

29.4.2022

Maa- ja metsätalousministeriö

Viite: VN/467/2022-MMM-1

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVIEN LAKIEN MUUTTAMINEN

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä lähes 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Yleistä

Pidämme luonnosta hallituksen esitykseksi pääpiirteissään hyvänä ja kannatettavana.

Kannatamme ja pidämme tärkeänä sitä, että kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä hallittavia osakkeita koskeviin yhtiöjärjestysmuutoksiin säädetään selkeä menettelytapa.

Jotta huoneistotietojärjestelmään kuuluvissa yhtiöissä osataan menetellä huoneistoselitelmän muutoksia sisältävistä yhtiöjärjestysmuutoksista päätettäessä lain edellyttämällä tavalla, on kuitenkin ensiarvoisen tärkeää, että kirjaamisviranomaisen laatii yhtiöille lisäksi täsmällisen ja selkeän ohjeen siitä, keiden kaikkien suostumukset erilaisissa muutostilanteissa edellytetään.

Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta pidämme perusteltuna, että yhtiö voisi perustamisvaiheessa päättää jäämisestä osakehuoneistorekisterin ulkopuolelle lisäämällä yhtiöjärjestykseensä määräyksen siitä, etteivät yhtiön osakkeet kuulu osakehuoneistorekisteriin.

29.4.2022

Luonnoksessa esitetään muutettavaksi sekä asunto-osakeyhtiölakia, huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (huoneistotietolaki) että huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettua lakia (voimaanpanolaki) ja niinpä yksityiskohtaiset kommenttimme onkin esitetty lausunnossamme tämän jaottelun mukaisesti.

Asunto-osakeyhtiölakia koskevat muutokset

6 Luku, 22 §, Kokousasiakirjat ja niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Kiinteistöliitto pitää perusteltuna sitä, että huoneistosiselelmään liittyvien muutosten osalta jo yhtiöjärjestyksen muutosta varten on hankittava myöhemmin kirjaamista varten tarvittavat suostumukset. Ellei näin olisi, yhtiöille voisi syntyä ylimääräisiä kuluja ja vaivaa turhien kokousten pitämisestä.

Pidämme myös perusteltuna, että pykälän yksityiskohtaisissa perusteluissa todetusti suostumuksia ei sellaisenaan toimiteta kokouskutsun mukana tai esitetä kokousasiakirjoihin tutustumaan tuleville, vaan riittää, että yhtiökokoukselle laadittavasta selvityksestä käy ilmi, että muutoksen kohteena olevista osakkeista on olemassa sähköinen omistajamerkintä osakehuoneistorekisterissä ja että tarvittavien suostumusten hankkiminen perustuu osakehuoneistoreksiterin tietoihin osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoista.

Itse pykälän muotoilun ”Jos päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta koskee aiemmin rekisteröityjä 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuja osakehuoneistoja tai 5 kohdassa tarkoitettuja osakeryhmiä koskevia tietoja...” osalta kuitenkin toteamme, että muotoilun saatetaan helposti ymmärtää tarkoittavan osakeryhmiä, joiden osalta on jo olemassa sähköinen omistajamerkintä, vaikka tarkoitus on viitata olemassa olevien osakehuoneistojen ja osakeryhmien muutoksiin yhtiöissä, jotka (jo) kuuluvat huoneistotietojärjestelmään.

Esitämme, että pykälässä siinä nyt olevien muotoilujen lisäksi selkeästi todettaisiin, *kun yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päätetään yhtiössä, joka kuuluu osakehuoneistorekisteriin, on omistajan haettava sähköistä omistajamerkintää ennen asiaa käsittelevän yhtiökokouksen koolle kutsumista.*

Se, että voimaanpanosäännöksessä on nyt todettu ”Lain 6 luvun 22 §:n 5 momentissa tarkoitettun yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen tekemisen edellytyksenä on, että muutoksen kohteena olevien osakeryhmien omistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 7 §:n mukaisesti.”, jää voimaanpanosäännöksestä helposti huomaamatta, etenkin kun itse pykälän muotoilu on nähdäksemme helposti väärin ymmärrettävissä.

29.4.2022

6 Luku, 34 §, Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestysmuutoksen rekisteröitäväksi ilmoittavan yhtiön edustajan on annettava vakuutus siitä, että muutosta koskevan päätöksen tekemisessä on noudatettu 6 luvun 22 §:n 5 momenttia. Toisin sanoen isännöitsijä tai hallitus ilmoittaessaan yhtiöjärjestysmuutosta rekisteröitäväksi vakuuttaa, että muutoksen kohteena olevista osakkeista on olemassa sähköinen omistajamerkintä osakehuoneistorekisterissä ja että tarvittavien suostumusten hankkiminen perustuu osakehuoneistorekisterin tietoihin osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoista.

Muutosilmoituksen tekijän vakuutus on tarpeen ja kannatettava, koska sillä viimeistään kiinnitetään ilmoituksen tekijän huomio siihen, että osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeuksien haltijoihin vaikuttavien muutosten tekeminen edellyttää oikeudenhaltijoiden suostumusta. Ellei suostumuksia ole hankittu, ne on ensin hankittava ja yhtiökokous kutsuttava uudelleen koolle. Näin pystytään lähtökohtaisesti estämään se, että tiedot kaupparekisterissä muuttuvat, mutta myöhempi kirjaaminen osakehuoneistorekisterin puolella estyy suostumusten puutteeseen.

Vakuuttamiseen liittyy myös ilmoituksen tekijän vahingonkorvausvastuu virheellisen vakuutuksen antamisesta. On vaikeaa tai jopa mahdotonta toimia oikein, jos se on epäselvää, keiden kaikkien suostumukset tulisi ennalta hankkia. Tämä korostuu erityisesti maksukyvyttömyysmenettelyyn liittyvien rajoitusmerkintöjen kohdalla. Ei ole tarkoituksenmukaista, että jokainen selvittää suostumusten tarpeen erikseen.

Siksikin on erittäin tärkeää, että Maanmittauslaitos kirjaamisviranomaisena laatii yhtiöille selkeän ja yksityiskohtaisen ohjeen suostumusten tarpeesta erilaisissa huoneistotelimän muutostilanteissa. Uskomme ohjeen helpottavan myös Maanmittauslaitoksen omaa työtä ja vähentävät yhteydenottoja yhtiöjärjestysmuutoksia suunnittelevilta osakehuoneistorekisteriin kuuluvilta yhtiöiltä.

28 Luku, 1 §, AOYL:n soveltamisala

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä siitä, että keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä perustettaessa voidaan jatkossa yhtiöjärjestyksessä määrätä, että yhtiön osakkeet eivät kuulu osakehuoneistorekisteriin. Pidämme myös perusteltuna sitä, että asiasta on mahdollista päättää vain yhtiön perustamisvaiheessa, eikä määräystä ole mahdollista myöhemmin poistaa yhtiöjärjestyksestä.

Kannatamme ja pidämme tarpeellisena 1 §:n 2. momenttiin sisällytettyä muutosesitystä, jonka mukaan AOYL:n tietyistä pykälistä ei voi poiketa KKOY:n yhtiöjärjestyksessä (riippumatta siitä, kuuluko yhtiö osakehuoneistorekisteriin). Tämä on nähdäksemme tarpeellista erityisesti osakeryhmän jakamattomuutta ja huoneistotelimän sisältöä koskevien AOYL:n pykäliden osalta.

29.4.2022

Jos keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin, yhtiöjärjestyksessä ei voida 1 §:n 3. momentin mukaan poiketa tämän lain osakehuoneistorekisteriä koskevista säännöksistä. Kiinnitämme tältä osin huomiota siihen, että osakehuoneistorekisteriä koskevana säännöksenä ei käsittäksemme kuitenkaan voida pitää yhtiöjärjestyksen muuttamiseen liittyviä 6 luvun 22 ja 34 pykälää. Näin ollen tulee huomioida, että sikäli kun yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia, niin jotta luonnoksessa ehdotettu menettely yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelämään muutettaessa määräytyisi nyt esitetyllä tavalla, tulisi asiasta ja AOYL:n edellä mainittujen pykälien soveltamisesta säätää erikseen tai soveltamisalaa koskevaa säännöstä tulisi vähintään täsmentää tältä osin.

Toteamme lisäksi keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta, että sen mahdollistaminen, että OYL:a soveltavia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä voi olla osakehuoneistorekisterissä, tulee olemaan haaste lainsäädännön ja OYL:a soveltavien yhtiöiden kannalta jatkossakin. Pienempiä ja suurempia eroja on lakien välillä runsaasti. AOYL:ssa säädetään esimerkiksi osakeluettelosta ja sen sisällöstä, OYL:ssa säädetään osakasluettelosta ja sen aavistuksen erilaisesta sisällöstä. Osakehuoneistorekisterin näkökulmasta luettelossa ylläpidettävien tietojen merkityksellinen ero koskee nähdäksemme sitä, että osakasluettelossa ei ole osakkaiden syntymäaikoja koskevia tietoja, jotka tarvitaan osakeluettelon ylläpidon siirtämiseen osakehuoneistorekisteriin.

Nyt annetussa soveltamisalaa koskevassa esityksessä korjataan huoneistoselitelmaa ja osakeryhmän jakamattomuutta sekä toimialapykälää koskevat puutteet. Seuraava vaihe, jossa ongelmaan OYL:n soveltamisen osalta tullaan jälleen törmäämään, tulee olemaan HTJ 2 hanketta koskevan lainsäädännön valmisteluvaihe.

Oletettavasti on ajateltu, että taloudellisten ja teknisten tietojen päivittäminen huoneistotietojärjestelmään koskisi sekä AOYL:a että OYL:a soveltavia osakehuoneistorekisteriin kuuluvia yhtiöitä. (Otamme HTJ 2 esityksiin luonnollisesti tarkemmin kantaa vasta sitten, kun sitä koskeva lakiluonnos tulee lausuttavaksi.) Teknisten tietojen osalta kiinnitämme kuitenkin jo nyt huomiota siihen, että osakeyhtiölaissa ei ole kunnossapitovastuun jakoa koskevia, eikä liioin muutostyöoikeutta koskevia säännöksiä. Edelleen OYL:ssa ei ole säännöksiä hallituksen kunnossapitotarveselvityksestä tai hallituksen selvityksestä jo tehdyistä merkittävistä kunnossapitotöistä, eikä määräyksiä yhtiön ylläpidettävästä niin kutsutusta remonttirekisteristä. Osakeyhtiölaissa ei säädetä lainkaan isännöitsijäntodistuksesta ja sen sisällöstä jne.

Kiinteistöliitto esittääkin harkittavaksi, että samalla kun keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille annetaan mahdollisuus perustamisvaiheessa jäädä osakehuoneistorekisterin ulkopuolelle, säädettäisiin myös siitä, että osakehuoneistorekisteriin kuuluvien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta sovellettavaksi laiksi ei voisi yhtiöjärjestysmääräyksellä valita osakeyhtiölakia. Samalla olisi hyvä selvittää se, onko osakehuoneistorekisterissä vielä tässä

29.4.2022

vaiheessa yhtään osakeyhtiölakia soveltavaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä. Kokonaisuus selkeytyisi merkittävästi, jos kaikki osakehuoneistorekisterissä olevat yhtiöt noudattaisivat asunto-osakeyhtiölakia.

Huoneistotietolakia koskevat muutokset

8 a § Kirjaaminen tai merkintä yhtiöjärjestyksen muutoksen perusteella

Huoneistotietolakiin lisätyn 8 a pykälän mukaisesti osakkeisiin kohdistuvasta yhtiöjärjestysmuutoksen rekisteröinnistä on viipymättä tehtävä merkintä osakehuoneistorekisteriin. Pykälässä säädetään myös merkinnän poistamisesta ja osakehuoneistorekisteriin kirjatun ja merkityn oikeuden ja rajoituksen kohdistamisesta tarvittaessa muuttuneisiin osakeryhmiin.

Kiinteistöliitto katsoo, että koska viivästysmallissa kaupparekisterin ja osakehuoneistorekisterin tiedot eriytyvät, onkin välttämätöntä, että myös osakehuoneistorekisteristä käy ilmi tieto yhtiöjärjestysmuutoksen rekisteröinnistä. On myös hyvä, että pykälän yksityiskohtaisten perusteluiden mukaisesti Maanmittauslaitos saa merkinnän tekemiseksi tarvittavan tiedon käytännössä realikaisesti Patentti- ja rekisterihallitukselta.

8 b Kirjaaminen tai merkintä purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä sitä, että purkavan uusrakentamisen osalta muotoilulla on varmistettu se, ettei vesitetä AOYL:n purkavan uusrakentamisen päätöksentekomenettelyä ja mahdollisuutta tehdä päätös ilman jokaisen osakkeenomistajan suostumusta. AOYL:n mukainen päätöksentekomenettely vesittyisi, jos tiukkaan määriteltyjen reunaehtojen mukaan syntyneen määränemmistö päätöksen jälkeen omistuksen kirjaaminen kuitenkin edellyttäisi jokaisen suostumusta.

Voimaanpanolain muuttaminen

5 §, Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle

Ennen osakeluettelon ylläpidon siirtoa asunto-osakeyhtiön hallitus vastaa osakeluettelon pitämisestä ja sen osana siitä, että lain mukaiset rajoitusmerkinnät tehdään osakeluetteloon. Sen jälkeen, kun osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle, lakkaa yhtiön velvollisuus osakeluettelon ylläpitämiseen, eikä yhtiö voi rajoitusmerkintöjä koskevaa tietoakaan enää ylläpitää.

29.4.2022

Kannatamme ja pidämme erittäin tärkeänä, että voimaanpanolakia täydennetään ja säädetään selkeästi rajoitusten (kuten esimerkiksi lesken hallintaoikeus, käyttöoikeustestamentti, osakkeiden ulosmittaus) merkitsemisestä Maanmittauslaitoksen ylläpitämään osakeluetteloon jo vaiheessa, jossa osakeluettelon ylläpito on siirretty, mutta sen osakeryhmän, johon rajoitus kohdistuu osalta ei vielä ole haettu sähköistä omistajamerkintää.

Sähköisen omistajamerkinnän hakemiseen voi mennä varsin pitkä aika, jopa 10 vuotta osakeluettelon ylläpidon siirrosta, ja rajoitukset tulee voida merkitä osakeluetteloon myös tämän välivaiheen aikana. Tämä on tärkeää toisaalta rajoitusmerkinnällä suojatun oikeusturvan toteutumisen näkökulmasta, mutta myös omistusoikeuden siirtoihin liittyvien epäselvyyksien ja mahdollisten turhien oikeudenkäyntien välttämiseksi. Osakeluetteloon merkitsemisen lisäksi rajoitukset merkitään huoneistotietolain 4 §:n mukaisesti osakehuoneistorekisteriin.

Tarkoituksenmukaista ei sen sijaan ole se, jos rajoitusten merkitsemistä koskee eri menettely ennen sähköisen omistajamerkinnän hakemista ja sähköisen omistajamerkinnän hakemisen jälkeen. Toisin sanoen, kun rajoitusmerkinnät ennen sähköisen omistajamerkinnän tekemistä tehdään esityksen mukaisesti sekä osakehuoneistorekisteriin että osakeluetteloon, tulisi rajoitusmerkintöjen koskevan tiedon näkemyksemme mukaan säilyä näissä molemmissa myös sähköisen omistajamerkinnän tekemisen jälkeen. Muunlainen ratkaisu olisi omiaan aiheuttamaan sekaannusta ja aikaansaisi oletettavasti ylimääräistä työtä myös kirjaamisviranomaiselle.

10 § Osakekirjaan sovellettavat säännökset

Kannatamme väliaikaistodistusta koskeva täsmennyksen lisäämistä voimaanpanolakiin.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija