

14.10.2020

Maa- ja metsätalousministeriö

VN/19242/2020

**ASIA: HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ ANNETUN LAIN 25 §:N JA
HUONEISTOTIETOLAINSÄÄDÄNNÖN VOIMAANPANOSTA ANNETUN LAIN MUUTTAMINEN**

Suomen Kiinteistöliitto ry (**Kiinteistöliitto**) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratyöyhtiöitä. Alueellisten jäsenyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 29 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä (mm. opiskelija-asuntoyhteisöjä).

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 17 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Siirtymäaika

Asunto-osakeyhtiöiden siirtyminen huoneistotietojärjestelmään on viivästynyt, koska rajapinnat isännöintijärjestelmien ja huoneistotietojärjestelmän välillä eivät ole valmistuneet alun perin suunnitellussa aikataulussa. Siirtopalvelu on avattu huhtikuussa 2020. Siirtopalvelun avauduttua ne asunto-osakeyhtiöt, jotka eivät ole isännöintijärjestelmän piirissä, ovat ryhtyneet siirtämään osakeluetteloiden ylläpitoa Maanmittauslaitokselle.

Kaikista vanhoista, ennen vuotta 2019 perustetuista asunto-osakeyhtiöistä, vasta pieni osa (5.10.2020 mennessä yhteensä 815 yhtiötä) on ehtinyt siirtää osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Vanhoja asunto-osakeyhtiöitä on noin 89 000. Tietojärjestelmien merkittävä viivästyminen (noin kaksi vuotta lain voimaantulosta) on johtanut siihen, että alkuperäinen siirron määräaika ei ole riittävä.

Esityksessä on todettu, että *“esityksen laatimisen hetkellä arvioidaan, että osakeluetteloiden ylläpidon siirto teknisen rajapinnan avulla voidaan aloittaa maaliskuussa 2021. Tämä tarkoittaa, että valtaosa 89 000 asunto- ja*

14.10.2020

keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä joutuisi siirtämään osakeluettelonsa vajaassa kahdessa vuodessa.” Tältä osin Kiinteistöliitto toteaa, että kyseisessä kohdassa esityksessä on ilmeisen epähuomiossa ajatus siitä, että siirtymäaika koskisi myös keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Näinhän asia ei ole, vaan vanhojen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta siirron tekeminen on vapaaehtoista, eikä sen tarvitse tapahtua siirtymäajan puitteissa.

Kiinteistöliitto pitää tarpeellisena ja kannattaa tehtyä esitystä asunto-osakeyhtiöiden osakeluettelon ylläpidon siirtämiselle säädetyn määräajan pidentämistä vuodelta päättämään vuoden 2023 lopussa.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain huomioiminen

Kiinteistöliitto kannattaa, että huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ja huoneistotietolainsäädännön voimaantulosta annettuun lakiin tehdään nyt samalla esityksen mukaiset oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 1.1.2020 voimaantulosta aiheutuvat muutokset.

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta Kiinteistöliitto pitää tarpeellisena ja kannattaa esitystä ennen vuotta 2019 perustettuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavien siirtymäsäännösten täsmentämisestä.

Voimaantulolain 6 §:n 3 momentin säännös vanhan asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta on luettavissa ja tulkittavissa siten, että vanha asunto-osakeyhtiölaki tulisi vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestysmääräyksistä ja/tai perustamisajankohdasta riippumatta (kaikilta osin) sellaisenaan sovellettavaksi keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, jotka eivät ole liittyneet osakehuoneistorekisteriin. Kuten esityksessä on todettu, tämä ei ole ollut säännöksen tarkoitus ja Kiinteistöliitto katsookin, että säännöstä on syytä täsmentää.

Täsmennyksen osalta kiinnitämme huomiota neljään seikkaan:

Voimaantulolain 6 §:n 3 momentin uudeksi muotoiluksi on esitetty seuraavaa: *“Ennen 2 momentissa tarkoitettua Maanmittauslaitokselle tehtävää ilmoitusta vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan vanhaa asunto-osakeyhtiölakia, jollei vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentista tai asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momentista muuta johdu. Ilmoituksen jälkeen yhtiöön sovelletaan, mitä 7–11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä.”*

1. Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että esityksen johdosta sovellettavaa lakia koskeva tulkinnanvaraisuus poistuu koskien vaihetta ennen osakeluettelon ylläpidon siirtoa. Muutosta koskevissa esitöissä asia on todettu selkeästi: *“voimaantulolain 6 §:n 3 momenttia on tarpeen täydentää sen selventämiseksi, ettei huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulolla ole vaikutusta sellaisiin vanhoihin keskinäisiin*

14.10.2020

kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka eivät halua liittyä osakehuoneistorekisteriin. Muutos voidaan toteuttaa siten, että mainitussa voimaanpanolainkohdassa viitataan nykyistä tarkemmin vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momenttiin ja asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momenttiin, joiden perusteella on selvää, että vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön voidaan yhtiöjärjestyksen määräyksen ja/tai perustamisajankohdan perusteella soveltaa muuta kuin asunto-osakeyhtiölakia.”

2. Kun pykälän lopussa kuitenkin edelleen todetaan, että ilmoituksen jälkeen (vanhaan keskinäiseen kiinteistöosake-) yhtiöön sovelletaan, mitä voimaanpanolain 7-11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä, pidämme tältä osin muutoilua ongelmallisena.

Pykälää tulisi näkemyksemme mukaan täsmentää myös sen osalta, mikä on ennen ilmoitusta osakeyhtiölakia soveltaneen vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osalta sovellettava laki sen jälkeen, kun yhtiö on ilmoittanut (yhtiön osakkeiden kuuluvan osakehuoneistorekisteriin ja tehnyt tätä koskevan) yhtiöjärjestysmuutoksen kaupparekisteriin.

Jos sovellettava laki tässä yhteydessä osittain muuttuu osakeyhtiölaista asunto-osakeyhtiölaiksi, tällä voi olla yhtiölle yllättäviä vaikutuksia. Osalla keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä yhtiöjärjestykseen sisältyy esimerkiksi lunastuslauseke. Osakeyhtiölain mukainen lunastusmenettely poikkeaa asunto-osakeyhtiölain lunastusmenettelystä muun muassa siten, että osakeyhtiölaissa asetetut lunastusmenettelyä koskevat määräajat (lunastusilmoituksen tekemiselle, lunastusvaatimuksen esittämiselle ja lunastushinnan maksamiselle) ovat pidempiä kuin asunto-osakeyhtiölain mukaiset määräajat.

Jos viittauksella voimaanpanolain 9 §:ään (Lunastuslauseke ja muut vaihdannarajoituslausekkeet) tarkoitetaan muun muassa sitä, että ilmoituksen jälkeen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan AOYL:n 2 luvun 5 §:n mukaisia lunastusmenettelyä koskevia säännöksiä, tällä voi olla yllättäviä vaikutuksia yhtiölle esimerkiksi siten, että lunastusmenettelyyn liittyvät määräajat voivat lyhentyä. Jos voimaanpanolain 9 § ei tarkoita AOYL:n 2 luvun 5 pykälän soveltamista ilmoituksen tehneeseen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, eivät määräajat muutu, vaan niiden osalta sovelletaan edelleen osakeyhtiölakia. Tällöin ongelmallista on sen sijaan se, että kun osakeyhtiölakia ei huoneistotietolain voimaantulon yhteydessä lainkaan muutettu, ei osakeyhtiölaissa ole AOYL 2 luvun 5 §:n mukaisesti huomioitu tiedonkulkua ja sen tarvetta lunastusmenettelyn yhteydessä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja Maanmittauslaitoksen välillä.

3. Voimaanpanolain 6 §:n 3 momentissa sidotaan sovellettava laki kaupparekisteriin tehtävään yhtiöjärjestysmuutosta koskevaan ilmoitukseen. *“Ilmoituksen jälkeen yhtiöön sovelletaan, mitä 7–11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä.”* Tältä osin Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että voimaanpanolaissa ei ole säädetty määräajasta, jonka kuluessa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tulee siirtää osakeluettelon ylläpito

14.10.2020

Maanmittauslaitokselle sen jälkeen, kun sen yhtiöjärjestysmuutos on rekisteröity.

Todennäköisesti osakeluettelon ylläpidon siirto tapahtuu yleensä hyvinkin nopeasti sen jälkeen, kun keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on vapaaehtoisesti päättänyt yhtiöjärjestysmuutoksesta ja hakenut yhtiöjärjestyksen rekisteröintiä, mutta esitämme harkittavaksi, tulisiko osakeluettelon siirrolle yhtiöjärjestysmuutoksen rekisteröinnin jälkeen säätää määräaika. Kun määräaika ei ole, on teoriassa mahdollista, että yhtiöjärjestysmuutos rekisteröidään, yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin, voimaanpanolain 6 §:n 3 momentin mukaan sovellettavaa lakia koskevat asunto-osakeyhtiölain säännökset tulevat sovellettavaksi, vaikka yhtiö ei (vielä) ole osakeluettelon ylläpidon siirtoa tehnytkään.

4. Näkemysemme mukaan täysin osakeyhtiölain varassa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on hankala, ellei mahdoton toimia silloin, kun osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle. Sama huomio koskee vanhojen osakeluettelon ylläpidon siirron tekevien yhtiöiden lisäksi myös uusia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja niiden perustamista. Vaikka 2019 tai sen jälkeen perustetut yhtiöt kuuluvatkin automaattisesti huoneistotietojärjestelmään, on näiden edelleen asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n mukaisesti mahdollista yhtiötä perustettaessa valita yhtiöön sovellettavaksi laiksi osakeyhtiölaki. Uusia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ei koske edes voimaanpanolain 6 §:n 3 momentti, joka sanamuodon mukaisesti on tarkoitettu sovellettavaksi vain vanhojen siirtyvien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta.

Muuta

Samalla kun voimaanpanolain 5 §:n 1 momenttia muutetaan ja siirtymäaika pidennetään, Kiinteistöliitto esittää harkittavaksi, että kyseiseen momenttiin lisättäisiin osakeluettelon siirtämisen yhteydessä Maanmittauslaitokselle ilmoitettaviin tietoihin myös osakkaiden sähköpostiosoitteet, jotka he ovat toimittaneet yhtiölle yhtiökokouksen koolle kutsumista varten.

Käytännössä näiden sähköpostiosoitteiden ilmoittaminen Maanmittauslaitokselle on välttämätöntä, jotta asunto-osakeyhtiöt saavat jatkossakin kaikki yhtiökokousten koolle kutsumista varten tarvittavat posti- ja sähköpostiosoitteet samasta paikasta.

Kyseisten sähköpostiosoitteiden ilmoittamista on myös edellytetty nyt jo osakeluettelon siirtäneiltä yhtiöiltä. Yhtiölle yhtiökokousten koolle kutsumista varten toimitetut sähköpostiosoitteet eivät kuitenkaan sisälly pykälässä viitattuun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 1,2 tai 4-6 kohdassa tarkoitettuihin osakeluettelon tietoihin, joten tällä hetkellä niiden ilmoittamisvelvollisuus ei perustu voimaanpanolakiin.

Muutosta tehtäessä tulisi myös harkita, onko voimaanpanolain 12 § tarpeen, vai onko se omiaan aiheuttamaan sekaannusta. Mitä voimaanpanolain 12 §

14.10.2020

tarkoittaa sellaisen vanhan asunto-osakeyhtiölakia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osalta, joka päättää yhtiöjärjestysmuutoksesta kuuluakseen osakehuoneistorekisteriin? Tämän jälkeen vanha asunto-osakeyhtiölaki ei sellaisenaan toimi, vaan tarvitaan esimerkiksi tiedonkulkua yhtiön ja Maanmittauslaitoksen välillä säätelevät normit uudesta asunto-osakeyhtiölaista.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Virpi Hienonen
vanhempi lakiasiantuntija