18.10.2018

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta

viite: HE 127/2018 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ 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 vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 28 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 14 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Siirtymäajat, saannon kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti

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

Kannatamme osakeluettelon ylläpidon siirtämiseen esitettyä lyhyttä (1.5.2019 - 31.12.2022) määräaikaa, kuten myös saannon kirjaamiselle ja sen yhteydessä tapahtuvalle osakekirjan mitätöinnille esitettyä lyhyttä kahden kuukauden määräaikaa.

Pidämme hyvänä esitykseen sisältyvää ratkaisua, jossa paperisista osakekirjoista luopuminen ja osakekirjojen mitätöinti ennen lain voimaantuloa perustetuissa yhtiöissä voi tapahtua myös osakkeenomistajan hakemuksesta omistajan vaihdosten tai osakkeiden uusien panttausten lisäksi.

Paperisista osakekirjoista tapahtuvan vapaaehtoisen luopumisen takarajaa (10 vuotta) pidämme tarpeellisena, jotta paperisista osakekirjoista luopuminen tapahtuisi kaikkien osakeryhmien (omistajien) osalta kohtuullisessa ajassa. Kun kymmenen vuotta on kulunut osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä, on

yhtiökokoukseen osallistumisen edellytyksenä velvollisuus hakea omistusoikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Tämä toimii kannustimena luopua paperisista osakekirjoista viimeistään esitetyssä aikataulussa.

Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmästä ja osakeluettelon julkisuus

Vanhan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä osakeluettelon pidosta, osakkeen aiemman omistajan tietojen säilyttämisestä ja osakeluettelon julkisuudesta sovelletaan, kunnes yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Historiatietoa yhtiön osakkeiden aiemmista omistajista ei kuitenkaan siirretä Maanmittauslaitokselle. Asunto-osakeyhtiö vastaakin osakeluettelon ylläpidon siirrosta huolimatta aiempaa omistajaa koskevien osakeluettelotietojen nähtävänä pidosta ja jäljennöksen antamisesta 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon.

Kun osakeluettelon ylläpidon siirto on tehty, osakeluettelotietoja pyynnön esittämisajankohtana osakeluetteloon merkityistä tiedustellaan Maanmittauslaitokselta.

Osakeluettelon julkisuus on tarkoitus säilyttää uudistuksessa. Käsittääksemme hallituksen esityksessä puuttuu kannanotto yksityiskohtaisista perusteluista, joka koskisi yhtiöiden osakeluettelon ylläpidon siirron yhteydessä ilmoittamien osakeluettelotietojen luovuttamista huoneistotietojärjestelmästä. Osakeluettelo on kuitenkin kokonaisuus, ja sen jälkeen, kun osakeluettelon ylläpidon siirto on tapahtunut, tulee osakeluetteloa koskevien tiedustelujen ja tähän liittyvän tietojen luovuttamisen kuulua yksiselitteisesti Maanmittauslaitokselle, silloin kun tiedustelu koskee osakeluetteloon omistajaksi merkittyä (ei historiatietoa aiemmista omistajista). Näin siis riippumatta siitä, onko yksittäistä huoneistoa koskeva omistajamerkintä tehty Maanmittauslaitoksessa siirron jälkeen vai yhtiössä ennen siirtoa.

Esitämme, että lakia tai lain perusteluja täsmennetään asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirron yhteydessä ilmoittamien osakeluettelotietojen julkisuuden ja Maanmittauslaitoksen tietojen luovutusoikeuden osalta.

Valtion vahingonkorvausvastuu

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, että kirjaamisen hakeminen on helppoa ja vaivatonta ja kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin ja merkintä osakeluetteloon tehdään viivytyksettä.

Valtion ankara vahingonkorvausvastuu virheellisestä ratkaisusta takaa sen, että Maanmittauslaitoksen edellyttämä luotettava selvitys tulee olemaan riittävä, ja samalla varmistaa myös, 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.

Osakeluettelon ylläpidon siirron yhteydessä Maanmittauslaitokselle välitettävästä virheellisestä tiedosta vastaa yhtiön johto, ts. hallitus ja yhtiöllä mahdollisesti oleva isännöitsijä. Vastuu määräytyy AOYL:n 24 luvun mukaisesti.

Vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan lain huoneistotietojärjestelmästä 5 luvun 22 §:n mukaan valtio on velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu osakehuoneistorekisteriin tehtävää kirjausta tai merkintää koskevasta virheellisestä ratkaisusta tai muusta sellaisesta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta. Pykälässä tai sen esitöissä ei oteta kantaa valtion vahingonkorvausvastuuseen vahingosta, joka aiheutuu virheellisestä osakeluettelomerkinnästä tai siitä, että osakeluettelomerkintää ei ole tehty viivytyksettä.

Esitämme, että pykälään tai pykälän yksityiskohtaisiin perusteluihin lisätään selkeyden vuoksi, että merkintää koskevalla virheellä tarkoitetaan esimerkiksi osakehuoneistorekisterimerkinnän yhteydessä tehtyä virheellistä osakeluettelomerkintää. Samalla esitämme tarkennettavaksi, että valtion ankara vahingonkorvausvastuu koskee vain niitä osakeluettelotietoja, jotka perustuvat Maanmittauslaitoksen tekemään osakerekisterimerkintään.

Lunastusmenettelyn käynnistyminen

Lunastusmenettelyn käynnistymistä koskeva lainsäädäntö uudistuu. Lunastusmenettely käynnistyy, kun uusi omistaja on hakenut omistusoikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin ja asunto-osakeyhtiön hallitus on saanut osakehuoneistorekisteristä ilmoituksen osakkeen siirtymisestä *sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot*. Hallituksen esityksen asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi 13 § mukaisesti osakkeen saajan on toimitettava hallitukselle nämä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot.

Hallituksen on ilmoitettava lunastuksenalaisesta saannosta osakkaille. Tähän saakka lunastusilmoituksen tekemiseen yhtiön osakkaille on liittynyt epävarmuutta siitä, keneltä tulleen ilmoituksen perusteella ja minkä sisältöisen ilmoituksen perusteella hallituksen tulee lunastusilmoitus tehdä. Tulkinnanvaraiset tilanteet ovat liittyneet esimerkiksi siihen, riittääkö yhtiölle sähköpostitse toimitettu ilmoitus käynnistämään lunastusilmoituksen tekemiselle varatun lyhyen määräajan, riittääkö isännöintiyrityksen kiinteistösihteerille tehty ilmoitus jne. Kaikki tämä tulkinnanvaraisuus säilyy, kun edelleen lunastusilmoituksen tekeminen osakkaille edellyttää osakehuoneistorekisteristä tulleen ilmoituksen lisäksi myös osakkeen saajan tekemää ilmoitusta yhtiölle. Tulkinnanvaraisuus säilyy, jos uudistuksen yhteydessä ei vähintään samalla säädetä siitä, kenen vastaanottamaa, miten (mitä tiedonantotapaa käyttäen) toimitettua ja mitä tietoja sisältävää ilmoitusta pidetään riittävänä.

Ilmoitettavien tietojen sisältöä ei määritellä AOYL:ssa. Oikeuskäytännön perusteella osakkeiden siirtymisilmoituksen täytyy sisältää vähintään tieto siitä,

mistä osakkeista on kyse, minkä huoneiston hallintaan osakkeet oikeuttavat, onko siirron yhteydessä sovittu jokin hinta osakkeille ja jos on, niin mikä ja kenelle osakkeet on siirretty.

Ilmoitukset osakkeen siirrosta tulevat yhtiölle jatkossa aina ilmoituksena rekisteristä. Kun toimituskirjan tiedoksiantoon sovelletaan hallintolakia ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnasta annettua lakia, ilmoitus osakkeen siirtymisestä selkeytyy toimitustavan osalta merkittävästi. Jotta tästä olisi lunastusmenettelyn hoitamisen osalta yhtiöille hyötyä lunastusmenettelyn helpottumisena, toimitusasiakirja pitäisi pitää sisällään myös edellä mainittu ilmoitus muista lunastusilmoituksen tekemistä varten tarvittavista tiedoista. Tällöin tulkinnanvaraiset tilanteet vähenisivät merkittävästi.

Hallituksen esityksen mukaisesti osakeluetteloon merkitään omistusoikeuden siirtymisen lisäksi tieto lunastusmenettelystä. Tämä tieto poistetaan osakeluettelosta kahden kuukauden kuluttua sen merkitsemisestä, *jollei hallitus siihen mennessä ilmoita toisin*.

On huomioitava, että hallituksella ei ole kuitenkaan mahdollisuutta tehdä lunastusilmoitusta osakkaille pelkän osakerekisteristä tulleen ilmoituksen perusteella, vaan joudutaan odottamaan myös osakkaalta tulevaa ilmoitusta, joka ei tule samanaikaisesti. Osakkeiden siirronsaajalle ei ole säädetty määräaikaa, mihin mennessä hänen tulee ilmoittaa yhtiölle lunastusilmoituksen tekemiseksi tarvittavat tiedot. Se, käyttääkö joku lunastusoikeuttaan ja esitetäänkö pätevä lunastusvaatimus, ei tule aina selviämään kahden kuukauden sisällä osakeluettelomerkinnän tekemisestä. Hallituksille tulee uusi velvoite lunastusmenettelyyn liittyen ja menettely monimutkaistuu nyt esitetyssä muodossa yhtiön näkökulmasta entisestään.

Olisi toivottavaa, että uudistus vähentäisi tulkinnanvaraisia tilanteita lunastusmenettelyn käynnistämiseen liittyen tai ei ainakaan monimutkaistaisi lunastusmenettelyn hoitamista entisestään.

Uudistuksen johdosta tulkinnanvaraisten tilanteiden tulisi vähentyä. Näin ei kuitenkaan tapahdu, jos muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot toimitetaan jatkossakin aina suoraan yhtiölle.

Kun kirjaamisen edellytyksenä on sen jälkeen, kun osakekirja on Maanmittauslaitoksessa ensimmäisen kirjaamisen yhteydessä mitätöity, rekisteriin kirjatun *osakkeenomistajan suostumus* tai muu selvitys saannosta, ei Maanmittauksella automaattisesti aina ole kaikkea lunastusilmoituksen tekemiseen asunto-osakeyhtiössä tarvittavaa informaatiota.

Esitämme lakia muutettavaksi siten, että niiden yhtiöiden osalta, joissa yhtiöjärjestykseen sisältyy lunastuspykälä, tai muu vaihdannanrajoituslauseke, kirjaamisen edellytysten yhteydessä edellytettäisiin siirronsaajan ilmoittavan Maanmittauslaitokselle myös muut yhtiön lunastusilmoituksen tekemistä varten tarvittavia tiedot ja edellytettäisiin Maanmittauslaitoksen ilmoittavan nämä tiedot yhtiölle samassa yhteydessä, kun se ilmoittaa osakkeen

siirtymisestä yhtiölle. Tämä muutos vähentäisi lunastusmenettelyyn liittyviä riitatilanteita ja helpottaisi lunastusmenettelyn hoitamista yhtiöissä merkittävästi.

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin liittyvä kokonaisuus on sekava ja vaatii mielestämme selkeytystä.

Emme pidä tarkoituksenmukaisena, että niiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden, joihin jo nykyisen lainsäädännön mukaan sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (1992 tai sen jälkeen perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja ne vanhemmat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, jotka ovat lisänneet yhtiöjärjestykseen säännöksen asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta), **tarvitsisi nimenomaisesti erikseen liittyä osakehuoneistorekisteriin ja muuttaa yhtiöjärjestystään siten, että se sisältäisi määräyksen muutetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta yhtiöön.**

Vaikka 1992 tai sen jälkeen perustetuissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä on ollut mahdollista yhtiöjärjestyksellä päättää osakeyhtiölain soveltamisesta, kokemuksemme mukaan näin ei ole tehty.

Kun asunto-osakeyhtiölakia jo tällä hetkellä sovelletaan suureen osaan keskinäisitä kiinteistöosakeyhtiöistä, on näkemyksemme mukaan aivan turhaa velvoittaa kaikkia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä yhtiöjärjestyksen muuttamiseen, jotta yhtiöt voivat liittyä osakehuoneistorekisteriin ja luopua paperisista osakekirjoista.

Esitämme, että kaikkiin niihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, joihin sovelletaan joko perustamisajankohdasta tai yhtiöjärjestysmääräyksestä johtuen asunto-osakeyhtiölakia, sovellettaisiin sitä myös tämän lainsäädäntömuutoksen yhteydessä. Siten vain niiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden, joihin perustamisajankohdasta tai yhtiöjärjestysmääräyksestä johtuen sovelletaan osakeyhtiölakia, tarvitsisi nimenomaisesti erikseen liittyä osakehuoneistorekisteriin ja muuttaa yhtiöjärjestystään siten, että se sisältäisi määräyksen muutetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta yhtiöön.

Annamme tarvittaessa lisätietoja tästä lausunnosta.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Virpi Hienonen
vanhempi lakiasiantuntija