23.11.2020

Maa- ja metsätalousvaliokunta

HE 219/2020 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAEIKSI HUONEISTOTIETO-JÄRJESTELMÄSTÄ ANNETUN LAIN 25 §:N, ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN 28 LUVUN 1 §:N JA HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVAN LAINSÄÄDÄNNÖN VOIMAANPANOSTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (**Kiinteistöliitto**) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

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 jäsenyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä (mm. opiskelija-asuntoyhteisöjä).

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 18 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Siirtymäaika

Asunto-osakeyhtiöiden siirtyminen huoneistotietojärjestelmään on viivästynyt, koska rajapinnat isännöintijärjestelmien ja huoneistotietojärjestelmän välillä eivät ole valmistuneet alun perin suunnitellussa aikataulussa. Siirtopalvelu on avattu huhtikuussa 2020. Siirtopalvelun avauduttua asunto-osakeyhtiöt, jotka eivät ole isännöintijärjestelmän piirissä, ovat ryhtyneet siirtämään osakeluetteloiden ylläpitoa Maanmittauslaitokselle.

Kaikista vanhoista, ennen vuotta 2019 perustetuista asunto-osakeyhtiöistä, vasta pieni osa (tähän mennessä yhteensä noin tuhat yhtiötä) on ehtinyt siirtää osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Vanhoja asunto-osakeyhtiöitä on noin 89 000. Tietojärjestelmien merkittävä viivästyminen (noin kaksi vuotta lain voimaantulosta) on johtanut siihen, että alkuperäinen siirron määräaika ei ole riittävä.

Kiinteistöliitto pitää tarpeellisena ja kannattaa tehtyä esitystä asunto-osakeyhtiöiden osakeluettelon ylläpidon siirtämiselle säädetyn määräajan pidentämistä vuodella päättymään vuoden 2023 lopussa.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain huomioiminen

Kiinteistöliitto kannattaa, että huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ja huoneistotietolainsäädännön voimaanpanosta annettuun lakiin tehdään nyt samalla esityksen mukaiset oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 1.1.2020 voimaantulosta aiheutuvat muutokset.

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

1. Voimaanpanolain 6 §:n 3. momentti

Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta Kiinteistöliitto pitää tarpeellisena ja kannattaa esitystä ennen vuotta 2019 perustettuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavien siirtymäsäännösten täsmentämisestä. Voimaanpanolain 6 §:n 3 momentin säännös vanhan asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta on ollut luettavissa ja tulkittavissa siten, että vanha asunto-osakeyhtiölaki tulisi vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestysmääräyksistä ja/tai perustamisajankohdasta riippumatta (kaikilta osin) sellaisenaan sovellettavaksi keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, jotka eivät ole liittyneet osakehuoneistorekisteriin. Kuten esityksessä on todettu, tämä ei ole ollut säännöksen tarkoitus ja Kiinteistöliitto katsookin, että säännöstä on syytä täsmentää.

Kiinteistöliitto kannattaa tehtyä täsmennystä, ja esitystä siitä, että voimaanpanolain 6 §:n 3 momentissa viitataan jatkossa vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momenttiin ja asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momenttiin, jotta on selvää, että vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön voidaan yhtiöjärjestyksen määräyksen ja/tai perustamisajankohdan perusteella soveltaa muuta kuin asunto-osakeyhtiölakia. Näkemyksemme mukaan esityksen johdosta sovellettavaa lakia koskeva tulkinnanvaraisuus poistuu koskien vanhoja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja niiden osalta vaihetta ennen osakeluettelon ylläpidon siirtoa. Voimaanpanolain 6 §:n 3 momenttia koskevissa esitöissä asia on lisäksi todettu hyvin selkeästi: “Muutos on tarpeen sen selventämiseksi, ettei huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulo vaikuta sovellettavaan lakiin sellaisissa vanhoissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, jotka eivät ole liittyneet osakehuoneistorekisteriin.”

Pidimme edellisellä lausuntokierroksella ongelmallisena sitä, että kyseisen momentin lopussa kuitenkin edelleen todetaan, että ilmoituksen jälkeen (vanhaan keskinäiseen kiinteistöosake-) yhtiöön sovelletaan, mitä voimaanpanolain 7-11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä. Pykälä ja pykälän esityöt ovat lausuntopalautteen jälkeen täsmentyneet, mutta kiinnitämme täsmennyksestä huolimatta huomiota ja esitämme kysymyksen seuraavista yksityiskohdista:

Jos osakeluettelon ylläpidon siirron tekevä keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on aiemmin soveltanut osakeyhtiölakia ja sovellettava laki tässä yhteydessä osittain muuttuu osakeyhtiölaista asunto-osakeyhtiölaiksi (voimaanpanolain 7-11 §:t), muuttuuko tässä yhteydessä osakeyhtiölain mukainen viikon minimi yhtiökokouskutsuaika viikosta kahteen viikkoon (voimaanpanolain 8 §)?

Kutsuaikaa koskeva muutos ei varmaankaan ole yhtiöille merkittävä ongelma, kunhan on lainsäädännöllisesti selvää, tuleeko yhtiön osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen noudattaa AOYL:n vai OYL:n mukaista kutsuaikaa.

Kiinnitämme huomiota myös keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, joiden yhtiöjärjestykseen sisältyy lunastuslauseke. Osakeyhtiölain mukainen lunastusmenettely poikkeaa asunto-osakeyhtiölain lunastusmenettelystä muun muassa siten, että osakeyhtiölaissa asetetut lunastusmenettelyä koskevat määräajat (lunastusilmoituksen tekemiselle, lunastusvaatimuksen esittämiselle ja lunastushinnan maksamiselle) ovat pidempiä kuin asunto-osakeyhtiölain mukaiset määräajat. Jos viittauksella voimaanpanolain 9 §:ään (lunastuslauseke ja muut vaihdannarajoituslausekkeet) tarkoitetaan muun muassa sitä, että ilmoituksen jälkeen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan kaikilta osin AOYL:n 2 luvun 5 §:n mukaisia lunastusmenettelyä koskevia säännöksiä, tällä voi olla yllättäviä vaikutuksia yhtiölle esimerkiksi siten, että lunastusmenettelyyn liittyvät määräajat voivat lyhentyä. Momentin esitöiden perusteella tulee siihen käsitykseen, että AOYL:n 2 luvun 5 §:ää ei sovellettaisi kokonaisuudessaan, vaan vain tietyiltä osin. Yhtiöiden kannalta on tärkeää tietää, mitkä lunastusmenettelyä koskevat säännökset voivat jatkossakin määräytyä osakeyhtiölain mukaisesti.

Kiinteistöliitto esittää tarkennettavaksi sitä, tarkoittaako kyseisten osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten soveltaminen, että yhtiöjärjestyksen mukaiset lunastusmenettelyä koskevat määräajat muuttuvat asunto-osakeyhtiölain mukaisiksi, vai sovelletaanko määräaikojen osalta edelleen osakeyhtiölakia. Toisin sanoen, onko viittauksella tarkoitus pelkästään varmistaa tiedonkulku Maanmittauslaitoksen ja yhtiön välillä, vai onko tarkoitus myös muuttaa osakeluettelon ylläpidon siirtävän yhtiön lunastusmenettelyyn liittyvät määräajat asunto-osakeyhtiölain mukaisiksi?

2. Voimaanpanolain 6 §:n 2 momentti

Kiinteistöliitto kiinnitti edellisellä lausuntokierroksella huomiota siihen, että voimaanpanolaissa ei ollut säädetty mitään määräajasta, jonka kuluessa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tulee siirtää osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle sen jälkeen, kun sen yhtiöjärjestysmuutos on rekisteröity. Totesimme, että todennäköisesti osakeluettelon ylläpidon siirto tapahtuu yleensä nopeasti sen jälkeen, kun keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on vapaaehtoisesti päättänyt yhtiöjärjestysmuutoksesta ja hakenut yhtiöjärjestyksen rekisteröintiä. Sovellettavaa lakia koskevista syistä johtuen esitimme kuitenkin harkittavaksi, tulisiko osakeluettelon siirrolle yhtiöjärjestysmuutoksen rekisteröinnin jälkeen säätää määräaika.

Kiinteistöliitto kannattaa voimaanpanolain 6 §:n 2 momenttiin lausuntopalautteen perustella tehtyä täsmennystä siitä, että "yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen yhtiön on viipymättä siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle."

Asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n muuttaminen

Nostimme edellisellä lausuntokierroksella esiin sen, että näkemyksemme mukaan vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on hankala, ellei mahdoton toimia täysin osakeyhtiölain varassa silloin, kun osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle. Sama huomio koskee myös vuonna 2019 tai sen jälkeen perustettuja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja niiden perustamista.

Totesimme, että vaikka 2019 tai sen jälkeen perustetut yhtiöt kuuluvatkin automaattisesti huoneistotietojärjestelmään, on näiden edelleen asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n mukaisesti mahdollista yhtiötä perustettaessa valita yhtiöön sovellettavaksi laiksi osakeyhtiölaki. Edelleen totesimme, että uusia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ei koske edes voimaanpanolain 6 §:n 3 momentti, joka sanamuodon mukaisesti on tarkoitettu sovellettavaksi vain vanhojen siirtyvien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä ja kannattaa lausuntopalautteen perusteella asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:ään tehtyä täsmennystä, jonka mukaan "Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 2 luvun 1a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevista säännöksistä" ja sitä, että lain esitöissä on tarkemmin avattu, mitä kyseisessä pykälässä osakehuoneistorekisteriä koskevilla säännöksillä tarkoitetaan.

Kiinteistöliitto esittää kuitenkin tarkennettavaksi ja täsmennettäväksi sitä, tarkoittaako kyseisten pakottavien osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten soveltaminen, että keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, joiden yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke, lunastamista koskevat määräajat määräytyvät aina asunto-osakeyhtiölain mukaisesti, vai voidaanko määräaikojen osalta – niin haluttaessa – edelleen soveltaa osakeyhtiölakia. Toisin sanoen onko pykälän esitöissä lueteltujen 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4, 5 ja 5 a kohdilla tarkoitus säätää pakottavasti – ei pelkästään tiedonkulkua Maanmittauslaitoksen ja yhtiön välillä säätelevät normit – vaan, myös lunastusmenettelyn määräajat AOYL:n mukaisiksi? Lopuksi esitämme myös lunastushinnan maksua koskeva 2 luvun 5 §:n 5 momentin huomioimista osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten soveltamista koskevalla listalla.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Virpi Hienonen
vanhempi lakiasiantuntija