OIKEUSMINISTERIÖ

Lainvalmisteluosasto
LsN Pekka Pulkkinen
LsN Markus Tervonen

26.9.2018

Eduskunnan lakivaliokunnalle

HALLITUKSEN ESITYS LAIKSI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ JA ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI (HE 127/2018 vp)

1 Yleistä

Oikeusministeriö on osallistunut hallituksen esityksen valmisteluun maa- ja metsätalousministeriön asettamassa Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen –lainsäädäntötyöryhmässä. Oikeusministeriö on osallistunut keskeisesti varsinkin 1. lakiehdotuksen (laki huoneistotietojärjestelmästä) kirjaamista koskevien säännösten sekä 3. lakiehdotuksen (laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta) valmisteluun. Myös muut hallituksen esitykseen sisältyvät oikeusministeriön toimialaan kuuluvat lakiehdotukset (4., 5., 14. ja 15. lakiehdotus) on valmisteltu oikeusministeriössä.

2 Kirjaamista koskeva sääntely

Koska osakekirjojen käytöstä ehdotetaan luovuttavaksi, osakkeeseen kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset on osoitettava muulla tavoin kuin osakekirjan hallinnalla ja osakekirjalle tehtävillä siirtomerkinnöillä. Ehdotuksen mukaan osakkeeseen kohdistuvat oikeudet ilmenisivät tätä varten perustetusta rekisteristä (osakehuoneistorekisteri).

Kirjaamisesta säädetään pääosin 1. lakiehdotuksen 2 luvussa, joka koskee yhtäältä osakkeenomistajan ja osakkeen panttauksen kirjaamista rekisteriin sekä toisaalta erilaisten osaketta koskevien rajoitusten (esimerkiksi osakkeen ulosmittauksen tai osakkeenomistajan konkurssin) merkitsemistä rekisteriin.

Säännökset on pyritty laatimaan sillä tavoin joustaviksi, että osakkeiden vaihdanta olisi jatkossakin vähintään yhtä helppoa kuin osakekirjoja käytettäessä ja että sääntely sopeutuisi tulevaisuudessakin mahdollisimman hyvin kehittyvän asuntokaupan tarpeisiin ja kehittyvää uutta teknologiaa voitaisiin mahdollisimman laajasti hyödyntää.

Käyntiosoite	Postiosoite	Puhelin	Faksi	Sähköpostiosoite
Eteläesplanadi 10 HELSINKI	PL 25 00023 VALTIONEUVOSTO	02951 6001	09 1606 7730	oikeusministerio@om.fi

Uuden osakkeenomistajan kirjaaminen voisi esim. tavallisissa asuntokaupoissa tapahtua yksinomaan vanhan osakkeenomistajan suostumuksen perusteella. Erityistä saantoselvitystä tarvitsisi esittää vain silloin, kun suostumusta ei voida saada (esim. perintösaannot). Myös osakkeen panttauksen kirjaaminen rekisteriin tapahtuisi yleensä osakkeenomistajan suostumuksen perusteella.

Suostumuksen muodosta ei ehdoteta säädettäväksi, mutta kirjaamisviranomaisen on riittävällä tavalla varmistuttava suostumuksen oikeellisuudesta. Valtio on velvollinen korvaamaan virheellisestä kirjaamisratkaisusta aiheutuvan vahingon.

Asuntokauppalain 2 luvun mukaisessa rakentamisvaiheessa sovellettaisiin erityissäännöksiä: kirjaukset ja merkinnät tehtäisiin ainoastaan turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksesta. Sääntely vastaa asiallisesti mahdollisimman pitkälti nykytilaa, jossa säilyttäjä (yleensä ns. RS-pankki) säilyttää osakekirjoja kaikkien oikeudenhaltijoiden lukuun.

3 Asunto-osakeyhtiölaki

Osakekirjoista luopuminen ja keskitettyyn osakehuoneistorekisteriin siirtyminen ehdotetaan otettavaksi huomioon 3. lakiehdotuksen (laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta) säännöksissä, jotka koskevat erityisesti osakeoikeuksien käyttöä, osakkeiden lunastusmenettelyä ja osakeluettelon pitoa asunto-osakeyhtiössä. Lisäksi 3. lakiehdotuksessa on otettu huomioon eräitä muita uuden osakehuoneistorekisterin käyttöönotosta johtuvia muutostarpeita.

Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotettavien muutosten tarkoituksena on mahdollistaa uuden osakehuoneistorekisterin käyttö mahdollisimman tehokkaasti yhtiön hallinnon hoitamiseksi ja osakkeenomistajan oikeuksien käyttämiseksi. Tarkoitus on myös, että uuteen rekisteriin siirtymisestä ei seuraa vanhoille taloyhtiöille ja niiden osakkaille tarpeetonta hallinnollista taakkaa eikä oikeudenmenetyksiä.

Ottaen huomioon osakehuoneistorekisteriin kuuluvien yhtiöiden määrä ja niiden hallinnon hoitaminen usein osin tai kokonaan maallikkojen toimesta, voi eräitä asunto-osakeyhtiölain muutosten voimaantuloon liittyviä järjestelyitä olla tarpeen vielä selventää esityksen eduskuntakäsittelyn yhteydessä.