

4.5.2018

Maa- ja metsätalousministeriö  
[kirjaamo@mmm.fi](mailto:kirjaamo@mmm.fi)

## HALLITUKSEN ESITYSLUONNOS HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi otsikossa mainitussa asiassa.

### Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratiloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 27 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 13 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

### Yleistä

Kiinteistöliitto pitää sähköisen, luotettavan kirjaamisjärjestelmän luomista tärkeänä ja kannatettavana asiana. On hyvä, että asunto-osakkeiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakeluettelon ylläpito siirretään keskitettyyn viranomaisrekisteriin ja tieto osakkeiden omistajista ja panttauksesta kirjataan jatkossa tähän rekisteriin.

Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta kiinnitämme huomiota siihen, että lakiesitysluonnoksen 3 §:ssä todetaan yhtiöllä tarkoitettavan mm. AOYL:n 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettua keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, viitaten tällöin kaikkiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, myös niihin, joihin sovelletaan perustamisajankohdasta tai yhtiöjärjestysmääräyksestä johtuen Osakeyhtiölakia (OYL).

Kun OYL:a ei esitetä muutettavaksi, nähdäksemme edellä mainittua laki huoneistotietojärjestelmästä 3 §:n määritelmää tulee tältä osin täsmentää siten, että OYL:a soveltavat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt rajataan (tässä vaiheessa) soveltamisalan ulkopuolelle.

### Siirtymäajat

Siirtymäaikojen osalta kannatamme osakeluettelon ylläpidon siirtämiseen Maanmittauslaitokselle säädettyä lyhyttä (1.5.2019 - 31.12.2022) määräaika, kuten myös saannon kirjaamiselle lakiin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 5 §:ssä esitettyä lyhyttä määräaika.

4.5.2018

Sen sijaan esityksen mukaista ratkaisua, jossa paperisista osakekirjoista luopuminen ja osakekirjojen mitätöinti ennen lain voimaantuloa perustetuissa yhtiöissä tapahtuu joko omistajan vaihdosten tai osakkeiden uusien panttausten yhteydessä tai vapaaehtoisuuteen perustuen, tulisi mielestämme tarkentaa tässä lausunnon myöhemmin osakkeiden mitätöinnin kohdalla esitettävällä tavalla.

### **Osakeluettelon ylläpidon siirto**

Jotta osakeluettelon ylläpidon siirto onnistuisi ongelmitta niiden yhtiöiden osalta, joiden käytössä ei ole tiedonsiirron mahdollistavaa isännöinnin tietojärjestelmää, tarvitaan siirtoon käyttöliittymä. Lisäksi on ratkaistava, kuka pystyy ilmoittamaan osakeluettelon ylläpidon siirron Maanmittauslaitokselle yhtiöissä, joissa kenelläkään ei ole yksin yhtiön toiminimenkirjoitusoikeutta. Tällaisiakin asunto- ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä on.

Osakeluetteloissa on joissakin yhtiöissä varsinaisten osakeluettelomerkintöjen lisäksi ns. päiväämättömiä merkintöjä. Kyse on pääosin merkinnöistä, jotka ovat jääneet odottamaan selvitystä varainsiirtoveron asianmukaisesta maksusta tai muun puuttuvan asiakirjan toimittamista varsinaisen osakeluettelomerkinnän tekemistä varten. Osakeluettelossa merkinnän yhteydessä on yleensä merkintä ”ei rekisteröity”. Kyseinen osakeluettelon kirjattu päiväämätön tieto osakkaasta on yhtiölle jatkossakin tarpeellinen mm. vastikeperinnän hoitamisen vuoksi, mutta tietoa ei tule sekoittaa varsinaisiin lain edellyttämiin ja luotettavan selvityksen perusteella tehtyihin osakeluettelomerkintöihin osakkeenomistajista.

Edellä kuvatussa tilanteessa osakeluettelon ylläpidon siirron yhteydessä on tärkeää, että Maanmittauslaitokselle ilmoitetaan viimeisimmän luotettavan selvityksen perusteella osakeluettelon merkityn osakkeenomistajan tiedot. Ongelmaksi muodostuvat ne yhtiöt, joissa isännöitsijän vaihdoksen yhteydessä tietoa aiemmista osakeluettelon merkityistä osakkeenomistajista ei ole edelliseltä isännöitsijältä saatu. Näkemyksemme mukaan se, että jollekin yhtiön osakehuoneistoista ei ole esitettävissä lainkaan luotettavaan selvitykseen perustuvaa osakkeenomistajaa, estää kyseisen yhtiön osalta osakeluettelon ylläpidon siirron kokonaan siihen saakka, kunnes jokaiselle huoneistolle saadaan luotettavan selvityksen perusteella osakeluettelomerkintä yhtiössä tehdyksi.

### **Osakkeiden mitätöinti**

Jos paperisista osakekirjoista luopumiselle ei säädetä takarajaa, tulee vaihe, jossa osasta osakkeita on paperiset osakekirjat, jatkumaan pitkään – jopa useiden vuosikymmenten ajan. Emme pidä tällaista tilanne tarkoituksenmukaisena.

Esitämme, että lakia huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta 5 §:n 1 momentin osalta muutetaan siten, että vapaaehtoista kirjaamista ja osakekirjan mitätöintiä koskevaan momenttiin lisätään vapaaehtoiselle omistusoikeuden kirjaamiselle takaraja. Kyseistä lainkohtaa tulisi täsmentää esimerkiksi seuraavasti:

4.5.2018

”Osakkeenomistaja voi hakea oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin, kun vanha yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Ellei osakkeenomistajalla ole myöhemmin tässä pykälässä säädettyä velvollisuutta hakea oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin, on rekisteröintiä kuitenkin haettava viimeistään kymmenen vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta.”

Kadonneiden osakekirjojen osalta esitämme harkittavaksi tulisiko laissa tai vähintään lain esitöissä todeta, miten lain voimaantulon jälkeen paperisten osakekirjojen suhteen edellytetään toimittavan eri tilanteissa. Mielestämme tämä olisi tarpeen, koska yksi uudistuksen keskeisistä tavoitteista on luopua paperisista osakekirjoista.

Käsityksemme mukaan osakekirjan kuolettamiseen liittyen lain voimaantulon jälkeen erilaisia tilanteita on ainakin kolme:

- 1) Sikäli kun osakekirja on kadonnut ja yhtiö ei ole vielä siirtänyt osakeluettelon ylläpitoa Maanmittauslaitokselle, uusi osakekirja joudutaan edelleen painattamaan turvapainossa. Osakekirjan painattaminen edellyttää, että ensin tuomioistuimesta on saatu osakekirjan kuolettamispäätös, ja on tarpeen, jos yhtiö on 1.1.1992 jälkeen perustettu tai jos yhtiöjärjestys edellyttää turvapainossa painettuja osakekirjoja.
- 2) Paperinen osakekirja tarvitaan kadonneen osakekirjan tilalle käsityksemme mukaan edelleen vanhemmissa (ennen 1992 perustetuissa yhtiöissä), mutta sen ei tarvitse olla turvapainossa painettu, jos yhtiöjärjestys ei sitä edellytä.
- 3) Yhtiöissä, joissa osakeluettelon ylläpidon siirto on ehditty tehdä, on lakiesityksessä esitetyn mukaisesti tarkoituksenmukaista lähteä siitä, että omistusoikeuden kirjaaminen voidaan tehdä Maanmittauslaitoksessa osakkeenomistajan vapaaehtoisesta hakemuksesta tuomioistuimen osakekirjan kuolettamista koskevan päätöksen perusteella. Tuomioistuimen päätöksen lisäksi tulisi edellyttää hallituksen kirjallista vakuutusta siitä, että uutta osakekirjaa ei ole kuolettamispäätöksen jälkeen kyseisestä osakeryhmästä annettu.

Kiinnitämme tässä yhteydessä huomiota myös siihen osakkeiden mitätöintiä koskevaan yksityiskohtaan, että Suomessa on asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joiden osakkeista ei ole annettu osakekirjoja eikä väliaikaistodistuksia.

Kyseisten yhtiöiden kaikki osakkeet ovat saman omistajan omistuksessa. Tuntuu epätarkoituksenmukaiselta, että osakekirjat tulisi painattaa vain mitätöintiä varten tai laatia niistä edes huoneistokohtaisia väliaikaistodistuksia. Omistusoikeuden kirjaamista ja osakkeiden mitätöintiä koskeva 5 § ei edellä kuvattua tilannetta huomioi.

Esitämme harkittavaksi, onko osakkeiden omistusoikeudesta edellä kuvatussa tilanteessa mahdollista esittää Maanmittauslaitokselle riittävä ja luotettava selvitys muutoin ilman, että itse osakekirjoja tai väliaikaistodistuksia pystytään toimittamaan mitätöitäväksi.

4.5.2018

**Saannon kirjaaminen**

Kiinteistöliitto pitää hyvänä sitä, että sen jälkeen, kun osakekirja on Maanmittauslaitoksessa ensimmäisen kirjaamisen yhteydessä mitätöity, kirjaaminen tapahtuu siten, että kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta. Pidämme tärkeänä sitä, että kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin ja osakeluetteloon tapahtuu viivytyksettä, mahdollisimman nopeasti ja vaivattomasti.

Valtion ankara vahingonkorvausvastuu virheellisestä ratkaisusta takaa nähdäksemme sen, että Maanmittauslaitoksen edellyttämä luotettava selvitys tulee olemaan riittävä ja samalla varmistaa myös sen, että asianmukaisesti annettuja suostumuksia tullaan kirjausten tekemiseksi edellyttämään. Pidämme tärkeänä, että suostumuksen antamisen tulee tapahtua (etenkin kaupankäynnin yhteydessä) helposti ja luotettavasti perustuen henkilöiden vahvaan tunnistautumiseen.

**Osakeoikeuksien käyttäminen**

Esityksessä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon (6 § :ssä) säädetyn osakeoikeuksien käyttämisen osalta Kiinteistöliitto pitäisi parempana ratkaisua, jossa sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, oikeus osakeoikeuksien käyttämiseen määräytyisi kaikkien osakkaiden osalta muutettavan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:n mukaisesti siten, että yhtiökokouksen täsmäytyspäivän mukainen tilanne ratkaisisi äänioikeuden saamisen yhtiökokouksessa yhtiön kaikkien osakkaiden osalta. Emme pidä nyt voimaantulolaissa esitettyä osakeryhmäkohtaista ratkaisua yhtiön hallinnon kannalta tarkoituksenmukainen.

**Vaihdannanrajoituslausekkeet**

Osakeluettelon ylläpidon siirron yhteydessä vanhan yhtiön on ilmoitettava Maanmittauslaitokselle, sisältyykö yhtiöjärjestykseen lunastuslauseketta tai muuta vaihdannanrajoituslauseketta.

Kiinteistöliitto pitää hyvänä uudistusta, jonka ansiosta lunastusmenettely käynnistyy automaattisesti, kun uusi omistaja hakee omistusoikeutensa kirjaamista ja Maanmittauslaitos ilmoittaa asiasta yhtiölle. AOYL:n muuttamista koskevassa esityksessä 5 §:ssä on viittaus huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 11 §:n 3 momenttiin, tällaista momenttia ei luonnoksessa huoneistotietojärjestelmästä annetuksi laiksi kuitenkaan ole. Viittaus tulee korjata oikeaksi.

Uudistuksen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota siihen, että joidenkin vanhojen yhtiöiden yhtiöjärjestyksissä on voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaisen lunastuslausekkeen sijasta edelleen vanhoja voimassa olevia osakkeen hankkimista ja luovuttamista rajoittavia määräyksiä (etuosto-oikeus- ja/tai suostumuslausekkeita), joihin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain sijasta sovelletaan aikaisemmin voimassa olevia säännöksiä (Laki asunto-osakeyhtiölain voimaantulon 6.3§) ja joissa menettely poikkeaa AOYL:n mukaisesta lunastusmenettelystä. Esityksessä asunto-osake-

4.5.2018

yhtiölain muuttamiseksi lunastuslausekkeen osalta 5 §:ssä, näitä etuosto- ja suostumuslausekkeitä ei ole huomioitu. Osakkaan oikeusturva ja tiedonkulun varmistaminen yhtiön ja Maanmittauslaitoksen välillä edellyttävät, että etuosto- ja suostumuslausekkeet huomioidaan lakiesityksessä.

Kiinteistöliitto esittää, että mainittujen etuosto-oikeustyyppisten lunastuslausekkeiden osalta lunastusmenettely kokonaisuudessa lain muutoksen yhteydessä yhdenmukaistetaan AOYL:n 2 luvun 5 pykälän mukaiseksi.

#### **Isännöitsijäntodistus**

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaattamista koskevan esitysluonnoksessa, sen 10 §:ssä on todettu tiedot, jotka vanhan yhtiön osakehuoneistosta annettavasta isännöitsijäntodistuksesta on jatkossa käytävä ilmi. Esityksen mukaan isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi, 1) onko yhtiö siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja 2) ”onko osakkeenomistajan oikeus kirjattu osakehuoneistorekisteriin 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla”.

Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä säädetään ennestään AOYL:n 7 luvun 27 pykälässä ja valtioneuvoston asetuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta. Emme pidä hyvänä sitä, että isännöitsijäntodistukseen merkittävät tiedot ovat hajallaan eri lainsäädännössä. Esitämme, että vaatimus edellä mainittujen tietojen merkitsemisestä isännöitsijäntodistuksessa siirretään AOYL:n 7 luvun 27 pykälään.

Samalla esitämme, että vaatimuksen kohdan 2 muotoilua tarkistetaan niin, että se on helpommin kaikkien isännöitsijäntodistuksen tilaajien ymmärrettävissä. Esitämme muotoiluksi: onko osakkeista vielä paperinen osakekirja vai onko paperinen osakekirja mitätöity ja osakkeenomistajan oikeus kirjattu Maanmittauslaitoksen ylläpitämään osakehuoneistorekisteriin.

Kiinteistöliiton mielestä isännöitsijäntodistuksen nimi tulisi tulevaisuudessa muuttaa esimerkiksi ”asunto-osakeyhtiötodistukseksi” tai ”yhtiötodistukseksi”, jotta nimi kuvaisi paremmin sitä, että todistus sisältää tieto yhtiöstä. Tavoitteena tulee olla myös, että tämä todistus voitaisiin tulevaisuudessa luoda huoneistotietojärjestelmän kautta. Tämän mahdollistamiseksi tulee tarvittaessa muuttaa todistuksen tietosisältöä.

#### **Tietopalvelumaksut**

Lakiesitysluonnoksen mukaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille tarjottaisiin mahdollisuus tarkastella tietojaan maksutta. Näin ollen osakkeenomistajille aiheutuvia kustannuksia ei lähtökohtaisesti lisättäisi. Asunto-osakeyhtiössä tarvitaan kuukausittain tietoja mm. tietoja osakkeenomistajista, joten on tärkeää, että ajantasaiset tiedot ovat maksutta yhtiön hallinnon hyödynnettävissä.

Kunnioitavasti,

#### **Suomen Kiinteistöliitto ry**

Harri Hiltunen  
toimitusjohtaja

Virpi Hienonen  
vanhempi lakiasiantuntija