



28.4.2022

UOL/696/2022

Maa- ja metsätalousministeriö

Viite: VN/467/2022

Lausunto koskien luonnosta hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta

Ulosotto ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään asunto-osakkeisiin kohdistuvista rajoituksista eli ulosmittauksista, väliaikaistoimista ja turvaamistoimista.

Ulosotolla on tietojensaantioikeus huoneistotietojärjestelmän tietoihin. Tietoja käytetään etsittäessä velalliselle kuuluvaa omaisuutta suorituksen saamiseksi ulosoton hakijalle. Rekisteriin ollaan mahdollisesti myöhemmässä vaiheessa toteuttamassa kyselyrajapintaa, jolla voitaisiin kysyä omistustietoja henkilö- ja y-tunnuksella.

Osakehuoneistorekisteriin kuuluvia osakkeita koskevan yhtiöjärjestysmuutoksen ja yhtiön rakennemuutosten käsittelymalli

Ulosottolaitoksen käsityksen mukaan rekisteritietojen muuttamisen edellyttämä suostumusvaatimus parantaa osakkeisiin kohdistuvien oikeudenhaltijoiden suojaa. Säännös kolmannen kanneoikeudesta tämän oikeutta loukkaavan yhtiön päätöksen tehottomuuden vahvistamiseksi on myös tarpeen oikeudenhaltijoiden suojaamiseksi.

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä

Voimassa olevan huoneistotietojärjestelmää koskevan lain mukaan ennen vuotta 2019 perustetuilla keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä on mahdollisuus liittyä osakehuoneistorekisteriin. Liittyminen on vapaaehtoista. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotetaan, että myös uusia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiötä perustettaessa voitaisiin määrätä, että yhtiön osakkeet eivät kuulu osakehuoneistorekisteriin.

Ulosotto kannattaa, että sekä vanhat että uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt liitettäisiin osakehuoneistorekisteriin. Rekisteri on kattavampi, kun se sisältää myös keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, mikä edistää kaikkien rekisterin käyttäjien tiedonsaantia ja palvelee paremmin myös ulosoton tietotarvetta.

Osakkeiden saanto perustettavan yhtiön lukuun

Lakiin ehdotetaan otettavaksi uusi nimenomainen säännös saannosta perustettavan yhtiön lukuun. Kun perustettavan yhtiön lukuun toimiva ennakko-ostaja kirjataan osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajaksi, rekisteriin tehtävällä erityisellä merkinnällä julkistetaan tieto siitä, että saanto on tapahtunut perustettavan yhtiön lukuun.

Ulosottolaitoksen mielestä säännös on tarpeen. Näin tarvittavat tiedot ennakko-ostajan oikeusasemasta kävisivät selkeästi ilmi rekisteristä.

Osakeluettelon rajoitusmerkintöjen ylläpito osakeluettelon siirron jälkeen

Ehdotettavan säännöksen mukaan osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuva rajoitus merkittäisiin osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle siirtäneen yhtiön osakeluetteloon silloin, kun osakkeen osalta ei vielä ole siirrytty sähköiseen omistajamerkintään.

Ehdotus on kannatettava. On hyvin tärkeää, että asunto-osakkeisiin kohdistuvat rajoitukset käyvät rekisteristä ilmi ajantasaisesti ja tarkasti. Näin esimerkiksi ulosmitatun asunto-osakkeen kauppoja ei pääsisi tapahtumaan ulosoton tietämättä. Rajoitukset ovat varmemmin todettavissa, kun ne merkitään julkista luotettavuutta nauttivaan osakehuoneistorekisteriin ja rekisterimerkintöjen tekemisestä vastaa Maanmittauslaitos.

Osakeluettelo

Luonnoksessa kiinnitetään huomiota siihen, että laissa edellytetyn varainsiirtoveron maksun valvonnan takia osakehuoneistorekisterissä oleva osakeluettelo ei aina ole ajantasainen luettelo yhtiön osakkeenomistajista. Osakeluettelon merkintöjen tekeminen saattaa tällä hetkellä viivästyä esimerkiksi, jos osakkeenomistajan oma-aloitteisessa veron ilmoittamisessa ilmenee virheitä tai yhtiön perustamis- ja

rakentamisvaiheessa huomattavasta osasta osakkeista puuttuu tieto suoritetusta varainsiirtoverosta.

Ulosottolaitoksen näkemyksen mukaan arviointia Maanmittauslaitoksen mahdollisuuksista saada tiedot varainsiirtoveron maksusta suoraan Verohallinnon rekisteristä olisi syytä jatkaa. Ulosotto pitää kannatettavana sitä, että Maanmittauslaitos saisi tiedot veron maksusta suoraan Verohallinnolta, koska se nopeuttaisi rekisterimerkintöjen tekemistä, mikä puolestaan lisäisi koko osakehuoneistorekisterin ajantasaisuutta ja luotettavuutta.

Valtakunnanvouti

Juhani Toukola

Hallintovouti

Emmi Salo

