

Maa- ja metsätalousministeriö

kirjaamo@mmm.fi

## **LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI ERÄIDEN HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA**

Talonrakennusteollisuus ry (Rakennusteollisuus RT ry) kiittää mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa ja antaa asiasta seuraavan lausunnon.

### **Yleistä**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakeryhmiin ja niiden tuottamaan osakehuoneiston hallintaoikeuteen vaikuttavien yhtiöjärjestysmuutosten käsittelystä kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä. Myös mm. asunto-osakeyhtiölakiin esitetään tähän liittyen joitakin täydentäviä muutoksia.

Muutostarpeet johtuvat pitkälti siitä, että osakeryhmiä ja niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskevien yhtiöjärjestysmuutosten käsittelyssä on ilmennyt kaupparekisterin ja osakehuoneistorekisterin väliseen tietojen siirtoon kytkeytyviä ongelmia.

Tiedot osakkeita koskevista yhtiöjärjestyksen huoneistosiseltemän muutoksista tulevat kaupparekisteristä reaaliaikaisesti huoneistotietojärjestelmään, mutta automaattisen rajapinnan kautta toteutettavan tietojenvaihdon yhteydessä ei toisaalta toimiteta tarkkoja tietoja rekisteröidyistä muutoksista. Tämä on aiheuttanut mm. omistajatietoihin liittyviä epävarmuustekijöitä Maanmittauslaitoksen (MML) ylläpitämässä osakehuoneistorekisterissä.

On selvää, että omistukset, panttaukset ja rajoitusmerkinnät pitäisi näiden oikeuksien haltijoiden aseman turvaamiseksi saada luotettavasti ja oikein kohdistettua muutetuille/uusille osakeryhmille kirjaamistoimenpiteillä. Tilannetta ei kuitenkaan voida korjata ilman manuaalista työtä, koska siihen ei ole tällä hetkellä olemassa ko. sähköisen järjestelmän muuttamiseen tarvittavia teknisiä valmiuksia. Epäselvissä tilanteissa esimerkiksi rakennusliikkeet asunto-osakeyhtiöiden perustajaosakkaina ovat joutuneet MML:n jälkikäteisten yhteydenottojen jälkeen täydentämään osakeryhmätietoja MML:lle esim. sähköpostitse toimitettavina pdf-tiedostoina, jotta osakehuoneistorekisteritietojen oikeellisuudesta on voitu varmistua.

Esityksessä lähdetään siitä, että kaupparekisteritietojen ja osakehuoneistorekisteritietojen eriytyminen toisistaan pyritään välttämään edellyttämällä rekisteriin kuuluvia yhtiöitä jo osakkeisiin vaikuttavia yhtiöjärjestysmuutoksia valmisteltaessa varmistumaan osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamiseksi vaadittavien oikeudenhaltijoiden suostumusten hankkimisesta. Tarvittavien suostumusten olemassaolon varmistamiseksi yhtiöjärjestysmuutoksen vireille tulo edellyttäisi lisäksi yhtiön puolesta muutosilmoituksen tekvän vakuutusta siitä, että yhtiöjärjestyksen muutosta varten on hankittu huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 a §:ssä tarkoitettua kirjaamista tai merkintää varten tarvittavat osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeudenhaltijoiden suostumukset.

### **Säädöskohtaiset kannanotot**

**Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Muutokset 6 luvun 22 ja 34 §:iin sekä 28 luvun 1 §:ään**

Lakiehdotuksen mukaan ”ehdotettu osakkeita koskevien yhtiöjärjestyksien muutosten käsittelymalli vastaa pääosin nykykäytäntöä, jossa asianmukainen oikeudenhaltijoihin vaikuttavan yhtiöjärjestyksen muutoksen valmistelu on käytännössä edellyttänyt sitä, että tarvittavien osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden suostumusten olemassaolosta varmistutaan etukäteen. Ehdotuksen tavoitteena on, että menettelyä koskeva mahdollisimman selkeä lainsäädäntö ja sitä tukevat viranomaisen menettelyt ja ohjeistus ovat omiaan helpottamaan muutosten valmistelua ja toteuttamista kaikkien osapuolten kannalta.”

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

### **Lakiin on otettava muutosisällöltään selkeästi nyt esitettyä kevyempi/väljempi poikkeamasäännös koskien yhtiöiden rakentamisvaiheen aikaisia yhtiöjärjestyksen huoneistoluettelon osakeryhmiä muuttamista ja niitä koskevia rekisteröinti-ilmoituksia.**

Esitettyjen muutosten voidaan sen sijaan katsoa olevan perusteltuja ns. myöhemmän vaiheen asunto-osakeyhtiöissä, joissa osakeomistus on rakentamisvaiheen kaupanteon päättymisen jälkeen hajautunut.

Kannatamme muutosta, jossa asunto-osakeyhtiölain keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi siten, että jatkossa uutta keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä perustettaessa voitaisiin asiaa koskevalla yhtiöjärjestyksellä määrätä siitä, että yhtiön osakkeet eivät kuulu osakehuoneistorekisteriin. Muutos antaisi mahdollisuuden tapauskohtaiseen tarkoituksenmukaisuusarviointiin yhtiötä perustettaessa, missä arvioinnissa erityisesti liike-elämän vaihdannassa käytettävien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tarpeet ja toimintatapojen kehittäminen tulisivat huomioiduksi. Näkemyksemme mukaan esitys lisäisi keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden toimintamahdollisuuksia ja helpottaisi mm. yhtiöjärjestyksen laatimista silloin, kun yhtiön toiminnasta johtuvista syistä halutaan soveltaa pitkälti osakeyhtiölain säännöksiä.

### **Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta. Muutokset 2 luvun 5 §:ään ja uusi 2 luvun 8a §**

Kannatamme muutosehdotusta, jossa lakiin otettaisiin uusi nimenomainen säännös saannosta perustettavan yhtiön lukuun, jossa kirjaamisratkaisun yhteydessä rekisteriin tehtävällä erityisellä merkinnällä julkistetaan tieto siitä, että saanto on tapahtunut perustettavan yhtiön lukuun.

Huomautamme, että lakiesityksen ehdotus uudeksi 2 luvun 8a §:ksi (ja siihen kytkeytyvät asunto-osakeyhtiölain muutosesitykset) eivät myöskään kokonaan poista edellä tässä lausunnossa esiintuvaa nykytilanteen ongelmaa, jossa kirjaamistietojen oikeellisuuden varmistamiseksi kirjaamisviranomaisen (MML) joutuu ns. manuaalisesti täydentämään rekisteritietoja jälkikäteen esimerkiksi perustajaosakkaana toimivilta rakennusliikkeiltä pyydetyillä lisätiedoilla tilanteissa, joissa huoneistoluettelon osakeryhmiin on tehty merkittävämpiä muutoksia.

Lakiesityksessä todetaan, että ”Osakkeita koskevan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n 5 momentissa tarkoitettua yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnistä on viipymättä tehtävä merkintä osakehuoneistorekisteriin. *Merkintä poistetaan ja osakehuoneistorekisteriin kirjatut ja merkityt oikeudet*

*ja rajoitukset kohdistetaan tarvittaessa muuttuneisiin osakeryhmiin osakkeenomistajan hakemuksesta. Koska näiden muutosten tekeminen kytkeytyy säädösesityksen mukaan osakkeenomistajan hakemukseen, niin lienee selvää, että em. jälkikäteiselle viranomaisselvittelylle tulee edelleen olemaan tarvetta, koska jatkossakaan kaikki tahot eivät todennäköisesti ymmärrä, että kaupparekisteriin tehtyjen yhtiöjärjestysten huoneistoluettelon osakeryhmämuutosten rekisteröinnin jälkeen tulisi oma-aloitteisesti tietyissä tilanteissa ymmärtää itse tehdä hakemus kirjaamisviranomaiselle (MML) mahdollisten osakeryhmämuutoksiin liittyvien epäselvyyksien oikaisemiseksi. Tällä kirjaamisviranomaisen ”asiakaspalvelulla” on siis nähdäksemme jatkossakin tarvetta, jotta rekisteritietojen asianmukaisuudesta ja oikeellisuudesta voidaan varmistua.*

Helsingissä 29.4.2022

Juha Terho  
asiamies, VT  
Talonrakennusteollisuus ry