats av bolaget.

Den nya ägaren har dock besittningsrätt till lägenheten från det att bolaget för uttag av bolagsvederlaget har underrättats om ägarens innehav.

laget.

Den som en aktie tillhör på den avstämningsdag som avses i ett beslut om utbetalning av bolagets medel, i ett beslut om aktieemission eller i ett annat beslut har på en aktie grundad rätt till en prestation vid utbetalning av bolagets medel, rätt att få aktier och annan motsvarande rätt.

5 §

Inlösenklausul

Vid inlösen ska följande tillämpas:

4) styrelsen ska inom två veckor efter att ha underrättats om aktieövergången skriftligen underrätta de lösningsberättigade om övergången,

5) inlösningsanspråket ska riktas till bolaget eller, om bolaget utnyttjar sin lösningsrätt, till aktieförvärvaren inom en månad från det att styrelsen har underrättats om aktieövergången,

Lösenbeloppet ska betalas till styrelsen antingen i pengar eller med ett betalningsmedel som en bank verksam i Finland svarar för. Om lösenbeloppet betalas genom bankgiro, ska den dag då betalaren betalat in lösenbeloppet på en bank för girering eller vidtagit någon annan motsvarande åtgärd för betalning av beloppet anses vara betalningsdag. Styrelsen får inte betala lösenbeloppet till den hos vilken aktien löses in förrän denne överlämnar aktiebrevet.

5 §

Inlösenklausul

Vid inlösen ska följande tillämpas:

4) styrelsen ska inom två veckor efter *det att styrelsen har fått den uppgift om aktieövergången som avses i 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem samt de andra uppgifter som behövs för underrättelsen* skriftligen underrätta de lösningsberättigade om övergången,

5) inlösningsanspråket ska riktas till bolaget eller, om bolaget utnyttjar sin lösningsrätt, till aktieförvärvaren inom en månad från det att styrelsen har *fått den uppgift om aktieövergången som avses i 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem samt de andra uppgifter som behövs för den underrättelse som avses i 4 punkten,*

5 a) styrelsen ska utan dröjsmål underrätta Lantmäteriverket om att lösningsrätten utnyttjas,

Lösenbeloppet ska betalas till styrelsen antingen i pengar eller med ett betalningsmedel som en bank verksam i Finland svarar för. Om lösenbeloppet betalas genom bankgiro, ska den dag då betalaren betalat in lösenbeloppet på en bank för girering eller vidtagit någon annan motsvarande åtgärd för betalning av beloppet anses vara betalningsdag. Styrelsen *ska* betala lösenbeloppet till den hos vilken aktien löses in *utan dröjsmål efter det att uppgift om inlösarens rätt har*

förts in i aktielägenhetsregistret.

6 §

(upphävs)

Utfärdande av aktiebrev

För en aktiegrupp ska det för aktieägaren utfärdas ett aktiebrev som har tryckts på ett tryckeri som har utrustning som lämpar sig för säkerhetsstryckning och ett sådant säkerhetssystem som förhindrar tryckning av två eller flera aktiebrev ur en och samma aktiegrupp. Finansministeriet fattar på ansökan beslut om godkännande av ett tryckeri för tryckning av bostadsaktiebolags aktiebrev.

Aktiebrev får utfärdas efter det att bolaget och aktierna har registrerats. Aktiebrev får utfärdas endast till aktieägare som är införda i aktieboken.

7 §

(upphävs)

Innehållet i aktiebrev

Ett aktiebrev kan ställas endast till viss person.

I aktiebrevet ska det anges

- 1) bolagets firma samt företags- och organisationsnummer,
- 2) antingen aktiernas ordningsnummer eller antalet aktier och aktiebrevets ordningsnummer,
- 3) uppgift om den aktielägenhet som aktiegruppen medför besittningsrätt till,
- 4) uppgift om en inlösenklausul enligt 5 §, om det finns en sådan bestämmelse i bolagsordningen, och
- 5) uppgifter som enligt bestämmelser någon annanstans i lag ska antecknas på aktiebrevet.

Aktiebrevet ska dateras och undertecknas av ett beslutfört antal styrelseledamöter.

8 §

(upphävs)

Anteckningar på aktiebrev i vissa fall

På ett aktiebrev ska det utan dröjsmål göras en anteckning när

1) det föremål för besittningsrätten som har antecknats på aktiebrevet eller någon annan omständighet som inverkar på aktieägarnas rättigheter förändras genom en ändring av bolagsordningen eller en aktie förklarats ogiltig,

2) medel betalas eller aktier lämnas ut mot uppvisande av aktiebrev, eller

3) ett bevis som avses i 10 § 2 mom. utfärdas mot uppvisande av aktiebrev.

Om ett aktiebrev utfärdas i stället för ett aktiebrev som har dödats, ska detta anges i aktiebrevet.

9 §

(upphävs)

Utbyte av aktiebrev

Om en aktiegrupp ändras på grund av att en lägenhet delas eller utvidgas eller lägenheter sammanslås eller på grund av någon annan åtgärd, ska styrelsen utfärda ett aktiebrev som motsvarar de nya förhållandena och makulera det tidigare. För utbytet av aktiebrev får det tas ut en skälig avgift som styrelsen godkänner.

10 §

10 §

Andra bevis över aktierättigheter

Innan ett aktiebrev utfärdas kan bolaget utfärda ett bevis som gäller rätt till en eller flera aktier och som innehåller ett villkor att aktiebrev utfärdas endast mot återlämnande av beviset (*interimsbevis*). På beviset ska på begäran de betalningar antecknas som har gjorts för en aktie. Angående beviset gäller i övrigt vad som i 8 § föreskrivs om aktiebrev.

Bolaget kan utfärda ett bevis över optionsrätt (*optionsbevis*) som innehåller ett villkor att rättigheten kan utövas endast mot återlämnande av beviset. Beviset ska ange villkoren för teckning av aktier. I fråga om under-tecknande av beviset gäller vad som i 7 §

Bevis över aktierättigheter

Bolaget kan utfärda ett bevis över optionsrätt (optionsbevis) som innehåller ett villkor att rättigheten kan utövas endast mot återlämnande av beviset. Beviset ska ange villkoren för teckning av aktier. Det ska dateras och undertecknas av ett beslutfört antal styrelseledamöter.

Bolaget får utfärda emissionskuponger, som kan användas vid utbetalning av bolagets medel. I fråga om undertecknande av emissionskuponger gäller vad som i 2 mom. föreskrivs om optionsbevis.

3 mom. föreskrivs om aktiebrev.

Till aktiebrevet kan det höra emissionskuponger, som kan användas vid utbetalning av bolagets medel.

11 §

Tillämpning av lagen om skuldebrev på aktiebrev och andra bevis

Om ett aktiebrev, interimbevis eller optionsbevis avyttras eller pantsätts, ska det som i 13, 14 och 22 § i lagen om skuldebrev (622/1947) föreskrivs om skuldebrev ställt till viss man eller order tillämpas. Då ska den som innehar ett aktiebrev eller ett interimbevis och som enligt bolagets anteckning på aktiebrevet eller interimbeviset eller enligt ett disponentintyg är införd i aktieboken såsom aktieägare jämföras med den som enligt 13 § 2 mom. i lagen om skuldebrev förmodas ha den rätt som skuldebrevet utvisar. Vad som i 13, 14 och 22 § i lagen om skuldebrev föreskrivs om innehavarskuldebrev ska tillämpas på optionsbevis som inte har ställts till viss man.

12 §

Aktiebok

Styrelsen ska föra en aktiebok över bolagets aktier. I den ska följande antecknas:

- 1) samtliga aktier i aktiegrupper och

11 §

Tillämpning av lagen om ett bostadsdatasystem och lagen om skuldebrev

Om en aktie avyttras eller pantsätts ska tillämpas vad som i 2 kap. 12 § i lagen om ett bostadsdatasystem föreskrivs om rättsverkningarna av att ett förvärv eller en pantsättning registreras.

Om ett optionsbevis avyttras eller pantsätts ska tillämpas vad som i 13, 14 och 22 § i lagen om skuldebrev (622/1947) föreskrivs om skuldebrev ställt till viss man eller order. Vad som i 13, 14 och 22 § i lagen om skuldebrev föreskrivs om innehavarskuldebrev ska tillämpas på optionsbevis som inte har ställts till viss man.

12 §

Aktiebok

Lantmäteriverket ska föra en aktiebok över bolagets aktier och deras ägare som baserar sig på registeranteckningarna i aktielägenhetsregistret. Följande ska antecknas i aktieboken:

- 1) samtliga aktier i aktiegrupper och

nummerföljd,

2) vilken aktielägenhet varje aktiegrupp medför besittningsrätt till,

3) dagen då ett aktiebrev har utfärdats,

4) aktieägarens namn och adress, i fråga om fysiska personer födelsedatum och i fråga om juridiska personer hemort, registernummer och det register där den juridiska personen har införts,

5) uppgifter som enligt bestämmelser någon annanstans i lag ska antecknas i aktieboken, och

6) de begränsningar som besittningsrätten till en lägenhet är underkastad enligt någon annan lag, om det särskilt krävs att de antecknas.

Aktieboken ska upprättas utan dröjsmål efter det att bolaget har bildats. Den ska föras på ett tillförlitligt sätt.

13 §

Anteckning i aktieboken när äganderätten överförs

När förvärvaren av en aktie har anmält sin äganderätt eller andra förändringar i förhållanden som framgår av aktieboken till bolaget, ska ändringen antecknas i aktieboken utan dröjsmål efter det att tillförlitlig utredning om den har lagts fram. Innan anteckningen om att äganderätten har övergått görs ska dessutom utredning läggas fram om att överlåtelseskatten är betald. Anteckningen ska dateras.

Om en aktie är föremål för lösningsrätt enligt 5 §, får anteckningen dock inte göras förrän det har blivit klart att lösningsrätten inte utnyttjats. Om överföringen av äganderätten till en aktie begränsas enligt någon annan lag, får anteckningen inte göras förrän det har blivit klart att äganderätten har övergått.

Om den senaste överlåtelsen av en aktie har antecknats in blanco på aktiebrevet eller interimisbeviset, ska den nya ägarens namn

nummerföljd,

2) vilken aktielägenhet varje aktiegrupp medför besittningsrätt till,

3) dagen då *en aktie* har registrerats,

4) aktieägarens namn och adress, i fråga om fysiska personer födelsedatum och i fråga om juridiska personer hemort, registernummer och det register där den juridiska personen har införts,

5) uppgifter som enligt bestämmelser någon annanstans i lag ska antecknas i aktieboken, och

6) de begränsningar som besittningsrätten till en lägenhet är underkastad enligt någon annan lag och *som antecknats i aktielägenhetsregistret.*

(upphävs)

13 §

Anteckning i aktieboken när äganderätten överförs

En sådan förändring i förhållanden som framgår av aktieboken och som förts in i aktielägenhetsregistret ska antecknas i aktieboken utan dröjsmål. Anteckningen om äganderättens övergång görs dock först när det har erhållits utredning om att överlåtelseskatten är betald. Anteckningen ska dateras.

Om överföring av aktier har begränsats i bolagsordningen genom en inlösenklausul enligt 5 §, ska i aktieboken utöver överföringen av äganderätten antecknas uppgift om inlösningsförfarandet. Uppgiften avförs ur aktieboken två månader efter att den antecknades, om inte styrelsen till dess har meddelat något annat.

Aktieförvärvaren ska till styrelsen lämna de uppgifter som behövs för det inlösningsförfarande som avses i 5 §.

skrivas in i aktiebrevet eller interimbeviset innan det antecknas i aktieboken att äganderätten har övergått. På aktiebrev eller interimbevis som har visats upp för bolaget ska det antecknas ett intyg om införandet i aktieboken samt datum då detta skett.

14 §

(upphävs)

Förteckning över tidigare aktieägare

Uppgifter i aktieboken om en tidigare aktieägare ska förvaras på ett tillförlitligt sätt i 10 år från det att den nya ägaren har införts i aktieboken.

15 §

Aktiebokens offentlighet

Var och en har rätt att ta del av aktieboken. Styrelsens ordförande eller disponenten ska ge tillfälle till det inom skälig tid från det att begäran framställdes.

Var och en har rätt att mot ersättande av bolagets kostnader få kopior av aktieboken eller en del av den.

Aktieägarna har rätt att ta del av uppgifter i aktieboken om tidigare aktieägare och att få kopior av uppgifterna på det sätt som föreskrivs i 1 och 2 mom. Samma rätt har sådana tidigare aktieägare och andra som visar att deras rättigheter kräver det.

Fysiska personers adress eller födelsedatum får ges ut endast till aktieägare eller till dem som visar att deras rättigheter kräver det.

Efter utgången av den tidsfrist som avses i 14 § får uppgifter om tidigare ägare förvaras, användas eller i övrigt behandlas endast

15 §

Aktiebokens offentlighet

Var och en har rätt att ta del av aktieboken och att få kopior av aktieboken eller en del av den.

Aktieägarna har rätt att ta del av uppgifter i aktieboken om tidigare aktieägare och att få kopior av uppgifterna på det sätt som föreskrivs i 1 mom. Samma rätt har sådana tidigare aktieägare och andra som visar att deras rättigheter kräver det. När det har förflutit tio år från det att den nya aktieägaren har antecknats i aktieboken, får uppgifter om tidigare aktieägare lämnas ut endast för vetenskaplig forskning, bolagets historik eller statistikföring.

Fysiska personers adress eller födelsedatum får ges ut endast till aktieägare eller till dem som visar att deras rättigheter kräver det.

Lantmäteriverket får till aktieägaren lämna ut uppgifter i aktieboken med hjälp av en teknisk anslutning.

Om magistraten med stöd av 36 § i lagen om befolkningsdatasystemet och Befolkningsregistercentralens certifikattjänster

för vetenskaplig forskning, bolagets historik eller statistikföring.

(661/2009) har utfärdat begränsningar i utlämnandet av uppgifter om en aktieägare eller om uppgifterna om aktieägaren ska hemlighållas på basis av 24 § 1 mom. 31 punkten i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999), får de uppgifter om aktieägaren som har införts i aktieboken ges ut endast till myndigheter och till den som visar att dennes rättighet kräver det.

Om magistraten med stöd av 36 § i lagen om befolkningsdatasystemet och Befolkningsregistercentralens certifikattjänster (661/2009) har utfärdat begränsningar i utlämnandet av uppgifter om en aktieägare och bolaget har underrättats om begränsningen, får de uppgifter om aktieägaren som har införts i aktieboken ges ut endast till myndigheter och till sådana aktieägare eller andra som visar att deras rättigheter kräver det.

6 kap

Bolagsstämma

7 §

Aktieägarnas deltagande

En förutsättning för deltagande är i enlighet med 2 kap. 2 § 1 mom. att aktieägaren är införd i aktieboken eller har anmält till bolaget att äganderätten till aktierna har övergått till aktieägaren i fråga och lagt fram en tillförlitlig redogörelse om detta.

21 §

Kallelsesätt

En skriftlig kallelse till bolagsstämma ska sändas till varje aktieägare vars postadress är känd för bolaget eller som har meddelat bolaget en e-postadress eller någon annan

6 kap.

Bolagsstämma

7 §

Aktieägarnas deltagande

En förutsättning för deltagande är att aktieägaren dagen före bolagsstämman (bolagsstämmans avstämningsdag) är införd i aktieboken eller i det aktielägenhetsregister som avses i 6 § i lagen om ett bostadsdatasystem. Sådana förändringar i aktieinnehavet som har skett efter bolagsstämmans avstämningsdag påverkar inte rätten att delta i bolagsstämman eller aktieägarens röstetal.

21 §

Kallelsesätt

En skriftlig kallelse till bolagsstämma ska sändas till varje aktieägare vars postadress är känd för bolaget eller som har meddelat en e-postadress eller någon annan data-

datakommunikationsförbindelse för sändande av kallelsen.

kommunikationsförbindelse för sändande av kallelsen.

De kontaktuppgifter som avses i 1 mom förs in i aktielägenhetsregistret efter anmälan från aktieägaren.

7 kap.

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

27 §

Disponentintyg

Av intyget ska framgå

12 a) uppgift om att bolagets aktier och aktiegrupper ingår i aktielägenhetsregistret,

13 kap

13 kap.

Aktieemission

Aktieemission

13 §

Registrering av nya aktier

Styrelsen ska utan dröjsmål efter den anmälan som avses i 1 mom. anmäla tecknarna av aktierna för att föras in i aktielägenhetsregistret.

15 §

15 §

Överlåtelse av egna aktier som innehas av bolaget

Överlåtelse av egna aktier som innehas av bolaget

Vid emission av egna aktier som innehas av bolaget får en aktie inte överlåtas förrän den är till fullo betald. Aktiebrevet får inte överföras till förvärvaren före den nämnda tidpunkten.

Vid emission av egna aktier som innehas av bolaget får en aktie inte överlåtas förrän den är till fullo betald. *Aktien* får inte överföras till förvärvaren före den nämnda tidpunkten.

19 kap

Fusion

19 kap.

Fusion

14 §

Anmälan om verkställande av fusion

Vid en absorptionsfusion ska styrelsen för det övertagande bostadsaktiebolaget utan dröjsmål efter den anmälan som avses i 1 mom. göra en anmälan om att de första ägarna av de nya aktier som ges som fusionsvederlag ska registreras i aktielägenhetsregistret.

Vid en kombinationsfusion ska de bolag som fusioneras med ett bostadsaktiebolag utan dröjsmål efter den anmälan som avses i 1 mom. göra en anmälan om att de första ägarna av aktier i det nybildade bolaget ska registreras i aktielägenhetsregistret.

16 §

Fusionens rättsverkningar

16 §

Fusionens rättsverkningar

Om en förutsättning för att få fusionsvederlag är att mottagaren vidtar särskilda åtgärder, såsom att visa upp ett aktiebrev, och om vederlaget inte har krävts på detta sätt inom tio år från registreringen av verkställigheten av fusionen, kan det övertagande bolagets stämma besluta att rätten till fusionsvederlag och de på detta baserade rättigheterna är förverkade. Det förverkade vederlaget tillfaller det övertagande bolaget.

Om en förutsättning för att få fusionsvederlag är att mottagaren vidtar särskilda åtgärder och om vederlaget inte har krävts på detta sätt inom tio år från registreringen av verkställigheten av fusionen, kan det övertagande bolagets stämma besluta att rätten till fusionsvederlag och de på detta baserade rättigheterna är förverkade. Det förverkade vederlaget tillfaller det övertagande bolaget.

20 kap

Delning

20 kap.

Delning

14§

Anmälan om verkställande av delning

*Vid delning genom överlåtelse till ett verk-
samt bostadsaktiebolag ska styrelsen i det
övertagande bolaget utan dröjsmål efter den
anmälan som avses i 1 mom. göra en anmä-
lan om att de första ägarna av de nya aktier
som ges som delningsvederlag ska registre-
ras i aktielägenhetsregistret.*

*Vid delning genom överlåtelse till ett ny-
bildat bolag ska de bolag som deltar i del-
ningen utan dröjsmål efter den anmälan som
avses i 1 mom. göra en anmälan om att de
första ägarna av aktier i det nybildade bo-
laget ska registreras i aktielägenhetsregist-
ret.*

16 §

Delningens rättsverkningar

Om en förutsättning för att få delningsve-
derlag är att mottagaren vidtar särskilda åt-
gärder, såsom att visa upp ett aktiebrev, och
om vederlaget inte har krävts på detta sätt
inom tio år från registreringen av verkstäl-
ligheten av delningen, kan det övertagande
bolagets stämma besluta att rätten till del-
ningsvederlag och de på detta baserade rät-
tigheterna är förverkade. Det förverkade ve-
derlaget tillfaller det övertagande bolaget.

16 §

Delningens rättsverkningar

Om en förutsättning för att få delningsve-
derlag är att mottagaren vidtar särskilda åt-
gärder och om vederlaget inte har krävts på
detta sätt inom tio år från registreringen av
verkställigheten av delningen, kan det över-
tagande bolagets stämma besluta att rätten
till delningsvederlag och de på detta base-
rade rättigheterna är förverkade. Det förver-
kade vederlaget tillfaller det övertagande bo-
laget.

27 kap

Straffbestämmelser

2 §

Bostadsaktiebolagsförseelse

Den som uppsåtligen
1) försummar att föra aktiebok eller att
hålla den tillgänglig,

27 kap

Straffbestämmelser

2 §

Bostadsaktiebolagsförseelse

Den som uppsåtligen
(upphävs) 2 § 1 mom. 1 punkten

28 kap

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpningsområde

I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan det föreskrivas att denna lag inte ska tillämpas på bolaget eller att endast vissa bestämmelser i denna lag ska tillämpas på bolaget. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på det.

3 §

Tillämpning på andra aktiebolag

I ett annat aktiebolags bolagsordning kan det bestämmas att denna lag ska tillämpas på bolaget eller att vissa av bestämmelserna i denna lag ska tillämpas på bolaget, om en del av bolagets aktier medför rätt att besitta en i bolagsordningen eller genom bolagsstämman beslut angiven lägenhet i bolagets byggnad eller någon annan del av en byggnad som bolaget äger eller av en fastighet som det besitter. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpningsområde

I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan det föreskrivas att denna lag inte ska tillämpas på bolaget eller att endast vissa bestämmelser i denna lag ska tillämpas på bolaget. *I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning får dock inte göras avvikelser från bestämmelserna i 2 kap. 1 a §. På sådana bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på det.*

3 §

Tillämpning på andra aktiebolag

I ett annat aktiebolags bolagsordning kan det bestämmas att denna lag ska tillämpas på bolaget eller att vissa av bestämmelserna i denna lag ska tillämpas på bolaget, om en del av bolagets aktier medför rätt att besitta en i bolagsordningen eller genom bolagsstämman beslut angiven lägenhet i bolagets byggnad eller någon annan del av en byggnad som bolaget äger eller av en fastighet som bolaget besitter. *I ett sådant bolags bolagsordning kan det dock inte bestämmas att 2 kap. 1 a § ska tillämpas på bolaget. På sådana bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.*

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

4.

Lag

om ändring av lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 1 c § 1 mom., 6 § 1 mom., 6 a § och 15 § 2 mom., rubriken för 4 kap. 4 § samt 4 kap. 4 § 3 mom., 29 § 1 mom. och 34 § 3 mom. samt 6 kap. 4, 8 och 22 § och 24 § 3 mom.,
 av dem 2 kap. 1 c § 1 mom. och 6 § 1 mom. samt 4 kap. 4 § 3 mom. sådana de lyder i lag 795/2005 och 2 kap. 6 a § sådan den lyder i lagarna 795/2005 och 191/2015, samt *fogas* till 2 kap. en ny 6 b § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

2 kap.

Köparens skydd under byggnadsfasen

Köparens skydd under byggnadsfasen

1 c §

1 c §

Tillbyggnad

Tillbyggnad

Om det senare byggs nya bostadslägenheter för ett bolag och om aktier som ger rätt att besitta dem börjar bjudas ut till försäljning till konsumenter innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt de nya bostadslägenheterna för användning, gäller bestämmelserna om stiftande delägare i denna lag den som under byggnadsfasen tecknar eller annars äger en aktie som ger rätt att besitta en ny bostadslägenhet. I ett sådant fall tillämpas dock inte 4 a § 3 mom., 6 a eller 8–10 §, 11 a § 8 punkten eller 20–23 eller 23 a §.

Om det senare byggs nya bostadslägenheter för ett bolag och om aktier som ger rätt att besitta dem börjar bjudas ut till försäljning till konsumenter innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt de nya bostadslägenheterna för användning, gäller bestämmelserna om stiftande delägare i denna lag den som under byggnadsfasen tecknar eller annars äger en aktie som ger rätt att besitta en ny bostadslägenhet. I ett sådant fall tillämpas dock inte 4 a § 3 mom., 6 b eller 8–10 §, 11 a § 8 punkten eller 20–23 eller 23 a §.

6 §

6 §

Förvaring och överlåtelse av aktiebrev

Den som förvarar skyddsdokumentet skall låta trycka ett bostadsaktiebolags aktiebrev på ett tryckeri som har godkänts för detta samt förvara dem. Förvararen skall ge innehavaren av en panträtt ett intyg över att aktiebrevet är i förvar.

6 a §

Förvaring och överlåtelse av pantbrev

Pantbrev som utfärdats för inteckning i bolagets fastighet eller i arrenderätten till marken och i byggnaderna skall överlämnas till den som förvarar skyddsdokumentet, om de inte enligt ekonomiplanen utgör säkerhet för bolagets skulder. De pantbrev som är i förvar får lämnas ut endast enligt ekonomiplanen.

När byggnadsfasen har avslutats skall de pantbrev som inte överlämnats som säkerhet för bolagets skulder överlämnas till bolaget.

Ett elektroniskt pantbrev anses ha överlämnats till den som i lagfarts- och inteckningsregistret inskrivits som det elektroniska pantbrevets mottagare.

Förvaring och överlåtelse av aktiebrev

Den som förvarar skyddsdokumentet ska låta trycka *de aktiebrev som utfärdas för aktierna* på ett tryckeri som har godkänts för tryckning av bostadsaktiebolags aktiebrev samt förvara aktiebrevet.

6 a §

Registreringar och anteckningar i aktielägenhetsregistret

Om aktier omfattas av lagen om ett bostadsdatasystem (/) ska den som förvarar skyddsdokumentet, i stället för att låta trycka aktiebrevet, utan dröjsmål för anteckning i aktielägenhetsregistret anmäla en eventuell begränsning enligt vilken registreringar och anteckningar av aktier får föras in i registret bara efter anmälan från den som förvarar skyddsdokumentet. På rättshandlingar som utförts medan en sådan begränsning gäller ska bestämmelserna i 12 § i lagen om bostadsdatasystemet om rättsverkningar av registrering inte tillämpas. De anmälningar som görs till den som förvarar skyddsdokumentet har samma verkningskraft som när aktiebrev förvaras i enlighet med 6 §.

På skyldigheten för den som förvarar skyddsdokumentet att anmäla köparens förvärv för att föras in i aktielägenhetsregistret tillämpas vad som i 6 § 2 och 4 mom. föreskrivs om överlåtelse av aktiebrevet till köparen. Den anteckning som avses i 1 mom. ska strykas när köparens förvärv förs in i registret.

Om en aktie är föremål för panträtt, utmätning eller säkerhetsåtgärder ska den som förvarar skyddsdokumentet anmäla pantsättningen, utmätningen eller säkerhetsåtgärden så att den på behörigt sätt blir registrerad eller antecknad i samband med att förvärvet registreras enligt uppgifterna i

den förteckning som avses i 15 §. Om det finns flera panthavare, ska även pantsättningarnas företrädesordning registreras. Säljarens panträtt enligt 4 kap. 29 § 4 mom. ska inte föras in i registret.

Om en aktie inte är såld när byggnadsfasen avslutas ska den anteckning som avses i 1 mom. strykas efter anmälan från den som förvarar skyddsdokumentet. Om aktien är föremål för panträtt, utmätning eller säkerhetsåtgärder tillämpas dessutom förfarandet enligt 3 mom.

6 b §

Förvaring och överlåtelse av pantbrev

Pantbrev som utfärdats för inteckning i bolagets fastighet eller i arrenderätten till marken och i byggnaderna ska överlämnas till den som förvarar skyddsdokumentet, om de inte enligt ekonomiplanen utgör säkerhet för bolagets skulder. De pantbrev som är i förvar får lämnas ut endast enligt ekonomiplanen.

När byggnadsfasen har avslutats ska de pantbrev som inte överlämnats som säkerhet för bolagets skulder överlämnas till bolaget.

Ett elektroniskt pantbrev anses ha överlämnats till den som i lagfarts- och inteckningsregistret förts in som det elektroniska pantbrevets mottagare.

15 §

Registrering av rättshandlingar som gäller en aktie

Panträkten till en aktie eller till de rättigheter som överlåtelsen av aktien medför uppkommer när pantförbindelsen har delgivits den som förvarar skyddsdokumentet.

15 §

Registrering av rättshandlingar som gäller en aktie

Panträkten till en aktie eller till de rättigheter som avtalet om överlåtelsen av aktien medför uppkommer när pantförbindelsen har delgivits den som förvarar skyddsdokumentet. Den som förvarar skyddsdokumentet ska ge innehavaren av en panträtt ett intyg över detta.

4 kap

Köp av nya bostäder

4 §

Besittningsöverlåtelse och överlämnande av aktiebrev eller andra dokument

Bestämmelser om köparens rätt att få aktiebrevet eller andelsbrevet i sin besittning av den som förvarar skyddsdokumentet efter att byggnadsfasen har avslutats finns i 2 kap. 6 §. I övriga fall skall säljaren samtidigt som besittningen av bostaden överläts, om inte något annat har avtalats, till köparen överlämna aktiebrevet eller andra handlingar som visar ägande- eller besittningsrätten.

29 §

Tiden för betalningen av köpesumman och giltighetstiden för äganderättsförbehåll

Om inte något annat har avtalats, skall köparen betala köpesumman vid den tidpunkt då han får bostaden i sin besittning och aktiebrevet eller någon annan handling som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden överlämnas till honom. Vederlag som uppbärs för tilläggs- och ändringsarbeten som inte ingår i köpesumman skall betalas när arbetena har slutförts.

34 §

4 kap.

Köp av nya bostäder

4 §

Besittningsöverlåtelse och överlämnande av aktiebrev eller andra dokument samt givande av samtycke till registrering

Bestämmelser om köparens rätt att efter att byggnadsfasen har avslutats och köparens förvärv registrerats i aktielägenhetsregistret få aktiebrevet eller andelsbrevet i sin besittning av den som förvarar skyddsdokumentet finns i 2 kap. 6 och 6 a §. I övriga fall ska säljaren samtidigt som besittningen av bostaden överläts, om inte något annat har avtalats, till köparen överlämna aktiebrevet eller andra handlingar som visar ägande- eller besittningsrätten eller ge sitt samtycke till att köparens förvärv förs in i aktielägenhetsregistret. Ett samtycke som behövs för registrering av köparens förvärv som villkorligt i aktielägenhetsregistret ska, om inte något annat avtalats, ges omedelbart efter köpslutet.

29 §

Tiden för betalningen av köpesumman och giltighetstiden för äganderättsförbehåll

Om inte något annat har avtalats, ska köparen betala köpesumman vid samma tidpunkt som köparen får bostaden i sin besittning och aktiebrevet eller någon annan handling som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden överlämnas till köparen eller samtycket till registrering av köparens förvärv i aktielägenhetsregistret ges. Vederlag som uppbärs för de tilläggs- och ändringsarbeten som inte ingår i köpesumman ska betalas när arbetena har slutförts.

34 §

Säljarens rätt att häva köpet

Säljaren får inte häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen efter det att aktiebrevet eller andra handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden har överlåtits till köparen och inte heller efter det att köparen har fått bostaden i sin besittning, om inte något annat följer av ett äganderättsförbehåll.

6 kap

Köp av begagnad bostad

4 §

Besittningsöverlåtelse och överlåtelse av aktiebrev eller andra dokument

Säljaren skall vid avtalad tidpunkt överlåta bostaden i köparens besittning samt överlåta aktiebrevet eller andra dokument som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden. Om ingenting annat har avtalats, skall dessa handlingar överlåtas till köparen samtidigt som denne får bostaden i sin besittning.

Säljaren är dock inte skyldig att överlåta bostaden i köparens besittning *eller* att överlåta de handlingar som avses i 1 mom. förrän denne har betalt köpesumman, om det inte har avtalats att köpesumman eller en del av den skall betalas först senare.

Säljarens rätt att häva köpet

Säljaren får inte häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen efter det att aktiebrevet eller andra handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bo-staden har överlåtits till köparen *eller samtycket till registrering av köparens förvärv i aktielägenhetsregistret har getts*, och inte heller efter det att köparen har fått bostaden i sin besittning, om inte något annat följer av ett äganderättsförbehåll.

6 kap.

Köp av begagnad bostad

4 §

*Besittningsöverlåtelse och överlåtelse av aktiebrev eller andra dokument **samt givande av samtycke till registrering***

Säljaren ska vid avtalad tidpunkt överlåta bostaden i köparens besittning samt överlåta aktiebrevet eller andra dokument som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden *eller ge sitt samtycke till att köparens förvärv förs in i aktielägenhetsregistret*. Om ingenting annat har avtalats, ska dessa handlingar överlåtas *eller samtycket ges* till köparen samtidigt som *besittningen av bostaden ska överlåtas*. Ett samtycke som behövs för registrering av köparens förvärv som villkorligt i aktielägenhetsregistret ska, om inte nå-got annat avtalats, ges omedelbart efter köpslutet.

Säljaren är dock inte skyldig att överlåta bostaden i köparens besittning, att överlåta de handlingar som avses i 1 mom. *eller att ge sitt samtycke till att köparens förvärv registreras i aktielägenhetsregistret* förrän köparen har betalat köpesumman, om det inte har avtalats att köpesumman eller en del av den ska betalas först senare.

8 §

Rätt att hålla inne betalningen

Om säljaren vid en tidpunkt då någon del av köpesumman förfaller till betalning befinner sig i dröjsmål med överlåtelsen av besittningen av bostaden eller av en handling som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden, får köparen hålla inne betalningen till dess fullgörelse sker. Också därefter får köparen hålla inne en sådan del av betalningen som behövs som säkerhet för köparens skadeståndskrav på grund av dröjsmålet.

Om en del av köpesumman enligt avtalet förfaller till betalning vid en viss tidpunkt innan besittningen av bostaden eller de handlingar som nämns i 1 mom. skall överlåtas men det finns grundad anledning att anta att besittningsöverlåtelsen kommer att fördröjas, har köparen rätt att hålla inne betalningen till dess säljaren gör sannolikt att han förmår fullgöra avtalet i tid.

22 §

Betalning av köpesumman

Om inte något annat har avtalats, skall köparen, efter att ha fått skälig möjlighet att granska bostaden och aktiebrevet eller övriga handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden, betala köpesumman samtidigt som *han får bostaden och handlingarna i sin besittning*.

8 §

Rätt att hålla inne betalningen

Om säljaren vid en tidpunkt då någon del av köpesumman förfaller till betalning befinner sig i dröjsmål med överlåtelsen av besittningen av bostaden eller av *ett aktiebrev eller en annan handling* som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden, får köparen hålla inne betalningen till dess fullgörelse sker. *Om säljaren befinner sig i dröjsmål med sitt samtycke till registrering- en i aktielägenhetsregistret får köparen på motsvarande sätt hålla inne betalningen tills samtycket ges.* Också därefter får köparen hålla inne en sådan del av betalningen som behövs som säkerhet för köparens skadeståndskrav på grund av dröjsmålet.

Om en del av köpesumman enligt avtalet förfaller till betalning vid en viss tidpunkt innan besittningen av bostaden eller de handlingar som nämns i 1 mom. ska överlåtas *eller samtycket ges*, men det finns grundad anledning att anta att besittningsöverlåtelsen *eller samtycket* kommer att fördröjas, har köparen rätt att hålla inne betalningen till dess säljaren gör sannolikt att *denne* förmår fullgöra avtalet i tid.

22 §

Betalning av köpesumman

Om inte något annat har avtalats, ska köparen, efter att ha fått skälig möjlighet att granska bostaden och aktiebrevet eller övriga handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden, betala köpesumman samtidigt som

1) köparen får bostaden i sin besittning

och

2) köparen får ovannämnda handlingar i sin besittning eller ges samtycke till att förvärvet registreras i aktielägenhetsregistret.

24 §

Säljarens rätt att häva köpet

Säljaren får inte häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen efter det att aktiebrevet eller andra handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden har överlämnats till köparen.

24§

Säljarens rätt att häva köpet

Säljaren får inte häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen efter det att aktiebrevet eller andra handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bo-staden har överlämnats till köparen *eller samtycket till registrering av köparens förvärv i aktielägenhetsregistret har getts.*

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

5.

Lag

om ändring 25 § i lagen om gruppbyggande

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om gruppbyggande (190/2015) 25 § 1 mom. som följer:

Gällande lydelse

25 §

Förvararens uppgifter med avseende på aktiebreven

Den som förvarar handlingarna om gruppbyggande ska låta trycka *ett bostadsaktiebolags aktiebrev* på ett tryckeri som har godkänts för *detta* samt förvara dem. Förvararen ska ge innehavaren av en panträtt ett intyg över att aktiebreven är i förvar.

—————

Föreslagen lydelse

25 §

Förvararens uppgifter med avseende på aktiebreven

Den som förvarar handlingarna om gruppbyggande ska låta trycka *de aktiebrev som utfärdas för aktierna* på ett tryckeri som har godkänts för *tryckning av bostadsaktiebolags aktiebrev* samt förvara *aktiebreven*. Förvararen ska ge innehavaren av en panträtt ett intyg över att aktiebreven är i förvar.

—————

—————
Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

6.

Lag

om ändring av 9 och 21 § i handelsregisterlagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i handelsregisterlagen (129/1979) 21 § 2 mom., sådant det lyder i lag 245/2001, och
fogas till 9 §, sådan den lyder i lagarna 351/1987, 1616/1992, 1122/1993, 147/1997,
744/2004, 636/2006, 529/2008, 609/2010, 1602/2009 ja 447/2017, ett nytt 8 mom. som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §

*I grundanmälan för bostadsaktiebolag och
ömsesidiga fastighetsaktiebolag ska det
dessutom anges om bolagets bolagsordning
innehåller en inlösenklausul eller någon an-
nan klausul som begränsar omsättningen el-
ler om bolagets eller aktieägarens borgenä-
rer har en i 17 kap. 7 § i lagen om bostads-
aktiebolag avsedd på bolagsordningen ba-
serad rätt att motsätta sig en ändring av en
bestämmelse i bolagsordningen*

21 §

När anmälan görs skall föreskriven avgift
betalas.

21 §

*Föreskriven avgift ska betalas för anmä-
lan.*

*Bestämmelser om ikraftträdandet av
denna lag utfärdas genom en särskild lag.*

7.

Lag

om ändring av företags- och organisationsdatalagen

I enlighet med riksdagens beslut
 ändras i företags- och organisationsdatalagen (244/2001) 10 § 3 mom., 11 § 2 mom. och 19 § 1 och 2 mom.,
 av dem 10 § 3 mom., 11 § 2 mom. och 19 § 2 mom. sådana de lyder i lag 464/2017, och
 fogas till 10 §, sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1099/2014 och 464/2017, ett nytt 5 mom. och till 11 § ett nytt 3 mom. som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

10 §

10 §

Etableringsanmälan

Etableringsanmälan

Trots 1 mom. och 2 mom. 3 punkten ska uppgifter om sådana sammanslutningars verkliga förmånstagare som avses i 3 § 1 mom. 1 och 4–6 punkten i handelsregisterlagen (129/1979), med undantag av bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag enligt lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009), och om utländska trusters verkliga förmånstagare anmälas elektroniskt på det sätt som föreskrivs i handelsregisterlagen.

Trots vad som föreskrivs i 1 mom. och 2 mom. 3 punkten ska följande uppgifter anmälas till handelsregistret i Företags- och organisationsdatasystemets e-tjänst:

1) uppgift om verkliga förmånstagare till i 3 § 1 mom. 1, 5 och 6 punkten i handelsregisterlagen (129/1979) avsedda sammanslutningar, med undantag av bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag enligt lagen om bostadsaktiebolag,

2) uppgift om utländska trusters verkliga förmånstagare, och

3) uppgifter om bildande av bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag.

Utöver vad som föreskrivs ovan ska en etableringsanmälan för ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag innehålla personuppgifter om bolagets aktieägare så att Lantmäteriverket kan anteckna dem i aktielägenhetsregistret.

11 §

Anmälan om ändring och nedläggning

Uppgifter om sådana sammanslutningars verkliga förmånstagare som avses i 3 § 1 mom. 1 och 4–6 punkten i handelsregisterlagen, med undantag av bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag enligt lagen om bostadsaktiebolag, samt om utländska trusters verkliga förmånstagare ska anmälas elektroniskt. När anmälan lämnas ska i övrigt iakttas bestämmelserna i 10 § 1 mom. om lämnande av etableringsanmälan.

19 §

Straffbestämmelser

Den som uppsåtligen eller av oaktsamhet försummar att göra en anmälan som avses i 10 § 1 mom. eller 11 § eller låter bli att anmäla att en avbruten verksamhet som avses i 12 § återupptas skall, om inte gärningen är ringa eller om inte strängare straff för gärningen bestäms någon annanstans i lag, för försummande av företags- och organisationsdataanmälan dömas till böter.

Vad som föreskrivs i 1 mom. ska tillämpas på anmälan om en sammanslutnings verkliga förmånstagare enligt 6 kap. 2 § i lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism (444/2017), om utländska trusters verkliga förmånstagare enligt 1 kap. 6 § i den lagen och om uppgifter om aktieägare i aktiebolag och europabolag endast om den person som ansvarar för re-

11 §

Anmälan om ändring och nedläggning

Följande uppgifter ska anmälas till handelsregistret med hjälp av Företags- och organisationsdatasystemets e-tjänst:

1) uppgift om verkliga förmånstagare till i 3 § 1 mom. 1, 5 och 6 punkten i handelsregisterlagen avsedda sammanslutningar, med undantag av bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag enligt lagen om bostadsaktiebolag,

2) uppgift om utländska trusters verkliga förmånstagare,

3) uppgifter om ändring av bolagsordningen för ett bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag, om lagen om ett bostadsdatasystem (/) tillämpas på bolags aktier, och

4) bolagsordningen för bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag, som utan att innehållet ändras ska anmälas till registret i elektronisk form.

19 §

Straffbestämmelser

Den som uppsåtligen eller av oaktsamhet försummar att göra en anmälan som avses i 10 eller 11 § eller låter bli att anmäla att en avbruten verksamhet som avses i 12 § återupptas ska, om inte gärningen är ringa eller om inte strängare straff för gärningen föreskrivs någon annanstans i lag, för försummande av företags- och organisationsdataanmälan dömas till böter.

Vad som föreskrivs i 1 mom. ska tillämpas på försummande av anmälan av uppgifter enligt 10 § 3 mom. och 11 § 2 mom. endast om den person som ansvarar för registeranmälan faktiskt har haft möjlighet att göra en elektronisk anmälan.

gisteranmälan faktiskt har haft möjlighet att
göra en elektronisk anmälan.

Bestämmelser om ikraftträdandet av
denna lag utfärdas genom en särskild lag.

8.

Lag

om ändring av 16 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 16 §, så-
dan den lyder i lag 946/2009, som följer:

Gällande lydelse

16 §

Anteckning om begränsning

De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt i aktiebrevens och aktieboken. I samband med anteckningar om begränsning i fråga om ett objekt som kan inlösas enligt 18 a § ska möjligheten till inlösen av aktierna och förbudet att pantsätta dem finnas nämnda.

Föreslagen lydelse

16 §

Anteckning om begränsning

De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag *samt den dag de upphör* ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt i *bostadsdatasystemet på så sätt att anteckningen framgår av både aktielägenhetsregistret och aktieboken*. I samband med anteckningar om begränsning i fråga om ett objekt som kan inlösas enligt 18 a § ska möjligheten till inlösen av aktierna och förbudet att pantsätta dem finnas nämnda.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

9.

Lag

om ändring av 16 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 16 § som följer:

Gällande lydelse

16 §

Anteckning om begränsning

De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller räntestödshyreshus eller aktier i låntagaren samt den dag begränsningarna upphör ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt i *aktiebreven* och aktieboken.

Föreslagen lydelse

16 §

Anteckning om begränsning

De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller räntestödshyreshus eller aktier i låntagaren samt den dag begränsningarna upphör ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt i *bostadsdatasystemet på så sätt att anteckningen framgår av både aktielägenhetsregistret och aktieboken.*

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

10.

Lag

om ändring av 6 § i aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravalagen (1189/1993) 6 § som följer:

Gällande lydelse

6 §

Användnings- och överlåtelsebegränsningar

I lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/93) och lagen om bostadsrättsbostäder (650/90) stadgas om begränsning av användningen och överlåtelsen av en bostadsbyggnad med aravalån och aktierna i det bolag som äger byggnaden samt en bostadslägenhet med aravalån och aktier som medför rätt att besitta en sådan. Anteckning om begränsning skall göras i lagfarts- och inteckningsregistret samt i aktiebrevet och aktieboken (*anteckning om begränsning*).

På användning och överlåtelse av ägarbostäder med aravalån skall endast tillämpas vad som gäller om aravalånebeslutet och överföring av lånet.

Föreslagen lydelse

6 §

Användnings- och överlåtelsebegränsningar

I aravabegränsningslagen (1190/1993) och lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) finns bestämmelser om begränsning av användningen och överlåtelsen av en bostadsbyggnad med aravalån och aktierna i det bolag som äger byggnaden samt en bostadslägenhet med aravalån och aktier som medför rätt att besitta en sådan. Anteckning om begränsning ska göras i lagfarts- och inteckningsregistret samt i bostadsdatasystemet på så sätt att anteckningen framgår av både aktielägenhetsregistret och aktieboken (*anteckning om begränsning*).

På användning och överlåtelse av ägarbostäder med aravalån ska endast tillämpas vad som gäller om aravalånebeslutet och överföring av lånet.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

11.

Lag

om ändring av 12 och 18 § i aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i aravabegränsningslagen (1190/1993) 12 § 5 och 6 mom. samt 18 § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

12 §

12 §

Inlösen

Inlösen

Kommunen skall förvara de inlösningsdugliga aktierna i ett bostadsaktiebolag som avses i denna paragraf för ägarens räkning tills aktierna har inlösts eller rätten till inlösen har upphört.

Om inlösningsstadgas närmare genom förordning.

Anteckning om att aktier är inlösningsdugliga ska göras i bostadsdatasystemet och anteckningen ska stå kvar tills aktierna har lösts in eller rätten till inlösen har upphört.

Närmare bestämmelser om inlösningsstadgas närmare genom förordning av statsrådet.

18 §

18 §

Anteckning om begränsning

Anteckning om begränsning

De anteckningar om begränsning som enligt de lagar som gäller långivningen har gjorts i lagfarts- och inteckningsregistret samt i aktiebrev och aktieboken skall kompletteras, ändras, överföras eller strykas så som närmare stadgas genom förordning.

De anteckningar om begränsning som enligt de lagar som gäller långivningen har gjorts i lagfarts- och inteckningsregistret samt i bostadsdatasystemet ska vid behov kompletteras, ändras, överföras eller strykas. Närmare bestämmelser om komplettering, ändring, överföring eller strykande av anteckningar utfärdas genom förordning av statsrådet.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

12.

Lag

om ändring av 51 § i lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 51 §, sådan den lyder i lagarna 127/2003 och 1210/2005, som följer:

Gällande lydelse

51 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

I inteckningsregistret skall göras anteckning om de begränsningar som nämns i 45 § 1 mom., 47 och 47 b §, 48 § 1 mom. samt 48 b och 48 c §.

I bolagsordningen för ett aktiebolag som äger ett hus skall finnas ett omnämnande av de begränsningar som avses i 46, 47 och 47 b §, 48 § 2–4 mom. och 48 a §. I aktiebrevet skall dessutom nämnas sådana begränsningar som avses i 47, 47 b, 48 och 48 a–48 c § samt 49 § 4 mom.

Statens bostadsfond är skyldig att utan dröjsmål så som närmare bestäms genom förordning vidta åtgärder i syfte att åstadkomma de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. efter det att bostadsfonden har beviljat ett lån enligt 50 b § 2 mom. eller har godkänt ett lån som ett räntestödslån eller borgenslån enligt 50 b § 2 mom.

Ägaren till ett bostadsrättshus är ansvarig för att de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. har gjorts innan ägaren erbjuder bostadsrättsavtal för bostäder i ett hus som han äger eller kommer att få i sin ägo. Genom förordning kan närmare bestämmelser utfärdas om på vilket sätt det visas att den i detta moment avsedda skyldigheten har fullgjorts.

Föreslagen lydelse

51 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

Anteckning om de begränsningar som avses i 45 § 1 mom., 47 och 47 b §, 48 § 1 mom. samt 48 b och 48 c § ska göras i inteckningsregistret.

I bolagsordningen för ett aktiebolag som äger ett hus ska det finnas ett omnämnande av de begränsningar som avses i 46, 47 och 47 b §, 48 § 2–4 mom. och 48 a §. Dessutom ska anteckningar om sådana begränsningar som avses i 47, 47 b, 48 och 48 a–48 c § samt 49 § 4 mom. anmälas till bostadsdatasystemet, när anteckningarna avser aktier.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet är skyldig att utan dröjsmål så som närmare föreskrivs genom förordning av statsrådet vidta åtgärder i syfte att åstadkomma de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. efter det att centralen har beviljat ett lån enligt 50 b § 2 mom. eller har godkänt ett lån som ett räntestödslån eller borgenslån enligt 50 b § 2 mom.

Ägaren till ett bostadsrättshus är ansvarig för att de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. har gjorts innan ägaren erbjuder bostadsrättsavtal för bostäder i ett hus som denne äger eller kommer att få i sin ägo. Närmare bestämmelser om hur det visas att skyldigheten enligt detta moment har fullgjorts kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

I 50 c § föreskrivs om skyldigheten att utplåna de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. efter det att begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse har upphört.

Bestämmelser om skyldigheten att utplåna de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. efter det att begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse har upphört finns i 50 c §.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

13.

Lag

om ändring av lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder
(232/2002) 9 § 3 mom. och
fogas till lagen en ny 22 a § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §

9 §

Möjligheten att överlåta ett hyresavtal

Möjligheten att överlåta ett hyresavtal

*Den som överlåter delägarrätten skall
lägga fram sitt delägaravtal i original för
majoritetsägaren. Majoritetsägaren antecknar
i avtalet att delägarrätten har överlåtits.*

(upphävs)

22 a §

Anteckningar i bostadsdatasystemet

*Majoritetsägare ska utan dröjsmål göra
anteckning om de åtgärder som avses i 3, 6,
9, 17 och 22 § i bostadsdatasystemet.*

*Bestämmelser om ikraftträdandet av
denna lag utfärdas genom en särskild lag.*

14.

Lag

om ändring av 2 kap. 6 § och 4 kap. 33 § i utsökningsbalken

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i utsökningsbalken (705/2007) 2 kap. 6 § 2 mom. och
fogas till 4 kap. 33 § 1 mom. en ny 1 a-punkt som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

2 kap.

Utsökningsgrunder

Utsökningsgrunder

6 §

6 §

Tingsrättsdom som förutsätter vräkning

Tingsrättsdom som förutsätter vräkning

Bestämmelserna i 1 mom. gäller också en icke lagakraftvunnen tingsrättsdom enligt vilken svaranden förpliktas att till sökanden överlåta fast egendom eller ett aktiebrev eller någon annan handling som medför rätt att besitta bostadslägenheter eller andra lokaler, om verkställigheten förutsätter vräkning.

Bestämmelserna i 1 mom. gäller också en icke lagakraftvunnen tingsrättsdom enligt vilken svaranden förpliktas att till sökanden överlåta fast egendom eller *en aktie* eller någon annan *bolagsandel*, som medför rätt att besitta bostadslägenheter eller andra lokaler, om verkställigheten förutsätter vräkning.

4 kap.

4 kap.

Utmätning

Utmätning

33 §

Registeranmälningar

Utmätningsmannen skall genast anmäla

1 a) utmätning av aktier som ingår i det aktielägenhetsregister som avses i lagen om ett bostadsdatasystem (/) till Lantmäteriverket,

*Bestämmelser om ikraftträdandet av
denna lag utfärdas genom en särskild lag.*

15.

Lag

om ändring av 3 § i lagen om gåvoutfästelser

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om gåvoutfästelser (625/1947) 3 § 2 mom., sådant det lyder i lag 831/1991,
som följer:

Gällande lydelse

3 §

En gåva av en värdeandel anses fullbordad när värdeandelen har noterats på mottagarens värdeandelskonto. Om en fordran som grundar sig på en värdeandel efterskänks, anses gåvan fullbordad först när värdeandelen har noterats på den betalnings-skyldiges värdeandelskonto.

Föreslagen lydelse

3 §

En gåva av en värdeandel anses fullbordad när *den överlåtna* värdeandelen har noterats på mottagarens värdeandelskonto. Om en fordran som grundar sig på en värdeandel efterskänks, anses gåvan fullbordad först när värdeandelen har noterats på den betalnings-skyldiges värdeandelskonto. *En gåva av en aktie som finns i aktielägenhetsregistret anses fullbordad när gåvotagaren har införts som aktieägare i aktielägenhetsregistret.*

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

16.

Lag

om ändring av 11 och 24 § i lagen om överlåtelseskatt

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om överlåtelseskatt (931/1996) 11 § 4 mom., sådant det lyder i lag
526/2010, och
ändras 24 § 2 mom. som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

11 §

11 §

Skattefrihet för första bostad

Skattefrihet för första bostad

När förvärvaren söker lagfart eller in-
skrivning ska ett utlåtande som Skatteför-
valtningen utfärdat om förutsättningarna för
skattefrihet företes.

(upphävs)

24 §

24 §

*Utredning som skall företes när överlåtelse
av värdepapper registreras samt samfundets
ansvar*

*Utredning som skall företes när överlåtelse
av värdepapper registreras samt samfundets
ansvar*

Har en överlåtelse av aktier eller andels-
bevis antecknats i aktieboken eller förteck-
ningen över andelsbevis fastän ingen utred-
ning över betald eller uppburen skatt har
företetts, är också samfundet ansvarigt för
den skatt som skall betalas på överlåtelsen.

Har en överlåtelse av aktier eller andels-
bevis antecknats i aktieboken eller förteck-
ningen över andelsbevis fastän ingen utred-
ning över betald eller uppburen skatt har vi-
sats upp, är också samfundet ansvarigt för
den skatt som ska betalas på överlåtelsen,
om inte uppgifterna i samfundets aktiebok
före anteckningen i aktieboken har anmälts
till bostadsdatasystemet på det sätt som av-
ses i 5 § i lagen om införande av lagstift-
ningen om ett bostadsdatasystem (/).

*Bestämmelser om ikraftträdandet av
denna lag utfärdas genom en särskild lag.*

17.

Lag

om ändring av 18 § i lagen om beskattningsförfarande

I enlighet med riksdagens beslut
fögas till 18 § i lagen om beskattningsförfarande (1558/1995), sådan paragrafen lyder i lagarna 71/2010, 520/2010, 1131/2017 och 354/2018, ett nytt 9 mom., varvid nuvarande 9 mom. blir 10 mom., som följer

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

18 §

18 §

Myndigheternas allmänna skyldighet att lämna uppgifter

Myndigheternas allmänna skyldighet att lämna uppgifter

Skatteförvaltningen kan meddela närmare föreskrifter om vilka uppgifter som ska lämnas och om när och hur detta ska ske, eller begränsa skyldigheten att lämna uppgifter.

Den registermyndighet som avses i lagen om ett bostadsdatasystem (/) ska lämna Skatteförvaltningen de uppgifter i bostadsdatasystemet som behövs för beskattningen.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

18.

Lag

om ändring av 20 § i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter (1346/1999)
 20 § 8 punkten, sådan punkten lyder i lag 1128/2017, och
fogas till 20 §, sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1500/2011, 988/2012 och 1128/2017,
 en ny 9 punkt som följer:

Gällande lydelse

20 §

*Utlämnande av uppgifter till vissa myndig-
heter*

Skatteförvaltningen kan utan hinder av sekretesskyldigheten på begäran

8) till Finansinspektionen och Patent- och registerstyrelsen lämna ut sådana beskattningsuppgifter som är nödvändiga vid tillsynen över de skyldigheter i samband med kundkontroll som föreskrivs i 3 kap. i lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism.

Föreslagen lydelse

20 §

*Utlämnande av uppgifter till vissa myndig-
heter*

Skatteförvaltningen kan utan hinder av sekretesskyldigheten på begäran

8) till Finansinspektionen och Patent- och registerstyrelsen lämna ut sådana beskattningsuppgifter som är nödvändiga vid tillsynen över de skyldigheter i samband med kundkontroll som föreskrivs i 3 kap. i lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism,

9) till Lantmäteriverket lämna ut behövliga uppgifter om betalning av överlåtelseskatt för anteckning i den aktiebok som avses i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009).

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.