Maa- ja metsätalousministeriö
Jord- och skogsbruksministeriet
Ministry of Agriculture and Forestry

Lausunto
VN/19242/2020
24.11.2020

Lainsäädäntöneuvos Susanna Paakkola

Maa- ja metsätalousvaliokunta

HALLITUKSEN ESITYS LAEIKSI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ ANNETUN LAIN 25 §:N, ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN 28 LUVUN 1 §:N JA HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVAN LAINSÄÄDÄNNÖN VOIMAANPANOSTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA, HE 219/2020 vp.

Suomessa otettiin vuonna 2019 käyttöön huoneistotietojärjestelmä. Huoneistotietojärjestelmään kerätään siirtymäajan kuluessa kattavat tiedot asunto-osakkeiden ja niillä hallittavien osakehuoneistojen, kuten asuntojen ja autopaikkojen, omistuksista ja panttauksista. Kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä, se korvaa paperisen osakekirjan käytön osakehuoneistojen vaihdannassa ja lainan vakuutena. Huoneistotietojärjestelmää ylläpitää Maanmittauslaitos.

Asunto-osakeyhtiöt, jotka on perustettu 1.1.2019 tai sen jälkeen, tulevat automaattisesti huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) säännösten piiriin, eikä asunto-osakkeille paineta osakekirjoja. Omistukset ja panttaukset merkitään huoneistotietojärjestelmän osakehuoneistorekisteriin. Ennen vuotta 2019 perustetut asunto-osakeyhtiöt siirtyvät huoneistotietojärjestelmään kaksivaiheisessa menettelyssä. Ensin nämä yhtiöt siirtävät osakeluettelon pidon Maanmittauslaitokselle. Sen jälkeen osakkeenomistaja tai luovutuksen yhteydessä osakkeen saaja hakee sähköistä omistajamerkintää ja paperiset osakekirjat mitätöidään.

Osakeluettelon siirtämiselle säädetyn määräajan jatkaminen

Esityksessä ehdotetaan osakeluettelon siirtämiselle säädetyn määräajan jatkamista vuodella. Voimassa olevan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain mukaan (1329/2018), jäljempänä *voimaanpanolaki*, ennen vuotta 2019 perustetun asunto-osakeyhtiön on siirrettävä osakeluettelonsa Maanmittauslaitokselle vuoden 2022 loppuun mennessä. Osakeluetteloiden siirto on lähtenyt hitaasti liikkeelle. Toisaalta osakeluettelon siirtopalvelun käyttöönotto viivästyi alkuperäisistä suunnitelmista. Lisäksi isännöintijärjestelmiin tarjottavan rajapintapalvelun arvioidaan tulevan käyttöön vuoden 2021 alkupuolella. Osakeluettelonsa on siirtänyt hyvin pieni osa 89 000 taloyhtiöstä. Toisaalta siirtopalvelun käytöstä saadun kokemuksen perusteella on todettu tarve merkittävälle asiakastuelle ja lisäselvitykselle, mikäli yhtiön kaupparekisteritiedot eivät ole ajan tasalla tai osakeluettelon tietoja puuttuu. Jos osakeluettelon siirtämiselle säädettyä määräaikaa ei jatkettaisi, uhkaisi siirtopalvelu ja Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelu ruuhkautua merkittävästi, kun noin 88 000 yhtiötä siirtää osakeluettelonsa kahden vuoden sisällä. Tämä johtaisi niin taloyhtiön kuin Maanmittauslaitoksen kannalta epätoivottavaan tilanteeseen. Osakehuoneistorekisteriin siirtyminen on voitava toteuttaa hallitusti ja varmistuen niin osakeluettelon siirron virheettömyydestä kuin taloyhtiön tarvitsemien palveluiden saatavuudesta siirron aikana ja sen jälkeen. Määräaikaa jatkamalla toteutetaan samalla osakeluettelon siirron maksuttomuus niille taloyhtiöille, jotka tarvitsevat lisäaikaa siirron toteutukselle edellä mainituista syistä.

Edellä esitetyn perusteella on tarpeen jatkaa osakeluettelon siirrolle säädettyä määräaikaa vuodella. Tämä kompensoi siirtosovelluksen käyttöönotossa tapahtunutta viivästystä ja toisaalta varmistaa hallitun siirtymisen osakehuoneistorekisterin piiriin.

Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin liittyvät täsmennykset

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, jotka on perustettu vuoden 2019 alusta tai sen jälkeen, tulevat huoneistotietojärjestelmän piiriin automaattisesti, eikä niiden osakkeille painateta paperisia osakekirjoja. Tätä ennen perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat liittyä osakehuoneistorekisteriin tekemällä yhtiöjärjestyksen muutoksen ja siirtämällä osakeluettelonsa Maanmittauslaitokselle. Sen jälkeen niiden osakkeisiin sovelletaan asunto-osakeyhtiölain osakehuoneistorekisteriä koskevia säännöksiä ja huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia.

Huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntötyöryhmässä on käsitelty huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön toimeenpanosta saatuja kokemuksia ja tässä yhteydessä on esitetty, että siirtymäsäännöksiä täsmennettäisiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavan lain osalta. Työryhmässä ovat edustettuina viiden ministeriön lisäksi Finanssiala ry, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry ja Suomen Kiinteistönvälittäjät ry sekä asiantuntijana Maanmittauslaitos. Esitykseen sisältyvät täsmennysehdotukset on valmisteltu oikeusministeriössä, ja niitä on käsitelty edellä mainitussa työryhmässä ennen hallituksen esityksen antamista.

Esityksessä ehdotetaan täsmennettäväksi keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevia voimaanpanolain 6 §:n 3 momentin säännöksiä siten, että voimaanpanolaissa selkeämmin todetaan, ettei huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulo vaikuta sellaisiin ennen vuotta 2019 perustettuihin yhtiöihin, jotka eivät halua liittyä osakehuoneistorekisteriin. Näihin yhtiöihin sovelletaan jatkossakin lainsäädäntöä, jonka soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä (osakeyhtiölakia (624/2006) tai huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaan tullessa voimassa ollutta asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009), tai tätä edeltävää asunto-osakeyhtiölakia (809/1991), jonka soveltaminen voi tulla kysymykseen yhtiön perusilmoituksen ajankohdan perusteella).

Vuoden 2019 jälkeen perustetun keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voida asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan poiketa asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n säännöksistä (osakkeiden kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin). Esityksessä ehdotetaan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momenttiin täsmennystä, jonka mukaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei voi poiketa myöskään muista osakehuoneistorekisteriä koskevista asunto-osakeyhtiölain säännöksistä valitsemalla sovellettavaksi laiksi osakeyhtiölain säännöksiä. Jos ennen vuotta 2019 perustettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö päättää liittyä osakehuoneistorekisteriin, sen on voimaanpanolain 6 §:n 1 momentin mukaan tehtävä yhtiöjärjestyksen muutos, jonka jälkeen yhtiön osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin. Tähän liittyen ehdotetaan voimaanpanolain 6 §:n 1 momenttia muutettavaksi siten, että edellä sanottua asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin täsmennystä sovellettaisiin myös sellaisiin ennen vuotta 2019 perustettuihin yhtiöihin, jotka päättävät liittyä osakehuoneistorekisteriin muuttamalla yhtiöjärjestystään. Samalla ehdotetaan voimaanpanolain 6 §:n 2 momenttia täsmennettäväksi siten, että yhtiöjärjestyksen muuttamisen jälkeen osakeluettelon siirto olisi tehtävä viipymättä.

Muutoksenhakusäännökset

Esityksessä ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 25 §:n ja voimaanpanolain 17 §:n muutoksenhakua koskeviin säännöksiin. Mainittujen lakien säännökset muutoksenhausta hallintotuomioistuimiin korvaavat oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) säännökset. Mainittuihin pykäliin lisättäisiin tähän liittyen informatiivinen viittaus oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin.