

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 31 december 2018

1328/2018

Lag om ett bostadsdatasystem

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 kap.

Allmänna bestämmelser

1 §

Tillämpningsområde

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

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

2 §

Syftet med bostadsdatasystemet

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

3 §

Definitioner

I denna lag avses med

- 1) *bolag* ett i 1 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) avsett bostadsaktiebolag och ett i 28 kap. 2 § i den lagen avsett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som omfattas av bestämmelserna i 2 kap. 1 a § i lagen om bostadsaktiebolag,
- 2) *aktie* en aktie i ett bolag,
- 3) *besittningsobjekt* en aktielägenhet enligt 1 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag.

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

4 §

Aktielägenhetsregister

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

Följande uppgifter ska skrivas in i aktielägenhetsregistret:

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

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

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

5 §

Registrering av aktieägare

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

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

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

6 §

Registrering av pantsättning

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

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

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

7 §

Utmätning, säkerhetsåtgärd, konkurs och företagssanering

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

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

8 §

Andra begränsningar

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

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

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

9 §

Registrering eller anteckning på grundval av domstolsavgörande

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

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

10 §

Behandling av ärenden som gäller registrering eller anteckning

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

Inskrivningsmyndigheten ska på tjänstens vägnar beakta begränsningar i aktielägenhetsregistret, bestämmelser om aktiegrupperna i bolagsordningen samt begränsningar i rätts-

handlingsförmågan som framgår av befolkningsdatasystemet vilka påverkar rätten att disponera över aktien. Inskrivningsmyndigheten ska vid behov reservera sökanden eller någon annan tillfälle att bli hörd.

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

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

11 §

Rättelse av fel

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

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

12 §

Rättsverkningar av registrering

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

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

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

1328/2018

3 kap.

Ekonomiska och tekniska uppgifter om besittningsobjektet

13 §

Besittningsobjektsregister

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

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

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

14 §

Behandling av ekonomiska och tekniska uppgifter i andra informationssystem hos myndigheter

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

- 1) uppgifter i handelsregistret om registrering av ett bolag, bolagets firma och beteckning, de ansvariga i bolaget, bolagets hemort och var det är beläget, dess besittningsobjekt samt dess aktier och begränsningar av omsättningen av dem,
- 2) uppgifter i handelsregistret om registrering, firma och beteckning i fråga om andra sammanslutningar än de som avses i 1 punkten eller om stiftelser och om deras ansvariga, bolagsform och hemort,
- 3) uppgifter i fastighetsdatasystemet om äganderätt till den fastighet som bolaget besitter eller till en del av den eller om någon annan grund för besittningen samt servitut, areal och läge samt om planbestämmelser som gäller fastigheten eller delen av den,
- 4) uppgifter i befolkningsdatasystemet om beteckningar, läge, egenskaper, användning och myndighetstillstånd i fråga om byggnader som bolaget besitter,
- 5) uppgifter i befolkningsdatasystemet om den beteckning som specificerar lägenheten och lägenhetens adress och egenskaper.

4 kap.

Förvaltning av informationssystemet samt behandling och utlämnande av uppgifter

15 §

Lantmäteriverkets uppgifter och ansvar

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

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

16 §

Tillämpning av bestämmelsen om begränsning av behandling av uppgifter

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

17 §

Lantmäteriverkets rätt att få information

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

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

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

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

18 §

Bevarande av uppgifter

De uppgifter som avses i 4 § ska bevaras permanent.

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

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

19 §

Utlämnande av uppgifter för bostadsdatasystemets ändamål

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

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

20 §

Ordnande av informationstjänster

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

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

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

21 §

Skyddsåtgärder i samband med utlämnande av uppgifter

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

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

5 kap.

Särskilda bestämmelser

22 §

Skadeståndsskyldighet

Staten är skyldig att ersätta skada som orsakas av

1) ett felaktigt avgörande som gäller registrering eller anteckning av uppgifter i aktielägenhetsregistret eller av någon annan sådan felaktighet eller brist,

2) ett tekniskt fel vid behandlingen av de uppgifter som registreras och antecknas i aktielägenhetsregistret.

Om den som lidit skada har rätt till ersättning från någon annan aktör får staten rätt till ersättning till den del staten betalar skadestånd.

23 §

Avgifter

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

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

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

24 §

Ändringssökande i beslut om registrering eller anteckning

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

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

25 §

Ändringssökande i beslut om användningstillstånd

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

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

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

26 §

Ikraftträdande

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

Helsingfors den 28 december 2018

Republikens President

Sauli Niinistö

Jord- och skogsbruksminister Jari Leppä