Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle

Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta (HE 168/2022 vp)

Kiitämme mahdollisuudesta tulla kuulluksi otsikkoasiassa.

Rakennusteollisuus RT ry haluaa ensinnäkin esittää vastuuministeriön lainvalmistelijoille kiitoksensa siitä, että hallituksen esitykseen on antamamme lausuntopalautteen jälkeen tehty muutoksia, jotka ovat selkeyttäneet ja parantaneet esityksen sisältöä.

Esityksen terminologiaa on onnistuttu parantamaan ja yhdenmukaistamaan siten, ettei selkeää ristiriitaa enää esiinny suhteessa vakiintuneisiin/muihin lainsäädännöllisiin määritelmiin. Lisäksi perustelutekstejä on täydennetty/täsmennetty säädöskokonaisuuden sisällön selkeyttä palvelevalla tavalla. Myös muutamia uusia ja tarkoituksenmukaiseksi katsottavia lainkohtia on lisätty esitykseen lausuntokierroksen jälkeen.

Muutosesitykset asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 ja 34 §:iin ovat perustajaosakkaana toimivan rakennusliikkeen kannalta kuitenkin mielestämme edelleen tarpeettoman epätarkoituksenmukaisia ja byrokraattisia ottaen huomioon, että yhtiön rakentamisvaiheessa osakeomistus on käytännössä täysin yhdellä taholla eli rakennusliikkeellä. Tällöin ei näkemyksemme mukaan käytännössä edes ole olemassa sellaisia oikeudenhaltijoita, joiden oikeusturva voisi muutosesityksen tarkoittamassa mielessä vaarantua, jos/kun rakennusliike tekee rakentamisvaiheen aikana asuntokauppaan kytkeytyviä yhtiöjärjestyksen huoneistoluettelon osakeryhmiin vaikuttavia muutoksia.

Toiveenamme on, että asunto-osakeyhtiölakiin otetaan muotosisällöltään selkeästi nyt esitettyä kevyempi/väljempi poikkeamasäännös koskien rakentamisvaiheen aikaisia yhtiöjärjestyksen osakeryhmämuutoksia ja niitä koskevia rekisteröinti-ilmoituksia. **Riittävää olisi näkemyksemme mukaan se, että päätöksen rekisteröitäväksi ilmoittava antaisi tällöin vakuutuksen siitä, että muutoksella ei heikennetä lakiesityksen tarkoittamassa mielessä kolmannen osapuolen oikeuksia, jolloin ko. vakuutus ei enää pitäisi sisällään asunto-osakeyhtiölain 22 §:n 5 momentin noudattamisvaatimusta (selvitystä yhtiökokoukselle).**

Muilta osin esityksessä on tarkoituksenmukaisella tavalla huomioitu rakentamisvaiheessa olevan asunto-osakeyhtiön erilainen asema suhteessa ns. valmiiseen asunto-osakeyhtiöön, jossa osakeomistus on hajautunut.

Osakeryhmiä ja niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskevien yhtiöjärjestysmuutosten käsittelyssä on käytännössä ilmennyt kaupparekisterin ja osakehuoneistorekisterin väliseen tietojen siirtoon kytkeytyviä ongelmia. Toivomme esityksen mukaisten muutosten helpottavan näitä ongelmia ja tätä kautta samalla lisäämään varmuutta osakehuoneistorekisterin kirjaamistietojen oikeellisuudesta.

Helsingissä 20.10.2022

Juha Terho
asiamies, VT
Talonrakennusteollisuus ry