SUOMEN ASIANAJAJALIITTO
FINLANDS ADVOKATFÖRBUND

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta

Dnro K2022-13 1(4)

13.10.2022

MmV@eduskunta.fi

Lausuntopyyntönne 4.10.2022
HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE ERÄIDEN HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA (HE 168/2022 VP)

Pyydettynä lausuntona Suomen Asianajaliitto (jäljempänä ”Asianajajaliitto”) esittää seuraavaa.

Yleistä

Asianajajaliitto pitää kannatettavana lainsäädäntömuutoksia, joiden myötä huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia sekä siihen liittyvää lainsäädäntöä kehitetään saatujen kokemusten perusteella toimivammaksi, jotta huoneistotietojärjestelmän toimivuus ja luotettavuus turvataan. Asianajajaliitto pitää lähtökohtaisesti tervetulleina myös muutoksia, joilla pyritään tarkentamaan huoneistotietojärjestelmään liittyvän lainsäädännön soveltumista keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin.

Asianajajaliitto esittää harkittavaksi, onko perusteltua soveltaa eri ajankohtina perustettuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin toisistaan merkittävästikin poikkeavaa lainsäädäntöä, jonka sisältö ilmenisi osin pelkästään lainsäädäntömuutosten siirtymäsäännöksistä. Asianajajaliitto pitää jokseenkin ongelmallisena, että nykyisen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimassaoloaikana perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt eivät voi ehdotetun lainsäädännön voimaantulon jälkeen perustettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tavoin valita, liitetäänkö yhtiö osakehuoneistorekisteriin vai ei. Mikäli ehdotetut lainsäädäntömuutokset tulevat voimaan nyt esitetyllä tavalla, Maanmittauslaitoksen tulisi erityisesti varmistua siitä, että alan toimijoille saatetaan mahdollisimman yksiselitteistä tietoa lainsäädännön soveltamisesta ja muutoksista tiedotetaan laajasti.

Asianajajaliitto pitää jossain määrin ongelmallisena sitä lähtökohtaa, että asunto-osakeyhtiöillä on ehdotuksen mukaan velvollisuus antaa huoneistotietojärjestelmään varsin laajasti taloudellisia ja teknisiä tietoja yli sen, mitä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi on tarpeen. Kyse on yksityisten yhtiöiden ja niiden osakkeenomistajien, varsin laajasti yksityishenkilöiden, tiedoista. Tietoja tulisi siirtää julkiseen rekisteriin vain välttämättömässä määrin.

Asianajajaliitto esittää esitysluonnoksen tekstiin lisäksi seuraavat yksityiskohtaisemmat huomionsa~~., jotka Maa- ja metsätalousministeriö harkinnee esitystä viimeistellessään.~~

Huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ehdotetut muutokset

5 § 4 mom perustettavan yhtiön lukuun hankitut osakkeet. Asianajajaliitto pitää perusteltuna, että laissa säädettäisiin nimenomaisesti siitä, miten perustettavan yhtiön tulee perustamisensa jälkeen menetellä saadakseen osakkeenomistuksensa kirjattua osakehuoneistorekisteriin. Tämä voitaisiin toteuttaa esimerkiksi lisäämällä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 5 § uuteen 4 momenttiin maininta, että perustettavan yhtiön rekisteröinnin jälkeen yhtiön osakkeenomistus kirjataan osakehuoneistorekisteriin 5 § 2 momentin mukaisessa menettelyssä. Koska perustettavan yhtiön lukuun tehdyt oikeustoimet muun lainsäädännön perusteella lähtökohtaisesti siirtyvät ilman eri toimia perustetun yhtiön nimiin yhtiön rekisteröimisen myötä, pitää Asianajajaliitto tärkeänä käsitellä poikkeukset tästä pääsäännöstä nimenomaisesti laissa.

8 a § 2 mom yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröintiä koskevan merkinnän poistaminen. Asianajajaliitto esittää harkittavaksi, tulisiko yhtiöjärjestysmuutoksia varten tarvittavien kolmansien osapuolten suostumusten olemassaolo tutkia jo yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröimisen yhteydessä. Asianajajaliitto pitää jokseenkin ongelmallisena sitä, että ilman tarvittavia suostumuksia muutettu yhtiöjärjestys voitaisiin rekisteröidä kaupparekisteriin, ja että suostumusten puute konkretisoituisi vasta siinä yhteydessä, kun ehdotetun lain 8 a §:n mukainen yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva merkintä poistetaan osakehuoneistorekisteristä. Oikeasisältöisten suostumusten varmistaminen on eri osapuolten oikeussuojaa arvioitaessa keskeistä, jotta varmistetaan myös kaupparekisteriin rekisteröidyn tiedon luotettavuus. Lisäksi tukeutuminen asunto-osakeyhtiölakiin lisättävän 23 luvun uuden 5 §:n mukaiseen jälkikäteiseen kanneoikeuteen voi tarpeettomasti rasittaa oikeuslaitosta sellaisilla kanteilla, joiden syntyminen voitaisiin ehkäistä tutkimalla tarvittavien suostumusten olemassaolo jo yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan hakemuksen käsittelyn yhteydessä.

Lisäksi Asianajajaliitto kiinnittää huomiota ehdotetun lain 8 a § 2 momentin määräykseen, jonka mukaan yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröintiä koskevan merkinnän poistaminen edellyttää, että kaikki yhtiöjärjestysmuutoksen kohteena olevia osakeryhmiä tai osakehuoneistoja koskevat hakemukset ratkaistaan yhdessä. Asianajajaliittoot pitää perusteltuna, että kyseistä lainkohtaa täsmennettäisiin siten, että mainittua yhtäaikaisen käsittelyn vaatimusta sovellettaisiin vain sellaisten osakeryhmien tai osakehuoneistojen hakemuksiin, joihin yksittäistä toista osakeryhmää tai osakehuoneistoa koskevien yhtiöjärjestystietojen muuttaminen tosiasiallisesti vaikuttaa.

Ei ole tavatonta, että asunto-osakeyhtiössä päätetään useasta tarpeellisesta, mutta toisistaan riippumattomasta yhtiöjärjestyksen muutoksesta samalla kertaa. Mikäli yhtiö on päättänyt asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n 5 momentin tarkoittamalla tavalla muutoksista usean osakeryhmän tai osakehuoneiston yhtiöjärjestystietoihin siten, etteivät nämä kaikki vaikuta toisiinsa (esimerkiksi muutokset koskevat rakennuksen eri kerroksissa sijaitsevia huoneistoja), ja yksi osakas viivyttelisi hakemuksellaan päivittää oman osakehuoneistonsa tai osakeryhmänsä osakehuoneistorekisterin tiedot ajan tasalle, Asianajajaliitto ei näe tarvetta sille, että tällainen viive viivästyttäisi osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamista sellaisten muiden osakeryhmien tai osakehuoneistojen osalta, jotka eivät ole lainsäädännön perustelujen tarkoittamalla tavalla ”välttämättömässä yhteydessä” ensiksi mainittuun osakehuoneistoon tai osakeryhmään.

PL 194, FI-00101 Helsinki
PB 174, FI-00101 Helsingfors
Mikonkatu 25, FI-00100 Helsinki
Mikaelsgatan 25, FI-00100 Helsingfors
puh. +358 (0)9 6866 120
info@asianajajaliitto.fi
info@advokatforbundet.fi
asianajajaliitto.fi
advokatforbundet.fi

Asianajajaliitto pitää perusteltuna, että osakehuoneistorekisterin tiedot tulisi voida saattaa ajan tasalle mahdollisimman pian sellaisten yhtiöjärjestysmuutoksen kohteena olevien osakeryhmien tai osakehuoneistojen osalta, joihin hakemuksensa kanssa viivytelleen osakkeenomistajan osakehuoneiston tai osakeryhmän yhtiöjärjestystietojen muuttaminen ei vaikuta. Näin mahdollistettaisiin, että osakehuoneistoreksiterin tiedot olisivat mahdollisimman nopeasti ajan tasalla. Tämä ehdotettu poikkeus 8 a § 2 momentin pääsäännöstä voisi edellyttää esimerkiksi osakkeenomistajan tai yhtiön antamaa luotettavaa selvitystä siitä, että tiettyjen osakeryhmien tai osakehuoneistojen yhtiöjärjestysmuutokset eivät vaikuta muiden osakeryhmien tai osakehuoneistojen osakehuoneistorekisteritietoihin.

8 b § kirjaaminen tai merkintä purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä. Pykälän soveltamista keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, joihin ei sovelleta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 39 §:n säännöksiä, mutta jotka kuuluvat osakehuoneistorekisteriin, tulisi harkita. Mikäli 8 b §:n on tarkoitus soveltua myös tällaisiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, tulisi lain tasolla säätää myös kyseisen asunto-osakeyhtiölain määräyksen soveltumisesta kaikkiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka kuuluvat osakehuoneistorekisteriin.

8 d § yhtiön purkaminen, rekisteristä poistaminen ja yhteisömuodon muuttaminen. Pykälän soveltumista keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, joihin ei sovelleta asunto-osakeyhtiölain 21 tai 22 luvun säännöksiä mutta jotka kuuluvat osakehuoneistorekisteriin, tulisi selventää. Kyseisen lainkohdan olisi perusteltua soveltua myös tällaisiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jolloin kyseisessä lainkohdassa tulisi viitata myös osakeyhtiölain vastaaviin yhtiön purkamista säännöksiin (osakeyhtiölain 20 luvun 1 §).

13 § Hallintokohderekisteri. Viitaten edellä esitettyyn Asianajajaliitto katsoo, että taloyhtiön korjaus- ja kunnossapitovastuuseen sekä osakkaiden muutostyöilmoituksiin liittyvien tietojen ilmoittamisen tulisi perustua vapaaehtoisuuteen. Kyseiset tiedot eivät ole välttämättömiä positiivisen luottotietorekisterin kannalta. Ne ilmenevät lähtökohtaisesti isännöitsijäntodistuksesta, joten niitä tarvitseva taho saa ne tätä kautta käyttöönsä. Esimerkiksi asuntokaupan yhteydessä isännöistijäntodistus hankitaan joka tapauksessa.

13 a § Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot. Huomioiden, että osakehuoneistorekisteriin voi liittyä keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joihin ei sovelleta kaikkia asunto-osakeyhtiölain säännöksiä, näkee Asianajajaliitto perusteltuna täsmentää 13 a § 1 mom 6 kohtaa siten, että siinä viitattaisiin laajemmin yhtiöjärjestysmääräyksiin perustuviin pääomavastikkeisiin.

19 § tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin. Asianajajaliitto pyytää kiinnittämään erityistä huomiota siihen, että positiivisen luottotietorekisterin rekisterinpitäjälle siirretään tosiasiallisesti vain ne tiedot, jotka ovat ehdottoman välttämättömiä luottotietorekisterin ylläpitämiseksi. Huomioiden, että luottotietorekisterin rekisterinpitäjälle siirtyy yksityishenkilöiden taloudellisia tietoja, pitää Asianajajaliitto perusteltuna, että luottotietorekisterin rekisterinpitäjälle toimitettavista tiedoista säädettäisiin yksityiskohtaisesti ja tyhjentävästi.

Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetut muutokset

6 luku 3 § uusi 6 momentti. Viitaten edellä lausuttuun teknisten tietojen ilmoittaminen tulisi Asianajajaliiton näkemyksen mukaan perustua vapaaehtoisuuteen. Kyseiset tiedot eivät ole välttämättömiä positiivisen luottotietorekisterin kannalta ja tiedot näkyvät lähtökohtaisesti isännöitsijäntodistuksessa. Huoneistorekisterilain uudistusten jälkeenkin isännöitsijäntodistus on edelleen relevantti asiakirja.

7 luku 27 §. Asianajajaliitto pitää epätarkoituksenmukaisena sitä, ettei jatkossa isännöitsijäntodistukseen olisi tarpeen merkitä osakeryhmän omistajan nimeä, mikäli osakeomistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Asianajajaliitto pitää tarpeellisena, että selvyyden vuoksi osakkeenomistajan nimi kirjataan jatkossakin isännöitsijäntodistukeen.

7 luku 28 §. Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajien muutostyöilmoitukset tulee toimittaa huoneistotietojärjestelmään kirjattavaksi. Viitaten edellä lausuttuun Asianajaliitto kiinnittää huomiota siihen, että kyseessä on yksittäisen osakkeenomistajan hallitsemaan huoneistoon, usein yksityishenkilön omaisuuteen ja kotiin, liittyvistä tiedoista. Kyseisten tietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään kirjattavaksi tulisi perustua vapaaehtoisuuteen.

28 luku 1 § soveltamisala. Soveltamisalan sääntely on Asianajajaliiton näkemyksen mukaan jokseenkin epäselvä. Asianajajaliitto kiinnittää huomiota esimerkiksi siihen, että lainkohdan yksityiskohtaisten perustelujen mukaan ei ole nähty tarkoituksenmukaiseksi säätää siirtymäjärjestelyistä, joita sovellettaisiin osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön elinkaaren ajan voimassa olevaan oikeuteen *liittyä* osakehuoneistorekisteriin tai poistua siitä. Ehdotettu huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 6 a § kuitenkin sisältää määräykset siitä, miten osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön tulee toimia tämän muuttaessa yhtiöjärjestystään siten, että yhtiö liitetään osakehuoneistorekisteriin. Ensiksi mainitut perustelut antavat harhaanjohtavan kuvan, ettei vapaaehtoisen osakehuoneistoon liittymisen varalta ole olemassa tarvittavaa sääntelyä. Perusteluita tulisi siten täsmentää siten, että siirtymäjärjestelyjen luominen olisi tarpeen, mikäli yhtiöllä olisi elinkaaren aikainen oikeus *poistua* osakehuoneistorekisteristä.

Helsingissä 13. päivänä lokakuuta 2022

SUOMEN ASIANAJAJALIITTO

Niko Jakobsson
Suomen Asianajajaliiton pääsihteeri

LAATI

Asianajaja Alisa Montonen, Mäkitalo Asianajotoimisto Oy, Helsinki
Asianajaja Johanna Renkola, Asianajotoimisto Roihu Oy, Tampere

Suomen Asianajajaliiton lausunnot valmistellaan oikeudellisissa asiantuntijaryhmissä, joiden toiminnassa on mukana noin 120 asianajajaa. Tämä lausunto on valmisteltu kiinteistö- ja rakennusoikeuden asiantuntijaryhmässä.