

29.4.2022

Työ- ja elinkeinoministeriö
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/5810/2020

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI KAUPPAREKISTERILAIKSI JA ELINKEINOTOIMINTALAIKSI SEKÄ ERÄIKSI NIIHIN LIITTYVIKSI LAEIKSI

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 pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 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 Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

1) Lausuntonne yleisesti esityksestä

Kiinteistöliitto pitää perusteltuna sitä, että hallituksen esitysluonnoksessa terminologiaa kaupparekisterilain ja yritys- ja yhteisötietolain välillä on yhtenäistetty, kun kaupparekisterilain 2 luvun 10 §:ssä säädettävien kaupparekisteri-ilmoitusten osalta on luovuttu termistä perusilmoitus ja otettu sen tilalle jo aiemmin yritys- ja yhteisötietolaissa käytetty termi perustamisilmoitus. Termien erilaisuus on ollut omiaan aikaansaamaan turhia väärinkäsityksiä.

Voimassa olevan kaupparekisterilain 9 §:n 5 momentin mukaisesti keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on yhtiön perusilmoituksessa mainittava, sovelletaanko yhtiöön asunto-osakeyhtiölakia tai tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Kyseinen määräys käsittääksemme nyt poistumassa, tai ainakaan vastaavaa tietoa ei mainita esitysluonnoksen 1 luvun 4 §:ssä säädetyissä tiedoissa. Ensisijaisesti sovellettavasta laista tulee määrätä yhtiöjärjestyksessä. On ilmennyt, että yhtiöjärjestyksen sisältö ja perusilmoitusten merkinnät ovat olleet osin ristiriitaisia ja aiheuttaneet turhaa sekaannusta. Pidämme perusteltuna sitä, että tietoa asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta ei perusilmoitukseen merkitä.

29.4.2022

Uusien perustettavien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta lähtökohta on asunto-osakeyhtiölain soveltaminen ja sikäli, kun uusi keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö haluaa asunto-osakeyhtiölain sijaan soveltaa osakeyhtiölakia, sen tulee sisällyttää tätä koskeva määräys yhtiöjärjestykseensä.

Pidämme myös hyvänä esityksen mukaista selkeytystä, jossa asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt mainitaan erikseen omina yhteisömuotoinaan.

2) Lausuntonne velvoittavaan sähköiseen kaupparekisteriasiointiin siirtymisestä

Hallituksen esitysluonnoksen nykytilan kuvausta koskevassa osiossa todetaan sähköisestä asioinnista ”sähköisesti ilmoitetut osoite- ja yhteystietomuutokset lisäävät tietojen luotettavuutta, koska sähköiseen palveluun kirjautuminen edellyttää vahvaa tunnistautumista”.

Hallituksen esitysluonnoksessa ehdotetaan, että vastuuhenkilövaihdokset tulisi jatkossa aina tehdä sähköisen asiointipalvelun kautta, jossa myös hyödynnettäisiin vahvaa tunnistamista. Esitysluonnoksen mukaan muutos sähköiseen kaupparekisteriasiointiin mahdollistaisi vastuuhenkilön vaihdosta koskevan muutoksen automaattisen käsittelyn.

Pidämme toisaalta hyvänä esitysluonnoksessa esitettyä, jonka mukaan jokainen, joka on eronnut kaupparekisteriin merkitystä asemastaan tai jonka rekisteriin merkitty asema on lakannut, saa itse tehdä tästä ilmoituksen, niin halutessaan myös perinteisessä paperimuodossa. Tälläkin muutoksella parannetaan osaltaan kaupparekisteritietojen luotettavuutta.

Esittäisimme kuitenkin, että selkeyden vuoksi myös esitysluonnoksen 12 §:n perusteluissa mainittaisiin asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt erikseen omina yhteisömuotoinaan.

Asunto-osakeyhtiöiden tulee siirtää osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle vuoden 2023 loppuun mennessä. Lähtökohta on, että kyseisen siirtomääräajan päätyttyä Huoneistotietojärjestelmään ja sen osana olevaan osakehuoneistorekisteriin kuuluu kaikki Suomen noin 90 000 asunto-osakeyhtiötä. Tiedonkulun varmistaminen Maanmittauslaitoksen ja asunto-osakeyhtiöiden välillä on ensiarvoisen tärkeää. Tiedonkulun ja yhtiön hallinnon hoitamisen näkökulmasta onkin tulevaisuudessa entistäkin tärkeämpää, että asunto-osakeyhtiöiden vastuuhenkilöiden tiedot ovat kaupparekisterissä ajan tasalla.

29.4.2022

Pidämme kuitenkin riittävää varautumisaikaa välttämättömänä. Näin ollen kannatamme sitä, että sähköiseen kaupparekisteriasiointiin on kaavailtu varsin pitkää siirtymäaikaa, kun kaupparekisteriasioinnissa on ajateltu siirryttävän velvoittavaan sähköiseen asiointiin vasta vuoden 2026 alusta lukien.

3) Lausuntonne yksityisen elinkeinoharjoittajan rekisteröitymisvelvollisuudesta luopumisesta

-

4) Lausuntonne vuotuisesta kaupparekisteritietojen tarkistamisvelvollisuudesta.

Kiinteistöliitto pitää ehdotusta yhteisöjen velvollisuudesta tarkistaa kaupparekisteritietojensa ajantasaisuus hyvänä. Uskomme myös tarkistamisvelvollisuuden parantavan omalta osaltaan kaupparekisteritietojen luotettavuutta.

5) Lausuntonne hallinnollisista seuraamusmaksuista

Hallituksen esitysluonnoksen perusteella Patentti- ja rekisterihallituksella olisi jatkossa oikeus määrätä kaupparekisteri-ilmoituksen laiminlyöntimaksu kaupparekisteriin liittyvän ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä. Kiinteistöliitto katsoo, että myös laiminlyöntimaksun käyttöönotto on omiaan parantamaan kaupparekisteritietojen ajantasaisuutta ja siksi kannatamme tehtyä esitystä. Pidämme kuitenkin välttämättömänä, että sanktiokynnys olisi selkeästi lakiin kirjattu.

6) Lausuntonne tosiasiallisia edunsaajia koskevien tietojen luovuttamista koskevistä säännöksistä sekä elinkeinoharjoittajan poistamisesta kaupparekisteristä tosiasiallisia edunsaajia koskevan ilmoituksen laiminlyönnistä sekä poistamismenettelyn piirin laajentamisesta myös tilinpäätöksen rekisteröinnin laiminlyönnistä.

Pidämme hyvänä esitysluonnoksen muotoilua, jonka mukaan tietojen luovuttaminen edellyttää luovutuksensaajalla olevan rahanpesulain 1 luvun 1 §:n mukainen peruste tietojen käsittelylle sekä luovutuksensaajan luotettavaa tunnistautumista.

7) Lausuntonne automaattisen päätöksenteon soveltamisalasta kaupparekisterissä

Kiinteistöliitto kannattaa rekisteröintiprosessin tehostamista kaupparekisteri-ilmoitusten automaattisella käsittelyllä yksinkertaisissa ilmoitusasioissa, kuten vastuuhenkilöiden vaihtumista koskevissa muutosilmoituksissa. Toisaalta on tärkeää säilyttää myös manuaalisen käsittelyn mahdollisuus, jos ilmoitus sitä edellyttää.

Menettelyn luotettavuuden kannalta on kuitenkin keskeistä edellyttää ilmoituskentekijän vahvaa tunnistautumista.

29.4.2022

8) Lausuntonne viranomaisten velvoittamisesta hakemaan kaupparekisteriin rekisteröidyt tiedot kaupparekisteristä tai muusta vastaavasta lähteestä

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta, että viranomaiset hakisivat jatkossa tarvitsemansa kaupparekisteritiedot sähköisesti suoraan kaupparekisteristä tai muusta tietoja hyödyntävästä lähteestä eikä ilmoitusvelvollisten tarvitsisi jatkossa toimittaa kaupparekisteriotetta tai muuta kaupparekisteriin rekisteröityjä tietoja viranomaisasioinnin yhteydessä.

9) Lausuntonne rekisteriviranomaisen oikeudesta vaatia paperilla ilmoituksen jättäneen fyysistä tunnistamista ja oikeudesta viran puolesta luovuttaa tieto vireille tulleesta ilmoituksesta tarpeelliseksi katsomalleen henkilölle ilmoituksen oikeellisuuden varmistamiseksi

-

10) Lausuntonne luonnoksesta elinkeinotoimintalaiksi (2. lakiehdotus)

-

11) Lausuntonne muista liitelaeista (lakiehdotukset 3.–41.)

-

12) Lausuntonne säätämisyjärjestysperusteluista

-

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija

Tapio Haltia
neuvontalakimies