

29.4.2022

PRH/681/05/2022

Maa- ja metsätalousministeriö
PL 30
00023 Valtioneuvosto

Viite: VN/467/2022

Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta

Viitaten Maa- ja metsätalousministeriön (MMM) lausuntopyyntöön Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) pitää esitettyjä muutoksia tarkoituksenmukaisina. PRH esittää seuraavassa näkemyksensä lakiehdotuksesta.

Asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 34 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 momentti, jonka mukaan jos yhtiöjärjestyksen muutos koskee aiemmin rekisteröityjen 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen osakehuoneistoa tai 5 kohdassa tarkoitettujen osakeryhmiä koskevien tietojen muuttamista, päätöksen rekisteröitäväksi ilmoittavan yhtiön edustajan on annettava vakuutus siitä, että muutosta koskevan päätöksen tekemisessä on noudatettu asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n 5 momenttia. PRH kiinnittää huomiota siihen, että lain sanamuodon mukaan vakuutuksen antaa päätöksen rekisteröitäväksi ilmoittava yhtiön edustaja. Säännöskohtaisissa perusteluissa (s. 22) mainitaan, että vakuutuksen antaa muutosilmoituksen tekijä. Yritys- ja yhteisötietolain (244/2001) 14 §:n mukaan kaupparekisteri-ilmoituksen tekemisestä on vastuussa osakeyhtiön osalta hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja sekä isännöitsijä osakeyhtiössä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Perustamis-, muutos- tai lopettamisilmoitus on jonkun sen tekemisestä vastuussa olevan tain hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoitettava.

PRH esittää, että esitetyn 6 luvun 34 §:n uusi 5 momentti muutettaisiin kuulumaan siten, että ”päätöksen rekisteröitäväksi ilmoittavan yhtiön edustaja [...]” korvattaisiin sanamuodolla ”päätöksen rekisteröitäväksi ilmoittavan henkilön [...]”. Tällöin lainsanamuodosta ei aiheutuisi epäselvyyttä, onko esitetty säännös erityissäännöksen asemassa yritys- ja yhteisötietolain 14 §:n sääntelyyn verrattuna. Koska kaupparekisteriin tehtävän muutosilmoituksen voi tehdä ilmoituksen tekemisestä vastuussa olevan valtuuttama henkilö, tämä ei välttämättä ole yhtiön edustaja, vaikka hänet on valtuutettu tekemään yhtiön kaupparekisteri-ilmoitus.

PRH katsoo muutettavaksi esitetyn 28 luvun 1 §:n 1 momentin selkeyttävän voimassa olevaa oikeustilaa. Uudesta pykälän 1 momentista käy selkeästi ilmi, mitä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on noudatettava siitä riippumatta, kuuluuko keskinäinen kiinteistöosakeyhtiön osakehuoneistorekisteriin.

Voimaantulosäännöksen 2 momentin siirtymäsäännös siitä, että asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin vastainen yhtiöjärjestyksen määräys on muutettava lain mukaiseksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi, on PRH:n mielestä tarpeen sen välttämiseksi, että yhtiölle ei syntyisi välitöntä tarve muuttaa voimassa olevaa yhtiöjärjestystään.

Koska keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön voidaan yhtiöjärjestysmääräyksen nojalla soveltaa osakeyhtiölakia, tulisi pohtia, tuleeko myös osakeyhtiölain säännöksiä muuttaa nyt luonnosteltujen muutosten takia.

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Liisa Räsänen
johtaja
yritykset ja yhteisöt

Mika Paasikallio
lakimies
yritykset ja yhteisöt

029 509 5657
mika.paasikallio@prh.fi

