Maa- ja metsätalousvaliokunta
Eduskunta

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp)

Hallituksen esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki huoneistotietojärjestelmästä ja laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta sekä muutettavaksi muun muassa asunto-osakeyhtiölakia, kaupparekisterilakia ja yritys- ja yhteisötietolakia.

Esityksen tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden paperisista osakekirjoista luopuminen ja luoda niiden vaihdantaa, omistusta ja vakuuskäyttöä palveleva, luotettava kirjaamisjärjestelmä. Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) pitää lakiehdotusta hyvänä ja suhtautuu myönteisesti lakien hyväksymiseen.

Laki huoneistotietojärjestelmästä

Lakia sovellettaisiin 1 §:n 1 momentin mukaan huoneistotietojärjestelmän, siihen sisältyvien rekisterien ja asiointijärjestelmän ylläpitoon ja muuhun siinä tapahtuvaan tietojenkäsittelyyn.

Ehdotuksen mukaan huoneistotietojärjestelmän rakentaminen on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Ensi vaiheessa huoneistotietojärjestelmään sisältyvään osakehuoneistorekisteriin koottaisiin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden omistusta ja panttausta koskevat tiedot. Näin muodostuvaa kokonaisuutta kutsuttaisiin osakehuoneistorekisteriksi.

Sähköisessä asiointijärjestelmässä 1 päivänä tammikuuta 2019 tai sen jälkeen perusilmoituksen tehneet yhtiöt kuuluisivat suoraan lain soveltamisalaan ja niiden osakkeet kuuluisivat osakehuoneistorekisteriin.

Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lain voimaanpanosta annettavassa laissa säädettäisiin voimaantulon ohella ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden liittymisestä osakehuoneistorekisteriin, paperisista osakekirjoista luopumisesta sekä muista siirtymäjärjestelyistä. Pykälän 1 momentissa muun muassa ehdotetaan, että huoneistotietojärjestelmästä annettava laki, asunto-osa-

keyhtiölain muuttamisesta annettava laki, kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta annettava laki sekä yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta annettava laki tulisivat voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019. Mainitun päivän jälkeen perustettavat asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt tekisivät perustamisilmoituksen sähköiseen järjestelmään. PRH:ssa on vireillä tietojärjestelmähanke, jonka tavoitteena on mahdollistaa mainittujen yhtiöiden sähköinen perustaminen vuoden 2019 alusta lukien. Ehdotettu muutos tukee sähköisten palvelujen kehittämistä.

Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi 1 a §, jossa olisi säännös yhtiön osakkeiden kuulumisesta huoneistotietojärjestelmästä annettavassa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Säännös olisi pakottava, eikä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voisi määrätä asiasta toisin.

Asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:ä ehdotetaan muutettavaksi siten, että säännöstä osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta sovellettaisiin myös keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Toisaalta osakehuoneistorekisteriin ei voitaisi liittää lain 28 luvun 3 §:ssä tarkoitetun muun osakeyhtiön osakkeita.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanolain mukaan ennen lain voimaantuloa perustetun asunto-osakeyhtiön olisi liityttävä osakehuoneistorekisteriin määräajan kuluessa. Tämä tapahtuisi siirtämällä yhtiön osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen osakkeenomistajan omistusoikeus voitaisiin kirjata osakehuoneistorekisteriin voimaanpanolaissa säädetyssä menettelyssä. Ennen lain voimaantuloa perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voisivat päättää kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin voimaanpanolaissa tarkemmin säädettävällä tavalla.

PRH pitää hyvänä sitä, että ennen lain voimaantuloa perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat itse päättää kuulumisestaan osakehuoneistorekisteriin. Aikaisemmassa lainsäädännössä ne on rinnastettu osakeyhtiöihin ja kaupparekisterissä niiden oikeudelliseksi muodoksi onkin merkitty osakeyhtiö. Yhtiötä ei voida päätellä keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi automaattisesti ilman perehtymistä yhtiöjärjestyksen sisältöön. Tämän vuoksi on perusteltua, että yhtiö voi itse päättää kuulumisestaan osakehuoneistorekisteriin.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:n 1 momentista ehdotetaan poistettavaksi maininta osakkeenomistajan sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden toimittamisesta yhtiölle. Osakkaan yhteystietojen toimittaminen yhtiölle ei olisi tarpeen, koska mainitut tiedot ehdotetaan 2 momentin mukaan tallennettavaksi osakkeenomistajan ilmoituksesta Maanmittauslaitoksen pitämään osakehuoneistorekisteriin. Lakiehdotuksen perustelujen mukaan tiedot voisi ilmoittaa esimerkiksi saannon kirjaamista koskevan hakemuksen yhteydessä. Jos osakas ei lakiehdotuksen perustelujen mukaan ilmoita 2 momentissa tarkoitettua postiosoitetta osakehuoneistorekisteriin, voitaisiin ehdotuksen mukaan

osakeluetteloon merkitä huoneistotietojärjestelmän käytössä olevien väestötietojärjestelmän tai kaupparekisterin tietojen mukainen osoite. PRH huomauttaa, että kaupparekisteriin ei talleteta osakkeenomistajien tietoja. Tältä osin lakiehdotuksen perustelu on epätarkka.

Laki yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta

Yritys- ja yhteisötietolain (244/2001)10 §:n *3* momentin sanamuotoa ehdotetaan muutettavaksi niin, että ilmoitukset tehdään yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa. Vaikka ilmoituksen tekemisen tapa ei käytännössä muutu, pitää PRH ehdotettua lain sanamuotoa täsmällisempänä verrattuna voimassa olevan lain sanamuotoon.

Laki kaupparekisterilain muuttamisesta

Kaupparekisterilain (129/1979) 9 §:än lisättäisiin uusi 8 momentti, jossa säädettäisiin asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kaupparekisteriin merkittävistä tiedoista. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoituksessa olisi ilmoitettava, sisältääkö yhtiön yhtiöjärjestys lunastuslausekkeen tai muun vaihdannanrajoituslausekkeen tai onko yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla yhtiöjärjestyksen määräykseen perustuva oikeus vastustaa yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista.

Tieto velkojien suostumuksen tarpeellisuudesta olisi uusi, ja se liittyy asunto-osakeyhtiölain 17 luvun 7 §:än, jonka mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla on velkojiensuojamenettelyssä oikeus vastustaa yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista tai määräyksestä poikkeamista. Lainkohdan perusteluissa on virheellisesti mainittu, että asunto-osakeyhtiölain 17 luvun 7 §:n mukainen velkojiensuojamenettely liittyisi osakepääoman alentamiseen. Yhtiöjärjestyksen määräyksellä voidaan tiettyyn määräykseen kytkeä velkojiensuojamenettely, jolloin määräyksen muuttaminen, poistaminen tai siitä poikkeaminen edellyttää yhtiön tai osakkeenomistajien velkojien suostumusta.

PRH tarkistaisi ilmoituksen käsittelyn yhteydessä, että rekisteriin merkittävä tieto vastaa yhtiöjärjestystä. Lainkohdan perusteluissa on virheellisesti todettu, että mahdollinen yhtiöjärjestysmääräys saataisiin näkymään yhtiön kaupparekisteriotteella. Lainmuutoksen johdosta kaupparekisteriotteelle tehdään merkintä siitä, että yhtiöjärjestyksessä on lauseke, joka rajoittaa osakkeiden vapaata luovutettavuutta tai muu edellä mainittu lauseke. Lausekkeen sisältö selviää kuitenkin vain tutkimalla yhtiön yhtiöjärjestystä.

Voimassa olevan lain 21 §:n 2 momenttia muutettaisiin niin, ettei säännöksessä enää viitattaisi kaupparekisteri-ilmoituksen käsittelymaksun suorittamisajankohtaan. Muutoksen tarkoituksena olisi mahdollistaa asunto-osakeyhtiöiden kaupparekisteri-ilmoitusten käsittelymaksun maksaminen verkkolaskutuksena. Lain nykyinen sanamuoto edellyttää, että ilmoitusta ei käsitellä ennen kuin

maksu on suoritettu. Sähköinen asiointi asunto-osakeyhtiöiden kaupparekisteri-ilmoitusten osalta ei ole lisääntynyt ennakoidulla tavalla, koska isännöintiyhtiöiden käytössä olevat monipankkijärjestelmät eivät luontevasti sovellu käsittelymaksun suorittamiseen YTJ:n sähköisessä asiointipalvelussa.

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Jouko Koitto
johtava lakimies
Yritykset ja yhteisöt –tulosalue
puh. 029 5095550
jouko.koitto@prh.fi