



ESISELVITYS asunto-osakkeiden omistuksen sähköisestä rekisteröinnistä

Patentti- ja rekisterihallituksen julkaisuja 1/2004
Patent- och registerstyrelsen, publikationer 1/2004



Helsinki

Käyntiosoite
Arkadiankatu 6 A
00100 Helsinki
Puhelin
(09) 6939 500

Postiosoite
PL 1140
00101 Helsinki
Telekopio
(09) 6939 5328

Esiselvityksen tekemistä varten nimetty työryhmä		Julkaisu-aika 31.8.2004
Rolf Ahlfors Seija Heiskanen-Frösén Elli Myllylä Mia Pujals		Toimeksiantaja Patentti- ja rekisterihallitus
Esiselvityksen vetäjä		Toimielimen asettaminen 23.01.2004
Pertti Uusivuori	Sihteeri Minna Paasikallio	
Julkaisun nimi Esiselvitys asunto-osakkeiden omistuksen sähköisestä rekisteröinnistä		
Tiivistelmä		
<p>Esiselvityksen tehtävänä oli selvittää asunto-osakkeiden ja niitä muistuttavien muiden osakeyhtiöiden osakkeiden omistuksen sähköisen rekisteröinnin mahdollisuudet. Rekisteriä pitäisi Patentti- ja rekisterihallitus. Enin osa rekisteröintityöstä tehtäisiin paikallisviranomaisissa, maistraateissa.</p> <p>Työryhmän selvitystyön päämääränä on ollut kattava julkista luotettavuutta nauttiva omistajatietojen rekisteröinti sekä rekisterin tietojen yhteensopivuus valtionhallinnon muiden rekisterien kanssa. Edelleen tavoitteena oli, että vastaisuudessa paperimuotoisista osakekirjoista voidaan luopua ja että osakkeiden sähköinen kaupankäynti ja sähköinen panttaus mahdollistuvat.</p> <p>Työryhmä ehdottaa omistajarekisterin perustamista. Omistajatiedon luotettavuuden parantamiseksi ehdotetaan, että kaikki asunto-osakkeiden ja niitä muistuttavien osakkeiden saannot tutkittaisiin maistraateissa ennen omistustiedon rekisteriin viemistä.</p> <p>Ehdotetun rekisteröinnin mukaisesta rekisterin perustamisesta, sen ylläpitämisestä ja rekisteröintimenettelystä aiheutuu kustannuksia, joiden rahoitus tulee työryhmän mielestä hoitaa yhteiskunnan rahoituksena. Osa kustannuksista voidaan kattaa rekisteröinti-, tietopalvelu- yms. maksuilla. Kaikkien asiaan liittyvien rekisterien uudistaminen katettaisiin pääsääntöisesti kunkin perusrekisterin ylläpitäjän omista kehitysvaroista.</p> <p>Rekisteröinnin tekninen suunnittelu ja muu yksityiskohtainen selvitystyö ehdotetaan tehtäväksi Patentti- ja rekisterihallituksen johdolla projektityönä. Hankkeen käynnistämispäätöksen jälkeen tulisi samanaikaisesti aloittaa hankkeen toteuttamiseksi tarvittavan lainsäädännön valmistelu.</p> <p>Patentti- ja rekisterihallituksen yhdyshenkilö: Pertti Uusivuori, puhelin (09) 6939 5570, sähköposti peritti.uusivuori@prh.fi</p>		
Avainsanat Asunto-osakkeiden omistus, omistustiedot, omistajarekisteri		
ISSN 0787-8982		ISBN 951-53-2630-3 (kirja) 951-53-2631-1 (pdf)
Kokonaissivumäärä 52	Kieli Suomi	Hinta 15 €
Julkaisija Patentti- ja rekisterihallitus		Kustantaja Edita Publishing Oy

Besöksadress	Postadress
Arkadiagatan 6 A 00100 Helsingfors	PB 1140 00101 Helsingfors
Telefon	Telefax
(09) 6939 500	(09) 6939 5328

Arbetsgruppen kring förutredningen		Publiceringstid 31.8.2004
Rolf Ahlfors Seija Heiskanen-Frösén Elli Myllylä Mia Pujals		Uppdragsgivare Patent- och registerstyrelsen
Ordförande		Organets tillsättningsdatum 23.1.2004
Sekreterare		
Pertti Uusivuori	Minna Paasikallio	
Titel		
Förutredning om den elektroniska registreringen av bostadsaktiers ägaruppgifter		
Referat		
<p>Förutredningens uppgift var att utreda möjligheterna att elektroniskt registrera ägarförhållandena i fråga om bostadsaktier och andra liknande aktiebolags aktier. Registret skulle föras av Patent- och registerstyrelsen. Största delen av registreringsarbetet skulle utföras av de lokala myndigheterna, dvs. magistraterna.</p> <p>Målet med arbetsgruppens utredning har varit att skapa ett system för registrering av ägaruppgifter som är täckande och åtnjuter allmän tilltro samt att säkra registeruppgifternas förenlighet med de andra registren inom statsförvaltningen. Vidare har målet varit att man i framtiden skall kunna avskaffa aktiebrev i pappersform och göra elektronisk handel och elektronisk pantsättning av aktier möjliga.</p> <p>Arbetsgruppen föreslår att ett ägarregister skall grundas. För att öka pålitligheten av ägaruppgifterna föreslås att förvärv av bostadsaktier och liknande alltid skall granskas av magistraterna innan uppgiften om ägaren införs i registret.</p> <p>I och med den föreslagna registreringen kommer grundandet av registret, upprätthållandet av det och registreringsprocessen att föranleda kostnader vars finansiering enligt arbetsgruppen skall skötas genom samhällsfinansiering. En del av kostnaderna kan täckas med avgifter för registrering, informationstjänster m.fl. Kostnaderna för förnyandet av alla berörda register skulle i regel betalas från de egna utvecklingsmedlen av varje basregisters upprätthållare.</p> <p>Arbetsgruppen föreslår att den tekniska planeringen och andra detaljutredningar skall genomföras som projekt under ledning av Patent- och registerstyrelsen. Efter det att beslutet om igångsättning av projektet har fattats skall beredningen av lagstiftningen för genomförandet av projektet samtidigt inledas.</p>		
Kontaktperson vid Patent- och registerstyrelsen: Pertti Uusivuori, telefon (09) 6939 5570, e-post pertti.uusivuori@prh.fi		
Nyckelord		
Ägande av bostadsaktier, ägaruppgifter, ägarregister		
ISSN 9787-8982		ISBN 951-53-2630-3 (kirja) 951-53-2631-1 (pdf)
Sidoantal 52	Språk Finska	Pris 15 €
Utgivare Patent- och registerstyrelsen		Förläggare Edita Publishing Oy

ESISELVITYS asunto-osakkeiden omistuksen sähköisestä rekisteröinnistä

Sisällys

Sisällys	3
1 Johdanto	7
1.1 Esiselvityksen tehtävä	7
1.2 Ohjaus- ja työryhmän työskentely	7
1.3 Esiselvityksessä käytetyt termit	8
1.3.1 Osakeryhmä	8
1.3.2 Henkilötunnus	8
1.3.3 Yritystunnus	8
1.3.4 Huoneistotunnus	8
1.3.5 Rakennustunnus	8
1.3.6 Kiinteistötunnus	8
1.3.7 Huoneistonumero	8
1.3.8 Huoneisto-osake	9
1.3.9 Huoneistoselitelmä	9
1.3.10 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	9
1.3.11 Omistajarekisteri	9
1.3.12 Rekisterimerkinnän julkinen luotettavuus	9
1.3.13 Perusyksikkö, perusyksiköt	9
1.3.14 ASVA-rekisteri	9
1.3.15 Luettelo panttioikeuksista	9
1.3.16 Sähköinen panttaus	10
1.4 Luettelo laeista ja asetuksista, joista on käytetty lyhenteitä	10
1.5 Nykytila	10
1.5.1 Yhtiöiden ja omistusten lukumäärät	10
1.5.2 Omistajatietojen julkisuus	10
1.6 Osakekirja	11
1.7 Perusrekisterijärjestelmän nykytilanne	11
1.7.1 Yleistä	11
1.7.2 Hallinnolliset rekisterit	11
1.7.3 Paikalliset ja alueelliset rekisterit	11
1.7.4 Tilastolliset järjestelmät	11
1.7.5 Perusrekistereitä vastaavat rekisterit Euroopassa	12
1.8 Suhde muihin rekistereihin ja niiden kehityshankkeisiin	12
1.9 Julkista luotettavuutta nauttivat rekisterit	12
1.10 Huoneisto- ja tilatietojen rekisteröinnin nykyinen tilanne	12
2 Tavoitteet ja tietoyhteiskunta	12
2.1 Kattavuus	12
2.2 Pakollinen tai vapaaehtoinen ilmoittaminen	13
2.3 Julkinen luotettavuus	13
2.4 Tietoyhteiskunta, sähköinen ilmoittaminen ja rekisteröiminen, kaupankäynti ja panttaus	13
2.4.1 Tietoyhteiskuntaohjelma	13
2.4.2 JUHTA - julkisen hallinnon tietohallinnon neuvottelukunta	13
2.4.3 Rekisteripooli	14
2.4.4 Kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmän kehittämistä selvittävä toimikunta	14
2.5 Huoneisto- ja tilatunnistejärjestelmä ja rekisterien yhteensopivuus	14
2.6 Tietopalvelu	14
2.7 Mahdollisuus luopua paperimuotoisista osakekirjoista	15

3	Asunto-osakkeiden ja muiden huoneisto-osakkeiden omistuksen rekisteröintimalli	15
4	Rekisteröintimenettely ja rekisterin perustaminen	16
	4.1 Ilmoitus saannosta	16
	4.2 Saannon tutkimismenettely	16
	4.3 Rekisteröinti osakkeen siirtyessä	16
	4.4 Omistustieto muuttuu saannotta	16
	4.5 Muut uudet omistajatiedot	16
	4.6 Maistraattien ja Patentti- ja rekisterihallituksen välinen tehtävänjako omistajatietoja merkittäessä	19
	4.7 Maistraattien alueellinen toimivalta	19
	4.8 Arvioidut asiamäärät	19
	4.9 Rekisterin perustamiseen liittyviä kysymyksiä	20
5	Oikeudelliset kysymykset omistuksen muutostilanteissa	20
	5.1 Yleistä saannoista	20
	5.2 Oikeudet ja velvollisuudet yhtiössä	21
	5.3 Saanto- ja vaihdantasuoja	21
	5.3.1 Saantosuojan käsitteestä	21
	5.3.2 Arvopaperin luovutuksensaajan saantosuoja	21
	5.3.3 Saantosuoja arvo-osuusjärjestelmässä	22
	5.3.4 Vaihdantasuojan käsitteestä	22
	5.3.5 Arvopaperin luovutuksensaajan vaihdantasuoja	23
	5.3.6 Vaihdantasuoja arvo-osuusjärjestelmässä	23
	5.3.7 Saanto- ja vaihdantasuoja omistajarekisterissä	23
	5.3.8 Velkojan suojan käsitteestä	24
	5.3.9 Velkojan suoja arvo-osuusjärjestelmässä	24
	5.3.10 Velkojan suoja omistajarekisterissä	24
	5.3.11 Vilpittömän mielen suojan merkityksen puuttuminen eräissä tapauksissa	25
6	Osakeryhmästä ja huoneistosta omistajarekisteriin merkittävät tiedot	25
	6.1 Yleistä	25
	6.2 Omistajista merkittävät tiedot	26
	6.2.1 Suomalainen omistaja	26
	6.2.2 Ulkomainen omistaja	26
	6.2.3 Omistajahistoria	26
	6.2.4 Ennakkotieto siitä, että omistajaa koskeva merkintä on muuttumassa	26
	6.3 Luovutusrajoitukset	27
	6.3.1 Luovutusrajoitusten merkitsemisen perustelu	27
	6.3.2 Yhtiöjärjestykseen perustuvat luovutusrajoitukset	27
	6.3.3 Konkurssi, ulosotto ja turvaamistoimenpiteet sekä yritys- ja velkasaneeraus	27
	6.3.4 Asumisen tukemiseen liittyvästä lainsäädännöstä johtuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset	27
	6.4 Toimeksiantoperusteinen turvarajoitus	28
	6.5 Huoneiston hallintaa koskevat tiedot	28
	6.6 Kauppahintatiedot	29
	6.7 Panttioikeudet	29
	6.8 Eri tietojen julkisuus	29
7	Rekisteröinnin pohjaksi otettavat nykytiedot ja aikataulu	30
	7.1 Verohallinnon tiedot	30
	7.2 Yhtiöiden tiedot	30
	7.3 Kaupparekisterin tiedot huoneistoista	30
	7.4 Väestötietojärjestelmän tiedot	30
	7.5 Siirtymishetkellä olemassa olevat osakekirjat ja niiden mitätöinti	30
	7.6 Tietojen yhteensovittaminen	31
8	Rekisteritietojen käyttäminen	31
	8.1 Osakkeenomistajat ja yhtiö	31
	8.2 Osakekauppa, osakkeiden luototus ja osakkeiden välitys	32
	8.3 Elinkeinoelämä ja yleisö	32
	8.4 Viranomaiset käyttäjinä	33
	8.4.1 Verohallinto	33

8.4.2	Sisäasiainministeriön hallinnonala	33
8.4.3	Asumiseen liittyvä ympäristöministeriön hallinto	33
8.4.4	Valtiokonttori ja Valtion asuntorahasto	34
8.4.5	Kansaneläkelaitos ja Eläketurvakeskus	34
8.4.6	Tilastointi	34
8.4.7	Suomen Pankki ja Euroopan keskuspankki	35
8.4.8	Maanmittauslaitos	35
8.4.9	Museovirasto	36
8.4.10	Kunnat	36
9	Tietosuoja	36
10	Vastuu virheellisistä rekisteritiedoista	37
11	Rekisterin hallinnoiminen	37
11.1	Merkintöjen tekeminen	37
11.2	Patentti- ja rekisterihallituksen tehtävät	37
11.3	Maistraattien tehtävät	37
12	Vaikutukset	38
12.1	Tietotekniikka	38
12.2	Lainsäädäntö ja sen muutostarpeet	38
12.2.1	Omistajarekisteröinnistä oma laki	38
12.2.2	Muu lainsäädäntö	39
13	Kustannukset ja niiden kattaminen	39
13.1	Uuden rekisterin kustannuksista yleisesti	39
13.2	Eryityisesti perustamiskustannuksista	39
13.3	Arvio ylläpitokustannuksista	39
13.3.1	Patentti- ja rekisterihallitus	39
13.3.2	Maistraatit	39
13.4	Kustannusten kattaminen	40
14	Huoneisto-osakkeiden omistajarekisteröinti osana perusrekisterijärjestelmää	40
15	Edut ja haasteet	41
16	Suhde eräisiin hankkeisiin	42
16.1	Asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistushanke	42
16.2	Kaupparekisterin tietojärjestelmän uudistaminen	42
16.3	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterijärjestelmän uudistus	42
17	Johtopäätökset ja toimenpide-ehdotukset	43
17.1	Rekisteröinnin aloittaminen	43
17.2	Jatko projektityönä	43
17.3	Hankkeen vaiheistus	43
17.4	Rekisteröinnin laajentamismahdollisuudet	44
17.5	Paperiton osakeomistus ja sähköinen panttaus	44
LIITE 1	46
LIITE 2	47
LIITE 3	50

1 Johdanto

1.1 Esiselvityksen tehtävä

Tehtävänä on esiselvityksen tekeminen asunto-osakkeiden ja niitä muistuttavien osakkeiden omistuksen sähköisen rekisteröintijärjestelmän toteuttamiseksi. Tavoitteena on kattava julkista luotettavuutta nauttiva omistajatietojen rekisteröinti sekä rekisterin tietojen yhteensopivuus muiden valtionhallinnon ylläpitämien rekisteritietojen kanssa. Edelleen tavoitteena on, että paperimuotoisista osakekirjoista voidaan luopua. Rekisteriä pitäisi Patentti- ja rekisterihallitus käyttäen apunaan paikallisviranomaisia, maistraatteja.

Tehtävänä on selvittää rekisterin yleinen luonne, rakenne ja tietosisältö, rekisterin tietotekninen toteutusmalli ja yhteensopivuus muihin viranomaisten ylläpitämiin rekistereihin nähden, rekisteristä luovutettavat tiedot, niiden muoto ja luovutusrajoitukset, julkisen luotettavuuden antaminen rekisterin omistajatiedoille ja muille tiedoille, rekisteritietojen oikeellisuuden tutkiminen ja varmentaminen, vastuu tietovirheistä, tietosuojakysymykset, toteutukseen osallistujat, toteutusaikataulu ja vaiheistus, rekisterin perustamisen ja ylläpidon kustannukset mukaan lukien asiakasmaksukate sekä lainsäädännön muutostarve.

Esiselvityksessä otetaan huomioon käynnissä oleva osakeyhtiölain ja valmisteilla oleva asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistus, sähköisen asioinnin ja kaupankäynnin kehitys ja viranomaisten ylläpitämien rekisterien tiedon luotettavuuden ja saatavuuden parantamistarpeet. Erityistä huomiota kiinnitetään rekisterin asiakaskäytettävyyteen ja mahdollisuuksiin palvella muun muassa asuntokauppaa, sen luototusta ja välitystä sekä asuntokiinteistöjen hallinnointia.

Esiselvitystyön alkuvaiheessa ohjaus- ja työryhmä omaksuivat linjauksen, jossa kaikkea osakeyhtiömuotoista asuntojen omistamista tai hallitsemista mukaan lukien muut tilat ja myös sellaiset huoneistot, joita yhtiö itse hallitsee, tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena. Näin tarkastelu koskee kaikkea asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain mukaista tilojen omistamista ja hallitsemista.

Tärkeimpinä tavoitteina omistustietojen rekisteröinnissä on niiden luotettavuus, kattavuus ja monikäyttöisyys. Rekisteritietojen saavutettua riittävän laajuuden ne mahdollistavat osakekirjoista luopumisen, sähköisen kaupankäynnin ja panttauksen. Yhteensopivuus valtionhallinnon perusrekisterien kanssa on keskeinen. Koska vähintäänkin osalla rekisterin tiedoista tulee olla julkinen luotettavuus, rekisterin pitäminen on luontevaa antaa viranomaisen hoidettavaksi.

1.2 Ohjaus- ja työryhmän työskentely

Esiselvitystyön asettamispäätöksessä 23.01.2004 työtä varten nimettiin ohjausryhmä, työryhmä, vetäjä ja sihteeri. Ohjausryhmän puheenjohtajaksi nimettiin johtaja Erkki Kontkanen Suomen Pankkiyhdistyksestä ja jäseniksi lakimies Tiina Hallberg Suomen Kiinteistöliitosta, hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösén ympäristöministeriöstä, ylijohtaja Olli Koikkalainen Patentti- ja rekisterihallituksesta, pankinjohtaja Veijo Liljebld Nordea pankista ja ylitarkastaja Jarmo Mattsson Verohallituksesta. Päätöksessä varattiin oikeusministeriölle mahdollisuus nimetä jäsen ohjausryhmään. Oikeusministeriötä edusti ohjausryhmässä lainsäädäntöneuvos Marjut Jokela. Ohjausryhmä kokoontui työn aikana kuusi kertaa.

Työryhmän jäseniksi nimettiin tietopalvelupäällikkö Rolf Ahlfors Väestörekisterikeskuksesta, Seija Heiskanen-Frösén, lakimies Elli Myllylä Suomen Pankkiyhdistyksestä ja lakimies Mia Pujals Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistyksestä. Esiselvityksen vetäjäksi nimettiin jaostopäällikkö Pertti Uusivuori ja sihteeriksi lakimies Minna Paasikallio, molemmat Patentti- ja rekisterihallituksesta. Työryhmä kokoontui yhdeksän kertaa. Lisäksi pidettiin neuvotteluja, joihin osallistui osa työryhmän jäsenistä.

Ohjausryhmän ja työryhmän jäsenet ovat tuottaneet edustamiensa tahojen tietoa ja materiaalia työryhmän käyttöön. Esiselvitystä varten tarpeellisten muiden tietojen hankkimiseksi työryhmä tai osa sen jäsenistä, esiselvityksen vetäjä ja sihteeri vierailivat sisäasiainministeriössä, oikeusministeriössä, valtiovarainministeriössä, Maanmittauslaitoksessa, Salon maistraatissa sekä tietosuojavaltuutetun luona. Lisäksi kuultiin Valtiokonttorin, Eläketurvakeskuksen, Valtion asuntorahaston, Tilastokeskuksen, Suomen Pankin ja Museoviraston edustajia, erityisesti silmällä pitäen näitä viranomaisia suunnitellun rekisterin mahdollisina käyttäjinä. Hanketta on esitelty perusrekisterijärjestelmän kannalta Rekisteripoolille ja Viranomaistyön kehittämisprojekti VIRKEN edustajalle. Oikeusministeriöstä on vielä kuultu lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiaista eräissä asunto-osakeyhtiöön liittyvissä kysymyksissä.

Työryhmä on haastatellut automaattisen tietojenkäsittelyn asiantuntijoita erikoissuunnittelija Ritva Blomia Patentti- ja rekisterihallituksesta ja johtaja Timo Tuhkasta Maanmittauslaitoksesta. Apulaisjohtaja Niklas Orispää Nordea pankista on luonnostellut liitteenä olevat rekisterisivujen mallit.

Esiselvityksen kirjallisen muodon ovat laatineet työryhmän jäsenet, selvityksen vetäjä ja sihteeri.

1.3 Esiselvityksessä käytetyt termit

1.3.1 Osakeryhmä

Asunto-osakeyhtiölain 1 §:n nojalla oikeus hallita huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä voi liittyä joko vain yhteen osakkeeseen tai useampaan osakkeeseen yhdessä. Jos samaa huoneistoa tai muuta tilaa oikeuttaa hallitsemaan useampi kuin yksi osake, näitä osakkeita kutsutaan asunto-osakeyhtiölaissa osakeryhmäksi (AOYL 8 § 7 kohta). Yhtiöjärjestyksessä voidaan vapaasti määrätä, kuinka monta osaketta kussakin tapauksessa oikeuttaa kunkin huoneiston tai muun tilan hallitsemiseen. Tätä terminologiaa seurataan vastaavanlaisissa osakeyhtiölain alaisissa yhtiöissä.

1.3.2 Henkilötunnus

Henkilötunnuksen saa Suomessa tai ulkomailla syntynyt Suomen kansalainen syntymätodistuksen perusteella. Ulkomaalainen, jonka oleskelu Suomessa on pysyvää tai kestää vähintään vuoden, saa niin ikään henkilötunnuksen. Henkilötunnus voidaan myös antaa maassamme tilapäisesti oleskelevalle henkilölle sekä eräissä tapauksissa Suomessa pysyvästi oleskelevan henkilön ulkomailla asuville perheenjäsenille. Henkilön saama tunnus säilyy muuttumattomana koko hänen elinkaarensa ajan. Väestökirjanpidon rekisteriviranomaiset vastaavat henkilötunnuksen antamisesta.

1.3.3 Yritystunnus

Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän (YTJ) tunnus annetaan elinkeinotoimintaa harjoittaville luonnollisille henkilöille ja oikeushenkilöille lukuun ottamatta osaa aatteellisista yhdistyksistä. Patentti- ja rekisterihallitus ja verohallinto antavat nämä tunnuksot, jotka ovat luonteeltaan pysyviä kattaen yhteisön koko elinkaaren ja sen jälkeisenkin ajan.

1.3.4 Huoneistotunnus

Huoneistotunnus on väestötietojärjestelmän tietyn huoneiston tunnistetieto, jolla on määrätty rakenne. Jokaisella asuinhuoneistolla, joka sijaitsee useamman kuin yhden huoneiston käsittävässä rakennuksessa, on oltava huoneiston tunnistetieto. Kaikki maamme asunnot on numeroitu. Kunnan rakennusvalvonta antaa lupakäsittelyn yhteydessä uusille asunnoille huoneistotunnisteet rakennusmääräysten mukaisesti. Tunnistetieto muodostuu kirjainosasta, numero-osasta ja jakokirjaimesta.

1.3.5 Rakennustunnus

Rakennustunnus yksilöi kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen niin, että kullakin rakennuksella on oma numeronsa. Rakennusnumeron antaa kiinteistörekisterinpitäjä. Tunnuksen muodostuu kiinteistötunnuksesta ja rakennuksen numerosta. Rakennustunnus on muuttuva.

1.3.6 Kiinteistötunnus

Kiinteistötunnus yksilöi kiinteistörekisteriin merkityt kiinteistöt ja kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 §:ssä tarkoitetut rekisteriyksiköt. Sen antaa kiinteistörekisterinpitäjä. Tunnuksen muodostuu neljästä numerosta (kunta-numero, sijaintialuenumero, ryhmänumero ja yksikkönumero). Kiinteistötunnus on pysyvä, joskin se voi eräissä tapauksissa muuttua.

1.3.7 Huoneistonumero

Asunto-osakeyhtiölain 8 §:n 6 kohdan mukaan huoneistot on yhtiöjärjestyksessä numeroitava tai osoitettava kirjaintunnuksella. Huoneistojen lisäksi säännöstä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 7 §:n nojalla myös osakas-

hallinnassa olevaan muuhun rakennuksen tai kiinteistön osaan. Tavallista on, että yhtiö numeroi huoneistot juoksevasti yhdestä alkaen tai käyttää kirjaintunnuksia A:sta alkaen. Kuitenkin kaikki sellaiset yksilöimistävät, joilla huoneistot voidaan yhtiöjärjestyksessä erottaa toisistaan, täyttävät lain asettaman vaatimuksen. Huoneisto-numero osoittaa huoneiston sijaintia rakennuksessa, ja osoitetieto pohjautuu usein huoneistonumeroon.

1.3.8 Huoneisto-osake

Huoneisto-osakkeella tarkoitetaan osaketta, joka oikeuttaa hallitsemaan yhtiöjärjestyksessä mainittua asuinhuoneistoa, muuta huoneistoa tai muuta tilaa yhtiön rakennuksesta.

1.3.9 Huoneistoselitelmä

Asunto-osakeyhtiölain 8 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on mainittava huoneiston sijainti rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu huoneiston pinta-ala sekä huoneiston käyttötarkoitus ja huoneiden lukumäärä. Lisäksi yhtiöjärjestyksestä tulee ilmetä järjestysnumerolla yksilöitynä, mitkä osakkeet tuottavat oikeuden hallita mitään huoneistoa sekä yhtiön välittömässä hallinnassa olevat huoneistot ja muut tilat. Näistä yhtiöjärjestyksen määräyksistä käytetään vakiintuneesti termiä huoneistoselitelmä.

1.3.10 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan tässä osakeyhtiötä, jonka osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan joko osakeyhtiölakia tai asunto-osakeyhtiölakia.

1.3.11 Omistajarekisteri

Omistajarekisterillä tarkoitetaan esiselvityksen kohteena ja suunnitteilla olevaa rekisteriä asunto-osakkeiden ja muiden huoneisto-osakkeiden omistuksesta.

1.3.12 Rekisterimerkinnän julkinen luotettavuus

Kun rekisterimerkinnälle annetaan julkinen luotettavuus, tämä tarkoittaa sitä, että merkintää pidetään oikeana, kunnes se osoitetaan vääräksi. Luottamusta rekisterimerkintään suojataan nimenomaisin normein. Positiivisessa julkisessa luotettavuudessa on kyse siitä, että vilpittömässä mielessä olevaa henkilöä vastaan ei voida vedota esimerkiksi siihen, että rekisterimerkintä ei ole pätevä. Negatiivinen julkinen luotettavuus vastaavasti tarkoittaa sitä, että suojataan vilpittömässä mielessä olevan sivullisen luottamusta siihen, ettei ole olemassa sellaista oikeustilaa, jota ei ole rekisteröity. Julkisen luotettavuuden ja vilpittömän mielen periaatteiden välillä vallitsee siis läheinen yhteys. Rekisterimerkintöihin perustuvia oletettavia suojataan silloinkin, kun oletamat eivät vastaa todellisuutta, ja tähän liittyy kiinteästi oikeus saada korvaus valtion varoista, jos oletamat eivät ole yhtäpitäviä todellisuuden kanssa. Julkinen luotettavuus edellyttää korkeaa tosiasiallista luotettavuutta.

1.3.13 Perusyksikkö, perusyksiköt

Yhteiskunnan perusyksiköt ovat henkilö (luonnollinen), rakennus, kiinteistö ja yritys, muu yhteisö tai säätiö (oikeushenkilö).

1.3.14 ASVA-rekisteri

ASVA on verohallinnon ylläpitämä asunto-osakkeiden verotusarvolaskennan suorittava järjestelmä, joka koostuu kahdesta rekisteristä: asunto-osakerekisteristä ja osakehuoneistorekisteristä. Järjestelmä kerää ja ylläpitää tietoja asunto-osakeyhtiöistä ja keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä sekä niiden huoneistoista ja huoneistojen omistajista.

1.3.15 Luettelo panttioikeuksista

Esiselvityksessä on käytetty nimitystä luettelo panttioikeuksista siitä omistajarekisterin osasta, joka näyttää osakeryhmän kohdalle merkityt panttioikeudet. Kun panttioikeudet syntyvät panttaussitoumuksen avulla

sopimus pohjaisesti, tässä ei ole kysymys panttioikeuden syntymisestä, vaan olemassa olevien panttioikeuksien luettelomisesta näyttämättä esimerkiksi etuoikeusjärjestystä. Tarkoituksena on selvästi erottaa tämä seuraavasta käsitteestä, sähköinen panttaus.

1.3.16 Sähköinen panttaus

Sähköisellä panttauksella tarkoitetaan esiselvityksessä panttioikeuden syntymistä sähköisessä maailmassa, mikä on yksi tulevaisuuden visio.

1.4 Luettelo laeista ja asetuksista, joista on käytetty lyhenteitä

AOYA	Asunto-osakeyhtiöasetus 811/1991
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 809/1991
Arvo-osuusTL	Laki arvo-osuustileistä 827/1991
OK	Oikeudenkäymiskaari 4/1734
OY	Osakeyhtiölaki 734/1978
UL	Ulosottolaki 37/1895
VKL	Velkakirjalaki 622/1947

1.5 Nykytila

1.5.1 Yhtiöiden ja omistusten lukumäärät

Yhtiöt, joiden osakkeet oikeuttavat yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa hallitsemaan huoneistoja, muita tiloja tai alueita voivat olla joko asunto-osakeyhtiölain alaisia asunto-osakeyhtiöitä tai niin sanottuja kiinteistöosakeyhtiöitä tai osakeyhtiölain alaisia kiinteistöyhtiöitä. Jälkimmäisiä on kovin eri tyyppisiä, mutta osa niistä on sellaisia, että oikeastaan ainoa merkittävä ero on sovellettava laki.

Asunto-osakeyhtiöitä oli 31.12.2003 kaupparekisterissä 73.599 kappaletta ja asunto-osakeyhtiölain alaisia kiinteistöyhtiöitä 890 kappaletta. Muiden sellaisten yhtiöiden, joiden osakkeet oikeuttavat hallitsemaan tiloja tai alueita, lukumäärä ei ole vaikeudetta selvitetävissä.

Asuntojen lukumäärä Suomessa on vajaat 2.600.000. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden asuntojen kokonaismäärä ylittää 1.300.000, joista osakeryhmien omistajien omassa käytössä (omistaa asunto- tai kiinteistöyhtiön osakkeita) on noin 600.000 asuntoa, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on 440.000 ja aravavuokra-asuntoja 320.000 eli vuokra-asuntoja on yhteensä 760.000. Muulla perusteella asuttuna huoneistoja on noin 150.000 asuntoa (esim. asumisoikeus, syytinki, sukulaisuus). Yksityisomistuksissa olevia, lähinnä pientaloasuntoja on Suomessa vähän alle 1.000.000. Asuntokannasta on vajaat 2.400.000 vakinaisessa asuinkäytössä ja noin 200.000 tyhjillään tai tilapäisessä asuinkäytössä.

Vuonna 2003 asunto-osakekauppoja tehtiin koko maassa yhteensä 78.000, joista vanhojen asuntojen osakekauppoja oli 66.000 ja uustuotannon määrä oli 12.000. Verohallinnon tietojen mukaan varainsiirtoveron alaisia luovutuksia, jonka kohteena olivat huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, tehtiin 106.264 kappaletta vuonna 2003. Voidaan arvioida, että nämä muodostavat noin 60-70 % kaikista omistusmuutoksista asunto-osakeyhtiöissä. Muut lukumääräisesti merkittävät saannot ovat perhe- ja perintöoikeudellisia. Vähäinen määrä muodostuu muista saannoista. Näin arvioiden vuosittaiseksi saantojen määräksi saataisiin noin 160.000.

1.5.2 Omistajatietojen julkisuus

Asunto-osakeyhtiöiden osakeluettelon tiedot ovat julkisia. Hallituksen puheenjohtajan ja isännöitsijän velvollisuutena on antaa jokaisen niin haluavan tutustua luetteloon ja antaa siitä jäljennöksiä (AOYL 20 §).

Osakeyhtiölain piiriin kuuluvan yhtiön osalta on säädetty julkisuudesta OYL 3 luvun 12 §:ssä. Hallituksen on laadittava luettelo yhtiön kaikista osakkeista (osakeluettelo). Lisäksi osakkeenomistajista on pidettävä aakkosellista osakasluetteloa. Osakeluettelo ja osakasluettelo on pidettävä yhtiön pääkonttorissa (tai muussa soveliaassa paikassa) jokaisen nähtävänä. Jokaisella on, korvattuaan yhtiön kulut, oikeus saada jäljennös osakeluettelosta ja osakasluettelosta tai niiden osasta. Koska asunto-osakeyhtiöllä ei ole varsinaisia toimintiloja lukuun ottamatta sitä tapausta, että osakeluettelon pitäminen on delegoitu isännöitsijätoimistolle, sen osakeluettelon ei tarvitse olla jatkuvasti yleisön nähtävänä, vaan se voidaan esittää kohtuullisessa ajassa.

1.6 Osakekirja

Osakekirja on paperimuotoinen todiste yhtiön osakkuudesta. Se on nykyisin pakollinen asunto-osakeyhtiölain alaisissa yhtiöissä, ja sen tulee näissä olla hyväksytyin painolaitoksen painama (AOYL 15.1 §). Tällaisia turvapainoja on vain Setec Oy. Ennen vuotta 1992 rekisteröidyssä asunto-osakeyhtiössä voi olla myös muunlaiset osakekirjat (AOYL 94 §).

Osakeyhtiölain alaisissa yhtiöissä osakekirjan antaminen ei ole pakollista, joskin osakekirja on vaadittaessa annettava, mikäli osakkeesta on suoritettu täysi maksu (OYL 3:5 ja 3:7). Lisäksi osakekirja voidaan tehdä yhtiössä pakolliseksi yhtiöjärjestykseen otetulla määräyksellä. Osakekirja on keskeinen vakuuden väline.

1.7 Perusrekisterijärjestelmän nykytilanne

1.7.1 Yleistä

Perusrekisterit sisältävät tietoja yhteiskunnan perusyksiköistä. Perusyksiköt ovat henkilö, kiinteistö, rakennus ja yritys tai muu yhteisö.

Yhteiskunnan perusrekisterit Suomessa ovat väestötietojärjestelmä (VTJ), kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) sekä valtakunnallinen yritys- ja yhteisötietojärjestelmä. Aineiston tuottajat ja ylläpitäjät ovat keskustasolla Väestörekisterikeskus (tietoyksikköinä henkilö ja rakennus), Maanmittauslaitos ja oikeusministeriö (tietoyksikkönä kiinteistö) sekä Tilastokeskus, Verohallitus ja Patentti- ja rekisterihallitus (tietoyksikköinä yritys, yhteisö, yhdistys, säätiö tai toimipaikka). Mainittu kokonaisuus tunnetaan käsitteellä ”yhteiskunnan perusrekisterit”.

Koko toiminta perustuu lainsäädäntöön. Perusrekisterijärjestelmät on luotu palvelemaan koko yhteiskuntaa. Johtoajatuksena on, että kerran kerätty tieto tulisi hyödyntää tehokkaasti. Tietojen käyttö on laajaa. Varovaisesti arvioituna luovutetaan yhteensä yli 300.000.000 tietoyksikköä ominaisuustietoineen vuodessa eri käyttäjärhyhmille eri menetelmin. Tietojen luovutus on yleensä maksullista toimintaa.

Yhteiskunnan perustietojärjestelmien perusyksiköillä on:

- 1) *yksilöivä tunnus*: henkilötunnus, kiinteistötunnus, rakennustunnus tai yritystunnus
- 2) *ajallinen ulottuvuus*: esimerkiksi syntymäajankohta tai rakennuksen purkuajankohta
- 3) *ominaisuuspiirre*: ikä, sukupuoli, kiinteistön pinta-ala, yrityksen liikevaihto
- 4) *paikantava tieto*: koordinaattipiste, postinumeroalue, lähiosoite, hallinnollinen alue.

1.7.2 Hallinnolliset rekisterit

Julkishallinnon muut viranomaiset kuten Verohallitus, Kansaneläkelaitos ja työministeriö keräävät tietoja erilaisiin hallinnollisiin rekistereihin, joita käytetään muun muassa verotuksessa, kansaneläkkeiden määrittelyssä, työvoimapolitiikassa ja sosiaalitoiminnassa. Hallinnon eri rekisterien ydintehtävä on tukea oman hallinnon toimintaa. Varsinaiset tietopalvelutehtävät ovat hyvin rajoitettuja ja tarkkaan säädeltyjä. Lähes kaikkia koko maan kattavia hallinnollisia rekistereitä ylläpidetään keskeisempien tietojen osalta perusrekisterien tietopalvelujen avulla.

1.7.3 Paikalliset ja alueelliset rekisterit

Julkishallinnon paikallis- ja aluehallinnon organisaatioilla on käytössä monenlaisia tietojärjestelmiä ja rekistereitä. Tietosisältö on yleensä laajempi kuin keskustason tietosisältö. Alue- ja paikallishallinto kuuluu myös perusrekisterien suurimpiin käyttäjäryhmiin. Monet paikallis- ja aluehallintoviranomaiset toimivat myös perusrekisterien ylläpitäjinä. Kunnilla on keskeinen asema sijaintitietojen tuottajana: rakennuksen koordinaatit, kunnan osoitejärjestelmät, kunnan osa-aluekoodit.

1.7.4 Tilastolliset järjestelmät

Tilastokeskus on ainoa viranomainen, jolla on oikeus käyttää hyväksi yllämainittuja perus- ja hallinnollisia rekistereitä omassa toiminnassaan eli virallisena tilastontuottajana (tilastolaki 62/1994).

1.7.5 Perusrekistereitä vastaavat rekisterit Euroopassa

Pohjoismaissa on lähes yhteinen näkemys yhteiskunnan perusyksiköiden merkityksestä yhteiskunnan tietuollossa. Tietojen keruuseen ja hyväksikäyttöön on panostettu paljon. Tietojen keruu, ylläpito ja hallinto poikkeavat kuitenkin jonkin verran toisistaan. Ehkä merkittävin ero on, että rakennusrekisterin ylläpitovastuu kuuluu muualla yleensä maanmittausviranomaisille, kun se taas Suomessa on Väestörekisterikeskuksen tehtävä. Yhteistä on, että perusyksiköillä tulee olla yksiselitteinen tunnus ja että yksiköiden välille voidaan muodostaa eheät ja luotettavat linkit, joista merkittävin linkki on ”asukas - asunto - rakennus - kiinteistö”. (Katso vielä linkeistä kohdassa 2.5)

Väestö- ja asuntolaskennat ovat hyvä ja konkreettinen menetelmä, jossa käytetään yllämainittuja rekistereitä ja linkkejä. Tällä hetkellä ainoastaan Tanska ja Suomi pystyvät kokonaan rekisteripohjaiseen väestölaskentaan. Suomen väestölaskennoissa yhdistetään käytännössä lähes 30 eri rekisteriä. Norjan ja Ruotsin tavoitteena on, että seuraava laskenta vuonna 2010 olisi kokonaan rekisteripohjainen.

Käsitettä perusrekisteri ei ole sellaisenaan otettu laajaan käyttöön Euroopassa. Kiinteistörekisteri ja siihen kytketyt rakennusrekisterit ovat hieman eri muodossa käytössä hallinnollisina rekistereinä, joita hyödynnetään laajasti. Yritys- tai kaupparekistereitä löytyy kaikista maista. Suurin ero on väestötietojen rekisteröinnissä, joka useimmissa maissa on jaettu kahteen eri organisaatioon (perinteinen väestökirjanpito eli syntymä-, kuolema- ja siviilisäätytietojen rekisteröinti sekä henkilön asuinpaikkatiedon rekisteröinti eli ”paikalliset” osoiterekisterit). Eurooppalaisessa väestökirjanpidossa ei ole erikseen otettu huomioon paikkatietosovelluksien asettamia vaatimuksia. Lisäksi monessa maassa puuttuu kokonaan yksilöivä henkilötunnus, mikä vaikeuttaa eri henkilörekisterien yhdistämistä.

Baltian maissa kehitetään perusrekisterien ylläpitoa ja tietopalvelua Pohjoismaiden suuntaan, ja jo tällä hetkellä voidaan eri perusrekisterien tietoja hyödyntää monella tavalla.

1.8 Suhde muihin rekistereihin ja niiden kehityshankkeisiin

Verohallinnon ASVA-rekisterin läpikäyminen ja ajantasaistaminen on käynnissä, mikä parantaa mahdollisuuksia käyttää tätä rekisteriä pohjatietoina aiottua omistajarekisteriä rakennettaessa.

1.9 Julkista luotettavuutta nauttivat rekisterit

Tällä hetkellä julkista luotettavuutta nauttivat perusrekisterien tiedoista lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot, väestötietojärjestelmän henkilöosa ja kaupparekisteri.

1.10 Huoneisto- ja tilatietojen rekisteröinnin nykyinen tilanne

Kun rakennustunnus yhdistetään huoneistotunnukseen, nämä muodostavat tietojärjestelmien kannalta yksiselitteisen huoneistotunnuksen. Tämä tunnus on käytössä koko väestökirjahallinnossa, Tilastokeskuksessa, monissa kunnissa ja pelastusalan hallinnossa. Sitä käytetään hieman modifioituna Suomen Postin osoitetietokannassa.

Rakennustunnus muodostaa linkin kiinteistötietojärjestelmään ja sen rekistereihin. Yhteensopivuuden vuoksi tulisi päästä pysyvään rakennustunnukseen. Rakennustunnuksen käyttö on muissa kuin edellä mainituissa järjestelmissä vähäistä.

2 Tavoitteet ja tietoyhteiskunta

2.1 Kattavuus

Asunto-osakkeiden ja muiden huoneisto-osakkeiden omistuksen rekisteröinti on mielekästä aloittaa vain, mikäli on olemassa riittävät takeet siitä, että rekisteristä aikaa myöten tulee varsin kattava. Suureen kattavuuteen tulee pyrkiä erityisesti käyttäjien kannalta. Hyöty lankeaa niille yhtiöille ja osakkeenomistajille, joiden tiedot ovat sähköisessä rekisterissä. Lähtökohtana tulee olla, että yhtiöille taataan rekisteriin merkittyjen tietojen saatavuus viivytyksettä.

2.2 Pakollinen tai vapaaehtoinen ilmoittaminen

Omistajarekisteröintijärjestelmään osallistumisen voidaan ajatella olevan joko pakollista tai vapaaehtoista. Pakollisessa mallissa tietyin kriteerein määritellyn yhtiön osakkeiden luovutus tulee vahvistaa ja rekisteröidä. Vapaaehtoisessa mallissa yhtiö voisi päättää itse hakeutumisestaan rekisteröintijärjestelmän piiriin. Kattavuuden kannalta ensimmäinen vaihtoehto on luonnollisesti parempi kuin vapaaehtoisuuteen perustuva. Tällöin myös omistajarekisterin koko on ennalta määriteltävissä suhteellisen hyvin. Molemmat järjestelmät pystyvät korvaamaan yhtiön osakeluettelon pitämisen. Kolmas vaihtoehto olisi osakkeenomistajan valintaan perustuva järjestelmä, jolla ei saataisi aikaan täydellisiä osakeluetteloita eikä laajaa kattavuutta. Pakolliselle tai vapaaehtoiselle järjestelmälle on ajateltavissa myös välimuoto. Siinä lähdettäisiin liikkeelle vapaaehtoisesta, yhtiön ja osakkeenomistajan hakeutumiseen perustuvasta järjestelmästä tähtäimenä järjestelmä, jossa kaikki omistajatiedot myöhemmin tulisivat rekisteröitäviksi.

2.3 Julkinen luotettavuus

Tavoitteena on luoda tiedoiltaan laaja rekisteri yhteiskunnalle keskeisestä omistustyyppistä. Rekisteri sisältäisi näin ollen runsaasti erilaisia tietoja, jotka olisi saatu eri tavalla ja eri lähteistä. Keskeisin tietosisältö olisi luonnollisesti asunnon tai muun tilan hallintaan oikeuttavien osakeryhmien omistus. Liikkeellelähötilanteessa vähintään näistä omistuksista tulisi rekisterin tietojen nauttia julkista luotettavuutta. Mahdollisuuksien mukaan pyrittäisiin julkinen luotettavuus ulottamaan myöhemmin muihin omistajarekisterissä oleviin tietoihin.

2.4 Tietoyhteiskunta, sähköinen ilmoittaminen ja rekisteröiminen, kaupankäynti ja panttaus

2.4.1 Tietoyhteiskuntaohjelma

Pääministeri Matti Vanhasen hallituksen tietoyhteiskunnan politiikkaohjelma kohdistuu tietoyhteiskunnan mahdollisuuksien hyödyntämiseen. Tietoyhteiskuntaohjelma on yksi hallituksen neljästä poikkialueellisesta politiikkaohjelmasta. Tarkoitus on tieto- ja viestintäteknologiaa hyödyntämällä lisätä kilpailukykyä ja tuottavuutta, sosiaalista ja alueellista tasa-arvoa sekä kansalaisten hyvinvointia ja elämänlaatua. Ohjelmalla pyritään myös säilyttämään Suomen asema tieto- ja viestintäteknologian johtavana tuottajana ja hyödyntäjänä. Merkittävä osa ohjelman toteutusta on yhteistyö eri toimijoiden välillä. Lisäksi edistetään kansalaisten ja yritysten luottamusta tietoyhteiskunnan palveluihin tietoturvaa ja yksityisyyden suojaa parantamalla.

Tietoyhteiskuntaohjelma koostuu kahdeksasta osa-alueesta, jotka ovat:

- tietoliikenneyhteydet ja digitaalinen televisiotoiminta
- kansalaisten tietoyhteiskuntavalmiudet ja tietoyhteiskuntapalveluiden käytön tehostaminen
- koulutus, työelämä, tutkimus ja tuotekehitys
- sähköinen asiointi julkishallinnossa
- sosiaali- ja terveydenhuollon kehittäminen tietoyhteiskunnan keinoin
- sähköinen liiketoiminta, sähköiset sisällöt ja palvelut
- valtion oma tietohallinto
- lainsäädännölliset toimenpiteet.

2.4.2 JUHTA - julkisen hallinnon tietohallinnon neuvottelukunta

JUHTA - julkisen hallinnon tietohallinnon neuvottelukunta on asetettu valtion ja kuntien tietohallinnon yhteisten hankkeiden kehittämisfoorumiksi. Sen tehtävänä on:

- yhteensovittaa valtion ja kuntien tietotekniikan, tietohallinnon ja sähköisten asiointipalvelujen kehittämistä
- edistää julkisen hallinnon tietotekniikan hyväksikäyttöä
- laatia toimialaansa liittyviä suosituksia ja ohjeita
- määrittellä hallinnollisia periaatteita toimialallaan.

Toimintatapojen yhtenäistämiseen JUHTA-neuvottelukunta pyrkii erityisesti standardoinnin kautta. Standardoinnin keskeisenä välineenä ovat lähinnä tietohallintoa käsittelevät julkisen hallinnon suositukset

(JHS-järjestelmä), jotka koskevat valtion- ja kunnallishallintoa. Standardoinnissa on tavoitteena lisätä julkishallinnon toiminnan kannalta keskeisten tietojen ja tietojärjestelmien luotettavuutta ja yhdenmukaisuutta ja erityisesti edistää rekistereiden yhteiskäyttöä.

2.4.3 Rekisteripooli

Sisäasiainministeriö on asettanut keskeisten julkishallinnon rekisterien ylläpitäjien yhteistyöelimeksi Rekisteripoolin. Rekisteripoolin tehtävinä on:

- parantaa rekistereiden yhteentoimivuutta ja yhtenäisyyttä
- kehittää yhteiskunnan perusrekisteripalvelujen sisältöä, laatua ja saatavuutta
- luoda edellytyksiä toimiville tietomarkkinoille
- tehdä muita tarpeellisia perusrekistereiden yhteistyötä edistäviä toimia.

2.4.4 Kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmän kehittämistä selvittävä toimikunta

Oikeusministeriö asetti 1.4.2004 toimikunnan selvittämään sähköistä kiinteistönvaihdantaa ja kirjaamisjärjestelmää. Työssä tulee muun muassa selvittää, millaisin sähköisen asioinnin ja tiedonsiirron keinoin voidaan tehostaa kirjaamismenettelyä ja parantaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältöä ja voidaanko näiden tietosisältöä ja käytettävyyttä parantaa kehittämällä viranomaisten välistä tietoliikennettä ja rekisterien yhteiskäyttöä. Edelleen tulee selvittää tarvetta sähköiseen kaupankäyntiin ja sähköisten panttikirjojen käyttöön. Toimeksianto käsittää paljolti samanlaisia asioita kuin tässä esiselvityksessä. Synergiaedut ovat ilmeisiä (katso myös kohta 16.3).

2.5 Huoneisto- ja tilatunnistejärjestelmä ja rekisterien yhteensopivuus

Yhteiskunnan eri perusyksiköiden välillä vallitsee erilaisia yhteyksiä ja kytkentöjä. Tärkeimpinä esimerkkeinä voidaan mainita:

- rakennus **sijaitsee** kiinteistöllä
- henkilö **toimii** yrityksessä
- yritys **omistaa** rakennuksen
- henkilö tai yritys **omistaa** huoneiston (tässä sen hallintaan oikeuttavat osakkeet) ja samalla yritystä
- henkilö **asuu** asunnossa, joka sijaitsee rakennuksessa
- rakennuksessa **asuu** henkilöitä
- rakennuksessa **toimii** yritys
- huoneistossa **toimii** yritys
- yritykset **omistavat** kiinteistöjä, rakennuksia ja niin edelleen.

Kansainvälisesti tarkasteltuna maamme perustietojärjestelmä on sinänsä hyvä. Mikäli yllä olevia vahvennuksin merkityjä teosanoja ajatellaan rekisterijärjestelmien yhteensopivuuden näkökulmasta linkkeinä, voidaan todeta, että linkit ”sijaitsee” ja ”asuu” toimivat eri tietojärjestelmissä jo hyvin, mutta ”omistaa” ja ”toimii” –linkit ovat puutteellisia, sillä ne toimivat vain rekisterinpitäjien omista tietojärjestelmissä. Selvitystyön kohteena oleva omistajarekisteri parantaisi linkkiä ”omistaja”. Linkit ”omistaa” ja ”toimii” toimivat rekisterinpitäjän omista järjestelmissä riittävän hyvin, mutta puutteellisesti eri järjestelmien välillä. Ehdotettu asunto-osakkeiden sähköinen rekisteröinti parantaisi oleellisesti asuntojen omistustiedon eheyttä sekä linkkiyhteyttä väestötietojärjestelmään ja verohallinnon järjestelmiin.

2.6 Tietopalvelu

Keskeisenä tavoitteena on luoda kansalaisille ja viranomaisille helppokäyttöinen tietopalvelu, jonka sisältönä on tärkeä osa maamme kansallisvarallisuutta. Omistajarekisteri toimisi osana perusrekisterijärjestelmää ja osaltaan tekisi sen rekistereitä tunnetuiksi. Samalla se toimisi eri rekisterien yhteispalveluiden alkiona. Nykyaikainen perusrekisteri on paitsi helppo käyttää myös tehokkaasti linkittävä. Omistajarekisterin tulee tietopalvelussaan selkeästi kertoa, mitä tietoa siitä on saatavissa.

Selvästi tulee osoittaa, ovatko tiedot julkisia vai ei-julkisia tai vain käyttötarkoitussidonnaisesti julkisia. Osa rekisterin tiedoista avautuisi kaikille, osa vain tietyille käyttäjille. Erällä viranomaisilla olisi pääsy kaikkiin rekisterin tietoihin. Maksullisten tietopalvelujen käytön on oltava mahdollista nykyaikaisilla maksutavoilla. Yksi tavoite on, että asiakkaille räätälöityjen palvelujen tarjoaminen on helposti toteutettavissa.

2.7 Mahdollisuus luopua paperimuotoisista osakekirjoista

Keskitetty sähköinen omistajatietojen rekisteröinti mahdollistaa tulevaisuudessa paperimuotoisista osakekirjoista luopumisen. Uusien asunto-osakeyhtiöiden osalta paperimuotoiset osakekirjat voidaan korvata omistajarekisteriin tehtävillä merkinnöillä heti rekisterin perustamisesta lähtien. Omistajarekisterin syntyhetkellä olemassa olevien asunto-osakeyhtiöiden osalta luopuminen osakekirjoista vaatinee kuitenkin pitkän siirtymäajan. Paperittomuus parantaisi osaltaan omistajatietojen luotettavuutta ja ajantasaisuutta ja olisi hyödyksi erityisesti asunto-osakkeiden vaihdannan ja vakuuskäytön yhteydessä.

3 Asunto-osakkeiden ja muiden huoneisto-osakkeiden omistuksen rekisteröintimalli

Työryhmä on hahmottanut yhden mallin selvityksen kohteena olevan omistuksen rekisteröinnille. Sen rakenne olisi oma rekisteri, jonka keskeisin sisältö olisi omistajatiedot huoneisto-osakkeista. Rekisteri rakennettaisiin kaupparekisteriin merkittyjen yhtiöjärjestysten sisältämien huoneistoja koskevien tietojen pohjalle. Rekisteriä perustettaessa käytettäisiin mahdollisimman paljon olemassa olevaa tietoa ja vältettäisiin uusia ilmoitusvelvollisuuksia. Rekisterin yhteensopivuus maamme perusrekisterijärjestelmän kanssa varmistettaisiin tunnusjärjestelmällä, jossa keskeisenä tekijänä olisi väestötietojärjestelmän huoneisto- ja rakennustunnus ja toisaalta yritys- ja yhteisötietojärjestelmän yritystunnus. Tunnusjärjestelmän toimivuudella ja pysyvillä tunnuksilla olisi keskeinen merkitys.

Omistajatietojen oikeellisuus varmistettaisiin muutostilanteessa siten, että huoneisto-osakkeiden luovuttaminen ja muut saannot tutkittaisiin selvitysten perusteella viranomaismenettelyssä ja uudet, saannotta syntyvät osakeoikeudet käsiteltäisiin yhtiöiden kaupparekisteri-ilmoitusten rekisteriin merkitsemisen yhteydessä, siis viranomaistoimintoisesti.

Esiselvitystyön asettamispäätöksessä tehtäväksi on annettu suunnitella Patentti- ja rekisterihallituksen pitämää rekisteriä. Tämän perusteluna voidaan nähdä läheinen yhteys yhtiöiden rekisteröimiseen viraston pitämässä kaupparekisterissä. Siihen merkittyjen yhtiöiden yhtiöjärjestyksissä on määrätty oikeutta luovin vaikutuksin omistajarekisteröinnin kohteista eli huoneistojen hallintaan oikeuttavista osakeryhmistä. Uusomistukset eli ne omistukset, jotka eivät perustu luovutuksiin, syntyvät niin ikään kaupparekisteri-ilmoituksia rekisteröitäessä. Tällaisia ovat muun muassa osakeyhtiöiden perustaminen ja osakepääoman korotus.

Luontevaa on niin ikään perustaa alueellinen käsittely maistraatteihin, koska ne toimivat jo nyt Patentti- ja rekisterihallituksen paikallisviranomaisina kaupparekisteriasioissa. Yhteys omistajarekisteriin on erityisen suuri samoista syistä, kuin yllä on Patentti- ja rekisterihallituksesta sanottu, sillä maistraatit käsittelevät ja merkitsevät sähköisesti enemmän osan juuri asunto-osakeyhtiöiden kaupparekisteri-ilmoituksista. Perusteluina maistraattien valinnalle saantojen tutkijoina ja rekisteriin merkitsijöinä voidaan nähdä saantojen selvittämiseen liittyvän työn läheinen yhteys maistraattien nykytehtäviin niiden toimiessa muun muassa perukirjan osakastietojen vahvistajana sekä toimiminen holhousviranomaisena ja väestötietojärjestelmän ylläpitäjinä.

Seuraavissa luvuissa 4-7 on esitetty valitun mallin pohjalta suunnitelma rekisterin toiminnasta ja sen perustamisesta. Työssä on koko ajan pidetty silmällä tarpeita saada liitettyä rekisteriin osakkeisiin ja niiden omistukseen liittyviä muita tarpeellisia tietoja ja rekisterin laajentamista tällaisilla tiedoilla sekä otettu huomioon muiden kuin osakashallinnassa olevien yhtiön tilojen asema.

Malli on esitetty myös kuvana, kuva 1.

4 Rekisteröintimenettely ja rekisterin perustaminen

4.1 Ilmoitus saannosta

Ilmoituksen saannosta tekee pääsääntöisesti luovutuksensaaja. Eräissä tilanteissa saannon ilmoittajana olisi yhtiö itse. Näin olisi asunto-osakeyhtiön hankkiessa oman osakkeensa AOYL 12 §:n mukaiseen lunastuslausekkeeseen perustuen. Tällaista osaketta ei ole pakko mitätöidä. Osakeyhtiö voi OYL 7 luvun mukaisesti hankkia omia osakkeitaan tai tulla niiden omistajaksi lain 3 luvun 3 §:n mukaisella lunastuksella. Nämä osakkeet on määräjassa luovutettava tai mitätöitävä. Tämän väliajan omistajaksi tulisi olla merkittynä yhtiö itse.

On perusteltua, että rekisteriin huoneiston osakeryhmän omistajaksi merkityllä henkilöllä on oikeus ilmoittaa tieto, ettei hän enää ole omistaja. Tämä tieto auttaa esimerkiksi kohdistamaan vastikkeenmaksuvelvollisuuden tai lisämaksuvelvollisuuden laiminlyöntitapauksissa mahdollisen perinnän. Tähän liittyen nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa on määräys, jonka mukaan huoneiston hallintaoikeutta saa käyttää siitä lähtien, kun yhtiölle on ilmoitettu yhtiövastikkeen perimistä varten osakkeen uusi omistaja (AOYL 22.2 §).

4.2 Saannon tutkimismenettely

Kun ilmoitus saannosta on tehty maistraatille, maistraatti tutkii saannon lainhuudon tapaan ja rekisteröi sen, mikäli selvitys osoittaa omistusoikeuden siirtyneen oikein. Tämän menettelyn käyttöön ottamista puoltaa se, että omistajatietojen rekisteröinnin tulee täyttää julkisen luotettavuuden kriteerit. Tutkimisessa selvitetään muun muassa luovuttajan ja luovutuksensaajan henkilöllisyys, kaupankohde ja omistusoikeuden siirtymishetki ottaen huomioon esimerkiksi luovutusrajoitukset. Kaupan kohteesta selvitetään erityisesti, että osakeryhmä on osakkeiden numeroin yksilöity. Ellei luovuttaja ole merkitty omistajarekisteriin, selvitetään saantoketju edelliseen omistajarekisteriin merkittyn omistajaan saakka.

Myös vastikkeettomat saannot ja perhe- ja perintöoikeudelliset saannot ehdotetaan rekisteröitäviksi selvityksin. Näin johdonmukaisesti jokainen omistajamuutos kävisi läpi tutkimismenettelyn, ja vasta sitten omistajatieto merkittäisiin rekisteriin. Esitettävänä saantokirjana olisi lahjakirja, testamentti, perinnönjakokirja tai osituskirja. Osakeryhmän omistajatiedon kohdalle voitaisiin merkitä omistukseen rinnastuvissa tilanteissa jakamaton kuolinpesä osakkaineen niiden tultua selvitetuksi ja kuolinpesän ilmoittauduttua rekisteröintiä varten. Tätä ennen näkyisi rekisterin tiedoista aina omistajan kuolema. Myös luovutuskompetenssin omaava pesän-selvittäjä tai –jakaja merkittäisiin ilmoituksen perusteella.

4.3 Rekisteröinti osakkeen siirtyessä

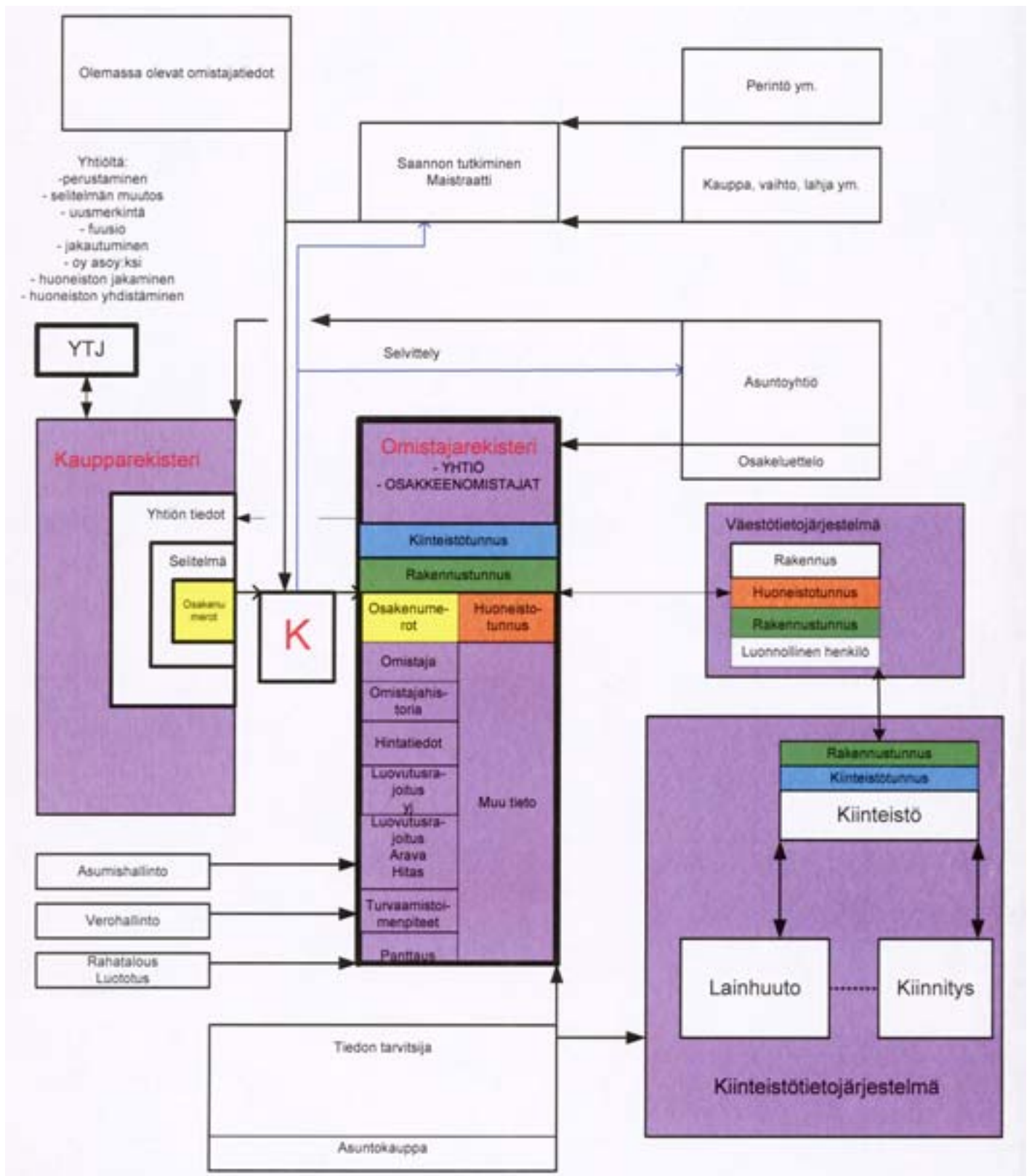
Omistusoikeuden siirtotapauksissa itse rekisteröinti tapahtuisi heti saannon tultua tutkituksi. Sen suorittaisi sähköisesti saannon tutkinut viranomaisen tekemällä merkinnän omistajarekisteriin. Tämä tapahtuisi teknisesti asunto-osakeyhtiön kaupparekisterimuutoksen rekisteriin merkitsemistä muistuttavalla tavalla.

4.4 Omistustieto muuttuu saannotta

Yhtiön huoneistoselityksessä tapahtuva osakeryhmän osakkeiden numeroiden muuttuminen kaupparekisterijärjestelmässä aiheuttaa aina muutoksen omistajatietorekisteriin. Esimerkiksi huoneistoja (osakeryhmiä) yhdistettäessä ja jaettaessa omistaja ei kaikissa tapauksissa yksityisoikeudellisesti muutu. Vastaavanlainen muutos huoneistoselitykseen voi tapahtua myös osakkeita luovuttamalla. Osakepääomaa alennettaessa saatetaan osakkeita mitätöidä (OYL 6 luku), jolloin yhtiön on aina tehtävä muutos yhtiöjärjestyksen osakenumerointiin. AOYL 12 §:n mukainen yhtiöjärjestykseen perustuva lunastaminen voi myös johtaa osakeryhmän mitätöintiin ja sen tilan, jonka hallintaan se oikeutti, siirtämiseen yhtiön hallinnassa oleviin tiloihin.

4.5 Muut uudet omistajatiedot

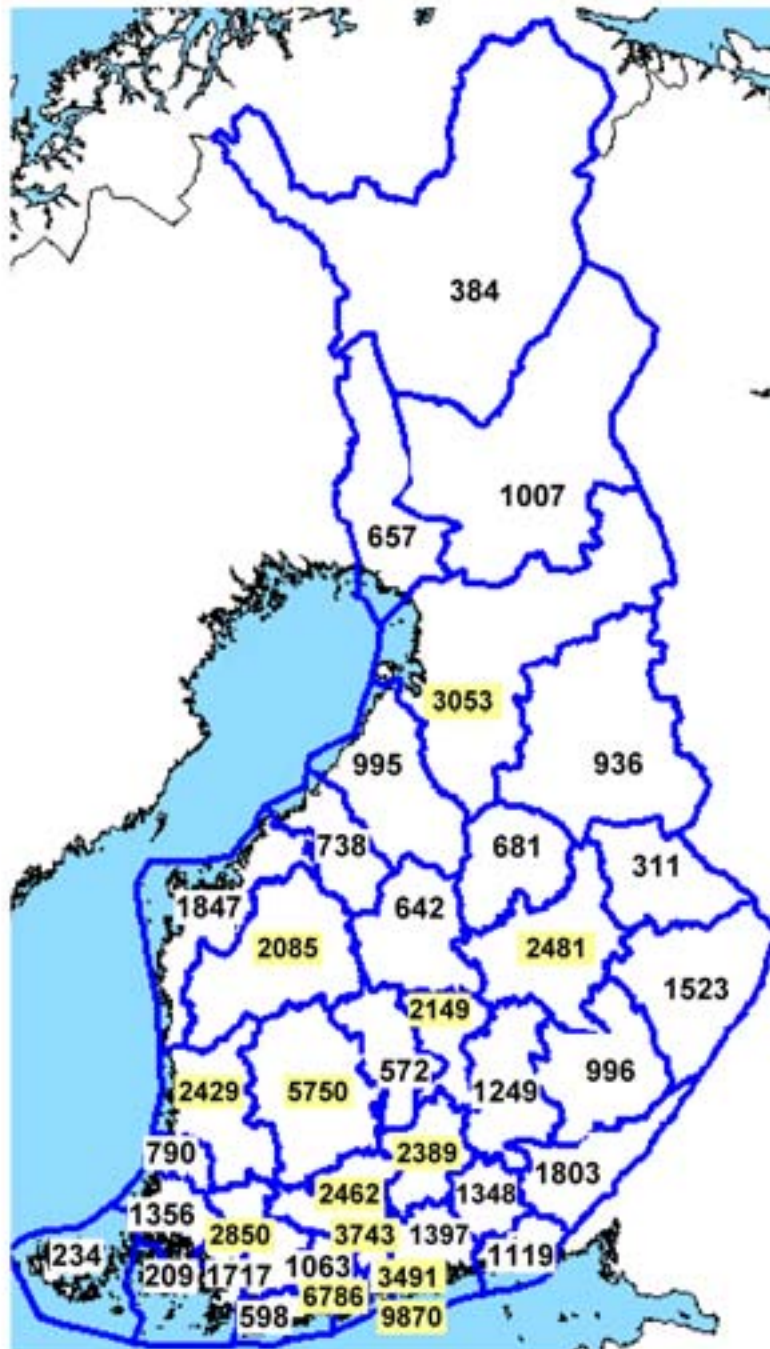
Nyt puheena olevissa osakeyhtiöissä käytännössä aina osakepääoma on kiinteä, ja vastaavasti kiinteä on myös osakkeiden lukumäärä. Yhtiötä perustettaessa merkitään siten kaikki osakkeet. Merkityistä ja maksetuista osakkeista muodostuu osakepääoma. Osakeoikeudet syntyvät täydellisesti, kun uusi yhtiö merkitään



Kuva 1. Kuva esittää työryhmän luonnostelevan mallin asunto-osakeyhtiöiden ja muiden niitä muistuttavien osakeyhtiöiden omistuksen rekisteröinnistä estää pääpiirteissään osana perusrekisterijärjestelmää. Nuolet tarkoittavat loogisia yhteyksiä, eivät linkejä. K tarkoittaa kontrollijärjestelmää, jonka tehtävänä on estää osakenumeroiden erilainen sisältö eri lähteistä saatavissa tiedoissa (tarkemmin tekstissä).

kaupparekisteriin. Omistajarekisterin kannalta syntyy tällöin omistus, joka rekisteriin tulee merkitä. Yksinkertaisinta olisi järjestää asia niin, että kaupparekisteriin perusilmoitusta merkitsevä viranomaisen tekisi omistajamerkinnot osakeryhmittäin käyttämällä hyväksi yhtiön ilmoittamien hyväksytyjen merkintöjen luetteloa.

Vastaavalla tavalla voitaisiin menetellä sellaisen osakepääoman korottamisen yhteydessä, jossa annetaan uusia osakkeita (osakeryhmiä). Käytännössä osakepääoman korotukset ovat kiinteitä ja rekisteröidään asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä yhdellä kertaa. Myös korotuksen rekisteröinnillä on oikeutta luova vaikutus, ja omistusoikeus täydellistyy rekisteröimisen hetkellä. Kaupparekisteri-ilmoituksen käsittelyn yhteydessä tehtävillä omistajarekisterimerkinnoilla voidaan saavuttaa täysi ajantasaisuus. Omistajatiedon merkitsemisessä on huomattava vielä ongelma, joka liittyy siihen, että osakkeen merkintään perustuva oikeus, joka on vasta muotoutumassa osakeoikeudeksi kaupparekisteriin merkitsemisellä, voidaan luovuttaa tai periä ennen rekisteröintiä. Tässä tilanteessa yhtiön antama merkintään perustuva omistajatieto olisi omistajarekisteriin merkittäessä jo vanhentunut.



Kartta 1. Asunto-osakeyhtiöiden lukumäärät maistraattien toimialueittain 28.4.2004. Yhtiöiden lukumääriltään suurimmat maistraatit on korostettu värillä.

4.6 Maistraattien ja Patentti- ja rekisterihallituksen välinen tehtävänjako omistajatietoja merkittäessä

Sopuosoitinnussa nykyisin käytössä olevan asunto-osakeyhtiöiden käsittelyn kanssa on, että Patentti- ja rekisterihallitus pitäisi omistajarekisteriä ja ylläpitäisi ja hallinnoisi tietojärjestelmää (tietokantaa). Maistraatit paikallisina viranomaisina tekisivät omistuksissa tapahtuneet muutokset rekisteriin sähköisesti heti saannon tutkimisen jälkeen, rekisteröinti pääsääntöisesti hakemispäivälle. Rekisteriin merkitseminen tapahtuisi suunnilleen samalla tavalla kuin nyt asunto-osakeyhtiötä koskevan muutoksen merkitseminen kaupparekisteriin. Tämä tiedon siirto voisi olla hyvin nopea. Tavoitteena tulee olla reaaliaikaisuus.

Patentti- ja rekisterihallitus huolehtisi niiden tietojen merkitsemisestä, jotka koskevat yhtiöjärjestyksen muuttamista osakenumeroiden osalta ja muista, esimerkiksi lunastusoikeuden syntymistä tai poistamista koskevista tiedoista. Osakkeiden mitätöinnistä johtuva muutos sopisi parhaimmin Patentti- ja rekisterihallituksen käsiteltäväksi, koska se voi liittyä osakepääoman alentamiseen. Sulautumiseen tai jakautumiseen liittyvä saantotieto voitaisiin merkitä koneellisesti toteutumisen hetkellä Patentti- ja rekisterihallituksessa. Osakepääoman korotuksen merkinneet uudet omistajat olisi käytännössä helpointa hoitaa siellä, missä korotusta koskeva kaupparekisteri-ilmoitus käsitellään eli asunto-osakeyhtiöiden osalta maistraatissa ja muiden yhtiöiden osalta Patentti- ja rekisterihallituksessa.

4.7 Maistraattien alueellinen toimivalta

Maistraateilla on oma alueellinen toimivaltansa. Kaupparekisterihallinnossa ne vastaavat niiden asunto-osakeyhtiöiden useimpien rekisteri-ilmoitusten käsittelystä ja sähköisestä rekisteröimisestä, joiden yhtiöjärjestykseen merkitty kotipaikka on maistraatin toimialueella oleva kunta.

Alueellisesti asunto-osakeyhtiöiden sijainti ei jakaudu kovinkaan tasan maistraattien kesken. Yhtiöt keskittyvät pääkaupunkiseudun, Hyvinkään, Hämeenlinnan, Lahden, Tampereen, Oulun, Turun, Jyväskylän, Seinäjoen, Porin ja Kuopion seudun maistraatteihin, jos kriteeriksi valitaan yli 2.000 yhtiötä maistraattia kohden. Kartta 1 osoittaa asunto-osakeyhtiöiden sijainnin maistraateittain.

4.8 Arvioidut asiamäärät

Omistajarekisteröinnin vuosittaisia asiamääriä on vaikea arvioida. Osakkeiden vaihdannan määrä muuttuu taloustilanteiden mukaan. Mikäli käytetään tämän hetkisiä tilastotietoja vastikkeellisista saannoista ja arvioidaan näiden muodostavan kaksi kolmasosaa kaikista vahvistettavaksi tulevista saannoista, päädytään lukuun 160.000 saantoa vuodessa. Tämän lisäksi tulevat vielä perustamiseen ja uusmerkintään liittyvät uudet omistukset.

Laskentakaavalla, jossa oletetaan saantojen jakautuvan alueellisesti tasaisesti yhtiöiden lukumäärien suhteessa, voidaan arvioida yksittäisen maistraatin vahvistettavaksi tulevien saantojen lukumääriä.

Kaava olisi näin:

maistraatin asuntoyhtiöiden lukumäärä _____ x arvio koko maan saannoista per vuosi

kaikkien asuntoyhtiöiden lukumäärä _____

Laskutapa ei ota siten huomioon, että eri maistraattien toimialueilla asunto-osakeyhtiöiden koko vaihtelee huoneistoluvuiltaan eikä sitä, että eri alueilla huoneistojen vaihdannassa on määrällisiä eroja. Se luonee kuitenkin suuntaa-antavan kuvan eri maistraattien käsittelymääristä, mikäli nämä tulevaisuudessa käsitelisivät nimikkoyhtiöidensä eli niiden yhtiöiden osakesaantojen tutkimisen ja rekisteröimisen, joiden kotipaikka on maistraatin toimialueella oleva kunta.

Edellisessä kappaleessa esitetyllä tavalla laskettuna asunto-osakeyhtiöiden lukumäärältään pienimmän eli Turunmaan maistraatin käsiteltäväksi tulisi 450 saantoa vuodessa. Vastaavat luvut olisivat esimerkiksi Salon maistraatissa 3.700, Porin maistraatissa 5.300, Oulun maistraatissa 6.600, Tampereen maistraatissa 12.500 ja Helsingin maistraatissa 21.500 saantoa.

4.9 Rekisterin perustamiseen liittyviä kysymyksiä

Rekisterin rakentaminen on selkeintä aloittaa yhtiöiden kaupparekisterijärjestelmässä olevista tiedoista. Yhtiöiden nimi- ja tunnustietojen lisäksi pohjaksi otetaan huoneistosiseltemien osakenumerointi, joka samalla osoittaa huoneistot ja muut vastaavat tilat. Näihin kytketään kiinteistö- ja rakennustunnukset. Osakeryhmiin merkitään huoneistotunnukset. Merkinnät omistajista ja muista omistajarekisteritiedoista tehdään osakeryhmäkohtaisesti.

Yksi perusmalli olisi, että Patentti- ja rekisterihallitus rakentaisi tietojärjestelmien kehittämisen yhteydessä rekisterin rungon. Valitut yhtiöt ja niiden huoneistosiseltemät muodostaisivat perustan. Tiedot niistä saataisiin omistajarekisteriin käyttäen hyväksi tätä varten luotua siirto-ohjelmaa. Omistajamerkintöjen teko aloitetaisiin sen jälkeen maistraateissa. Niillä olisi paikallisina viranomaisina parhaat mahdollisuudet lähestyä yhtiöitä sekä ensi tiedon hankinnassa että tietojen tarkastamisessa.

Keskeinen kysymys rekisteriä perustettaessa on, miten perustiedot omistajista rekisteriin hankitaan. Tässä on mahdollista hankkia perustietoja omistuksesta verohallinnosta (ASVA-rekisteri). Nämä tiedot tulee verrata yhtiöiden tietoihin, ja vain yhtäpitävää tietoa voidaan pitää riittävän luotettavana ensimerkintää silmällä pitäen. Toinen vaihtoehto on hankkia tiedot pelkästään yhtiöiltä ja osakkeenomistajilta. Niin ikään näiden tietojen tulee olla yhtäpitäviä, jotta luotettava pohja syntyisi. Luontevinta olisi järjestelmä, jossa viime kädessä osakkeenomistaja päättäisi, tuleeko hänen osakeryhmäänsä koskeva omistustieto rekisteriin vai ei. Asia olisi tällöin järjestetty siten, että yhtiö päättäisi omistajarekisteriin hakeutumisestaan ja sen jälkeen osakkeenomistaja omalta osaltaan ilmoittautumisesta. Yhtiön hakeutumisesta päätettäessä päätöksen tulisi olla yhtiökokoustaosainen. On huomattava, että rekisteriin hakeutuneenkin yhtiön kohdalle jää aukkoja tietoihin joka tapauksessa, sillä yhtiö ei kaikissa tapauksissa tunne jokaisen osakeryhmän omistajaa, koska laki ei ehdottomasti velvoita ilmoittautumaan yhtiölle saannon jälkeen.

Erityisen tärkeätä on ratkaista, kuinka rekisteritietoja ensi kerran merkittäessä menetellään. Osakekirjan arvopaperiluonteesta nimittäin johtuu, ettei omistus voi olla kirjattuna sähköisessä järjestelmässä silloin, kun osakekirja on vielä liikkeessä. Omistustiedon täytyy perustua kategorisesti joko sähköiseen omistajarekisteriin tai osakeluetteloon ja osakekirjan merkintöihin, sillä muutoin oikeusvarmuus vaarantuu.

5 Oikeudelliset kysymykset omistuksen muutostilanteissa

5.1 Yleistä saannoista

Esiselvityksen aikana työryhmä on painottanut yhtäläisyyksiä lainhuudatuksen kanssa ja katsoo, että erityisesti saantojen osalta kehittämisen tulisi olla mahdollisimman samansuuntaista. Muun muassa tutkittavat saantotyyppit ovat samat kuin lainhuudossa. Aiempia omistuksia ei tutkita, jos luovuttaja on rekisteriin omistajaksi merkitty. Julkinen luotettavuus tulisi järjestää ainakin omistuksen kannalta yhteneväisesti. Työryhmä on miettinyt saannon lopullisuuteen ja rekisteröinnin oikeusvaikutuksiin liittyviä kysymyksiä ja päätenyt siihen, että uudistuksessa kajottaisiin mahdollisimman vähän nyt voimassa olevaan yksityisoikeuteen.

Omistusoikeuden siirtymishetki voidaan kaupan, vaihdon tai lahjan yhteydessä vapaasti määritellä sopijapuolten kesken. Apportissa omistus siirtyy suksessiivisena tapahtumasarjana siten, että omistusoikeus yhtiön osakkeisiin syntyy lopullisesti, kun osakepääoma tai sen korotus merkitään kaupparekisteriin.

Perintöön, testamenttiin tai ositukseen perustuvissa saannoissa omistajarekisterin kannalta merkityksellisiä ovat moiteajat. Rekisteriin merkittävä omistusta osoittava merkintä voidaan tehdä vain lainvoimaiseen saantoon perustuen. Myös pesänjakajan toimivaltaan tulee kiinnittää huomiota.

Saantojen tyhjentävä luettelointi on vaikeata. Omistajarekisteriin jouduttaisiin joissakin tapauksissa tekemään merkintöjä varsin harvinaistenkin saantojen perusteella, esimerkiksi seurakuntien liittämisen. Erilaisien saantojen asemaa ja sitä, mitä tietä tietoja rekisteriin saataisiin, tulee mahdollisissa jatkoselvityksissä

pohtia. Esimerkiksi sulautumisen ja jakautumisen osalta voitaisiin miettiä ratkaisua, jossa tiedot otettaisiin vastaan samanaikaisesti kaupparekisterikäsittelyssä hieman osakepääoman korottamisen tapaan sulautumisen tai jakautumisen täytäntöönpanon yhteydessä eli hetkellä, jolloin varat ja velat siirtyvät.

5.2 Oikeudet ja velvollisuudet yhtiössä

Rekisteröity omistajatieto korvaa nykyisen osakeluettelon. Osakkeenomistajan oikeuksia yhtiössä voisi käyttää vasta, kun merkintä on tehty. Poikkeuksena säilyisi mahdollisuus tulla yhtiökokoukseen ja esittää siellä selvitys saannosta ja sitten käyttää puhe- ja äänivaltaa yhtiökokouksessa. Tietävästi tätä mahdollisuutta on käytetty ainakin asunto-osakeyhtiöissä vähän.

Nykyisin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 22 §:ssä on säädetty:

”Osakkeen uusi omistaja saa käyttää osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia yhtiössä, kun hänet on merkitty osakeluettelon tai hän on esittänyt saannostaan luotettavan selvityksen.

Osakkeen tuottamaa hallintaoikeutta saa kuitenkin käyttää siitä lähtien, kun yhtiölle on yhtiövastikkeen perimistä varten ilmoitettu osakkeen uusi omistaja.”

Osakkeenomistajalla on siis oikeus käyttää osakkeen tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa, kun yhtiölle on ilmoitettu vastikkeen perimistä varten uusi omistaja. Tämän oikeuden käyttäminen ei siten edellytä osakeluettelomerkinnän tekemistä ja sen vaatimia selvityksiä.

Sen sijaan niin sanottuja hallinnoimisoikeuksia kuten oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeutta sekä oikeus moittia yhtiökokouksen päätöksiä osakkaalla ei ole, ennen kuin hänet on merkitty osakkeiden omistajaksi osakeluettelon tai hän on esittänyt saannosta luotettavan selvityksen.

Yhtiön kannalta rekisterin toimivuuden edellytyksenä on, että sillä on käytännöllisesti katsoen koko ajan mahdollista kysellä osakeluettelonsa tietoja omistajarekisteristä.

Työryhmän mielestä myös osakkeiden luovuttajalle tulee antaa oikeus merkittyä omistusoikeutensa lakkaaminen sen jälkeen, kun saanto on lopullinen. Tämä luultavasti edellyttäisi nimenomaista säännöstä laisissa. Tosin nykyisten säännöstenkin mukaan oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että tällainen omistusoikeuden lakkaamisen merkittyäminen olisi mahdollista, katso af Schultén, Osakeyhtiölain kommentaari I, s. 211 (2003).

5.3 Saanto- ja vaihdantasuoja

5.3.1 Saantosuojan käsitteestä

Saantosuojalla tarkoitetaan luovutuksensaajan suojaa oikeaa omistajaa tai vastaavassa asemassa olevaa sivullista vastaan. Saantosuoja perustuu luovutuksensaajan vilpittömään mieleen sekä tulee arvioitavaksi niin sanotussa etenevässä sivullissuhteessa. Saantosuojan nojalla luovutuksensaajasta tulee esineen omistaja luovuttajan saantoa rasiittavasta pätemättömyysperusteesta huolimatta.

5.3.2 Arvopaperin luovutuksensaajan saantosuoja

Arvopaperien kuten osakkeen luovutuksensaajan saantosuoja on vahvempi kuin irtaimen esineen luovutuksensaajalla yleensä. Arvopaperin luovutuksensaaja saa saantosuojaa siitä huolimatta, että arvopaperi olisi joutunut pois oikealta omistajaltaan näpistämisen, varkauden, ryöstön tai kiristämisen kautta tai että arvopaperin luovuttaja on esiintynyt arvopaperin omistajan edustajana.

Arvopaperin luovutuksensaajan saantosuoja perustuu velkakirjalain juoksevia velkakirjoja koskeviin säännöksiin, joihin sekä osake- että asunto-osakeyhtiölaki sisältävät viittauksen (OYL 3:9 ja AOYL 19 §).

Velkakirjalain 14 §:n mukaan ”jos haltijavelkakirjan on luovuttanut joku, jolla se oli, ja kirja on saajalla, älköön saajan oikeutta estäkö se, ettei luovuttaja ollutkaan oikeutettu määräämään velkakirjasta, paitsi milloin saaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää siitä.

Nimetylle henkilölle tai hänen määräämälleen asetetusta velkakirjasta olkoon sama laki, milloin luovutuksen oli tehnyt se, jonka 13 §:n mukaan oli edellytettävä olleen oikeutettu velkakirjasta määräämään tai jota kohtuullisin perustein voitiin sinä pitää tai joka voitiin olettaa oikeutetuksi toimimaan hänen puolestaan. Ilman erikoista aihetta ei kirjan saaja ole velvollinen tutkimaan, onko aikaisempi luovutus oikea ja muutoin pätevä.” (13 §:ssä säädetään ”Jos velkakirja on asetettu haltijalle, on sillä, jolla kirja on, edellytettävä olevan velkojan oikeus. Kun nimetylle henkilölle tai hänen määräämälleen asetettu velkakirja on muulla kuin sillä, jolle kirja on asetettu, on kirjan haltijalla niin ikään edellytettävä olevan velkojan oikeus, jos hän voi oikeutensa tueksi vedota katkeamattomaan, häneen ulottuvaan kirjalliseen luovutussarjaan, vaikka jokin luovutusmerkintä olisikin asetettu haltijalle tai jätetty avoimeksi.”)

Osakeyhtiölain 3:9 §:ssä todetaan, että ”milloin osakekirja tai väliaikaistodistus luovutetaan tai pantataan, on vastaavasti sovellettava, mitä velkakirjalain (622/47) 13, 14 ja 22 §:ssä on säädetty juoksevista velkakirjoista. Mainittuja säännöksiä sovellettaessa on se, jolla on osakekirja tai väliaikaistodistus hallussaan ja joka asiakirjaan yhtiön toimesta tehdyn merkinnän mukaan on omistajana merkitty osakeluetteloon, rinnastettava siihen, jolla velkakirjalain 13 §:n 2 momentin mukaan edellytetään olevan velkakirjan osoittama oikeus.”

Asunto-osakeyhtiölain 19 §:ssä säädetään vastaavasti ”jos osakekirja tai väliaikaistodistus luovutetaan tai pantataan, on vastaavasti sovellettava, mitä velkakirjalain (622/47) 13, 14 ja 22 §:ssä säädetään. Säännöksiä sovellettaessa on sillä, jolla on osakekirja tai väliaikaistodistus hallussaan ja joka siihen yhtiön toimesta tehdyn merkinnän taikka isännöitsijäntodistuksen mukaan on viimeksi merkitty omistajana osakeluetteloon, edellytettävä olevan velkakirjalain 13 §:n 2 momentissa tarkoitetun kaltainen oikeus määrätä osakekirjasta tai väliaikaistodistuksesta.”

Osakkeen (osakekirjan) luovutuksensaajan saantosuojaan edellytykset voidaan tiivistää seuraavasti: 1) A luovuttaa (itse tai edustajan välityksellä) hallinnassaan olevan osakekirjan 2) A on joko yhtiön toimesta osakekirjaan tehdyn merkinnän taikka isännöitsijäntodistuksen mukaan viimeksi merkitty omistajana osakeluetteloon (osakeluettelomerkintä on edellyttänyt pääsääntöisesti osakekirjaan merkittyä, osakkeen luovutuksensaajaan ulottuvaa katkeamatonta siirtosarjaa) 3) luovutuksensaaja on perustellussa vipittömässä mielessä (ei tiennyt eikä pitänytkään tietää) saantoa rasittavasta pätemättömyysperusteesta 4) luovutuksensaaja saa osakekirjan hallintaansa (ja osakekirjan luovutus merkitään siirtomerkintänä osakekirjaan).

5.3.3 Saantosuoja arvo-osuusjärjestelmässä

Laissa arvo-osuustileistä todetaan, että ”jos arvo-osuuden tai siihen kohdistuvan oikeuden on luovuttanut joku, jolla arvo-osuustilin kirjausten mukaan oli siihen oikeus, ei saajan oikeutta estä se, ettei luovuttajalla ollut oikeutta määrätä arvo-osuudesta, paitsi, jos saaja saannon hetkellä tai oikeuden saadessaan tiesi tai hänen piti tietää siitä”. Arvo-osuusjärjestelmässä arvo-osuustilille tehdyt kirjaukset vastaavat arvopaperin (osakekirjan) hallinnan ja osakekirjassa olevien merkintöjen luomia oikeusvaikutuksia.

5.3.4 Vaihdantasuojan käsitteestä

Vaihdantasuojalla tarkoitetaan luovutuksensaajan suojaa luovuttajan myöhempiä seuraajia ja velkojia vastaan. Kysymys on luovutuksensaajan suojasta sellaista sivullista vastaan, joka on luovutusta myöhempanä ajankohtana saanut oikeuden esineeseen tai oikeuden vaatia itselleen tällaista oikeutta. Vaihdantasuoja tulee esille niin sanotun takautuvan sivullissuhteen kollisiotapauksissa: takautuvassa sivullissuhteessa on käsillä kahden oikeudenhaltijan välinen kollisio, jossa kumpikin osapuoli johtaa oikeutensa samalta taholta. Aikaprioriteetin ja ekstinktion (ensimmäisen luovutuksensaajan oikeuden väistyminen myöhemmän oikeudenhaltijan hyväksi) välinen ratkaisu tehdään aikaprioriteetin hyväksi. Oikeusperuste, johon luovutuksensaaja vetoaa oikeutensa pysyttämiseksi, on tällöin aikaisemmalta ajalta kuin vastapuolen oikeusperuste. Vaihdantasuoja ei ole vilpittömän mielen suojaa, vaan se on suojaa ekstinktiomahdollisuutta vastaan ja näin ollen suojaa muun muassa vilpittömän mielen ekstinktiota vastaan. Mielekkäästi ei voida asettaa vaatimusta primuksena (ensimmäinen luovutuksensaaja) olevan luovutuksensaajan vilpittömästä mielestä johonkin myöhemmin sattuvaan seikkaan nähden. Jos sen sijaan samaa tilannetta tarkastellaan myöhemmän oikeudenhaltijan kannalta, tulee esiin kysymys tämän vilpittömästä mielestä ja sen merkityksestä primuksen vaihdantasuojan pois sulkemiseksi ja ekstinktion saamiseksi.

Vaihdantasuojan saaminen merkitsee esineen siirtymistä pois luovuttajan varallisuuspiiristä siten, ettei tämä enää pätevästi voi määrätä siitä esimerkiksi luovuttamalla sen toiselle tai ettei sitä enää voida lukea luovuttajan omaisuudeksi ulosotto- tai konkurssimenettelyssä.

5.3.5 Arvopaperin luovutuksensaajan vaihdantasuoja

Vaihdantasuojan saaminen tarkoittaa tärkeätä vaihetta luovutuksensaajan oikeusaseman kehityksessä. Omistusoikeuden siirtymishetken määrittäminen on tässä merkittävää. Vaihdantasuojatilanteissa konkreettisesti se, riittääkö sopimus pysyttämään primuksen oikeuden sellaisia sekunduksen (myöhempi oikeudenhaltija) asemassa olevia luovuttajan seuraajia ja velkojia vastaan, jotka nojautuvat myöhempään oikeusperusteeseen, vai vaaditaanko lisäksi joidenkin muidenkin edellytysten täyttymistä. Arvopaperien osalta vaaditaan sopimuksen lisäksi hallinnan luovutus.

Velkakirjalain 22 §: ”Juoksevan velkakirjan luovutus ei ole luovuttajan velkojia sitova, ellei se, jolle luovutus on tapahtunut, ole saanut velkakirjaa haltuunsa.

Milloin pankki tai muu rahalaitos myy juoksevan velkakirjan, on myynti rahalaitoksen velkojia sitova, vaikka velkakirja on jäänyt rahalaitokseen säilytettäväksi.”

Hallinta on omiaan aikaansaamaan julkisuutta, minkä vuoksi siihen voidaan tarkoituksenmukaisesti liittää aikaprioriteettia turvaava oikeusvaikutus. Kiinteistöoikeudessa vastaava tehtävä on annettu lainhuudatukselle. Arvopaperien osalta merkittäviä lainkohtia ovat vaihdantasuojan näkökulmasta myös aiemmin saantosuojan yhteydessä mainitut VKL 14 §, OYL 3:9 ja AOYL 19 §.

Vaihdantasuojan myöntämisen perusteet vaihtelevat muun muassa luovutuksen kohteesta riippuen. Arvopaperin kaksoisluovutuksesta ei ole nimenomaisia säännöksiä laissa. Lähtökohtana on kuitenkin tällöinkin aikaprioriteettisääntö. Jotta primus saisi vaihdantasuojaa myöhempää vilpittömässä mielessä olevaa luovutuksensaajaa vastaan, edellytetään tradition (hallinnan luovutus) tapahtumista. Muutoin sekundus saattaa saada etusijan tradition perusteella ja primuksen vaihdantasuoja sulkeutuu pois. Sääntö on usein johdettu analogisesti VKL 14 §:n saantosuojaa koskevasta säännöksestä. Toisinaan luovuttajan seuraajia koskevan vaihdantasuojasäännön tueksi on mainitun lainkohdan sijasta nojaututtu VKL 22 §:n säännökseen, joka nimenomaisesti koskee juoksevan velkakirjan luovutuksensaajan suojaa luovuttajan myöhempiä velkojia vastaan ja jossa traditiolle annetaan suojan saannin kannalta ratkaiseva merkitys. OYL 3:9 §:ssä ja AOYL 19 §:ssä viitataan sivullissuojan osalta VKL:n kumpaankin säännökseen. Arvopaperin osalta luovutuksensaajan vaihdantasuoja luovuttajan myöhempiä pantivelkojia vastaan määräytyy samoin kuin suoja luovuttajan seuraajia vastaan (VKL 10 §). Vilpittömässä mielessä olevaa pantinsaajaa suojataan siten tradition tapahduttua. Arvopaperin luovutustilanteessa saajan vaihdantasuoja luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan edellyttää tradition tapahtumista.

5.3.6 Vaihdantasuoja arvo-osuusjärjestelmässä

Arvo-osuusjärjestelmässä kirjaamismerkintöihin liittyy julkinen luotettavuus sekä positiivisessa että negatiivisessa merkityksessä. Arvo-osuuden saajan vaihdantasuojaa luovuttajan seuraajia ja velkojia vastaan koskee Arvo-osuusTL 26 §. Etusija on kytketty lainkohdasta ilmenevin rajoituksin kirjaamiseen. Vilpillisessä mielessä olevalle myöhemmälle oikeudenhaltijalle kirjaus ei tuota etusijaa.

Arvo-osuusTL 26 §: ”Arvo-osuustilille kirjattu saanto ja arvo-osuuteen kohdistuva arvo-osuustilille kirjattu oikeus saa etusijan suhteessa saantoon ja oikeuteen, jota ei ole kirjattu tilille. Jos samaan arvo-osuuteen kohdistuu keskenään ristiriidassa olevia oikeuksia, saa aikaisemmin arvo-osuustilille kirjattu oikeus etusijan myöhemmin kirjattuun nähden.

Aiemmin syntynyt saanto tai oikeus saa 1 momentin estämättä etusijan myöhempään nähden, jos:

- 1) myöhempi saanto tai oikeus perustuu ositukseen tai perintöön taikka sulautumiseen, jakautumiseen, oikeushenkilön purkautumiseen tai yhteisen omaisuuden jakoon; taikka
- 2) myöhempään saantoon tai oikeuteen vetoava saannon hetkellä tai oikeuden saadessaan tiesi tai hänen piti tietää aikaisemmasta saannosta tai oikeudesta.”

5.3.7 Saanto- ja vaihdantasuoja omistajarekisterissä

Asunto-osakkeiden omistajarekisteriin tehtäville merkinnöille voitaneen antaa saanto- ja vaihdantasuojan osalta sama vaikutus kuin arvo-osuusjärjestelmän merkinnöillä on ottaen kuitenkin huomioon yhtiöjärjestyksestä ja erityislainsäädännöstä, tontinvuokrasopimusehdoista ynnä muista vastaavista johtuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset, jotka voivat koskea huoneistoa tai tilaa, jonka hallintaan osake oikeuttaa (ks. tarkemmin kohta 6.3).

Jos tavoitellaan paperitonta osakeomistusta, rekisterimerkinnälle on annettava keskeinen asema niin saanto-

kuin vaihdantasuojaakin järjestettäessä. Tämä tarkoittaisi esimerkiksi sitä, että vain omistajaksi merkityltä voitaisiin luotettavasti ostaa osake. Kilpailevista vilpittömän mielen saannoista siis etusija olisi sillä, joka ensinnä rekisteröi saantonsa. Oikeusvarmuuden ja sähköisen kaupankäynnin sekä luotetuksen vuoksi olisi perusteltua pitää saantoa lopullisena vasta, kun se on rekisteröity.

5.3.8 Velkojan suojan käsitteestä

Velkojan suojalla tarkoitetaan seuraavassa velkojan suojaa sekä velallista vastaan että velalliseen kohdistettuja täytäntöönpanotoimia vastaan.

Velkoja voi turvata velalliselta olevan saatavansa vaatimalla velalle henkilö- tai esinevakuuden. Velkojan näkökulmasta henkilövakuuksiin liittyy kuitenkin eräitä epävarmuustekijöitä, jotka aiheutuvat siitä, että henkilövakuus ei tuota velkojalle etusijaa muihin vakuussitoumuksen antajan velkoihin nähden.

Esinevakuudet sen sijaan tuottavat velkojalle etusijan pakkotäytäntöönpanomenettelyssä, jossa velkoja saa suorituksen saatavastaan ennen tavallisia etuoikeudettomia velkoja. Esinevakuudet myös pysyvät omistajanvaihdoksista huolimatta, kun vakuusoikeus jää rasittamaan omaisuutta sen omistusoikeuden siirtymässä. Vakuuskohteen omistajan konkurssissa esinevakuuden haltija saa separatistin aseman, eikä hänen tarvitse valvoa saatavansa velallisen konkurssissa. Velkoja voi myös realisoida esinevakuuden velallisen konkurssista huolimatta. Keskeisin esinevakuusoikeus on panttioikeus.

Panttaussopimus tuottaa velkojalle oikeussuojakeinoja velallista vastaan muun muassa tilanteessa, jossa velallinen ei suostu luovuttamaan panttikohteen hallintaa. Velkoja voi tällöin panttaussopimuksen nojalla saada hallinnan siirron toteutettua ulosottoviranomaisen avulla. Panttausta koskevalla sopimuksella voi olla oikeusvaikutuksia myös panttaussopimuksen ulkopuolisiin henkilöihin. Velkojan panttioikeus sitoo pantinantajan seuraajia, jos nämä ovat tienneet tai jos heillä on ollut perusteltu syy epäillä panttaussopimuksen olemassaoloa, mutta he ovat kuitenkin ryhtyneet sopimuksenvastaiseen oikeustoimeen.

Panttioikeus voidaan perustaa käteispanntauksena, denuntiaatiolla eli ilmoituksella tai kirjaamispanntauksena. Pääsääntöisesti arvopaperit ja irtaimet esineet panttataan käteispanntauksena siten, että pantattu omaisuus siirtyy pantinhaltijalle. Jos panttiesine on jonkun kolmannen hallussa, käytetään denuntiaatiopanttausta. Tätä panttausmuotoa käytetään myös silloin, kun panttikohteenä on saaminen, josta ei ole annettu arvopaperinluontoista asiakirjaa. Panttaus suoritetaan ilmoittamalla siitä panttikohteen haltijalle, panttatun saamisen velalliselle tai muulle sivullistaholle. Kirjaamispanntaus puolestaan edellyttää merkinnän tekemistä rekisteriin. Kirjaamisella panttioikeus perustetaan esimerkiksi arvo-osuuksiin.

Julkivarmistuksella tarkoitetaan niitä toimia, joiden perusteella panttaus saa sille kuuluvan sitovuuden sivullisiin nähden. Irtaimen esineen panttauksessa julkivarmistus tapahtuu pääsääntöisesti panttatun esineen hallinnan siirrolla. Julkivarmistusvaatimuksen riittää täyttämään myös pelkkä ilmoitus panttauksen kohteena olevaa esinettä tai arvopaperia hallussaan pitävälle kolmannelle henkilölle. Panttausilmoitus on tavanomainen julkivarmistustapa myös jälkipanttauksessa. Eräissä tapauksissa panttioikeuden perustaminen irtaimen omaisuuteen edellyttää kirjausta. Näin on esimerkiksi silloin, kun panttataan arvo-osuuksia. Kirjauksen suorittaa viranomainen tai siihen oikeudet saanut yksityinen taho. Tärkein esimerkki muun kuin viranomaisen tekemästä kirjaamisesta on arvo-osuuden panttaus.

5.3.9 Velkojan suoja arvo-osuusjärjestelmässä

Arvo-osuustileistä annetun lain 12 §:n mukaan arvo-osuuden panttauksen kirjaamista voi hakea vain pantinsaaja, jonka on kirjausta hakiessaan esitettävä pantinantajan kirjallinen suostumus. Arvo-osuuden panttausta koskevan kirjauksen tekee Arvopaperikeskukselta oikeudet saanut tilinhoitajayhteisö taikka tämän asiamies.

5.3.10 Velkojan suoja omistajarekisterissä

Panttausjärjestelmä voisi toimia esimerkiksi siten, että ensisijainen pantinhaltija näkyy rekisterissä aina ”ylimmäisenä pantinhaltijana” ja muut, joilla on panttioikeuteen perustuvia tai muutoin päteviä vaatimuksia asunto-osakkeeseen, kirjaavat oman oikeutensa tämän ensimmäisen pantinhaltijan oikeuden perään. Koska rekisterissä näkyisivät myös tiedot ulosotosta, myymis- ja hukkaamiskiellosta ja muista asunto-osaketta rasittavista turvaamistoimenpiteistä, informaatio ja tietojen luotettavuus paranisivat merkittävästi. Väliaikaistodistusta tai RS5-todistusta ei tarvittaisi, vaan panttaukset tehtäisiin normaalisti järjestelmään,

vaikka rakennus ei olisikaan vielä valmistunut. Ainakin perustamisvaiheessa omistajarekisteri näyttäisi kuitenkin vain panttausten luettelon.

5.3.11 Vilpittömän mielen suojan merkityksen puuttuminen eräissä tapauksissa

Eräissä asunnon luovutusta koskevista tilanteista tietyt lainsäädännökset sivuuttavat luovutukset ovat mitättömiä, eikä vilpittömän mielen suoja niissä tule kysymykseen. Näitä ovat asumisen tukemiseen liittyvät normit (ks. jäljempänä 6.3.4).

Edellä on käsitelty saanto-, vaihdanta- ja velkojansuojaa silmällä pitäen selostettua nykyisin tilannetta ja sitä, että omistajarekisteröinti ei toisi luonteeltaan uudenlaisia oikeudellisia sääntöjä. Yksi vaihtoehto olisi mennä järjestelmään, jossa saanto katsotaan lopulliseksi vasta, kun siitä on tehty merkintä omistajarekisteriin. Tässä mallissa oikeana luovuttajana pidettäisiin vain sitä, joka on rekisteriin merkitty omistajaksi. Tällainen malli on käytössä ainakin tuoreessa Liettuan kiinteistöomistuksessa. Mikäli rekisteriin merkitylle omistajataidolle annetaan tämä merkitys, siitä seuraa käytännössä rekisteröinnin pakollisuus, esimerkiksi kuolinpesänkin tulisi rekisteröidä omistuksensa, jotta se voisi luovuttaa osakkeen.

6 Osakeryhmästä ja huoneistosta omistajarekisteriin merkittävät tiedot

6.1 Yleistä

Rekisterin perustieto olisi osakeryhmän omistajaa koskeva tieto. Rekisterin toimivuuden ja informaatioarvon kannalta omistajatiedon lisäksi sinne tulisi merkitä tietoja osakeryhmän osakkeisiin liittyvistä oikeuksista ja tietoja, jotka linkittävät omistajatiedon eräisiin muihin rekistereihin. Omistajista merkittävien tietojen lisäksi ainakin seuraavia merkintöjä voidaan ajatella:

- a) omistajahistoria
- b) hintatiedot
- c) yhtiöjärjestykseen perustuvat luovutusrajoitukset
- d) ARAVA- ja HITAS-tyyppiset rajoitukset
- e) omistusoikeuden luovutustieto päivättyinä
- f) hallintatieto (esim. vuokraus)
- g) AOYL 20 §:n mukainen rajoitus
- h) panttaustieto
- i) omistusta koskeva muutos vireillä, muttei vielä rekisteröity.

Yhtiötä koskevien tietojen kohdalle tulisi merkitä ainakin yritys- ja yhteisötunnus (tai muu rekisterinumero), kiinteistö- ja rakennustunnukset sekä osoitetieto.

Uutta olisi huoneistotunnuksen ja rakennustunnuksen kytkeminen osakeryhmään. Niiden kautta päästäisiin Väestörekisterikeskuksen asuntotietoihin ja kiinteistötietojärjestelmään. Kysely olisi mahdollista molempiin suuntiin, siis osakeomistuksesta kiinteistötietoihin ja kiinteistötiedoista osakeomistukseen ja yhtiöön. Luonnollisesti omistuksesta päästäisiin myös yhtiön tietoihin kaupparekisterissä sekä yritys- ja yhteisötietojärjestelmässä oleviin yhtiön tietoihin. Mikäli tunnus on tiedossa, kysely mahdollistuu suoraan kohteeseen.

Mikäli yhtiö omistaa tai hallitsee osakeryhmää, merkittäisiin tämäkin tieto. Kun osakeryhmät merkitään yhtiöittäin omistajatietojen rekisteröimisen pohjaksi, samalla on mahdollista sijoittaa rekisteriin tieto myös yhtiön hallinnassa olevista tiloista käyttäen hyväksi huoneiston tai tilan yksilöivää tunnusta. Tällä tiedolla voi olla monta käyttötarkoitusta. Yhtiön kannalta yksi tärkeimmistä on sen muuttaessa hallinnassaan olevan tilan osakkeiksi uusmerkinnällä. Tällöin tietoa voidaan käyttää esimerkiksi kaupiteltaessa merkittäviä osakkeita yleisölle.

Huoneistonumerot on asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä ilmaistu kovin erilaisin tavoin. Yhtiöjärjestyksen mukaisen huoneistonumeron rekisteröiminen omistajatietoihin on tarpeetonta ainakin silloin, kun kaikki osakeryhmien numerot on kytketty huoneistotunnuksiin. Informatiivista merkitystä tiedolla tosin voi olla yksittäistapauksissa (esimerkiksi numero kertoo kerroksen). Ilmaisun kirjo on vielä suurempi niissä yhtiöissä, joihin sovelletaan osakeyhtiölakia.

Periaatteena tulee olla, että omistajarekisteri korvatessaan osakeluettelon ei voi sisältää vähempää tietoa kuin nykyinen osakeluettelo. Koska esimerkiksi huoneiston hallintaoikeuteen kohdistuva muu kuin asunto-

osakeyhtiölain mukainen rajoitus on vaatimuksesta merkittävä osakeluetteloon (AOYL 20.1 §), vastaavan tiedon tulee löytyä omistajarekisteristä.

Luettelo omistajatietojen yhteyteen mahdollisesti merkittävistä muista tiedoista on liitteenä 1. Liitteessä 2 on kuvattu yksi malli siitä, miltä rekisteri voisi näyttää käyttäjän silmissä. Tässä kohdin on huomattava, että kaikki tiedot eivät välttämättä näkyisi kaikille käyttäjille.

6.2 Omistajista merkittävät tiedot

6.2.1 Suomalainen omistaja

Suomalaisesta luonnollisesta henkilöstä omistajatietona merkitään täydellinen nimi ja syntymäaika sekä osoite. Kontrollitietona, jota ei näytetä tietopalvelussa, käytetään henkilötunnusta. Yhtiöstä, osuuskunnasta ja muista liiketoiminnallisista yhteisöistä sekä säätiöistä merkitään toiminimi tai nimi ja yritys- ja yhteisötunnus. Suomalaisesta aatteellisesta yhdistyksestä merkitään yhdistyksen nimi ja yhdistyksestä, joka ei ole verohallinnon rekistereissä, yhdistysrekisterinumero. Mikäli yhdistyksellä on yritys- ja yhteisötunnus, merkitään se. Mikäli kuolinpesä merkitään ilmoituksestaan omistajarekisteriin, se yksilöidään vainajan nimen ja syntymäajan mukaan sekä luetellaan kuolinpesän osakkaat. Kaikista oikeushenkilöistä ja kuolinpesästä merkitään myös osoite. Osoitetieto otetaan, mikäli kuolinpesä ilmoittautuu rekisterinpitäjälle.

Turvakiellosta säädetään väestötietolain (507/93) 25 §:ssä. Turvakiellon hyväkseen saaneesta henkilöstä ei näytetä mitään tietoja eli rekisteritiedoissa näkyisi tällaisen henkilön omistuksesta samanlainen merkintä kuin siinä tapauksessa, että osakeryhmän omistustietoa ei olisi rekisteröity lainkaan.

Luonnollisena henkilönä olevan omistajan oikeustoimikelpoisuuteen liittyvät seikat kuten edunvalvonta ja konkurssi tulee selvittää omistajarekisteristä. Yhtenä vaihtoehtona on linkittää omistajatiedon kautta väestörekisteriin ja konkurssiainekisteriin. Toinen mahdollisuus on, että tieto tallennetaan suoraan omistajarekisteriin. Lisäksi tulee ratkaista kysymys siitä, merkitäänkö rekisteriin, että tietyn osakeryhmän luovutukseen tarvitaan puolison tai muun henkilön myötävaikutus (yhteinen asunto).

6.2.2 Ulkomainen omistaja

Luonnollisesta henkilöistä merkitään (täydellinen) nimi, syntymäaika ja osoite. Mikäli henkilöllä on suomalainen henkilötunnus, merkitään se, kuten yllä on suomalaisesta omistajasta sanottu. Lisäksi on selvitettävä, tarvitaanko niille henkilöille, joilla ei ole suomalaista henkilötunnusta oma, järjestelmässä luotava tunnus. Suunnittelussa tulee vielä ottaa huomioon, että Väestörekisterikeskus on laajentamassa suomalaisen henkilötunnuksen antamista tilapäisesti maassa oleskeleville.

Oikeushenkilöistä merkitään toiminimi tai vastaava ja osoite. Mikäli oikeushenkilön rekisteri on tiedossa, merkitään rekisterin nimi ja oikeushenkilön tunnus(numero) tässä rekisterissä. Oman, omistajarekisterissä mahdollisesti luotavan tunnuksen tarve selvitetään.

6.2.3 Omistajahistoria

Omistajahistoriaa koskeva osa rakennettaisiin automaattisesti omistajamerkinnoista päivämäärineen. Välisaantoja ei merkittäisi, vaikka ne joudutaankin tutkimaan selvitysten perusteella uutta saantoa rekisteriin merkittäessä.

6.2.4 Ennakkotieto siitä, että omistajaa koskeva merkintä on muuttumassa

Tässä tarkoitetaan tapauksia, jolloin omistajatieto ei vielä ole uuden omistajan ilmoituksen perusteella muuttunut olemassa olevaa tilannetta vastaavaksi. Luovutus on voitu tehdä ja omistusoikeuskin sopimuksen mukaan siirtynyt tai saanto on kesken esimerkiksi lunastuksenalaisessa saannossa. Omistaja voi olla myös väestötietojärjestelmästä saadun tiedon mukaan kuollut. Näillä tiedoilla on kiistaton oikeusvarmuutta lisäävä merkitys, mistä syystä tällaisten tietojen merkitseminen tulisi aloittaa heti omistajan ilmoittamien luovutusmerkintöjen rekisteröinnin aloittamisen kanssa. Jatkoselvityksissä on pohdittava näiden varoitusluonteisten merkintöjen tarkka sisältö.

6.3 Luovutusrajoitukset

6.3.1 Luovutusrajoitusten merkitsemisen perustelu

Luovutusrajoitusten merkitseminen on tärkeää paitsi kaupankäynnin ja vakuusoikeuksien kannalta myös siksi, että saannon tutkiva viranomaisena voi luotettavasti päätellä, koskeeko luovutettua osakeryhmää jokin rajoitus, jonka vuoksi saantoa ei voida rekisteröidä joko lainkaan tai vielä.

6.3.2 Yhtiöjärjestykseen perustuvat luovutusrajoitukset

Luovutusrajoitukset voivat perustua yhtiön yhtiöjärjestykseen, ja ne voivat koskea kaikkia tai osaa osakkeista (osakeryhmistä). Tavallisimmin on lunastuslauseke (AOYL 12 §, OYL 3:3), jonka mukaan yhtiön osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on lausekkeessa määrättyinä aikana oikeus lunastaa siirtyneet osakkeet. Asunto-osakeyhtiölain alaisissa yhtiöissä lunastusoikeus voi olla osakkeenomistajan ja yhtiön lisäksi vain yhtiöjärjestyksessä nimeltä mainitulla julkisyhteisöllä (AOYL 11 §). Saantoa ei voida merkitä nyky säännösten mukaan osakeluetteloon, ennen kuin on selvinyt, että lunastusoikeutta ei käytetä (AOYL 21.1 §, OYL 3:11.1).

Suostumuslausekkeella tarkoitetaan yhtiöjärjestykseen otettua lauseketta, jonka mukaan yhtiön osakkeen hankkimiseen luovutustoimin tarvitaan yhtiön suostumus (OYL 3:4). Ennen kuin on käynyt selville, onko suostumus annettu tai määräaika sen antamiseksi umpeutunut, saantoa ei voida merkitä omistajarekisteriin. Osakeluettelomerkintä on kielletty vastaavalla tavalla kuin lunastusoikeuden osalta (OYL 3:11.1). Suostumuslauseke on mahdollinen vain niissä yhtiöissä, joihin sovelletaan osakeyhtiölakia.

Luovutusrajoitusten kohdalla on huomattava, että yhtiöjärjestyksen osakkeiden luovuttamista tai hankkimista koskevat rajoitukset saattavat perustua myös jo kumottuun lainsäädäntöön. Siirtymäsäännöksissä pääsääntönä on ollut, että vanhat rajoitukset ovat jääneet voimaan. Siten esimerkiksi suostumuslauseke on mahdollinen ennen vuotta 1992 perustetuissa asunto-osakeyhtiöissä.

Ilmeistä on, että luovutusrajoituksia ei niiden sisällöllisen laajuuden vuoksi ole syytä sellaisenaan merkitä omistajarekisteriin, vaan niiden tarkka sisältö kussakin tapauksessa tutkittaisiin kaupparekisteriin merkitystä yhtiöjärjestyksestä linkkitekniikkaa hyväksi käyttäen.

6.3.3 Konkurssi, ulosotto ja turvaamistoimenpiteet sekä yritys- ja velkasaneeraus

Mikäli osakeryhmä kuuluu konkurssin alaiseen omaisuuteen tai joutuu ulosoton kohteeksi, tämän tiedon tulisi näkyä suoraan omistajarekisteristä. Edelleen tulisi näkyä osakkeen omistajaan kohdistuva takavarikko (OK 7 luku) ja myymis- tai hukkaamiskielto (UL 7:2, 7:8). Mikäli yrityssaneeraus tai yksityishenkilön velkasaneeraus toisi rajoituksia luovutuskompetenssiin, tiedon tulisi käydä ilmi omistajarekisteristä. Merkinnot olisi parhaimminkin synnyttävissä tuomioistuimen tai ulosottoviranomaisen suoraan tekemällä sähköisellä ilmoituksella omistajarekisteriin tai Oikeusrekisterikeskuksen välityksin.

6.3.4 Asumisen tukemiseen liittyvästä lainsäädännöstä johtuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset

Valtion varoista on tuettu asuntotuotantoa lainoin, korkotuin ja muin avustuksin sekä takauksin. Tuen myöntämisestä johtuu useita erilaisia käyttö- ja luovutusrajoituksia, jotka koskevat muun muassa tuettua asuntotuotantoa, asunnon saajia, heiltä perittävää vuokraa tai käyttövastiketta, yhtiölle tuloutettavaa tuottoa, jaettavaa osinkoa, taloja sekä asuntoja ja niitä omistavia yhtiöitä, näiden yhtiöiden osakkeita sekä edellä mainittujen yhtiöiden osakkeita omistavia yhtiöitä. Lailla säännellään paitsi lainoitusta myös edellä tarkoitettuja rajoituksia. Rajoitukset voivat olla voimassa määräajan tai toistaiseksi, mutta niistä voi saada vapautuksia kokonaan tai osittain. Tällaisia ovat vuokratalotuotannon rajoitukset. Rajoitukset ovat pysyviä, jos niistä ei ole mahdollista saada vapautusta. Tällaisia ovat asumisoikeusjärjestelmään liittyvät rajoitukset. Vapaarahoitteisessa asumisoikeustuotannossa rajoituksia on vähemmän, esimerkiksi asukasvalinta on vapaa.

Rajoitukset vaihtelevat sisällöltään tukimuodosta riippuen. Valtion varoista lainoitettujen vuokratalojen ja asuntojen rajoitukset ovat määräaikaisia mutta tiukkoja. Jotkut kohteet ovat täysrajoitusten jälkeen vielä kymmenen vuotta niin sanottujen jatkorajoitusten ja / tai tätä pitempäänkin niin sanottujen yleishyödyllisyys säännösten alaisia. Näistä seuraamuksista säädetään aravarajoituslaissa (1190/1993) ja aravalaissa (1189/1993). Vastaavantyyppinen käyttö- ja luovutusrajoitussääntely koskee myös korkotukituotantoa,

joka on saanut korkotukea vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) perusteella. Asumisoikeustalotutannon käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990).

Suunnitellun osakeomistuksen rekisteröinnin kannalta keskeistä on, että edellä mainitut vuokratalo- ja asumisoikeustalotutantoa koskevat rajoitukset sallivat vain kyseessä olevan lain mukaiset luovutukset, kun luovutuksen kohteena on aravavuokra-asunto, aravavuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, aravavuokratalo tai aravavuokratalon omistavan yhtiön osakkeet taikka asumisoikeustalo ja sen omistavan yhtiön osakkeet. Tässä säännellään sekä hintaa että sitä, kuka voi olla luovutuksensaaja. Ylihinta tilitetään Valtiokonttorille, ja säännösten vastainen luovutus on mitätön. Käyttö- ja luovutusrajoitusaikana yhtiöjärjestyksen määräykset yhtiön, osakkeenomistajan taikka muun henkilön etuosto- tai lunastusoikeudesta ovat tehottomia. Rajoituksista tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, osakekirjoihin ja osakeluetteloon.

Rajoitusaikana asunto-osakeyhtiömuotoisen vuokratalon vuokralaisella on lakisääteinen oikeus lunastaa asumansa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ja ryhtyä hallitsemaan huoneistoaan osakeomistuksen perusteella. Valtion tukemassa korkotukituotannossa on myös osaomistusvaihtoehto eli asukas hallitsee huoneistoaan ensin vuokralla ja on oikeutettu lunastamaan vuokra-asuntokäyttövelvoitteen lakattua loput huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista, joista vuokrasopimuksen teon yhteydessä on jo ostanut vähemmistöosuuden. Jos osakkeiden loppuosuus lunastetaan, vuokralainen siirtyy hallitsemaan huoneistoaan osakeomistuksensa perusteella. Näiden tapahtumasarjojen tulee näkyä omistajarekisteristä.

Edellä mainitut tiedot tulisi ajantasaisina ja luotettavina saada julkisesta rekisteristä. Luovutusrajoitukset on otettava huomioon viran puolesta, mutta seurausten ehdottomuudesta johtuen myös sivullisten olisi voitava ne löytää, koska mitään saantosuoja ei ole.

Osakkeiden arvoon vaikuttavat myös ne käyttövelvoitteet ja -rajoitukset, joita eri lainamuodoista seuraa. Myös niistä tulisi saada tieto rekisteristä yhtiön tai osakkeen kohdalta.

Valtion varoista on myönnetty korkotukea aikaisemmin huomattavasti nykyistä väljemmin käyttö- ja luovutusrajoituksin. Asumisoikeus- ja vuokratalotutannon valtion ja kuntien takauslainoista annetun lain (126/2003) mukaiset rajoitukset ovat myös vähäisiä, joten tämäkin ero on saatava esiin. Takauslainoitettu tuotanto ei ole yleishyödyllisyyssäännösten alaista. Siten ei riitä, että yhtiö tai asunto, jonka hallintaan osake oikeuttaa, on aravakohde tai valtion tukemaa asuntotuotantoa (vertaa nykyinen Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisterissä omaksuttu merkintätapa).

Avustuksista seuraa nykyisin myös rajoituksia, jotka koskevat esimerkiksi omaisuuden omistusta, käyttöä ja luovutusta, mutta ne ovat edelliseen nähden lievempiä. Nämäkin tiedot olisi syytä viedä rekisteriin.

6.4 Toimeksiantoperusteinen turvarajoitus

Nykyisessä järjestelmässä asunto-osakeryhmän omistaja voi antaa osakkeet luotettavan tahon säilytettäväksi ja näin suojautua sitä riskiä vastaan, että joku kolmas taho saisi osakkeet haltuunsa ja käyttäisi niitä oikeudettomasti. Sähköisessä rekisterissä tällainen väärinkäytöksen riski on olemassa niin sanottujen henkilöllisyyden varkauksien (identitetstöld, identity theft) kohdalla. Väärinkäytöksen estämiseksi uuteen rekisteriin tulisi luoda mahdollisuus rekisteröidä myös toimeksiantoperusteinen turvarajoitus. Toimeksiantoperusteinen turvarajoitus estäisi osakkeen luovuttamisen tai vakuutena käyttämisen ilman turvasäilyttäjän suostumusta. Käytännössä toimeksiantoperusteisessa turvarajoituksessa on siis kyse turvasäilyttäjän hyväksi tehdystä panttauksesta ja luovutusrajoituksesta.

6.5 Huoneiston hallintaa koskevat tiedot

Esiselvitystyön aikana on esitetty eri mielipiteitä huoneiston hallintaa koskevien tietojen mukaan ottamisesta omistajarekisteriin. Tämä kysymys jää jatkoselvitysten varaan. Joka tapauksessa huoneistoista tai tiloista, jotka ovat yhtiön hallinnassa yhtiöjärjestyksen mukaan, olisi maininta. Hallintatilanteita, joihin on otettava kantaa, ovat ainakin AOYL 8 luvun mukainen huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan, lesken tai testamentinsaajan perintökaareen perustuva hallinta ja vuokrasuhteeseen perustuva oikeus. Edellä mainittu AOYL 20.1 §:n mukainen vaatimukseen perustuva hallintaoikeuden rajoitus tulisi joka tapauksessa merkitä (ks. kohta 6.1). Viimeksi mainittuun liittyy muun muassa AOYL 49 §:n mukainen vuokralaisen oikeus osallistua yhtiökokoukseen,

jolloin yhtiö tarvitsee tietoa samalla tavoin kuin omistajasta. Edelleen tietoa vuokralaisesta voidaan tarvita tilanteissa, joissa vuokralaisella on mahdollisuus asunnon omaksilunastamiseen.

Hallintatiedon liittämiseen järjestelmään myöhemmin on hyvä varautua. Rekisteristä saatava hallintatieto parantaisi asuntonilastointia ja olisi apuna yhtiön hallinnossa ja verotietojen antamisessa. Myös kiinteistönvälitys hyötyisi helposti saatavasta tiedosta.

6.6 Kauppahintatiedot

Vastikkeellisten saantojen hintatiedot voitaisiin tallentaa omistajakirjauksen yhteydessä. Tässä kohden on ratkaistava kysymys, tallennetaanko hintatiedot myös välisaannoista eli niistä, jotka uusi omistaja joutuu selvittämään omistajarekisteröintiä hakiessaan, mikäli luovuttajaa ei ole merkitty edelliseksi omistajaksi rekisteriin. Luontevaa olisi, että ratkaisu voisi tässä olla sama kuin kiinteistöasioissakin.

6.7 Panttioikeudet

Tiedot osakeryhmään kohdistuvista panttioikeuksista merkittäisiin luettelomaisesti osakeryhmän kohdalle. Panttaustiedon merkitseminen rekisteriin toimisi samalla asunto-osakkeiden panttauksen julkivarmistuksena. Panttausoikeuden kirjauksen suorittaisi lähtökohtaisesti rekisteriä hoitava viranomainen, ja kirjauksen hakijana toimisi pantin saaja, joka kirjausta hakiessaan esittää rekisteriä ylläpitävälle viranomaiselle pantinantajan kirjallisen suostumuksen.

Rekisteriä ylläpitävän viranomaisen lisäksi oikeus panttioikeuden kirjaamiseen olisi tietyin rajoituksin myös Rahoitustarkastuksen valvomilla luottolaitoksilla. Tällainen luottolaitos voisi kirjata rekisteriin panttauksen, jossa kyseinen luottolaitos on itse pantinsaajana. Kirjauksen edellytyksenä olisi myös näissä tapauksissa se, että pantinantaja on allekirjoittanut suostumuksen panttaukseseen. Luottolaitoksilla olisi oikeus myös poistaa panttausmerkintä, jossa kyseinen luottolaitos on pantinsaajana ja edelleen luottolaitoksella olisi oikeus laskea oman panttauksensa järjestystä panttausluettelossa. Oman panttausoikeutensa lisäksi luottolaitoksella olisi oikeus kirjata myyjän panttioikeus niissä tilanteissa, kun kohde pantataan maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi ja lisäksi ostaja käyttää kohdetta vakuutena. Tällainen myyjän hyväksijä kirjattava panttioikeus kirjattaisiin määräaikaisena kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Panttaustiedoissa näkyisi panttioikeuden haltijan nimi, syntymäaika tai Y-tunnus sekä osoite. Lisäksi panttaustiedoissa näkyisivät panttioikeuden rekisteröintipäivä sekä määräaikaisen panttioikeuden viimeinen voimassaolopäivä.

6.8 Eri tietojen julkisuus

Eri tietojen julkisuus on mielekästä ratkaista tietokohtaisesti. Osa tiedoista olisi julkisia, osa ei-julkisia.

Osakkeenomistajan henkilötiedot eli täydellinen nimi, syntymäaika tai yhteisötunnus, postiosoite sekä omistuksen rekisteröintipäivä olisivat julkisia tietoja. Osakeryhmä, joka annetaan tässä numeroin, kytkettäisiin huoneistotunnukseen. Kiinteistö- ja rakennustunnukset näkyisivät yhtiön tietojen kohdalla aina.

Rekisteriin merkityt osakeryhmään kohdistuvia panttioikeuksia koskevat tiedot olisivat pääsääntöisesti ei-julkisia, mutta tieto siitä, että osakeryhmään kohdistuu panttioikeuksia, voitaisiin työryhmän mielestä näyttää. Mikäli huoneisto asetettaisiin sähköisessä kaupankäynnissä myyntiin, omistajan toimeksiannosta tulisi voida esittää panttioikeuksien tarkka sisältö (panttioikeuksien luettelo). Yhtiön velkatilanne kävisi edelleen ilmi vain isännöitsijäntodistuksesta (AOYA 3 §).

Rekisteriin merkittävät tiedot voivat luonteeltaan olla hyvinkin erilaisia. Näin ollen kysymys siitä, millä tiedoilla olisi julkinen luotettavuus, on eri tietojen osalta ratkaistava eri tavoin. Keskeinen asia on, että osakeryhmän eli huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajista merkitty tieto nauttisi julkista luotettavuutta samoin kuin esimerkiksi lainhuutorekisteristä saatava tieto kiinteistön omistajasta. Luontevaa olisi antaa kytkennälle huoneisto- ja rakennustunnukseen niin ikään julkinen luotettavuus. Tämä edellyttää, että tunnusjärjestelmä on käytännössä virheetön.

7 Rekisteröinnin pohjaksi otettavat nykytiedot ja aikataulu

7.1 Verohallinnon tiedot

Yksi tietojen kokoamisen perusvaihtoehto on pohjatiedon ottaminen verohallinnon rekistereistä. Verohallinto saa omistajatietoja muun muassa tuloveroilmoituksilta ja varainsiirtoverolaskelmista. Näitä tietoja voitaneen siirtää suoraan omistajarekisteriin, mikäli niitä on tallennettuna sähköisesti. Verohallinnon ASVA-rekisteristä tieto voidaan siirtää omistajarekisteriin suoraan, koska tieto on jo olemassa. Nämä tiedot eivät ole julkisia, joten siirto julkiseen rekisteriin vaatii normitukea (katso jäljempänä kohta 12.2.2). Siirron ajankohtaa harkittaessa tulee ottaa huomioon, että tiedon ajantasaisuus on mahdollisimman hyvä.

Verohallinnon tieto omistajasta tulee tarkastaa. Mikäli omistajatieto olisi sama kuin yhtiön osakeluettelossa, voitaisiin tietoa pitää riittävän luotettavana omistajamerkinnän tekemiseksi. Tietojen yhtäläisyyden tarkastamiseksi yhtiöiltä tulee luoda joustava kyselymenettely. Tietojen yhdenpitävyys yhtiön yhtiöjärjestykseen tulee tässäkin kohden kontrolloida.

7.2 Yhtiöiden tiedot

Yhtiöiden omat tiedot osakkeenomistajista perustuvat osakeluetteloon. Luettelon pitäminen on yhtiön velvollisuutena ja toimii samalla perustana yhtiön hallinnoinnissa. Osakeluettelo on julkinen. Osakeluetteloon liittyvänä ongelmana voidaan omistajarekisterin kannalta pitää sitä, ettei laki velvoita omistajaa ilmoittautumaan yhtiölle. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla tällä kuitenkin lienee vähäinen merkitys, sillä omistajakirjauksen tekeminen on säännöllistä. Sama koskee ilmeisesti muita yhtiöitä, joiden osakkeiden perusteella hallitaan huoneistoja tai muita tiloja.

7.3 Kaupparekisterin tiedot huoneistoista

Kaupparekisterijärjestelmään on tallennettu sähköisessä muodossa lähes kaikkien yhtiöiden yhtiöjärjestysmääräykset. Näin ollen sieltä löytyvät muun muassa tiedot asuntoyhtiöiden huoneistoselitelmistä, jotka sisältävät kuvauksen huoneistosta ja sen sijainnista sekä tiedon huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista (osakeryhmästä). Kun yhtiöjärjestyksestä tai sen muuttumisesta tehdään merkintä kaupparekisteriin, tällä merkinnällä on oikeutta luova vaikutus, mikä tarkoittaa, että muutokseen liittyvät oikeudet syntyvät rekisteröimishetkellä.

Oikeutta luovasta vaikutuksesta johtuu, että omistajarekisteröinnissä merkittävä (lopullinen) tieto ei voi huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden numeroiden osalta poiketa kaupparekisteriin merkityn yhtiöjärjestyksen vastaavasta numeroinnista.

7.4 Väestötietojärjestelmän tiedot

Väestötietojärjestelmään on tallennettu kaikki asuinrakennukset huoneistotietoineen. Omistajarekisterin perustamisvaiheessa tulisi varmistaa, että ehdotettu linkkijärjestelmä (rakennus- ja huoneistotunnusjärjestelmä) toimii eli on eheä ja tarvittaessa korjata mahdolliset puutteet. Tämä tarkistusvaihe on työläs ja edellyttää perustamisvaiheessa lisäresursseja (katso kohta 1.9).

Sitä tilannetta varten, että rekisteriin merkittävä omistajatieto mahdollisesti poikkeaa osakkeiden numeroinnin osalta kaupparekisteriin merkitystä yhtiöjärjestyksen määräyksestä, tulee luoda yleinen selvittelymekanismi. Sen on pystyttävä estämään yhtiöjärjestyksestä poikkeavan osakenumeroinnin syntyminen omistajatietoihin. Selvittely voidaan kohdistaa ainakin saannon rekisteröivään viranomaiseen ja yhtiöön, mahdollisesti myös saantonsa rekisteröintiä hakevaan. Ensi kerran omistajatietoja omistajarekisteriin osakeryhmän kohdalle tallennettaessa tulee tieto tarkastaa, mikäli verohallinnon ja yhtiön tiedot omistajasta poikkeavat toisistaan.

7.5 Siirtymishetkellä olemassa olevat osakekirjat ja niiden mitätöinti

Yhtenä ongelmana on osakeomistuksen rekisteriin viemisen hetkellä olemassa olevien osakekirjojen mitätöinti. Osakekirja voi olla omistajan tai pantinhaltijan hallussa. Kadonnut osakekirja tulisi ilmeisesti kuolettua ennen omistajamerkinnän tekemistä. Luonnollista olisi, että omistajamerkinnän tarkistusten jälkeen rekisteriin vievä viranomaisella huolehtisi osakekirjojen mitätöinnistä. Kun rekisterimerkintä on tehty, ei ole mahdollista, että osake-

kirja arvopaperina on enää liikkeellä. Voitaisiin myös ajatella menettelyä, että panttausmerkintään oikeutettu luottolaitos huolehtisi hallussaan olevan osakekirjan mitätöinnistä. Tämä järjestely ei kuitenkaan kattaisi kaikkia luoton vakuutena olevia osakekirjoja, mikä järjestelyssä on selvä puute. Lisäksi on ongelmana, miten järjestetäisiin omistajan disponointi siinä tilanteessa, jolloin omistajasta ei vielä ole merkintää rekisterissä.

7.6 Tietojen yhteensovittaminen

Tavoitteena on, että verohallinnon, asunto-osakeyhtiöiden, kaupparekisterin ja väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotiedot muodostavat eheän kokonaisuuden, jolla on luotettava yhteys kiinteistötietojärjestelmään.

Rakennus- ja kiinteistötunnukset saattavat muuttua. Näin voi käydä esimerkiksi kunta- ja kyläjaotuksen muuttumisen yhteydessä ja kiinteistönmuodostuksessa. Ottaen huomioon nyt käsillä olevan omistuksen luonne eli se, että yhtiöt omistavat rakennuksia, kiinteällä rakennustunnuksella olisi rekisterien yhteensovittamisen kannalta kiistattomia etuja. Siihen, että kiinteistötunnus saattaa muuttua, tulee kuitenkin jatko-suunnittelussa varautua.

8 Rekisteritietojen käyttäminen

8.1 Osakkeenomistajat ja yhtiö

Osakkeenomistaja on aika ajoin tilanteessa, jossa hänen on tarpeen tarkastaa omistustietonsa. Tietoa voidaan tarvita esimerkiksi viranomaisille tehtäviä ilmoituksia tai hakemuksia varten. Omistajarekisteristä tämä on helppo tehdä. Omistajatiedon lisäksi osakkeenomistaja voi saada tärkeitä tietoja yhtiöstä kuten hallituksesta ja isännöitsijästä, kiinteistöstä tai rakennuksesta. Vastaavat tiedot on yksinkertaista selvittää myös naapurikiinteistöstä. Joskus esiintyy tilanteita, jolloin osakkeenomistaja tarvitsee tietoja muista osakkeenomistajista. Myyntiaikeissa oleva omistaja selvittäisi yksinkertaisella tavalla huoneistonsa yksilöinnin ja sen, koskeeko hänen osakkeittensa luovuttamista mikään yhtiöjärjestykseen tai muuhun seikkaan perustuva rajoitus. Sähköisen kaupankäynnin mahdollistuttua omistaja voisi helposti antaa tietoja omistuksestaan esimerkiksi avaamalla näkyville osakeryhmänsä panttausta koskevat tiedot, jotka eivät muuten näkyisi ulkopuoliselle. Paperimuotoisista osakekirjoista luopuminen helpottaisi myös omistajan työtä luototustilanteissa. Kustannuksia ja vaivaa voi lisäksi säästyä tilanteissa, joissa nykyisin tarvittaisiin uusien osakekirjojen painaminen, vaikkapa lunastuslausekkeen ottamista tai poistamista koskevissa tilanteissa. Erityisesti pienissä asunto-osakeyhtiöissä, joissa osakkeenomistajat muodostavat samalla yhtiön hallinnon, moni asia tulisi omistajarekisterin välityksin yksinkertaisella ja luotettavalla tavalla hoidetuksi.

Tieto yhtiön osakkeenomistajista on yhtiön hallinnon tehokkaan toiminnan edellytys. Yhtiöllä on tarve saada nopeasti ajan tasalla olevaa tietoa osakkeiden omistajista muun muassa yhtiökokouskutsujen sekä erilaisien tiedonantojen toimittamista varten. Myös osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden tehokas valvonta edellyttää oikeaa tietoa osakkeenomistajasta. Tästä syystä on esiselvityksessä toisaalla (kohta 5.2) esitetty, että myös osakkeiden luovuttajalla olisi mahdollisuus ilmoittaa osakkeiden omistuksen muutoksesta. Huoneiston hallintaanottomenettelyyn liittyvät varoitukset ja tiedonannot on asunto-osakeyhtiölain mukaan toimitettava osakkeenomistajalle tiedoksi todistettavasti. Edelleen osakkeen omistusoikeuden siirtotilanteessa yhtiöjärjestykseen perustuva lunastusoikeus kohdistuu useimmiten yhtiön ulkopuolisille tapahtuviin siirtoihin, ja lunastusoikeus siirtyneisiin osakkeisiin on pääsääntöisesti yhtiön osakkeenomistajilla.

Asunto-osakeyhtiön hallintoa hoitavat hallitus ja isännöitsijä. Sähköisellä omistajarekisterillä olisikin suuri merkitys erityisesti heidän toiminnassaan. Omistajarekisterin tietoja voidaan hyödyntää yhtiön hallinnossa monin eri tavoin. Olennaista yhtiön hallinnon kannalta on rekisteriin merkittyjen tietojen ajantasaisuus, luotettavuus sekä nopea saatavuus. Kun yhtiö saa osakeluettelonsa sähköisesti, erillistä luetteloa ei enää tarvitse pitää (ainakaan siirtymävaiheen jälkeen). Tämä myös helpottaa isännöitsijän ja hallituksen toimintaa. Yhtiön tiedontarpeen lisäksi omistajatietoja osakkaista saattavat tarvita myös muut osakkeenomistajat tai yhtiön ulkopuoliset. Koska rekisterin tiedot omistajista olisivat julkisia, jokaisella on halutessaan mahdollista selvittää omistajatieto rekisteristä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijän (tai tämän ollessa estynyt hallituksen puheenjohtajan) tulee osakkeenomistajan pyynnöstä antaa huoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. Isännöitsijäntodistukseen merkittävistä tiedoista säädetään AOYL 55 §:ssä ja AOYA 3 §:ssä.

Sähköiseen rekisteriin merkittävät tiedot voisivat toimia soveltuvin osin myös pohjatietoina isännöitsijäntodistuksen laatimisessa. Kaikkea isännöitsijäntodistukseen merkittäväksi säädettyä tietoa ei voida kuitenkaan sisällyttää sähköiseen rekisteriin, mistä syystä isännöitsijäntodistusta ei voida kokonaan korvata sähköisestä rekisteristä saatavilla tiedoilla tai otteella. Asunto-osakeyhtiölain uudistamisen yhteydessä isännöitsijäntodistukselta vaadittavien tietojen määrää ollaan täsmentämässä.

8.2 Osakekauppa, osakkeiden luototus ja osakkeiden välitys

Omistajarekisteritietojen hyvä saatavuus kootusti yhdestä paikasta helpottaa tiedonhankintaa asunto-osakkeiden kauppojen yhteydessä. Sekä ostaja että välittäjä saavat rekisteristä luotettavaa tietoa kaupan kohteena olevasta asunnosta ja koko osakeyhtiöstä. Tiedonsaanti nopeuttaa kaupantekoa, tuo siihen lisää luotettavuutta ja edesauttaa oikean hinnan muodostumista. Asuntokaupassa paikallistuntemuksella on suuri merkitys asunto-osakkeen oikean käyvän hinnan määrittämisessä. Asunto-osakkeiden sähköinen omistajarekisteri toisi paljon tätä paikallistuntemukseen perustuvaa tietoa kaikkien saataville. Rekisteritietojen käyttömahdollisuuksien laajuus riippuu kuitenkin jossain määrin siitä, kuinka laajasti eri tahoilla on mahdollisuus tutustua rekisterin tietosisältöön. Itse kaupantekotilanteissa vakuuksien siirto helpottuu ja nopeutuu. Sähköinen osakkeiden ja vakuuksien siirtäminen on turvallista ja nopeaa ja yksinkertaistaa osakkeiden siirto- ja panttaustilanteita.

Luotonannossa omistajarekisteritietojen käyttämisestä on hyötyä erityisesti vakuusarvioinnissa. Luotonantajalla on mahdollisuus tutustua luotettavassa lähteessä vakuudeksi tarjottavaa osaketta koskeviin omistajatietoihin ja saada samalla tietoa myös koko asunto-osakeyhtiön tilanteesta. Linkitys rakennuksen ja kiinteistön tietoihin nopeuttaa kunkin tapauksen arviointia. Rekisteri tukisi vakuusarviointia tarjoamalla luotonantajien käyttöön myös edellä mainittua paikallistuntemusta ja helpottamalla asunto-osakkeen käyvän arvon selvittämistä. Tämä on tarpeen luottoihin liittyvässä riskienhallinnassa ja luotonantajien liiketoiminnassa laajemminkin, myös asuntoluototuksen ulkopuolella. Vakuuksien objektiivinen arviointi on tarpeen myös silloin, jos Suomessa myönnetyille luotoille halutaan ulkomaista jälleenrahoitusta. Sähköinen rekisteri voisi rekisterin tietosisällön julkisuudesta riippuen tulevaisuudessa mahdollistaa automaattisten arviointimallien käyttöönoton vakuusarvioinnin helpottamiseksi ja nopeuttamiseksi, mikäli sellaisia haluttaisiin rakentaa. Tällaisia automaattisia arviointimalleja on käytössä ainakin Amerikan Yhdysvalloissa.

Tilanteessa, jossa omistajarekisteri mahdollistaa paperimuotoisista osakekirjoista luopumisen, rekisteritietojen käytettävyys luotonannossa kasvaa. Tällöin muun muassa panttaus voisi toteutua rekisteriin tehtävällä merkinnällä. Sähköinen omistajarekisteri ja sinne tehtävät panttausmerkinnät sekä muut sellaiset merkinnät yksinkertaistavat menettelyjä niin pankkien omassa toiminnassa kuin myös asiakkaiden asiointitilanteissa. Paperimuotoisista osakekirjoista luopuminen edesauttaisi asunto-osakkeiden arvopaperistamista. Tässä on kyse siitä, että useita asuntolainasaatavia kootaan yhteen ja lasketaan liikkeeseen suuruudeltaan lainoja vastaava joukkovelkakirjalaina, jonka vakuutena kootut asuntolainat ovat. Asuntovakuudellisia luottoja voitaisiin siten käyttää vakuutena pankin omassa varainhankinnassa.

Kiinteistövälittäjien tarvitseman informaation kannalta on oleellista, mitä tietoja omistajarekisteri antaa mahdollisesta kaupan kohteesta. Valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001) on säädetty niistä tiedoista, jotka on annettava ilmoitettaessa myytävästä asunnosta kulluttajille ja asuntoa koskevassa esitteessä. Asetuksen 8 §:ssä on lisävaatimuksia ilmoittamisesta, mikäli kyseessä on asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppa. Osa näistä tiedoista näkyisi suoraan omistajarekisteristä. Lisäksi linkkien välityksin olisi helposti päästävässä eräisiin muihin tarvittaviin tietoihin. Näitä tietoja välittäjä voisi käyttää hyväkseen. Sähköinen lähestyminen tietoihin nopeuttaisi tarvittavien tietojen hankkimista.

8.3 Elinkeinoelämä ja yleisö

Asunto-osakkeiden ja vastaavien muiden osakkeiden omistajarekisterin perustamisella on elinkeinoelämän kannalta kiistaton merkitys. Kyseessä olisi suuri tietovarasto taloudellisesti erittäin merkittävästä osasta suomalaista omistusta, josta tiedot saataisiin nopeasti ja luotettavasti. Rekisteri tukisi erinomaisesti elinkeinotoiminnalta edellytettävää nopeusvaatimusta. Yleisön kannalta nopea ja luotettava tiedonsaanti on niin ikään tärkeää, sillä asumiseen ja asunnonhankintaan liittyvät asiat ovat usein esiintyviä kysymyksiä.

8.4 Viranomaiset käyttäjinä

8.4.1 Verohallinto

Verohallinto kerää vuosittain asunto-osakeyhtiökohtaisella isännöitsijöille lähetettävällä lomakkeella muutostiedot verohallinnon ASVA-rekisterissä oleviin huoneisto- ja omistajatietoihin sekä tietoihin huoneiston käyttötarkoituksista. Näitä tietoja käytetään myös tulo- ja varallisuusverotuksen, perintö- ja lahjaverotuksen sekä varainsiirtoverotuksen valvonnassa. Uusi rekisteri mahdollistaisi keskitetyn tiedonkeruun nykyisen asunto-osakeyhtiö- ja isännöitsijäkohtaisen tiedonkeruun asemesta. Uutta rekisteriä voitaisiin käyttää myös yksittäisten omistajatietojen tarkastamiseen.

8.4.2 Sisäasiainministeriön hallinnonala

Sisäasiainministeriön poliisihallinto tarvitsee omassa toiminnassaan nykyistä luotettavampia ja helpommin saatavia tietoja asuntojen omistuksista ja käytöstä. Ehdotetun omistajarekisterin avulla oikea tieto olisi käytettävissä käytännössä hyvin ajantasaisesti.

Sisäasiainministeriön pelastushallinto tarvitsee kattavia tietoja rakennuksen eri huoneistoista ja muista tiloista. Ehdotetun järjestelmän tilatunnuksien käyttö hyödyttäisi myös varsinaista pelastustoimintaa.

Sisäasiainministeriön toimialaan kuuluu myös seurata ja ohjata peruspalvelutarjonnan tasoa ja laajuutta koko maassa. Lääninhallitus tarvitsee asumiseen liittyviä tietoja peruspalvelutason selvittämiseksi. Ehdotetun järjestelmän avulla olisi nykyistä nopeammin saatavissa asumiseen liittyvää luotettavaa tietoa joko suoraan asuntojen omistusrekisteristä tai tilastomuodossa olevia tietoja Tilastokeskukselta. Lääninhallitukset tarvitsevat myös rakennuksiin ja toimipaikkoihin liittyviä tietoja nopeammin kuin nyt.

Sisäasiainministeriön rekisterihallinnossa Väestörekisterikeskus vastaa yhdessä maistraattien kanssa väestötietojärjestelmän ylläpidosta ja sen kehittämisestä. Väestötietojärjestelmän tietopalvelun käyttäjätaho on laaja. VTJ:stä luovutetaan yli 200 miljoonaa tietoyksikköä ominaisuustietoineen vuodessa. Asuntojen omistajarekisteröinnin perustamisvaiheessa suoritettava tarkistustyö parantaisi oleellisesti rakennus- ja huoneistotietojen laatua ja eheyttä, mistä luonnollisesti seuraa entistä laadukkaampia tietopalveluja koko yhteiskunnalle.

8.4.3 Asumiseen liittyvä ympäristöministeriön hallinto

Ympäristöministeriön hallinnonalaan kuuluu asumista ja erityisesti siinä valtion tukimuotoja koskeva lainsäädäntö. Sen toimialaan myös kuuluu maankäytön ja alueiden käytön suunnittelua, rakentamista ja yleensäkin yhdyskuntien muodostamista ohjaava lainsäädäntö sekä luonnollisesti ympäristönsuojelua koskeva lainsäädäntö. Asunto-olojen kehittymisen näkökulmasta toimenpiteet, jotka edesauttavat asunnontarvitsijoiden asunnon-saantia, eri asumismuotojen saatavuutta, vaihtoehtojen vertailua ja kohteiden valintaa kuten asuntojen markkinoinnin ja tarjonnan verkkosivut, kuuluvat myös ministeriön toimenkuvaan. Tästä näkökulmasta hallinnonalalla rekisteritietojen käyttäjäkuntaan voidaan lukea myös tällaisilla verkkosivuilla kävijät ja asioivat. Omistajarekisteriin merkittävät tiedot sekä yritystieto-, väestötieto- ja kiinteistötietojärjestelmään merkityt tiedot ehdotettujen yhteensopivuuden tuovien uudistusten jälkeen parantaisivat monella tavalla ympäristöministeriön ja sen hallinnonalan mahdollisuuksia saada ajantasaista informaatiota päätöksentekonsa pohjaksi. Hyötyjiksi olisi luettavissa myös yksittäistä asuntoa koskevaa kauppaa, vuokrausta tai muuta oikeustointia tekevät.

Valtio on tukenut vuodesta 1949 lukien ja tukee edelleen lainoin, korkotuin ja avustuksin sekä takauksin asuntotuotantoa. Valtion tukemaa tuotannon käyttöä ja luovutusta sekä luovutushintaa kuten sitä, kuka voi olla tällaisen omaisuuden omistaja, säännellään joko pysyvästi tai määräajan voimassa olevin rajoituksin. Rajoituksia on useita siitä riippuen, minkä lain nojalla kohde on valtion varoista tukea saanut. Valtiokonttori ja Valtion asuntorahasto sekä sen edeltäjä Asuntohallitus ovat toki rekisteröineet näitäkin tietoja mutta keskittyen lähinnä valtion lainan perintään ja lainan myöntämistä koskeviin seikkoihin. Reaaliaikaista luotettavaa tietoa omistajuuksien ja rajoitusten muutoksista ei esimerkiksi ole. Ajankohtaista tietoa voimassa olevista rajoituksista tarvitsevat valtion tukeman tuotannon omistajat, osakkeen tai osuuden omistajat, näiden kohteiden asukkaat, luottajat ja asuntoasioita hoitavat kunnan viranomaiset sekä tuomioistuimet.

Ministeriön toimenpiteiden ja päätöksenteon tukeutuminen parempaan tietoon toteutuu siten, että rekisteriparannusten avulla on mahdollista saada kerättyä nykyistä laajemmin ja kohdennetummin tietoja tapahtumista sekä tuottaa tilastoja, joita voidaan käyttää apuna arvioitaessa jo tehtyjä toimenpiteitä tai suunniteltaessa uusia taikka tehtäessä yksittäisiä rakennusta tai sen osia kuten asuntoja koskevia oikeustoimia.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (2002/91/EY) tavoitteena on edistää rakennusten energiatehokkuuden parantamista Euroopan unionin jäsenmaissa. Direktiivi tuli voimaan 4.1.2003. Direktiivin noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset on saatettava jäsenmaissa voimaan kolmen vuoden kuluessa eli viimeistään 4.1.2006. Direktiivi koostuu kolmesta pääaiheesta: rakennusten energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten asettamisesta, energiatehokkuustodistusten käyttöönotosta ja määräaikaistarkastusten käyttöönotosta. Tavoitteena on, että huoneistoja ja rakennuksia myytäessä, vuokrattaessa tai niitä koskevia muita oikeustoimia tehtäessä energiatodistus esitettäisiin esimerkiksi siinä, missä nyt on tapana esittää isännöitsijätodistus. Direktiivin voimaansaattaminen on ympäristöministeriön vastuulla. Moni asia sen voimaansaattamisessa on vielä auki ja valmisteilla, mutta suunnitellun kaltaista omistajarekisteriä voitaisiin välittömästi hyödyntää direktiivin asettamien velvoitteiden täyttämiseksi.

8.4.4 Valtiokonttori ja Valtion asuntorahasto

Valtiokonttori vastaa valtion varoista myönnettyjen lainojen ja avustusten maksamisesta, takaisin perinnästä sekä takauskorvausten suorittamisesta. Lainojen ensisijaisena vakuutena on kiinteistökiinnitys, mutta myös muuta omaisuutta kuten yhtiöiden osakkeita. Koska rekisteriin tulisivat myös liike- ja toimitilaosakkeet, Valtiokonttori hyödyntäisi rekisteritietoja laajemmin kuin vain valtion asuntotuotantoon osoittamien lainojen, avustusten ja korkotukien osalta. Valtion asuntorahasto myöntää pääosan lainoista, hyväksyy lainan korkotukeen oikeuttavaksi ja myöntää eräitä avustuksia. Valtiokonttori huolehtii näidenkin lainojen maksamisesta ja takaisin perimisestä. Myös kunnat myöntävät avustuksia ja lainoja sekä ottavat kantaa kohteen lainoituskelpoisuuteen.

Valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksessa ja takaisin perimisessä, käyttö- ja luovutusrajoitusten sekä yleishyödyllisyyssäännösten noudattamisen valvonnassa työ helpottuu ja varmentuu huomattavasti omistajarekisterin perustamisella ja niillä muilla muutoksilla, joita muihin rekistereihin on tarkoitus myös tehdä. Valtion tukemaan tuotantoon liittyviä käyttö- ja luovutusrajoituksia on tarkemmin käsitelty kohdassa 6.3.4.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa riskienhallinta on myös erityisen tärkeä seikka. Valtion myöntämiä lainoja on kokonaisuudessaan ulkona noin 10 miljardia euroa. Sen lisäksi tulevat korkotuetun vuokratuotannon takausvastuut sekä vastuut muista takauksista. Ehdotetun uudistuksen avulla on mahdollista tehostaa riskienhallintaa. Vireillä on muun muassa hankkeita, jotka mahdollistaisivat yhtiöiden toiminnan tehokkaan seurannan sekä yhtiöiden hallinnoimien kohteiden sisällä että välillä. Nämä järjestelmät voisivat tukeutua suoraan ehdotettuun omistajarekisteriin ja muihin perusrekisterijärjestelmän uudistettaviin rekistereihin, jotka sisältäisivät riskienhallinnan kannalta kohdekohtaisimpia tietoja.

Liitteessä 3 on tarkemmin kuvattu Valtiokonttorin valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevia omistajatiedon tarpeita ja tietojen saannin puutteita sekä näkemyksiä suunnitellun rekisterin hyödyntämisestä.

8.4.5 Kansaneläkelaitos ja Eläketurvakeskus

Kansaneläkelaitos saa tarvitsemansa rakennus- ja huoneistotiedot Väestörekisterikeskukselta sekä tarvitsemansa asunto-osakkeiden verotustiedot verohallinnolta. Tietojen tarkistaminen rekisteriä perustettaessa parantaisi sen näiltä saamia tietoja.

Eläketurvakeskus käyttäisi omistajarekisteriä liiketilojen osalta lisätietoina työeläketurvan järjestämisen valvonnassa.

8.4.6 Tilastointi

Yksi keskeinen ongelma asuntokannan ja varsinkin asuntojen hallintaan liittyvän tilastoinnin kannalta on pitkä viive. Kattavat ja riittävän luotettavat tiedot asuntokannan hallinnasta voidaan tällä hetkellä saada tilanteesta 31.12.2002. Tämä ei ole tosin ainoastaan Suomen ongelma. Tilanne on sama kaikissa Pohjoismaissa, joissakin vielä ongelmallisempi kuin meillä. Ehdotetun rekisterin avulla olisi mahdollista kuvata asumismuodot ja asuntojen hallinta lähes reaaliajassa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden hallinnassa olevasta asuntokannasta. Tämä helpottaisi oleellisesti oikea-aikaista päätöksentekoa, jos luotettavat ajantasaiset tilastotiedot olisivat heti käytettävissä. Ehdotetun rekisterin heijastusvaikutukset olisivat myös merkittävät. Tilastotuotanto Suomessa perustuu yli 90-prosenttisesti eri rekistereihin. Omistajarekisterin lisähyödyt näkyisivät myös väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotiedoissa sekä verohallinnon ja Kansaneläkelaitoksen tiedoissa. Tämä merkitsisi sitä, että asuntokannan, vuokratason ja asumismuodon tilastojen laatu

paranisi huomattavasti. Asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden omistuksessa oleva rakennusmassa edustaa merkittävää osaa Suomen kansallisvarallisuudesta.

Tilastokeskuksen mielestä nyt suunnitteilla olevan asunto-osakerekisterin perustaminen on erittäin tärkeä ja merkittävä hanke tilastotuotannon laadinnan ja laadun kannalta. Rekisteri parantaisi tilastotuotantoa ainakin kahdella alueella eli asuntojen rakennetilastoissa ja asumisen hintatilastoissa.

Asuntojen rakennetilastoissa joudutaan nykyään Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisterin osakeasuntojen hallintatiedot (omistaja tai vuokralainen) tarkistamaan eri lähteistä, muun muassa verohallinnon aineiston pohjalta. Tämä toimenpide aiheuttaa tilastotuotannolle viiveitä ja lisää työtä ja kustannuksia. Suunnitteilla oleva rekisteri nopeuttaisi tilaston tuotantoa ja parantaisi sen laatua.

Nykyään asuntojen omistussuhteiden rakennetilastot voidaan tuottaa vain vuosittain noin kahdeksan kuukauden viiveellä vuoden loputtua. Jos käytössä olisi toimiva ja luotettava järjestelmä asuntojen omistuksen muutoksista (myös kiinteistöt ja aravalainoitettut vuokra-asunnot), voitaisiin Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisterin pohjalta laatia neljännesvuosittain asuntojen rakennetilaston muutostilasto muutaman kuukauden viiveellä. Muutostilasto olisi uusi asuntopoliittikan suunnittelua palveleva tilasto. Tällöin voitaisiin seurata lähes reaaliaikaisesti esimerkiksi vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen lukumäärän kehitystä.

Asuntojen vuokratilaston laadun kannalta on erittäin tärkeää, että otokseen tulleiden asuntojen taustatiedot ovat oikeat (asunto vuokralla tai omistajan käytössä, asunto on vapaarahoitteinen tai aravavuokra-asunto). Lisäksi asunto-osakerekisteriin liittyvä kotipaikkatunnuksen laaja ja yhtenäinen käyttö parantaisi vuokratilaston laatua selvästi.

Kotipaikkatunnuksen laaja ja yhtenäinen käyttö parantaisi myös asuntojen hintatilastojen laatua tilaston laadinnassa käytettävien taustatietojen laadun paranemisen johdosta.

Asuntojen rakenne- ja hintatilastojen laadun paraneminen parantaisi myös muiden niitä käyttävien tilastojen laatua. Näistä mainittakoon kansantalouden tilinpito, tulonjakotilasto ja kulutustutkimus.

8.4.7 Suomen Pankki ja Euroopan keskuspankki

Suomen Pankki tarvitsee tietoja ulkomailla asuvien pääomasijoituksista Suomessa sijaitseviin asuntoihin ja kiinteistöihin. Tietoja käytetään maksutasetilastointiin, joka on suunniteltu täyttämään erityisesti Euroopan keskuspankin (EKP) tilastointivaatimukset.

Ehdotettua asunto-osakkeiden omistajarekisteriä voitaisiin käyttää tietolähteenä pääasiassa ulkomailla asuvien henkilöiden asuntosijoituksille Suomeen. Ulkomailla asuviksi määritellään ne henkilöt, joiden oleskelu Suomessa ei kestä yli vuotta. Maksutasetilaston näkökulmasta asuntosijoitukset eivät ole kuitenkaan tällä hetkellä merkittävä erä. Asunto-osakkeiden omistajarekisteristä voitaisiin noin 3-5 vuoden välein tarkistaa sijoitusten tilastollinen merkitys.

Ulkomaalaisomisteisten Suomessa sijaitsevien yritysten omistuksessa olevat asunnot ja kiinteistöt tulevat tilastoon mukaan välillisesti kyseessä olevien yritysten tasetiedoissa, joita kerätään joko omilla yrityskyselyillä tai yhdistämällä verohallinnosta saatavat tasetiedot Tilastokeskuksen yritysrekisterin ulkomaalaisomisteisille yrityksille.

8.4.8 Maanmittauslaitos

Maanmittauslaitos tekee kiinteistöarviointeja lakisääteisten korvaus- ja kiinteistötoimitusten yhteydessä. Kiinteistöjen arviointi perustuu olennaisilta osiltaan kiinteistöistä maksettuihin kauppahintatietoihin ja niiden analysointiin. Kiinteistöjen kauppahinnat ja kaupan kohteeseen liittyvät tärkeimmät tiedot saadaan käyttöön Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistöjen kauppahintarekisteristä. Maanmittauslaitos voi periaatteessa joutua arvioimaan kaikenlaisia kiinteistöjä, joten asunto-osakkeen arviointi on tärkeää Maanmittauslaitoksessa. Käytännössä asunto-osakkeita on arvioitu varsin vähän. Omakotitaloja arvioidaan jatkuvasti, ja koska osa näistä myydään asunto-osaakeyhtiömuotoisina, tietojen saanti on näistä tarpeen. Rivitaloasuntoja on arvioitu harvemmin kuin omakotitaloja. Kerrostaloja arvioidaan satunnaisesti, lähinnä haitankorvauksen yhteydessä.

Uuden rekisterin käyttömahdollisuudet kiinteistöarvioinnissa riippuvat rekisterin tietosisällöstä. Kiinteistöarvioinnin tarpeita ajatellen hintatiedot ovat välttämättömiä samoin kuin kauppaan liittyvät olennaiset ehdot ja kaupan kohteen tärkeimmät ominaisuustiedot. Rekisterillä on merkitystä arviointitutkimuksissa, jos sähköinen tietopalvelu on toimiva ja sen avulla päästään analysoimaan asuntojen hintoja ja muita tietoja.

Jos rekisteriin tulevat myös liike- ja toimitilaosakkeet, rekisteri on tärkeä liike- ja toimitilojen arvioinnissa. Toimitilojen kauppahintarekisteri perustettiin vuonna 1997 Maanmittauslaitokseen, mutta siirrettiin vuonna 2000 Kiinteistöalouden instituutti ry:lle. Tietojen rekisteröinti perustuu vapaaehtoisuuteen, mikä luonnollisesti vaikuttaa tietojen kattavuuteen.

8.4.9 Museovirasto

Asunto-osakkeiden ja niitä muistuttavien osakkeiden omistuksen sähköinen rekisteröintijärjestelmä liittyy Museoviraston toiminnassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden sisätilojen vaalimiseen ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaan tiedonhallintaan yleensä.

Helposti saavutettava omistaja- ja osakastieto palvelisi ensisijaisesti inventointeja ja auttaisi lähinnä mahdollisten osallisten selvittämistä ja tiedon välittämistä näille. Tiedoilla olisi käyttöä myös mahdollisten suojele-aloitteiden tai -ohjelmien valmistelussa sekä rakennusperinnön entistämisavustuksia koskevien päätösten valmistelussa. Lisäksi rekisteri helpottaa rakennussuojelusta vastaavien tai siihen liittyvien viranomaisten keskinäistä tietojenvaihtoa.

Rakennussuojelua koskevia päätöksiä hallinnoidaan tällä hetkellä omissa tietojärjestelmissään siten, että valtio (ympäristöhallinto ja Museovirasto) vastaavat rakennussuojelulakia (60/1985) koskevista tiedoista ja kunnat maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999) (kaavoitus) perustuvista päätöksistä. Koska suojele-määräykset voivat koskea myös sisätiloja - lähinnä kiinteää sisustusta - voi jatkossa olla perusteltua, että tieto mahdollisesta suojelusta merkittäisiin osakerekisteriin. Tämä palvelisi ennen kaikkea tiedonkulkua mahdollisten omistajanvaihdosten yhteydessä. Käytännössä tiedonsiirto rakennussuojelulakipäätösten pohjalta olisi mahdollista rakennus- ja huoneistotunnuksen avulla. Rakennuslainsäädäntöön perustuvia päätöksiä varten tulisi laatia omat menettelytapansa ja ohjeistuksensa kunnille.

8.4.10 Kunnat

Omistajarekisteri tukisi kuntien toimintaa. Kunnan rakennusvalvonta vastaa kunnan rakennus- ja asunto-rekisteristä. Kaikissa kunnissa ei ole mainittuja rekistereitä, mutta jokaisessa kunnassa rakennusvalvonta vastaa uustuotannon ja muutos- ja laajennuslupien käsittelystä ja lupien sisällöstä. Edelleen kunnat vastaavat huoneistotunnuksien antamisesta sekä riittävien tietojen toimittamisesta kiinteistöviranomaisille, jotta ne voivat antaa oikean rakennustunnuksen, mikäli kunta ei sitä itse anna.

Koska kunnat kuuluvat rakennus- ja asuntorekisterin perusylläpitäjiin, Väestörekisterikeskus ja maistraatit eivät ole ryhtyneet korjaamaan rakennus- ja huoneistotietoja ilman kunnan rakennusvalvonnan myötävaikutusta. Tämä on toiminut yleensä hyvin, mutta on edellyttänyt sopimista kunnan kanssa. Rakentamisen uustuotannon yhteydessä ei synny ongelmia, koska lähtökohtana on uuden rakennuksen tietojen tarkastaminen vastaamaan todellista tilannetta. Tämä edellyttää tietysti jonkin verran lisäresursseja myös kunnan puolella.

9 Tietosuoja

Omistajarekisteri olisi luonteeltaan henkilörekisteri. Henkilötietojen käsittelyssä on noudatettava henkilötietolakia (523/1999), julkisuuslakia (laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999) ja tapauskohtaisesti soveltuva erityislainsäädäntöä. Oikeus yksityiselämän suojaan on säädetty Suomen perustuslaissa (731/1999) perusoikeudeksi. Perustuslaki edellyttää, että yksityiselämän suojasta säädetään lain tasoisesti. Henkilötietolaki on yleislaki. Lain tarkoituksena on toteuttaa yksityiselämän suojaa ja muita yksityisyyden suojaa turvaavia perusoikeuksia henkilötietoja käsiteltäessä sekä edistää hyvän tietojenkäsittelytavan kehittämistä ja noudattamista. Viranomaisen luovuttaessa henkilötietoja henkilörekistereistään henkilötietolain yleisten säännösten sijasta sovelletaan julkisuuslain luovuttamista koskevia säännöksiä. Julkisuuslaissa säädetään myös yleisimmistä salassapitoperusteista sekä hyvästä tiedonhallintatavasta. Myös julkisuuslaki on henkilötietojen käsittelyn yleislaki. Henkilötietojen käsittelyä koskevassa erityislainsäädännössä voi myös olla säännöksiä esimerkiksi henkilötietojen keräämisestä, luovuttamisesta ja säilyttämisestä sekä henkilörekisterien tietosisällöstä. Yleislait väistyvät siltä osin, kuin erityislainsäädännössä jokin asia tyhjentävästi säännellään.

Omistajarekisteristä laaditaan henkilötietolain 10 §:n mukainen rekisteriseloste. Tietosuojan kannalta rekisterin suuri koko ei ole ongelma. Olennaista on, että tietosuojakysymykset käydään kohta kohdalta läpi ja että kaikki asiakasrajapinnat kartoitetaan. Henkilötietojen suoja on tarkoitussidonnainen. Omistajatietojen luovutus nyt suunnitellusta rekisteristä ei voine olla mahdollinen esimerkiksi suoramarkkinointitarkoituksiin.

Jatkoselvityksissä tietosuoja tulee käydä kaikilta osin läpi. Tässä kohden määrittelyvaihe on tärkeä. Käytettävän tietotekniikan turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tietopalvelussa yksityisyyden suojaan liittyvät kysymykset korostuvat. Jatkotyössä tietopalvelun kaikki tarpeet tulee analysoida.

Omistajarekisterin perustaminen voisi myös parantaa tietosuojaa vähentäessään henkilörekisterien lukumäärää.

Turvakieltoa on käsitelty edellä kohdassa 6.2.1.

10 Vastuu virheellisistä rekisteritiedoista

Valtion vastuu virheellisistä rekisteritiedoista tulisi olla samanlaista kuin lainhuutorekisterin kohdalla. Vastuu realisoituisi, mikäli joku kärsisi vahinkoa niistä omistajarekisterin tiedoista, jotka lain mukaan nauttivat julkista luotettavuutta.

11 Rekisterin hallinnoiminen

11.1 Merkintöjen tekeminen

Omistajarekisteriin merkittävien tietojen eli rekisterimerkintöjen tekeminen jakaantuu Patentti- ja rekisterihallituksen ja maistraattien kesken. Merkinnät tehdään suoraan sähköisesti. Maistraattien osalta menettely muistuttaisi nykyistä asunto-osakeyhtiöitä koskevaa rekisterimerkintöjen tekemistä kaupparekisteriin eli käsittelevä viranomainen päivittää itse kaupparekisterijärjestelmää.

11.2 Patentti- ja rekisterihallituksen tehtävät

Kaikki asuntoyhtiöt on merkitty kaupparekisteriin ja sen kautta yritys- ja yhteisötietojärjestelmään (YTJ), joka on Patentti- ja rekisterihallituksen ja verohallinnon yhteinen tietojärjestelmä. Kaupparekisteriä pitää Patentti- ja rekisterihallitus, jonka paikallisviranomaisina asunto-osakeyhtiöitä koskevissa rekisteröintiasioissa toimivat maistraatit. Maistraatit tekevät enimmäkseen rekisterimerkinnät suoraan sähköisesti Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteriin. Vain tuomioistuinten ilmoitukset, osakepääoman alentamiset ja asiat, joihin liittyy julkinen kuulutus, käsitellään Patentti- ja rekisterihallituksessa.

Edellä olevan perusteella omistajarekisterin luonnollinen sijoituspaikka on Patentti- ja rekisterihallitus. Rekisterijärjestelmän ylläpito ja varsinainen hallinnointi tulisi siten sijoittaa sinne. Vaikka maistraatit yleensä tekisivätkin merkinnät omistajatietojen muuttumisesta, Patentti- ja rekisterihallitukselle tulee varata tekninen mahdollisuus muutosten tekemiseen rekisteritietoihin muun muassa oikaisutapauksissa, joihin tarvitaan järjestelmän ylläpitoa. Eräissä poikkeustapauksissa merkintä tehtäisiin aina Patentti- ja rekisterihallituksessa.

On mielekästä antaa Patentti- ja rekisterihallituksen tehtäväksi tehdä merkintä omistajatietojen muuttumisesta niissä yhtiöissä, joiden kaupparekisteri-ilmoitukset Patentti- ja rekisterihallitus käsittelee. Tämä koskisi osakepääoman muutostapauksia ja yhtiöjärjestysmuutoksia, jotka kohdistuvat huoneistoselitelmiin. Lisäksi omistajatiedon muuttuminen asunto-osakeyhtiöiden alentaessa osakepääomansa tulisi tämän kaupparekisteri-ilmoituksen käsittelyn yhteydessä antaa Patentti- ja rekisterihallituksen tehtäväksi. Sulautumisen tai jakautumisen aiheuttamien rekisterimerkintöjen tekeminen omistajarekisteriin tulisi niin ikään tapahtua Patentti- ja rekisterihallituksessa.

11.3 Maistraattien tehtävät

Maistraattien tehtäväksi tulisivat kaikki saantojen tutkimiseen liittyvät tehtävät sekä tutkittuihin saantoihin perustuvien omistajamuutosten aiheuttamien merkintöjen vieminen omistajarekisteriin. Lisäksi maistraatit merkitsisivät yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja osakepääoman korottamisesta johtuvat omistajatiedon muutokset asunto-osakeyhtiöissä. Sillä, että saannon lainmukaisuuden tutkiva maistraatti on sama viranomainen kuin se, joka tekee uudesta omistajasta merkinnän omistajarekisteriin, saavutetaan paras ajantasaisuus tietojen muuttuessa.

Saannon tutkiminen maistraateissa voisi tapahtua joko yhtiön nimikkomaistraatissa eli siellä, missä yhtiön

yhtiöjärjestyksen mukainen kotipaikka on tai keskitetysti tietyissä maistraateissa. Asiointi kuitenkin olisi järjestettävä kaikkiin maistraatteihin ja niiden palvelupisteisiin. Asiamäärien ennalta-arvattavuus puoltaisi nimikkomaistraatissa käsittelyä. Asian sähköinen siirtäminen maistraatista toiseen tulee joka tapauksessa tehdä mahdolliseksi.

Asian tutkimismenettely muistuttaisi varsin paljon lainhuudatukseen liittyvää nykyistä tutkimista, joskin saannon kohteen selvittäminen on helpompaa kuin lainhuudatuksessa, koska luovutuksen tai muun saannon kohteena voi olla vain yksiselitteinen numeroin tunnistettava tietyn yhtiön osakeryhmä. Maistraatissa saannon tutkija voi käyttää hyväkseen omistajarekisteriin merkityjä tietoja edellisestä omistajasta ja muun muassa eri luovutusrajoituksista. Kuolinpesän osakkaista on perinnönjakoa ennen usein olemassa saman maistraatin vahvistama luettelo. Holhousoikeuteen liittyvät, omistajarekisteristä näkymättömät kysymykset maistraatin käsittelijä voi selvittää väestötietojärjestelmästä. Joissakin tilanteissa joudutaan menemään asianomaista henkilöä koskevan päätöksen tasolle saakka. Niin ikään mahdolliseen puolison tai muun henkilön kanssa yhdessä asumiseen liittyvän suostumuksen tarve on selvitettävissä väestötietojärjestelmästä.

12 Vaikutukset

12.1 Tietotekniikka

Tietotekniseltä kannalta asuntojen ja vastaavien tilojen omistuksen rekisteröinnille on eri ratkaisuvaihtoehtoja. Voidaan omaksua keskitetty arkkitehtuuri, jossa kiinteistö, rakennus ja asunnot olisivat samassa järjestelmässä. Tällainen järjestelmä on käytössä joissakin maissa. Toinen vaihtoehto on hajautettu arkkitehtuuri. Siinä tulee erityisesti kiinnittää huomiota rajapintojen ja linkkien toimivuuteen. Tällaisessa järjestelmässä vaihtuvat tunnukset ovat aiheuttaneet ongelmia, koska verkostomaisessa toimintatavassa on useita eri toimijoita. Kuten edellä kohdassa 7.6 on mainittu, pysyvän rakennustunnuksen luomisella olisi tässä tärkeä merkitys. Helpoin tapa toimia olemassa olevien tietojärjestelmien puitteissa on, että perusrekisterijärjestelmään kuuluvat eri rekisterit ovat yhteydessä keskenään. Eri viranomaiset tekevät merkintöjä muun muassa kiinteistörekisteriin verkostomaisesti lainsäädännön nojalla.

Suunniteltu omistajarekisteri perustuisi Patentti- ja rekisterihallituksen ja maistraattien yhteiseen toimintaan. Tämän vuoksi omistajarekisteröinti voitaisiin teknisesti järjestää osapuilleen samoin kuin asunto-osakeyhtiöiden kaupparekisteri-ilmoitusten rekisteröinti nykyisin. Rekisterin päivittäminen suoraan tulee mahdollistaa eräille muille viranomaisille ja eräin edellytyksin luottolaitoksille.

Erityisesti omistajarekisterin päivitysoikeuksien osalta on todettava, että suunnitellussa rekisterissä Patentti- ja rekisterihallituksella ja maistraateilla tulee olla päivitysoikeus kaikkiin omistajarekisterin tietoihin, luottolaitoksilla tiettyihin tietoihin (panttioikeudet). Erikseen määrättäisiin, mitä tietoja muut viranomaiset voisivat päivittää. Tietojen automaattinen toimittaminen ajantasaisesti järjestelmästä toiseen eli suorapäivitykset kaupparekisteristä, väestö- ja kiinteistötietojärjestelmistä eräissä asioissa tulee järjestää. Työryhmän mielestä tulisi luoda erillinen sähköinen palautekanava kaikille muille käyttäjätahoille siltä varalta, että ne havaitsevat virheen tai puutteen omistajarekisterin tiedoissa.

Käyttömahdollisuuksien optimoinnin vuoksi omistajarekisteriä rakennettaessa siihen tulee liittää mahdollisuus sähköisten tunnisteiden ja allekirjoitusten sekä verkkopankkitunnusten käyttämiseen.

Esiselvitysvaiheessa työryhmän mielestä hanketta ei kannata sitoa tiettyyn tietotekniseen ratkaisuun. Kokeuksen mukaan tämä kysymys ratkeaa tarjousten käsittelyn yhteydessä. Hankkeen laajuuden vuoksi tarjouskilpailu on joka tapauksessa järjestettävä.

12.2 Lainsäädäntö ja sen muutostarpeet

12.2.1 Omistajarekisteröinnistä oma laki

Omistajarekisteröinti olisi osana perusrekisterijärjestelmää, ja näiden rekisterien pitämisen tulee perustua lakiin. Aiemmin vastaavissa tilanteissa on kustakin perusrekisteristä säädetty omalla, kutakin rekisteriä koskevalla lailla. Yhtiölainsäädännön kannalta on myös perusteltua säätää omistajarekisteristä sitä koskevalla omalla lailla, koska yksi kokonaisuus kohdistuu kahden eri lain säätelyihin yhtiöihin. Siinä säädettäisiin

muun muassa rekisterin tiedoista ja niiden luotettavuudesta, kirjaamisen menettelystä, muutoksenhausta tapauksissa, jossa kirjaamista ei voida tehdä haetun mukaisena, valtion vahingonkorvausvelvollisuudesta ja eräistä tietosuojakysymyksistä.

Saannon tutkiminen selvitysten perusteella ennen uuden omistajan rekisteröimistä edellyttää muutoksia sekä asunto-osakeyhtiölakiin että osakeyhtiölakiin.

12.2.2 Muu lainsäädäntö

Hankeella on yhtymäkohtia koko perusrekistereitä koskevaan lainsäädäntöön. Muutostarpeet kunkin rekisterin osalta on kartoitettava jatkossa. Lakia patentti- ja rekisterihallituksesta (575/1992) on muutettava, sillä omistajarekisterin pitäminen ei nykyäänösten mukaan kuulu viraston toiminta-alueeseen. Myös maistraatteja koskevaa lainsäädäntöä on tarkistettava. Mahdollisesta verohallinnon salaisten tietojen käytämisestä rekisterin perustamisen yhteydessä on säädettävä lailla.

13 Kustannukset ja niiden kattaminen

13.1 Uuden rekisterin kustannuksista yleisesti

Esiselvityksen kohteena on sellaisten rekisteritietojen, joita aikaisemmin ei ole pidetty valtion ylläpitämissä rekistereissä tai ne ovat hajallaan ja vaikeasti löydettävissä eri rekistereistä, sijoittaminen kokonaan uuteen rekisteriin. Suunnittelussa työryhmä on pitänyt silmällä yhden uuden perusrekisterin luomista lähinnä suunnitellun rekisterin laajuuden ja huomattavan yhteiskunnallisen merkityksen vuoksi. Perusrekistereistä saadun kokemuksen mukaan niiden luonteeseen kuuluu, että täysimääräinen hyöty saavutetaan vasta noin viidestä kymmeneen vuoden päästä siitä, kun rekisterin toiminta on alkanut. Näin ollen hyötyjä on suunnitteluhetkellä vaikea arvioida rahassa ja verrata niitä aiheutuviin kustannuksiin. Tietojärjestelmiin perustuvissa rakenteissa rekisterin perustamiseen ja ylläpitoon liittyvät kustannukset selviävät usein vasta tarjouskilpailun perusteella tilaushetkellä. Alla on arvioitu rekisterin perustamiseen ja ylläpitoon liittyviä kustannuksia ja henkilötarvetta ja sen kustannuksia.

13.2 Erityisesti perustamiskustannuksista

Tarvittavan tietojärjestelmän perustamiskustannukset muodostuvat määrittelytyöstä, tarjousmenettelystä, joka on ilmeisesti EU-laajuinen, määrittelyn tarkennuksista ja suunnittelusta, toteutuksesta ja testauksesta sekä käyttöönotosta ja näihin vaiheisiin liittyvistä laitehankinnoista ja ohjelmistolisensseistä sekä koulutuksesta. Omistajarekisterin perustaminen edellyttää lisäksi siirto-ohjelman rakentamisen kaupparekisterijärjestelmään perustietojen viemiseksi omistajarekisteriin ja järjestelmämuutoksia muihin perusrekistereihin. Vaikka tietotekniikkaan liittyviä perustamiskustannuksia on vielä tämän esiselvityksen perusteella mahdollista arvioida, ne olisivat joka tapauksessa useita miljoonia euroja.

13.3 Arvio ylläpitokustannuksista

13.3.1 Patentti- ja rekisterihallitus

Tietojärjestelmän ylläpitokustannukset muodostuvat käyttöpalvelusopimuksen hinnasta ja ylläpitämisen henkilökuluista. Rekisterin tietojärjestelmän ylläpitoon arvioidaan tarvittavan Patentti- ja rekisterihallituksessa kahdesta kolmeen henkilötyövuotta. Lisäksi uusia työtehtäviä syntyisi kiinteistöosakeyhtiöitä koskevien perus- ja muutosilmoitusten käsittelyyn, jotka koskisivat huoneistoselitelmiä ja osakepääomia. Tämä lisätyö vaatisi ilmeisesti myös kahdesta kolmeen henkilön työpanoksen vuodessa.

13.3.2 Maistraatit

Maistraattien kulut muodostuisivat lähes yksinomaan henkilötyöstä, koska niille ei ilmeisesti tulisi tietojärjestelmiin tai laitehankintoihin liittyviä kuluja.

Saannon selvittämiseen ja rekisteröimiseen yksinkertaisissa luovutustapauksissa voidaan arvioida kulu- van työaika noin 20 minuuttia. Osa saannoista on kuitenkin monimutkaisia mahdollisine välisaantoinen ja vaikeaselkoisine luovutusehtoineen. Esimerkiksi perinnönjakoon liittyvä saannon tutkiminen voi olla aikaa- vievää, ja siinä yhden saannon tutkimisaika voi venyä pitkäksi erityisesti, mikäli tarvitaan lisäselvityksiä. Tällaisen tapauksen käsittelyaika on seuraavassa arvioitu 40 minuutiksi. Perustiedon siirtoon on ajateltu käytettävän kymmenen minuuttia tapausta kohden.

Saantoja tulisi tutkittavaksi nykytietoon pohjautuvan arvion mukainen 160.000 vuodessa. Muiden omis- taja koskevien rekisterimerkintöjen vuoksi on realistista puhua 200.000 rekisteritapahtumasta vuo- dessa. Tähän työhön tarvittaisiin 67 henkilötyövuotta. Tämä merkitsisi työvoimakustannuksina arviolta 2.700.000 euroa vuodessa. Tämä arvio perustuu oletukseen kuusituntisesta 220 työpäivästä 39.000 euroa / henkilö / vuosi.

Nykyisten omistusten määrää pohjana käyttäen voidaan päätellä, että omistajarekisterin perustamisvai- heessa, 3-7 vuoden aikana maistraatit tarvitsivat lisäresursseina noin 150 henkilötyövuotta. Tämä lisätyö syntyy olemassa olevien tietojen viemisestä rekisteriin. Tämän työn kustannus olisi 5.850.000 euroa jakautuen työn keston mukaan. Vuosikustannus jaettuna kolmelle vuodelle olisi 1.950.000 euroa ja jaettuna seitsemälle vuodelle 836.000 euroa.

Oikeudellisen asiantuntemuksen saatavuus tulee varmistaa kaikissa maistraateissa ja niiden palvelupisteissä, sillä osa saantoselvitysten arviointityöstä edellyttää huomattavaa oikeudellista ammattitaitoa. Lisäksi on todettava, että valittu malli ei salli maistraattien palvelupisteiden määrän vähentämistä, sillä se perustuu oleellisesti juuri saannon tutkimiseen lähellä hallintoasiakkaita.

13.4 Kustannusten kattaminen

Kustannusten kattamiseksi on olemassa monia vaihtoehtoja. Uuden perusrekisterin synnyttäminen koko yhteiskunnan hyödyksi puoltaa yhteiskunnan rahoitusta. Omistajarekisterin perustamista voidaan pitää perushankkeena, ja se tulisi ottaa osaksi tietoyhteiskuntaohjelmaa. Näin rahoitus voisi tulla osittain tai kokoa- naan tästä ohjelmasta. Omistajarekisteriä suoraan hyödyntävien yhtiöiden voidaan ajatella maksavan rekisteröinti- tai liittymismaksua. Osakeluettelon pitämiseen liittyvästä palvelusta voitaisiin periä ylläpito- maksua. Esimerkiksi kymmenen euron suuruinen vuosimaksu toisi katteeksi arviolta 800.000 euroa. Rekisteri- tietojen muutoksista voitaisiin periä saannon tutkimiseen ja rekisteröintiin liittyvä maksu. Tietopalvelun mak- sujen tulisi kattaa vähintään tietopalvelun ylläpidon kustannukset. Kaikkien asiaan liittyvien rekisterien uu- distaminen, josta saadaan yhteinen hyöty, katettaisiin kunkin perusrekisterin ylläpitäjän omista kehitysvaroista. Tunnusjärjestelmän perustamiskuluja voidaan kattaa rakennuslupamaksujen korottamisella. Yhtiöiden mah- dolliset lisäkustannukset tulee kuitenkin työryhmän mielestä minimoida.

14 Huoneisto-osakkeiden omistajarekisteröinti osana perusrekisteri- järjestelmää

Pääministeri Matti Vanhasen 24.6.2003 päivätyn hallitusohjelman mukaan ”sähköistä asiointia, verkko- palveluja ja tietohallintoa kehitetään palvelemaan paremmin kuluttajien tarpeita ja omaehtoista toimintaa”. Hallituksen tavoitteena on saada tieto- ja viestintätekniikan suomat mahdollisuudet laajaan käyttöön koko yhteiskunnassa. Ohjelmansa mukaan hallitus panostaa vahvasti tietoyhteiskuntakehityksen edistämiseen.

Tietoyhteiskunnan synnyn edistäminen on paitsi Suomen myös muiden EU-maiden sekä kehittyneiden ja jossain määrin myös kehitysmaiden yhteinen varsin ajankohtainen tavoite. Tavoitteen saavuttamiseksi niin Suomessa kuin muissakin maissa on vireillä erilaisia hankkeita. Euroopan Unionissa on sekä jo toteutettuja että vielä vireillä olevia yhteisiä lainsäädäntöhankkeita, joiden tarkoitus on poistaa sähköisen toiminnan esteitä. Tästä näkökulmasta hanketta, joka mahdollistaisi sähköisten sopimusten teon ja asiakirjojen käy- tön asunto- tai kiinteistöosakkeen kaupassa ja panttauksessa, on pidettävä varsin luontevana osana halli- tuksen tietoyhteiskunnan luomistavoitetta. Toisaalta ei ole mitään syytä jättää syrjään muita asumisen sel- laisia hallintamuotoja, joissa huoneiston tai tilan hallinta ei perustu osakeomistukseen eikä kiinteistö- omistukseen, vaan muun tyyppiseen sopimukseen. Kiinteistöomistukseen perustuvan asumisen tai muun toiminnan mahdollistavan tilan kauppa, vaihto, lahja tai muu saanto sekä tällaisen omaisuuden panttaus on jo oman kehittämishankkeensa saanut (Kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmän kehittämistä selvittävä toimikun- ta, asetettu 31.3.2004 OM 4/41/2004 OM016:00/2004, hanke kuuluu tietoyhteiskuntaohjelmaan).

Asunto-osakkeen tai kiinteistöosakkeen omistukseen perustuvan asunnon hallinnan sekä muiden asumisen hallintamuotojen kohdalla keskeisessä merkityksessä on rakennus ja sen maapohja. Asunto- tai kiinteistöosake tuottaa oikeuden hallita rakennuksessa tiettyä huoneistoa tai muuta tilaa. Millainen tuo huoneisto tai tila taikka rakennus on ja millä oikeuksilla ja velvollisuuksilla se on maapohjallaan, on myös sen arvoon keskeisesti vaikuttava seikka. Hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa se, onko osakkeen, huoneiston, rakennuksen tai maapohjan käytön tai luovutuksen osalta rajoituksia ja jos on, mitä rajoitukset ovat. Luonnollisesti myös kysynnän ja tarjonnan tasa- tai epätasapaino vaikuttaa edellä mainitun omaisuuden arvoon.

Jos tavoitteena pidetään sitä, että luodaan mahdollisuus sähköiseen kaupankäyntiin ja sähköisten panttiasiakirjojen käyttöön sekä mahdollisuus jossain vaiheessa luopua kokonaan paperimuotoisista osakekirjoista, tarkasteluun on otettava myös kaikki ne muutkin rekisterit, joihin Suomessa nyt viedään edellä mainittua kokonaisuutta koskevia tietoja. Jotta tavoite voitaisiin saavuttaa, on rekistereissä samasta seikasta oltava sama tieto. Kokonaisuutta koskeva tieto tulisi myös pystyä tarjoamaan aloittamalla kysely mistä tahansa rekisteristä. Tämä vaatii yhteensovittamista ja yhteisten pelisääntöjen luomista sekä niistä kiinni pitämistä.

Rekisterien yhteensopivuuden parantamiseksi voitaisiin ottaa käyttöön JUHTA-neuvottelukunnan suosittama menettely, jonka mukaan kaikissa tietojärjestelmissä käytettäisiin yhteiskunnan perusrekistereihin liittyviä julkishallinnon suosituksia (JHS). Niinpä yksilöitäessä kiinteistö-, rakennus- ja huoneistoyksiköitä käytettäisiin vain virallisia tunnuksia. Kun myös jokaisella asunnolla tai muulla tilalla olisi tällainen tunnus, jota myös käytettäisiin tätä asuntoa tai tilaa koskevissa sopimuksissa, voitaisiin luoda ajantasainen omistajarekisteri, jossa olisi myös ajantasaisia hallinta- ja muita tietoja.

Sähköisenä kuten paperimuotoisenakin viranomaisen pitämän rekisteritiedon oletetaan olevan oikean. Toisaalta sähköistä kaupankäyntiä tai panttaustoimintaa ei synny, jos viranomaisen rekisteritieto ei ole oikea. Rekisteritietojen oikeellisuusvaatimus on siis ensimmäisiä edellytyksiä, jotka tulee täyttää. Tämä varmuus tulee tarjota toimijoille. Muiden perusrekistereiden kanssa yhteensopiva omistajarekisteri, jossa saanto- tai muu merkintä perustuu viranomaisen saannon tutkimiseen ja rekisteröintiin, olisi varmuusvaatimuksen perusasia.

Perusrekisterijärjestelmä muodostuu nyt väestötietojärjestelmästä, jonka rakennus- ja huoneistotietorekisterin kautta voidaan linkittyä toiseen perusrekisterijärjestelmään kuuluvaan rekisteriin eli kiinteistötietojärjestelmään. Omistajarekisterin ja yksilöllisen huoneisto- ja tilatunnistejärjestelmän, joka rakentuisi osittain kiinteistö-tunnuksesta ja rakennustunnuksesta, käyttöön otolla voitaisiin linkittyä kolmanteenkin perusrekisterijärjestelmään eli valtakunnalliseen yritys- ja yhteisötietojärjestelmään. Viimeksi mainitun perusrekisterin järjestelmissä kuten yritysrekisterissä ja kaupparekisterissä ovat muun muassa kaikki asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiöt ja muut asuinyhteisöt sekä liike- ja toimitiloja omistavat yhteisöt.

Tämä linkittyminen loisi pohjan sähköiselle osakemuotoiselle asuntokaupalle, liike- ja toimitilakaupalle sekä varastokaupalle. Myös näiden sähköinen vuokraus, luototus ja panttaus tulisivat mahdollisiksi. Lisäksi tilastotiedot paranisivat. Tässä mielessä on kyse perusrekisterijärjestelmän syvällisestä uudistamisesta ja lisäksi välttämättömästä edellytyksestä, jotta uusi merkittävä tietoliikenneväylä voitaisiin avata verkossa asiointiin. Kaikissa hankkeissa tulee taata, että valtionhallinnon rekisterit keskustelevat keskenään. Hyödyt ovat siten ilmeiset, mutta haittojakin toki on – hanke on mittava, kustannuksia syntyy sekä kokonaan uudesta työstä että rekisterin ylläpidosta, mutta hanke maksanee aikaa myöten itsensä takaisin. Hankkeen kustannuksia on tarkemmin tarkasteltu luvussa 13.

15 Edut ja haasteet

Osakkeiden omistajien kannalta omistajarekisterin perustaminen luo oikeusturvallisuutta kansalaisten keskeisen omistuskohteen osalta. Edelleen se helpottaa tulevaisuudessa asuntojen ja osakehuoneistojen sekä kaupallisessa käytössä olevien tilojen vaihdantaa. Huoneistojen käyttäminen vakuutena helpottuu. Rekisterin perustamisella on monia edullisia vaikutuksia yhtiön hallinnoimiseen. Erityisesti yhtiöitä silmällä pitäen niiden suora käyttöyhteys omistajatietoihin on tärkeä. Yhtiöiden ilmoitusvelvollisuutta eri viranomaisille voidaan luotettavien rekisteritietojen saamisella vähentää, näin muun muassa hallinnointi helpottuu. Isännöinnin osalta etuja saadaan siitä, että taloyhtiöissä ei tarvitse pitää omaa osakeluetteloa ja verohallinnolle tehtäviä ilmoituksia voidaan vähentää. Ilman ammatti-isännöintiä toimivan pienen yhtiön etuna voidaan mainita lainmukaisen omistajaluettelon pitäminen yhtiön lukuun.

Hankkeen liikkeelle saattaminen tukee mukana pysymistä sähköisen maailman kehityksessä. Keskeisinä asioina

ovat edellytysten luominen sähköiselle kaupankäynnille rekisteriin liitetyillä osakkeilla ja tulevaisuudessa mahdollisuus sähköiseen panttaukseen. Integraatiossa kasvavat koko ajan tilastoinnin luotettavuuden, ajantasaisuuden ja kattavuuden vaatimukset. Tehokas tilastointi ja tietojen hyvä saatavuus ovat tärkeitä edellytyksiä yhteiskunnan toimivuudelle erityisesti suunnittelun näkökulmasta. Nämä parantuvat oleellisesti omistajarekisterin luomisella sen toimiessa osana perusrekisterijärjestelmää. Omistajarekisterin perustaminen on sopusoinnussa tietoyhteiskuntakehityksen edistämistavoitteiden ja alueellistamispyrkimysten kanssa.

Haasteita antavat suuren hankkeen mukanaan tuomat kustannukset (katso luku 13). Vähätellä ei voi myöskään siirtymävaiheen menettelyyn liittyviä monia ratkaistavia kysymyksiä, esimerkiksi osakekirjoihin liittyvää mitätöimisen tarvetta. Oikeusvarmuuteen, tietoturvaan ja yksityisyydensuojaan joudutaan kiinnittämään suurta huomiota. Lainsäädännön kohdalla joudutaan säätämään vähintään yksi uusi laki ja tekemään muutoksia useisiin säädöksiin. Jatkotyössä tulisi kokonaisuuden laajuuden vuoksi vielä selvittää, saadaanko kaikki osapuolet sitoutumaan yhteistyöhön rekisterin perustamisvaiheessa.

16 Suhde eräisiin hankkeisiin

16.1 Asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistushanke

Omistajarekisterin perustaminen aiheuttaa muutoksia asunto-osakeyhtiölakiin, jonka kokonaisuudistus on vireillä (hankkeen tunnukset OM 11/41/2003, OM043:00/2003). Uudistusta valmistelevan työryhmän toimikausi on 18.5.2004 - 30.11.2005. Työryhmän tulee toimeksiannon mukaan laatia ehdotuksensa hallituksen esityksen muotoon. Työryhmä voi julkistaa myös väliraportteja.

Kokonaisuudistusta valmistelevan työryhmän tehtävänä on muun muassa selvittää uudistustarve, joka liittyy käytännössä ongelmallisina pidettyihin asunto-osakeyhtiölain yksityiskohtaisiin säännöksiin. Tehtävämäärittelyssä tällaisiksi on todettu muun muassa asunto-osakeyhtiölain soveltamisalaa, asunto-osakeyhtiön tarkoitusta ja toimialaa, yhtiön osakkeita ja osakastietojen julkisuutta koskevat säännökset. Suunnitellun omistajarekisterin kannalta asunto-osakeyhtiölain uudistukseen linkittyviä kysymyksiä ovat ainakin asunto-osakkeen luovutus, osakeluettelon pitäminen, tiedot yhtiöstä, isännöitsijäntodistus, kiinteistöosakeyhtiö, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia ja luopuminen paperimuotoisista osakekirjoista riippuen siitä, millaisina esiselvityksen jatkotoimet käynnistetään.

16.2 Kaupparekisterin tietojärjestelmän uudistaminen

Yhteensopivuus kaupparekisterijärjestelmän kanssa on omistajarekisteröinnissä erityisen tärkeä kysymys. Tämä johtuu erityisesti siitä, että yhtiötä ja sen osakeryhmiä koskevat tiedot tulee voida esteettä poimia kaupparekisteristä omistajarekisteriin. Lisäksi tulee mahdollistaa samanaikaisten merkintöjen tekeminen molempiin rekistereihin. Tämä voi liittyä etenkin yhtiön perustamiseen ja uusmerkintäpäätökseen, joissa molemmissa syntyy uusia omistuksia. Kaupparekisterijärjestelmään tallennettujen yhtiöjärjestysten tulee linkittyä omistajarekisteriin tehtyyn merkintään yhtiöstä ja osakeryhmästä. Omistajarekisteristä tulee myös helposti linkein päästä tarkastamaan yhtiön hallintoa koskevia kaupparekisterin merkintöjä.

Kaupparekisterijärjestelmän uudistamisessa on otettu huomioon mahdollisen asunto-osakeomistusta koskevan rekisterin perustaminen sillä tasolla, millä kaupparekisterin vuonna 2003 valmistuneessa sovellusarkkitehtuuriselvityksessä on ollut mahdollista. Uudistuksen edistyessä tarkennetaan kyseessä olevien järjestelmien välisiä vaatimuksia. Näin ollen uudistamiseen liittyviin yksityiskohtiin ei ole vielä esiselvityksessä voitu mennä, sillä esiselvityksen valmistuessa sovellusarkkitehtuurin toteutus on vasta käynnistymässä.

16.3 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterijärjestelmän uudistus

Yhtenä johtoajatuksena esiselvitystä laadittaessa on ollut, että asunto-osakkeiden ja muiden vastaavien osakkeiden omistajarekisteriä suunniteltaessa saavutetaan etuja, mikäli säännöt ovat mahdollisimman samankaltaisia kuin lainhuudatuksessa. Tämä helpottaa sekä suunnittelutyötä että rekisteröintimenettelyn käyttöönoton jälkeen myös näissä asioissa asioivaa yleisöä. Tämä johtuu muun muassa siitä, että omaisuuden laatu on huomattavan samankaltaista ja esimerkiksi saantotyyppit, joiden perusteella omistajamerkinnot tehdään, ovat samat. Työryhmän mielestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterijärjestelmän uudistusta tulisi jatkotyössä järjestelmällisesti seurata.

17 Johtopäätökset ja toimenpide-ehdotukset

17.1 Rekisteröinnin aloittaminen

Asunto-osakkeiden omistuksen ja muiden edellä esitettyjen omistajatietojen rekisteröinneillä olisi huomattava yhteiskunnallinen ja taloudellinen merkitys. Omistajarekisteri edistäisi osakkeenomistajien ja yhtiöiden toimintaa sekä markkinointia ja kaupankäyntiä asunnoilla ja muilla vastaavilla tiloilla. Niiden luotottaminen yksinkertaistuisi. Uudistus lisäisi oikeusvarmuutta. Asumiseen liittyvien luotettavien tilastojen saanti helpottuisi. Uusi rekisteri tehostaisi koko perusrekisterijärjestelmää nivomalla rekistereitä toimimaan yhdessä. Tästä syystä työryhmä ehdottaa, että Patentti- ja rekisterihallitus käynnistäisi hankkeen asunto-osakkeiden ja muiden huoneisto-osakkeiden ja osakkeilla hallittujen tilojen omistajatietojen sähköisen rekisteröintijärjestelmän luomiseksi. Rekisterin rakentamiseen ja toiminnan käynnistämiseen siitä, kun hallitustasoinen hyväksyntä hankkeelle on olemassa, voidaan arvioida kuluvan lainsäädännön muutokset huomioon ottaen neljästä viiteen vuotta.

Työryhmä on asettamiskirjeen mukaisesti rakentanut mallin, jossa omistajarekisterin pitäjänä olisi Patentti- ja rekisterihallitus. Työryhmän mielestä tämä on perusteltua sen läheisen yhteyden vuoksi, mikä virastolla osakeyhtiöiden rekisterinpitäjänä on. Virasto tarjoaa myös valmiin alueellisen viranomaisverkon maistraattien toimissa kaupparekisterin paikallisviranomaisina. Huomattava osa omistajarekisteröinneistä syntyisi lisäksi samalla, kun mainitut viranomaiset käsittelevät yhtiöiden rekisteri-ilmoituksia. Käsiteltävien asioiden laadun perusteella maistraatit ovat jo nykyisessä työssään läheisesti tekemisissä osittain samanlaisten asioiden kanssa.

Muita omistajarekisterin rakentamiseksi ja ylläpitämiseksi olevia vaihtoehtoja siten, että rekisterin pitäminen ainakin pääosin olisi viranomaistoimintaa, voisivat olla Maanmittauslaitos ja toisaalta Väestörekisterikeskus. Maanmittauslaitoksella on ennestään lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin tukeutuvia toimia, ja tulevaisuudessa on mahdollista, että sille siirretään vastuu näiden rekisterien pitämisestä. Tuomioistuinlaitoksen uudistus-työryhmän työn yhteydessä on esitetty ajatus, että maistraatit käsittelevät myös lainhuuto- ja kiinnitysasiat. Tällöin päädyttäisiin varmaankin siihen, että asunto-osakeyhtiöiden ja muiden niitä muistuttavien yhtiöiden omistajarekisteri ja edellä mainitut kiinteistöasiat olisivat saman viranomaisen kädessä. Mikäli omistajarekisteri perustuisi huoneistotunnukseksi, joka ei ainakaan tällä hetkellä ole pysyvä, omistajarekisterin pitäjänä voisi olla Väestörekisterikeskus. Tämän vaihtoehdon kanssa ei tosin ole sopusoinnussa se, että asunto-osakkeen tai vastaavan muun osakkeen kauppa on nimenomaan osakkeiden (osakeryhmän) luovuttamista. Rekisterin pitämistä muualla kuin valtion viranomaisessa tai liittymistä arvo-osuusjärjestelmään työryhmä ei ole laajemmin pohtinut. Näitä kysymyksiä on käsitelty aiemmin oikeustieteen kandidaatti Saara Parosen kirjoituksessa Huoneisto-osakkeiden sähköisen omistajuusrekisteröinnin mahdollisuudet (Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry ja Suomen Kulttuurirahasto, 1999).

Esiselvityksen valmistumisen jälkeen se tulisi julkaista ja samanaikaisesti tehdä näkyväksi verkossa. Mukana jatkohankkeessa tulisi olla Patentti- ja rekisterihallituksen lisäksi muita tahoja, ainakin maistraatit ja sisäasiainministeriö, Kiinteistöliitto, Pankkiyhdistys, ympäristöministeriö, oikeusministeriö ja Väestörekisterikeskus. Käyttäjätahojen tarpeet ja asiantuntemus tulisi laajasti ottaa huomioon. Erityisesti tässä on mainittavat kiinteistönvälittäjät ja isännöitsijät. Työryhmä ehdottaakin, että esiselvityksen perusteella järjestetään lausuntokierros hankkeen laajapohjaiseksi arvioimiseksi ja että kierroksen aikana järjestetään hankkeen esittelyseminaari.

17.2 Jatko projektityönä

Työryhmän mielestä omistustietojen rekisteröinnin suunnittelu ja valmistelu soveltuu toteutettavaksi parhaimmin projektityönä. Sopivia kokonaisuuksia olisivat työryhmän mielestä ainakin lainsäädännölliset, tietotekniset ja koulutukselliset asiat. Projektit on asian laajuuden vuoksi luultavasti hyvä jakaa osaprojekteihin ja aikatauluttaa hankkeen vaiheistukseen sopivaksi.

17.3 Hankkeen vaiheistus

Hankkeen käynnistämispäätöksen jälkeen tulisi samaan aikaan aloittaa lainsäädännön valmistelu ja tarvittavan tietotekniikan suunnittelu. Ensi vaiheessa olisi rakennettava rekisterin pohja kaupparekisterin ja sen järjestelmään tallennettujen yhtiöjärjestysten osakeryhmiä koskevien ja muiden tietojen perusteella. Muukaan otettaisiin tällöin asunto-osakeyhtiöt ja ne muut yhtiöt, joihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Pohjan rakentamisen jälkeen aloitettaisiin senhetkisten osakeryhmien omistajien tallentaminen valitulla tavalla.

Toisessa vaiheessa kaupparekisteristä etsittäisiin ne muut huoneistosiselitelmän tai vastaavan osakeryhmäluettelon omaavat kiinteistöyhtiöt ja yhtiökohtaisesti tehtäisiin rajanveto, onko yhtiö sellainen, että se täyttää omistajarekisteriin merkittävän yhtiön kriteerit. Tämän jälkeen nämä siirrettäisiin rekisteriin tallentamisen pohjaksi ja olemassa olevia omistuksia alettaisiin kirjata. Tässä vaiheessa lisättäisiin kaikkiin yhtiöihin tieto niiden omistamien rakennusten rakennustunnuksista ja osakeryhmien ja muiden tilojen kohdalle tieto huoneistotunnuksesta.

Edellä olevissa vaiheissa rekisteri ei vielä olisi virallisesti käytössä, eikä esimerkiksi osakekirjoja olisi mitätöity. Kolmannessa vaiheessa rekisteri saatettaisiin voimaan ja käynnistettäisiin saantojen tutkimismenettely ja tätä kautta syntyvät omistajatiedot. Jo järjestelmään siirretyt omistajatiedot siirrettäisiin pohjatiedoista voimassaoleviksi sitä mukaa, kuin osakekirjat saataisiin mitätöidyksi.

17.4 Rekisteröinnin laajentamismahdollisuudet

Synnytetty rekisteröintijärjestelmä, jolla on julkinen luotettavuus ja jossa kaikki tieto on sähköisessä muodossa, mahdollistaa muun muassa sähköisen kaupankäynnin ja panttauksen. Tämän suunnittelu yhdessä luotto- ja vakuutuslaitosten kanssa tulisi käynnistää ensi tilassa, koska helpolla ja nopealla tiedon saannilla on suuri taloudellinen merkitys.

Työryhmän mielestä olisi harkittava omistajarekisterin laajentamista koskemaan kaikkia asuinyhteisöjä. Osakeyhtiömuotoinen omistus, jossa osake ei oikeuta hallitsemaan tiettyä tilaa tai osaa rakennuksessa eli yhtiöjärjestyksessä ei ole huoneistosiselitelmiä, ei myöskään ole ollut tämän toimeksiannon piirissä. Vakuutusyhtiöiden omistamat vuokratilat ja asumisoikeustalot saattavat olla tällaisia. Monet liike- ja toimitilat esimerkiksi ovat tällaisessa osakeyhtiömuotoisessa omistuksessa. Tietoyhteiskunnan ja sähköisen kaupan, luottotuksen ja panttauksen näkökulmasta ei ole mitään syytä jättää näitä ulkopuolelle. Tämän työn puitteissa on jo ehdotettu myös näitä rakennuksia ja niissä olevia tiloja koskevia uudistuksia kuten Väestörekisterikeskuksen huoneistotunnusjärjestelmän ulottamista koskemaan myös niitä. Rekisteri voisi toimia myös pohjana, mikäli tulevaisuudessa haluttaisiin luoda asuntojen ja kaikkien muidenkin vastaavien tilojen laaja tietopankki.

17.5 Paperiton osakeomistus ja sähköinen panttaus

Rekisteröintijärjestelmä mahdollistaa luopumisen asunto-osakeyhtiöiden paperimuotoisista osakekirjoista, mikä yksinkertaistaa ja helpottaa muun muassa vaihdantatilanteita. Uusien, perustettavien asunto-osakeyhtiöiden osalta omistusta osoittavat merkinnät voidaan tehdä suoraan omistajarekisteriin, eikä paperimuotoisia osakekirjoja tarvitse lainkaan painaa. Mahdollisimman pian tulisi tehdä suunnitelma olemassa olevien asunto-osakeyhtiöiden paperimuotoisista osakekirjoista luopumisesta. Kaikkien osapuolten kannalta on tärkeää, että siirtymävaiheen prosessista saataisiin mahdollisimman kevyt ja kustannukset pysyisivät mahdollisimman alhaisina. Suurin osa olemassa olevista paperimuotoisista osakekirjoista on luottolaitosten hallussa vakuusasiakirjoina.

Sähköisten omistajamerkintöjen myötä siirtyminen sähköiseen panttausjärjestelmään on sekin mahdollista. Esiselvitystyössä on pidetty silmällä vain panttausten luettelointia omistajatiedoissa. Sähköisen panttausjärjestelmän kehittäminen tulee sekin aloittaa mahdollisimman pian yhteistyössä luottolaitosten ja viranomaisten kanssa. Panttausten sähköinen merkitseminen omistajarekisteriin olisi mahdollista samaan aikaan, kun ensimmäisten uusien asunto-osakeyhtiöiden omistus kirjataan uuteen omistajarekisteriin ja vakuutena oleva osakekirja mitätöidään. Kokonaan sähköiseen panttausjärjestelmään siirtyminen on nähtävä tulevaisuuden asiana. Se voidaan kytkeä omistajarekisteriin tässä työssä ehdotettujen panttaustietojen sijaan.

Kehitystyössä tulee ottaa lähtökohdaksi mahdollisimman vaivaton ja kustannuksiltaan edullinen järjestelmä, joka takaa tietojen ajantasaisuuden ja jota kaikkien panttaustietoja tarvitsevien on helppo ja vaivaton käyttää.

Saatuaan työnsä päätökseen työryhmä luovuttaa esiselvityksen Patentti- ja rekisterihallitukselle.

Helsingissä kesäkuun 30. päivänä 2004

Rolf Ahlfors

Seija Heiskanen-Frösén

Elli Myllylä

Mia Pujals

Pertti Uusivuori
esiselvityksen vetäjä

Minna Paasikallio
sihteeri

LIITE 2

Omistajarekisteri käyttäjän silmin. Kuvat havainnollistavat, miltä omistajarekisteri voisi näyttää rekisteritietoja selaavan päätteellä. Linkit on merkitty alleviivauksin. On huomattava, että kaikki esitetyt tiedot eivät näkyisi kaikille käyttäjille.

ASUNTO- JA KIINTEISTÖYHTIÖIDEN OMISTAJAREKISTERI

Rekisteriseloste

Yhtiön
tietojen haku

Uusin kysytyt
kysymykset

Tietopalvelun
käyttöehdot

Pä [suomen](#)
in [english](#)

Yhtiön tietojen haku

Yhtiön nimi Y-tunnus

Yhtiön osoite Kaupunki / Kunta

Kiinteistötunnus

Y-tunnus	Yhtiön nimi	Yhtiön osoite	Kaupunki
2165487-8	Asunto-osakeyhtiö Espoon Ratakatu 1	Ratakatu 1	Espoo
0171346-8	Asunto-osakeyhtiö Espoon Ratakatu 2	Ratakatu 3	Espoo
6547365-2	Asunto-osakeyhtiö Espoon Ullinna	Ratakatu 2	Espoo
5673422-8	Asunto-osakeyhtiö Espoon Ratakatu	Ratakatu 4	Espoo
5887211-8	Asunto-osakeyhtiö Veturinica	Ratakatu 10	Espoo
7598787-4	Kiinteistöyhtiö Ratakatu 9	Ratakatu 9	Espoo
5766532-4	Asunto-osakeyhtiö Espoon Ratakatu 5-7	Ratakatu 5-7	Espoo
7658743-6	Asunto-osakeyhtiö Espoon Turvasatama	Ratakatu 12	Espoo

ASUNTO- JA KIINTEISTÖYHTIÖIDEN OMISTAJAREKISTERI

Rekisteriseloste

Yhtiön
tietojen haku

Uusin kysytyt
kysymykset

Tietopalvelun
käyttöehdot

Pä [suomen](#)
in [english](#)

Yhtiön perustiedot

Asunto-osakeyhtiö Espoon Turvasatama 7658743-6
Ratakatu 12 02100 Espoo

Yhtiön kiinteistöt ja niiden hallintaperuste ja yhtiön rakennukset

Kiinteistötunnus ja linkki KT:2:ään ja Rakennustunnus ja linkki VT:1:ään

049-567-233-14		KIINTEISTÖ	Omistus
049-567-233-12		KIINTEISTÖ	Omistus
049-567-233-14	.001	RAKENNUS	Omistus

Yhtiön hallitus, isännöitsijä tai toimitusjohtaja kaupparekisterissä

Matti Mähenkilö	hallituksen pj	121065
Pekka Puhemänttä	hallituksen j	201058
Aija Aukias	hallituksen j	100270
Timo Tomera	hallituksen vj	161277
Tuomo Tappi	isännöitsijä	251045

Osakehuoneistot

Huoneistojen lukumäärä 12 Asuinhuoneistojen lukumäärä 11

ASUNTO- JA KIINTEISTÖYHTIÖIDEN OMISTAJAREKISTERI

Rekisteriseloste

Yhtiön
tietojen hakuUusin kysytyt
kysymyksetTietopalvelun
käyttöohjeetPää sivemäki
in english

Osakehuoneistot

Huoneistojen lukumäärä 12
Asuinhuoneistojen lukumäärä 11

Osakeryhmä ja linkki huoneiston tietoihin	Huoneiston tiedot yhtiöjärjestyksessä	Huoneistotunnus ja linkki viestitietojärjestelmään
1 - 75	A1 75 m ² 3h+k+s	ASUNHUONEISTO 049-567-233-14-001.001
76 - 190	A2 75 m ² 3h+k+s	ASUNHUONEISTO 049-567-233-14-001.002
191 - 239	B1 80 m ² 4h+k+s	ASUNHUONEISTO 049-567-233-14-001.003
240 - 320	B2 80 m ² 4h+k+s	ASUNHUONEISTO 049-567-233-14-001.004
329 - 449	C1 120 m ² 5-8h+k+s	LIKHUONEISTO 049-567-233-14-001.005
450 - 570	C2 120 m ² 4h+k+s	ASUNHUONEISTO 049-567-233-14-001.006
571 - 691	C3 120 m ² 5-8h+k+s	ASUNHUONEISTO 049-567-233-14-001.007

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Talorakennuksen nimi	Alue	Koko	Käyttötarkoitus	Huoneistotunnus ja linkki viestitietojärjestelmään
Talorakennuksen asunto	D1	35 m ²	ASUNHUONEISTO	049-567-233-14-001.008
Lähehuoneisto	D2	60 m ²	LIKHUONEISTO	
Saunatilat			MUJ	

Muita tietoja yhtiöstä

Ei muita rekisteröityjä tietoja yhtiöstä.

ASUNTO- JA KIINTEISTÖYHTIÖIDEN OMISTAJAREKISTERI

Rekisteriseloste

Yhtiön
tietojen hakuUusin kysytyt
kysymyksetTietopalvelun
käyttöohjeetPää sivemäki
in english

Huoneiston omistus ja muut perustiedot

Asunto-osakeyhtiö Espoon Turvasatama [7858743-6](#)
 Ratakatu 12 A2 02100 Espoo
Hallintaan oikeuttava osakeryhmä 76-150
 Huoneiston koko 75 m²
 Huoneistotunnus [049-567-233-13-001-002](#) Päivitys valmistettu

Omistajat

Nimi	Syntymäaika tai Y-tunnus	Osiosuhte	Omistuksen rekisteröinti	Osuus
Matti Mäthänkäs	121065		12.6.2004	60 %
Mina Mäthänkäs	050768			40 %

Omistushistoria

Ilmoitetut vireillä olevat omistajavaihdokset

Omistajan seurue	Syntymäaika tai Y-tunnus	Osuus	Pvm	Kauppahinta	
Os. Ostaja	KALPPA	200870	100 %	12.6.2004	187.000 EUR

Rekisteriseloste

Yhtiön
lietojen hakuUsein kysytyt
kysymyksetTietopalvelun
käyttöohjeetPå svenska
In english

Osakkeiden luovutusta koskevat rajoitukset

Rajoitus	Rekisteröinti päivämäärä
YHTIÖJÄRJESTYSPERUSTENEN LUOVUTUSRAJOITUS	5.5.1980
ASUMISEN TUKEKSEKSI LIITTYVÄ RAJOITUS	5.5.1980
ORJESHALLINNON MÄÄRÄÄMÄ LUOVUTUSRAJOITUS	23.7.2002
MUURAJOKITUS	13.11.1999

Luettelo panttauksista

Panttiokouden haltija	Syntymäaika tai Y-tunnus	Panttiokouden haltijan osoite	Rekisteröinti päivämäärä	Rekisteröinnin voimassaolo
Höyönjärven Säästöpankki	1622728-2	Kirkkokatu 3, 70420 Köyliö	23.5.1998	
Matti Mäthentö	121065	Puutarhakatu 18, 02140 Espoo	12.6.2004	12.12.2004
Mina Mäthentö	050768	Puutarhakatu 18, 02140 Espoo	12.6.2004	12.12.2004
Nordens Paraki Suomi Oy	1224567-0	Aleksanterinkatu 36B, 00020 Nordens	12.6.2004	

Panttaushistoria

Hintatiedot

Rekisteröity kauppahinta	Rekisteröinti ajankohta
167.000 EUR	12.6.2006

Hintahistoria

Taustaa valtion tuella tuotetusta asuntokannasta

Valtion tuella tuotetuista asunnoista *omistusasunnot*, omakotitalot tai asunto-osakeyhtiöasunnot vapautuivat käytännössä lähes kokonaan aravarajoituksista vuoden 1994 alusta. Tältä osin valtion asuntoviranomaisilla ei juuri ole enää omistajaan kohdistuvaa intressiä. Tukimuotoina ovat viime vuosien aikana olleet korkotuki ja valtioneuvoston takaus, ei enää lainoitus. Henkilölainat ovat lähtökohtaisesti kuntien hoidossa ja vastuulla. Myös korkotuet myöntää kunta, lainan antaa luottolaitos, Valtiokonttori hoitaa korkotuet luottolaitoksiin.

Valtiokonttori käsittelee kuitenkin henkilölainoihin liittyvät vapaaehtoiset velkajärjestelyt ja lainojen vastuunjaot kuntien kanssa. Tämän toiminnan sekä kaikkien omistusasuntokantaan kohdistuvien valtion takausten hoitamisen ja riskienhallinnan kannalta luotettavalla omistajarekisterillä olisi käyttöä. Kaikista asunto-osakeasuntojen omistajatiedoista Valtiokonttorin tarve kohdistuisi kuitenkin melko marginaaliseen määrään mainitun saatavaturvaamis- ja riskienhallintatoiminnan puitteissa.

Muiden kuin omistusasuntojen, *aravalainoitettujen tai korkotuettujen vuokra-asuntokohteiden* ja lisäksi *asumisoikeuskohteiden* luovutusta ja omistusta säännellään laissa. Alun perin valtion asuntoviranomaiset ovat seuranneet valtion tuella tuotettujen vuokra-asuntojen omistusta ja luovutusta lähinnä tilastotarpeisiin, mikä on edelleenkin olennainen tekijä, mutta nykyään valvotaan samalla myös luovutusten ja omistuksen laillisuutta. *Kun valtion tukema vuokra-asuntotalo vapautuu rajoituksista, valtion asuntoviranomaiset eivät enää seuraa sen omistusta.*

Aravakiinteistörekisteri

Valtiokonttori vie kunnilta (tai omistajilta) saamiensa ilmoitusten perusteella omistajanvaihdoksista tiedot Aravakiinteistörekisteriin. (Aravakiinteistörekisteri on oikeastaan Valtion asuntorahaston rekisteri, jota asuntorahasto ja Valtiokonttori yhdessä tietyn työnjaon puitteissa käyttävät.) Rekisteriin on viety vuokra-aravat ja -korkotuet sekä asumisoikeustalot, ei kuitenkaan hankintalainoitettuja vuokra-asuntokohteita, jotka usein ovat osakeasuntoja. Todettakoon tässä, että ko. rekisterin omistajatiedoissa on sekä virheellisiä että vanhentuneita tietoja siinä määrin, että rekisterille ei voisi antaa tältä osin julkista luotettavuutta. Tietojen saanti Valtiokonttoriin ei ole aukotonta.

Yhtiömuotoiset kohteet

Työn alla oleva esit selvitys koskee yhtiömuotoisia hankkeita, asunto-osakeyhtiöitä ja niihin verrattavia. Aiemmin aravavuokratalot olivat joko ns. suoraan omistettuja (yleisin omistaja kunta) tai osakeyhtiölain mukaisia kiinteistöosakeyhtiöitä, joka on edelleen niiden yleisin yhtiötyyppi. Vähäinen määrä kiinteistöosakeyhtiöistä on keskinäisiä, mutta niistä ei ole tarkempia tietoja. Keskinäisyys ei käy ilmi yhtiön nimestä.

Viime vuosikymmeninä aravavuokra- tai korkotukivuokratalohanke on voinut myös olla asunto-osakeyhtiömuotoinen. Suuri osa asunto-osakeyhtiöiden vuokra-asunnoista on mahdollista lunastaa omaksi, jolloin ne muuttuvat omistusasunnoiksi. Em. Aravakiinteistörekisteriin ei viedä omaksilunastajan (luonnollinen henkilö) nimeä, vaan omistajaksi merkitään omaksilunastaja(t) – xxx kpl osakkeita. Kun asunto-osakeyhtiö on kokonaan omaksilunastettu, se putoaa omistustalona pois rajoitusten piiristä ja valvottavien ja seurattavien listalta.

Omistajarekisterin käyttötarpeesta

Edellä on käsitelty perinteisen omistusasuntokannan omistajatietojen tarvetta. Valtion velkojen hoitajana Valtiokonttori voi tietenkin käyttää kaikkia olemassa olevia omistajarekistereitä saatavien perintään liittyvissä asioissa samoin kuin luottolaitokset. Omistusaravalainojen oikeudellisen perinnän lisäksi kysymykseen voivat tulla esim. tuotekehityslainojen perintään liittyvät tilanteet.

Yhtiömuotoisten arava- ja korkotukivuokrakohteiden ja asumisoikeuskohteiden omistajarekisteri olisi erittäin tarpeellinen asuntoviranomaistoiminnassa, omistuksen laillisuuden ja tilastotoiminnan kannalta, mutta jossain määrin myös saatavan turvaamisen kannalta. Asunto-osakeyhtiömuoto on nykyään varsin yleinen vuokra-asuntokohteissa, joskin osakeyhtiölain mukainen kiinteistöosakeyhtiö on vallitseva yhtiömuoto. Asumisoikeuskohteiden omistus on käytännössä erittäin keskittynyt muutamalle suurelle omistajataholle.

Asunto-osakeyhtiöiden ja vastaavien yhtiöiden omistustietojen osalta valtion asuntoviranomaiset olisivat lähinnä saavana osapuolena, koska tietojen saaminen Aravakiinteistörekisteriin ei ole ollut aukotonta. Luovutusten lisäksi vuosittain huomattava määrä näidenkin yhtiöiden osakkeenomistajista vaihtuu fuusioiden, jakautumisten ym. järjestelyjen kautta. Osakkeita on mennyt pantinhaltijoille, kaikki nämä ilman kuntien myötävaikutusta ja niiden tietämättäkin. Tieto näistä tulee enemmän tai vähemmän sattumanvaraisesti esim. yhteisötietojärjestelmistä tai jopa talousuutisista.

Aravakiinteistörekisteriin on asuntorahastossa viety hankkeiden kiinteistö- ja rakennustietoja, ei kuitenkaan vielä kaikkiin kohteisiin. Tämä projekti ei ole valmis. Tältä osin olisi olemassa yhteys muihin rekistereihin, mutta ongelmana on tässäkin, että kiinteistötiedot ovat joiltakin osin vanhentuneet.

Kirjaa saa vain Edita kirjakaupasta
Annankatu 44, 00100 Helsinki
puh. 020450 2566
kirjakauppa.annankatu@edita.fi
Avoinna: ma-pe klo 9.00–17.00

ISSN 0787-8982
ISBN 951-53-2630-3