30.10.2018

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta

viite: HE 127/2018 vp

HE 127/2018 VP LUNASTUSMENETTELYYN ESITETTYJEN MUUTOSTEN OSALTA

Suomen Kiinteistöliitto ry on antanut eduskunnan lakivaliokunnalle ja maa- ja metsätalousvaliokunnalle lausunnon HE 127/2018 vp osalta. Palaamme lausunnossa ja asiantuntijakuulemisissa esittämäämme lunastusmenettelyn osalta, koska lakivaliokunta ei ottanut lunastusmenettelyyn kantaa 26.10. maa- ja metsätalousvaliokunnalle antamassaan lausunnossaan (LaVL 26 2018 vp).

Yleistä

Lunastusmenettely koskee vain osaa asunto-osakeyhtiöistä ja osaa keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä. Tarkkaa tietoa lunastuslausekkeiden määrästä ei ole, sillä lunastuslausekkeet ovat tekstinä yhtiöjärjestyksien sisällä, eikä PRH:n tietokannassa (tai muuallakaan) ole tietoa siitä, missä kaikissa yhtiöissä lunastuslauseke on. Useiden vanhempien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin lunastuslauseke kuitenkin sisältyy. Uudemmissa yhtiöissä lunastuslausekkeet koskevat useimmiten autopaikkaosakkeita.

Lunastusmenettelyn käynnistyminen

Voimassa oleva lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiöissä, joiden yhtiöjärjestyksessä on lunastuspykälä, hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä osakkaille, silloin kun osakkailla on oikeus lunastaa siirtynyt osake. Ilmoitus tulee tehdä sen jälkeen, kun hallitus on saanut lunastusmenettelyn käynnistämistä varten tarvittavat tiedot.

Siirronsaajalle ei ole säädetty määräaikaa, jonka kuluessa hänen tulee toimittaa mainitut tiedot yhtiölle. Laissa ei ole liioin säädetty, mitä tietoja siirronsaajan tulee yhtiölle ilmoittaa. Hallituksen lunastusilmoituksen tekemiseen liittyykin usein epävarmuutta siitä, keneltä tulleen ja minkä sisältöisen ilmoituksen perusteella hallituksen tulee lunastusmenettely käynnistää ja lunastusilmoitus osakkaille tehdä.

Tulkinnanvaraiset ja oikeudenkäyntejä aiheuttaneet tilanteet ovat liittyneet muun muassa siihen, riittääkö yhtiölle sähköpostitse toimitettu ilmoitus käynnistämään lunastusilmoituksen tekemiselle varatun määräajan, voiko siirronsaaja ilmoittaa tiedot puhelimitse, riittääkö isännöintiyrityksen

kiinteistösihteerille tehty ilmoitus, voiko kiinteistönvälittäjä tehdä ilmoituksen siirronsaajan puolesta, mitä kaikkia tietoja yhtiölle täytyy ilmoittaa jne.

Ilmoitettavien tietojen sisältöä ei siis määritellä AOYL:ssa. Oikeuskäytännön perusteella voitaneen ajatella, että 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.

Hallituksen esitys:

Hallituksen esityksen mukaisesti lunastusmenettelyn käynnistymistä koskeva lainsäädäntö uudistuu. Keskeiset lunastusmenettelyyn liittyvät muutosehdotukset koskevat lakia asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta sen 2 luvun 5 §:n ja 13 §:n osalta.

Hallituksen esityksen mukaisesti lunastusmenettely käynnistyy

- kun uusi omistaja on hakenut omistusoikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin ja asunto-osakeyhtiön hallitus on saanut osakehuoneistorekisteristä ilmoituksen osakkeen siirtymisestä ja
- kun hallitus on saanut 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.

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, toimitusasiakirjan pitäisi kuitenkin pitää sisällään myös edellä mainittu ilmoitus muista lunastusilmoituksen tekemistä varten tarvittavista tiedoista.** Tällöin myös lunastusmenettelyyn liittyvät tulkinnanvaraiset tilanteet vähenisivät nähdäksemme merkittävästi.

Olisi tärkeää, että uudistus vähentäisi tulkinnanvaraisia tilanteita lunastusmenettelyn käynnistämiseen liittyen eikä monimutkaistaisi lunastusmenettelyn hoitamista nykyisestä.

Uudistuksen johdosta tulkinnanvaraisten tilanteiden tulisi vähentyä. Näin ei tapahdu, jos muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot toimitetaan

jatkossakin aina suoraan 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.

Pidämme tärkeänä, että lainsäädäntöä uudistettaessa lunastusmenettelyn käynnistämistä koskeva menettely vakioitaisiin. Pääosan tarvittavista tiedoista Maanmittauslaitos saa uuden omistajan hakiessa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin.

Esitämme, että niiden yhtiöiden osalta, joiden yhtiöjärjestykseen sisältyy lunastuspykälä, edellytettäisiin siirronsaajan ilmoittavan Maanmittauslaitokselle myös muut yhtiön lunastusilmoituksen tekemistä varten tarvittavat (määritellyt) tiedot. Lakiesitystä tulisi muuttaa siten, että Maanmittauslaitos ilmoittaisi nämä tiedot yhtiölle samassa yhteydessä, kun se ilmoittaa osakkeen siirtymisestä yhtiölle.

Tämä muutos vähentäisi lunastusmenettelyyn liittyviä riitatilanteita ja turhia oikeudenkäyntejä ja helpottaisi lunastusmenettelyn hoitamista yhtiöissä merkittävästi.

Hallituksen esitys kirjaamisen osalta:

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* (laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta 2 luvun 13 §).

On huomioitava, että hallituksella ei ole mahdollisuutta tehdä lunastusilmoitusta osakkaille pelkän osakerekisteristä tulleen ilmoituksen perusteella, vaan yhtiössä joudutaan odottamaan myös osakkaalta tulevaa ilmoitusta, joka ei tule samanaikaisesti. Osakkeiden siirronsaajalle ei ole hallituksen esityksessäkään säädetty määräaikaa, mihin mennessä hänen tulee ilmoittaa hallitukselle lunastusilmoituksen tekemiseksi tarvittavat tiedot. Tähän voi mennä päiviä, viikkoja, kuukausia tai jopa vuosia.

Lunastusvaatimuksen esittämiseen osakkailla on useissa yhtiöissä kuukauden aika hallituksen saamasta lunastusilmoituksesta. Lunastushinta puolestaan tulee pääsääntöisesti maksaa kahden viikon kuluessa lunastusvaatimukselle varatun ajan päättymisestä. Esityksen mukaan tieto lunastusmenettelystä poistetaan rekisteristä jo kahden kuukauden kuluttua sen merkitsemisestä. **Se, käyttääkö**

joku lunastusoikeuttaan ja esitetäänkö pätevä lunastusvaatimus, ei tule useinkaan selviämään kahden kuukauden sisällä osakeluettelomerkinnän tekemisestä. Hallituksille tulee uusi velvoite lunastusmenettelyyn liittyen, kun sen tulee ilmoituksellaan estää merkinnän poistuminen rekisteristä ennenaikaisesti. Lunastusmenettely monimutkaistuu nyt esitetyssä muodossa yhtiön näkökulmasta entisestään.

Esitämme, että 2 luvun 13 §:n mukaista kahden kuukauden määräaikaa tulisi **pidentää vähintään kolmeen kuukauteen**, jotta valtaosassa tilanteita lunastusajat ehtisivät kulua ja hallitukselle ehtisi selvitä, käyttääkö joku osakkaista lunastusoikeuttaan.

Määräajan pidennys ei ole kuitenkaan tarpeen, jos lakiesitystä muutettaisiin siten, että kaikki lunastusilmoituksen tekemiseen tarvittavat tiedot tulevat yhtiölle suoraan Maanmittauslaitokselta. Tällöin lunastusmenettely käynnistyisi välittömästi Maanmittauslaitokselta saadusta ilmoituksesta ja kahden kuukauden aikaa voitaisiin pitää riittävänä.

Annamme tarvittaessa lisätietoja tästä lausunnosta.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Virpi Hienonen
vanhempi lakiasiantuntija