



Viite: Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö VN/467/2022-MMM-1

## LAUSUNTO

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan säädettäväksi asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakeryhmiin ja niiden tuottamaan osakehuoneiston hallintaoikeuteen vaikuttavien yhtiöjärjestysmuutosten käsittelystä kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä. Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisäksi tarpeelliseksi katsottuja muutoksia muun ohessa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeviin säännöksiin sekä omistusten kirjaamiseen yritysjärjestelyihin liittyen.

Työ- ja elinkeinoministeriö pitää esitysluonnosta kannatettavana. Osakeryhmiin vaikuttava yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinti ja toisaalta muuttuneita osakeryhmiä koskevien omistuskirjausten tekeminen säilyisivät edelleen erillisinä menettelyinä toimivaltaisten viranomaisten, Patentti- ja rekisterihallituksen sekä Maanmittauslaitoksen, toimivaltarajoja noudattaen. Keskeinen kysymys on kolmannen, kuten panttivelkojan, suojaaminen yhtiöjärjestyksen muutostilanteessa. Hallituksen esityksessä ilmenevin perustein kolmannen oikeudet suojattaisiin yhtiön tai sen osakkaan velvollisuudella hankkia tarvittavat suostumukset ennen yhtiöjärjestyksen muutoksesta päättämistä, jos osakeluettelo on siirretty, sähköinen omistuskirjaus tehty ja kolmannen oikeudet kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Lisäksi säädettäisiin kolmannen kanneoikeudesta ilman sen suostumusta päätetyn muutoksen mitättömyyden vahvistamiseksi.

### *Vakuutus yhtiöjärjestyksen muuttamista edellyttävien suostumusten hankkimisesta*

Taloyhtiön edustajan tulisi yhtiöjärjestysmuutosta koskevassa kaupparekisteri-ilmoituksessa vakuuttaa, että tarvittavat suostumukset on hankittu. Työ- ja elinkeinoministeriö ehdottaa, että asunto-osakeyhtiölakia koskevan esitysluonnoksen 6 luvun 34 §:n 5 momenttiin tehtäisiin lihavoituna oleva lisäys siitä, että vakuutus tulee antaa nimenomaisesti kaupparekisteri-ilmoituksella:

*Jos yhtiöjärjestyksen muutos koskee aiemmin rekisteröityjen 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen osakehuoneistoa tai 5 kohdassa tarkoitettujen osakeryhmiä koskevien tietojen muuttamista, pää-*

*töksen rekisteröitäväksi ilmoittavan yhtiön edustajan on annettava kaupparekisteri-ilmoituksella vakuutus siitä, että muutosta koskevan päätöksen tekemisessä on noudatettu tämän luvun 22 §:n 5 momenttia.*

#### *Esitysluonnoksen riippuvuus kaupparekisterilain kokonaisuudistuksesta*

Työ- ja elinkeinoministeriössä on käynnissä kaupparekisterilain kokonaisuudistus, jota koskevan esitysluonnoksen lausuntoaika päättyy samanaikaisesti nyt lausuttavan esitysluonnoksen kanssa. Lähinnä työ- ja elinkeinoministeriön esittämän käsityksen mukaisesti MMM:n esitysluonnokseen on kirjattu, ettei näillä kahdella esityksellä ole suoraan riippuvuutta toisiinsa.

Esitysluonnoksessa on todettu, että kaupparekisterilakia koskevassa esityksessä on tarkoitus ottaa kantaa siihen, onko edelleen tarpeellista ilmoittaa kaupparekisteriin, sovelletaanko keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön asunto-osakeyhtiölakia tai tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Kaupparekisterilakia koskevan esitysluonnoksen siirtymäsäännöksen (41 § 6 mom.) mukaan [R]ekisteriviranomainen poistaa tämän lain voimaan tultua vanhan lain 9 §:n 5 momentin nojalla kaupparekisteriin tehdyn merkinnän siitä, sovelletaanko keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön asunto-osakeyhtiölakia tai tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Näin ollen jatkossa kyseistä merkintää ei enää esitysluonnoksen mukaan tehtäisi kaupparekisteriin. Asiaa on kuitenkin vielä tarkisteltava uudelleen kaupparekisterilakia koskevan jatkovalmistelun yhteydessä.

Sekä MMM:n esitysluonnoksen, että kaupparekisterilakia koskevan esityksen jatkovalmistelussa olisi lisäksi vielä tarkasteltava ainakin kaupparekisterilaissa säädetyn kolmannen tiedoksisaantia koskevan 26 §:n 1 momentin (vastaava säännös olisi myös uudessa kaupparekisterilaissa) suhdetta MMM:n esitysluonnoksen oikeudenhaltijan tiedoksiantoa koskevaan säännökseen (asunto-osakeyhtiölaki 23 luku 2 a § 2 mom.).

#### *Rahoitus*

Lainsäädäntömuutosten edellyttäminen järjestelmämuutosten toteutus edellyttää, että niille saadaan rahoitus valtion vuoden 2023 talousarviossa. Patentti- ja rekisterihallituksen rahoitustarpeeksi on arvioitu 730.000 euroa siten, että toteutus jakautuisi vuosille 2023-24. Hallitukseen esitykseen olisi perusteltua sisällyttää arvio kustannusten jakautumisesta mainituille vuosille.

Antti Neimala  
Osastopäällikkö

Jyri Oksanen  
Erityisasiantuntija

**VN/467/2022-TEM-6**

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: