

26.4.2022
MML 30854/00 08/2022

Maa- ja metsätalousministeriö

kirjaamo@mmm.fi

Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö 18.3.2022

MAANMITTAUSLAITOKSEN LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI ERÄIDEN HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVIEN LAKIEN MUUTTAMISEKSI

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntöön luonnoksesta hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta. Maanmittauslaitos lausuu asiassa seuraavaa.

Yleisiä kommentteja esitysluonnoksesta

Osakeryhmämuutosten käsittely osakehuoneistorekisterissä

Maanmittauslaitos pitää erittäin tärkeinä esitysluonnokseen sisältyviä ehdotuksia, jotka liittyvät osakeryhmiä koskevien yhtiöjärjestyksen muutostilanteiden käsittelyyn osakehuoneistorekisterissä. Voimassa olevassa laissa ei ole ollut säännöksiä näistä tilanteista, vaikka tosiasiallisesti menettelyjä on kehitetty siten, etteivät kenenkään oikeudet edellä tarkoitetuissa muutostilanteissa vaarannu. Nimenomaiset säännökset, jotka lisäksi pohjautuvat perusteellisen valmistelutyön jälkeen harkitulle käsittelymallille, ovat omiaan selkeyttämään sääntelyä ja edelleen turvaamaan osakehuoneistorekisterin tavoitteita asunto-osakkeiden tehokasta ja turvallista vaihdantaa tukevasta rekisteristä.

Valittu sääntelytapa säilyttää nykyisin käytössä olevan menettelyn, jonka mukaan Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) ei tutki huoneistoselitelämään kohdistuvaa yhtiöjärjestyksen muutossilmoitusta käsitellessään, kohdistuuko osakeryhmään mahdollisesti kolmannen oikeuksia ja miten osakeryhmän tai hallintakohteen rekisteröitäväksi ilmoitettu muutos vaikuttaisi näiden kolmansien asemaan. PRH ei liioin tutki, ovatko tällaiset oikeudenhaltijat antaneet suostumuksensa muutoksen tekemiselle ja rekisteröinnille. Yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröidään, jos yhtiöoikeudelliset edellytykset muutokselle ovat rekisteröintiajankohtana olemassa. Rekisteröinnin seurauksena

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

yhtiöoikeudellisesti voimassaoleva, kaupparekisteristä ilmenevä osakeyryhmä poikkeaa tämän jälkeen siitä lakanneesta tai ainakin hallintakohteeltaan muuttuneesta osakeryhmästä, johon osakehuoneistorekisterissä olevat omistus- ja panttauskirjaukset ja mahdolliset rajoitusmerkinnät edelleen kohdistuvat.

Ehdotetussa sääntelyssä turvataan kolmansien oikeudet säätämällä, että näitä vanhoihin osakeryhmiin kohdistuvia oikeuksia tai rajoituksia ei saada kohdistaa uusiin tai muuttuneisiin osakeryhmiin ilman oikeudenhaltijoiden suostumuksia. Kohdistaminen tapahtuu yhtiöjärjestyksen muutosrekisteröinnin jälkeen omistajan hakemuksesta ja siten oikeudenhaltijoiden suostumuksin. Maanmittauslaitos arvioi, että tämä sääntely turvaa riittävällä tavalla osakeryhmiin ja hallintakohteisiin kohdistuvien oikeudenhaltijoiden intressit.

Ongelmana voidaan kuitenkin nähdä se, että käsittelymalli on omiaan aiheuttamaan kysymyksessä olevien kahden rekisterin, kaupparekisterin ja osakehuoneistorekisterin, välille eritahtisuutta, jolloin voidaan aiheuttaa epäselvyyttä ja ongelmia vaihdannassa. Osakehuoneistorekisterissä olevien oikeuksien ja rajoitusten kohdistaminen uusiin tai muuttuneisiin osakeryhmiin jää riippumaan yhtiöjärjestyksen muutosrekisteröinnin jälkeisistä tapahtumista ja erityisesti omistajan aktiivisuudesta. Tilanteen haasteellisuutta lisää se, että osakehuoneistorekisterissä oikeuksien kohteena näkyvä, lakannut tai ainakin muuttunut osakeryhmä säilyy pidemmän aikaa oikeuksien ja rajoitusten kohteena samalla, kun todellinen, voimassaoleva osakeryhmä ilmenee vain kaupparekisteristä.

Maanmittauslaitos arvioi kuitenkin hyväksi ne ratkaisutavat, joilla esitysluonnoksessa pyritään lieventämään edellä kuvatusta rekisterien eritahtisuudesta aiheutuvia haasteita. Yhtiöjärjestyksen muutoksesta tehdään välittömästi merkintä muutoksen kohteina olleille, osakehuoneistorekisteristä ilmeneville osakeryhmille. Lisäksi Maanmittauslaitos pitää erityisen merkityksellisenä esitysluonnokseen sisältyvää ehdotusta, jonka sisältönä on se, että jo siinä vaiheessa, kun huoneistoselitelämään kohdistuvasta yhtiöjärjestyksen muutoksesta päätetään yhtiökokouksessa, on oltava hankittuna selvitys muutoksen vaikutuksesta osakeyhtiöihin kohdistuvien oikeudenhaltijoiden asemaan samoin kuin siitä, että nämä ovat antaneet suostumuksensa muutokselle (ehdotettu asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n uusi 5 momentti). Samoin Maanmittauslaitos katsoo onnistuneeksi ehdotetun säännöksen, jolla määrätään, että yhtiökokouksen päätöksen kaupparekisteriin rekisteröitäväksi ilmoittavan yhtiön edustajan on nimenomaisesti vakuutettava PRH:n sähköisessä palvelussa, että yhtiöjärjestyksen muutoksesta päätettäessä on menetelty edellä tarkoitettulla tavalla (asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 34 §:n uusi 5 momentti).

Edellä tarkoitettut säännökset ovat omiaan nopeuttamaan ja helpottamaan yhtiöjärjestyksen muutosrekisteröinnin jälkeistä osakehuoneistorekisterin

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

tietojen päivittämistä. Maanmittauslaitos kuitenkin korostaa sitä myös esitysluonnoksessakin esiin nostettua seikkaa, että viranomaisten toteuttamalla viestinnällä, yhteistyöllä ja mahdollisesti valmiiksi laadituilla lomakkeilla ja sähköisillä palveluilla on tärkeä merkitys siinä, että asianomaiset tahot tekevät tarpeellisin suostumuksin varustetut hakemukset osakehuoneistorekisterin kirjausten ja merkintöjen kohdistamiseksi uusiin osakeryhmiin mahdollisimman nopeasti.

Toinen, lisäksi valmistelun yhteydessä esillä ollut malli olisi voinut olla se, että ennen huoneistoselitelmaa koskevaa yhtiöjärjestyksen muutosrekisteröintiä Maanmittauslaitos olisi kirjaamisviranomaisena tutkinut, että yhtiöjärjestyksen muutokselle ja sen rekisteröinnille olisi kaikkien oikeudenhaltijoiden suostumukset. Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinti kaupparekisteriin olisi voinut tapahtua vain Maanmittauslaitoksen sitä koskevalla luvalla. Lisäksi malliin olisi kuulunut se, että Maanmittauslaitos olisi välittömästi muutoksen rekisteröimisen jälkeen kaupparekisteriin kohdistanut kaikki muutoksen kohteina olleisiin osakkeisiin kohdistuneet oikeudet ja rajoitukset uusiin tai ainakin hallintakohteeltaan muuttuneisiin osakeryhmiin, kun Maanmittauslaitoksen virkatyönä tehty ennakkotutkinta on valmis.

Tämä malli olisi ollut rekisterien ajantasaisuuden ja yhdenmukaisuuden kannalta parempi kuin nyt esitysluonnoksessa valittu malli. Malli olisi kuitenkin ollut hallinnolliselta menettelyltään selvästi nyt valittua ratkaisua monimutkaisempi ja kirjaamisviranomaisen tyypilliseen toimintaan nähden kokonaan uusi viranomaistehtävä. Malli olisi myös ollut selvästi ehdotettua ratkaisua vaativampi ja kalliimpi tietojärjestelmien kehittämisen näkökulmasta. Samalla sen toteuttamisen vaatima aika olisi ollut nyt valittuun sääntelymalliin verrattuna ehkä huomattavastikin pidempi. Maanmittauslaitos pitää hyvänä ja kannattaa nyt valittua, edellä selostettua sääntelyvaihtoehtoa.

Huoneistoselitelmaan kohdistuvien yhtiöjärjestysmuutosten edellytykseksi säädettäisiin se, että muutoksen kohteena olevissa osakeryhmissä on olemassa sähköinen omistusmerkintä osakehuoneistorekisterissä

Uutuutena olisi myös se, että osakeryhmää tai osakeryhmällä hallittua huoneistoa koskevia, osakkeeseen kohdistuvien oikeudenhaltijoiden kannalta relevantteja yhtiöjärjestysmuutoksia ei vastedes saisi tehdä, ellei osakeryhmään jo kohdistu sähköistä omistusmerkintää osakehuoneistorekisterissä. Tästä sisältyisivät säännökset käsillä olevissa lainsäädäntöehdotuksissa sekä asunto-osakeyhtiölain että HTJ-lain voimaantulosäännöksissä, kummassakin erikseen. Säännökset ovat tärkeitä nimenomaan sen vuoksi, että kolmansien oikeuksien valvominen sekä yhtiössä päätöksiä tehtäessä että kirjaamisviranomaisessa oikeuksia ja rajoituksia kohdistettaessa edellyttää, että sanotut oikeudet ja rajoitukset ja niiden haltijat ovat tarkistettavissa osakehuoneistorekisteristä. Samalla sääntely toimii osaltaan kannustimena

26.4.2022
MML 30854/00 08/2022

näissä tilanteissa siihen, että yhtiö saatetaan huoneistotietojärjestelmän piiriin ja osakeomistus niin ikään saatetaan sähköiseksi.

Relevanttien yhtiöjärjestysmuutosten tunnistaminen sekä PRH:n palvelussa että osakehuoneistorekisterin ylläpidossa

Kolmansien oikeuksien huomioon ottaminen ja turvaaminen nyt käsiteltyjen yhtiöjärjestyksen muutosten yhteydessä edellyttää, että laissa tarkoitetut, relevantit huoneistoselitelmän muutokset voidaan järjestelmäteknisesti tunnistaa luotettavalla tavalla. Tarve tähän tulee esiin jo PRH:n muutosilmoituspalvelussa, jossa on voitava automatisoidusti edellyttää yhtiön edustajan vakuutusta silloin, kun kysymys on tässä käsitellyistä muutoksista. Edelleen tämä tulee esille osakehuoneistorekisterin ylläpidossa, jossa on voitava merkitä tapahtunut yhtiöjärjestyksen muutos sellaisten osakeryhmien kohdalle, jotka ovat olleet kolmansien oikeuteen mahdollisesti vaikuttavan yhtiöjärjestysmuutoksen kohteena. Vain tällä tavalla sekä kirjaamisviranomaisen että rekisteritietoihin tukeutuvat vaihdannan osapuolet voivat havaita, että osakehuoneistorekisteriin sisältyy oikeuksien ja rajoitusten kohteena olevia osakeryhmiä, jotka ovat mahdollisesti lakanneet tai ainakin hallintakohteella merkityksellisellä tavalla muuttuneet.

Tilanteen tunnistaminen osakehuoneistorekisterin kohdalla voisi tapahtua ns. osakeryhmätunnuksen muuttumisen kautta, mihin myös hallituksen esitysluonnoksessa viitataan (s. 19 – 20). Maanmittauslaitos toteaa tämän olevan lähtökohtaisesti luotettava ja perusteltu tapa asian toteuttamiselle. Oikeudet ja rajoitukset on teknisesti kirjattu osakehuoneistorekisterissä siten, että ne kohdistuvat aina kutakin osakeryhmää koskevaan, puhtaasti tekniseen osakeryhmätunnukseen samalla, kun materiaalisena oikeuksien ja rajoitusten kohteina ovat varsinaiset osakeryhmät ja vielä tarkemmin niiden sisältämät osakkeet. Kun yhtiöjärjestyksen muutosrekisteröinnin yhteydessä relevantin muutoksen kohteena olevalle osakeryhmälle annetaan sekä uusi osakeryhmätunnus että tieto lakkaavasta ja uudesta osakeryhmätunnuksesta välitetään Maanmittauslaitokselle, osakehuoneistorekisterin ylläpidossa saadaan ”kiinni” tapahtunut vaikutuksellinen muutos.

Maanmittauslaitos korostaa, että osakeryhmätunnusten muuttuminen olisi tällöin sidottava nimenomaan niihin tapauksiin, joissa on tapahtunut ehdotettuun lakiin sisältyvä ja siinä tarkemmin määritelty, kolmansien kannalta relevantti osakeryhmän tai hallintakohteen muutos. Edelleen Maanmittauslaitos lausuu, että osakeryhmätunnus on osakehuoneistorekisterin ylläpidon sekä oikeuksien että rajoitusten kirjaamisen ja merkitsemisen kannalta merkittävä rekisteritekninen kokonaisuus, jonka elinkaaresta ja muutosperusteista ei ole kuitenkaan tarkemmin säädetty. Vaikka oikeudet ja rajoitukset kohdistuvat aina varsinaisesti osakkeisiin, kirjausten ja merkintöjen tosiasiallinen hallinnointi rekisteritasolla tapahtuu osakeryhmätunnusten avulla. Myös osakkeiden vaihdannassa tämä tunnus on hyvin usein merkitykselli-

26.4.2022
MML 30854/00 08/2022

nen yksilöintitieto, johon vaihdannassa osaltaan tukeudutaan. Osakeryhmätunnuksen tarkempaa sääntelyä ei kuitenkaan esitysluonnoksen mukaan ehdoteta (s. 20).

Purkava lisärakentaminen, sulautuminen ja jakautuminen sekä yhtiömuodon muutokset, yhtiön purkaminen ja rekisteristä poisto

Maanmittauslaitos pitää kannatettavana, että nyt huoneistotietojärjestelmää koskevaan lakiin otettaisiin myös tarkemmat säännökset kirjausten ja merkintöjen käsittelystä koskien purkavaa lisärakentamista sekä sulautumista että jakautumisesta samoin kuin yhtiömuodon muutosta, yhtiön purkamista ja rekisteristä poistosta. Sulautumiseen ja jakautumiseen liittyen sulautumis- ja jakautumisvastikkeena annettavien osakkeiden omistajan kirjaamisessa kysymys ei kuitenkaan ole varsinaisesta lain muuttamisesta tai täydentämisestä, vaan ainoastaan säännöksen siirtämisestä 5 §:n 1 momentista uuteen 8 b §:ään.

Varsinainen muutos on puolestaan se, että sekä purkavan lisärakentamisen että sulautumisen ja jakautumisen yhteydessä omistustietojen lisäksi myös lakanneisiin tai ainakin hallintakohteiltaan muuttuneisiin osakkeisiin kohdistuneet kolmansien oikeudet, lähinnä *de facto* panttauskirjaukset, kohdennettaisiin uusiin tai muuttuneisiin osakeryhmiin yhtiön ilmoitus oikeusperustana.

Purkavan lisärakentamisen yhteydessä toteutettavan yhtiöjärjestyksen muutoskirjauksessa tämä poikkeaa selvästi siitä edellä kuvatusta menettelystä, jota muutoin yhtiöjärjestysten muutosrekisteröinnissä noudatetaan ja jossa oikeuksien ja rajoitusten kohdistamisen lähtökohtana ovat aina oikeudenhaltijoiden suostumukset. Tälle erilaiselle kohtelulle on kuitenkin olemassa esitysluonnoksessa esitetyn mukaisesti purkavaan lisärakentamiseen liittyvät erityiset syyt.

Sulautumisen ja jakautumisen yhteydessä tapahtuva kolmansien oikeuksien kohdistaminen yhtiön ilmoituksella on puolestaan merkittävä uudistus, joka parantaa oikeudenhaltijoiden oikeusasemaa sanotuissa tilanteissa. Toimittaessa huoneistotietojärjestelmän ulkopuolella kirjallisiin osakekirjoihin perustuvassa järjestelmässä sulautumisessa ja jakautumisessa tapahtuva yhtiön lakkaaminen on merkinnyt samalla lakkaavan yhtiön osakkeisiin kohdistuvan oikeuden, kuten panttioikeuden, lakkaamista. Sulautumis- ja jakautumisvastikkeena annettavia uusia osakkeita voidaan tosin pitää lakanneiden osakkeiden sijaan tulleen omaisuutena ja siten myös lakanneen vakuuskohteen surrogaattina. Huoneistotietojärjestelmään kuuluvien yhtiöihin ja osakkeisiin liittyen erona on kuitenkin se, että yhtiöllä on näkymä lakanneen yhtiön osakkeisiin kohdistuviin, olemassa oleviin oikeuksiin ja rajoituksiin osakehuoneistorekisteriin tehtyjen kirjausten ja merkintöjen kautta. Kun tätä hyödynnytetään niin, että nämä oikeudet ja rajoitukset kohdistetaan sulautumis- tai jakautumisvastikkeina annettaviin, sijaan tuleviin

26.4.2022
MML 30854/00 08/2022

osakkeisiin suoraan yhtiön ilmoituksella, oikeudet ja rajoitukset säilyvät voimassa ja saavat katkeamatonta sivullissuojaa sulautumisesta tai jakautumisesta huolimatta.

Maanmittauslaitos pitää uudistusta erittäin hyvänä sen myös osaltaan osoittaessa uuden järjestelmän hyötyjä suhteessa vanhaan, osakekirjoihin perustuvaan järjestelmään.

Toisaalta samalla tavalla kuin purkavan lisärakentamisen yhteydessä tapahtuvassa oikeuksien kohdentamisessa (ehdotettu HTJ-lain 8 b §), myös sulautumisen ja jakautumisen yhteydessä tapahtuva kolmansien oikeuksien kohdistaminen tapahtuu yhtiön ilmoituksella. Oikeuksien kohdentaminen sekä omistajien että muiden oikeudenhaltijoiden kannalta oikein tapahtuu siten viime kädessä yhtiön vastuulla, mistä voisi olla tarkentava maininta säännösten perusteluissa. Jos kirjaamisviranomaisen on kohdentanut oikeudet ilmoituksesta vastaavasti, sillä ei pitäisi olla virhevastuuta asiassa. Maanmittauslaitos katsoo, että tällaisissa ilmoituksenvaraisissa kohdentamisissa kirjaamisviranomaiselle ei liioin synny HTJ-lain 10 §:n 2 momentin viimeisen virkkeessä tarkoitettua asianosaisen kuulemisvelvollisuutta.

Näihin sekä purkavan lisärakentamisen että sulautumisen ja jakautumisen yhteydessä yhtiön ilmoituksesta tapahtuviin oikeuksien kohdentamisiin liittyy lisäksi eräitä muita seikkoja, joista Maanmittauslaitos lausuu jäljempänä tarkemmin esitysluonnosta koskevilla yksityiskohtaisemmissa kommentteissaan.

Edelleen tässä yhteydessä muutettaisiin lakia siten, että sulautumisen ja jakautumisen perusteella tehtävä yhtiön hallituksen ilmoitus kirjaamisviranomaiselle uusien osakkeiden omistajista ja oikeuksien kohdentamisesta tapahtuisi viipymättä sulautumisen tai jakautumisen rekisteröinnin jälkeen (AOYL 19 luvun 14 §:n 3 ja 4 momentti sekä 20 luvun 14 §:n 2 ja 3 momentti). Voimassaolevassa laissa ilmoitus on tehtävä jo ennen kuin PRH on rekisteröinyt sulautumisen tai jakautumisen, mistä johtuen ilmoitukset ovat tulleet kirjaamisviranomaiselle jo ennen kuin sulautumis- tai jakautumisvastikkeina annetut uudet osakkeet on viety rekisteriin. Maanmittauslaitos kannattaa ehdotettua muutosta, joka selkeyttää kirjaamisen menettelyä. Maanmittauslaitos kuitenkin korostaa, että laissa ei ole nyt ehdotettu erityistä määräaika yhtiön ilmoituksille purkavan lisärakentamisen yhteydessä tapahtuvien oikeuksien kohdentamiseen. Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, olisiko tällainen määräaika sisällytettävä lakiin.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön mahdollisuus pysyttäytyä huoneistotietojärjestelmän ulkopuolella

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voisivat jatkossa ottaa perustamisvaiheessa yhtiöjärjestykseensä määräyksen,

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

jonka sisältönä olisi, että ne jättäytyvät huoneistotietojärjestelmän ulkopuolelle. Mikäli tällaista määräystä ei yhtiöjärjestykseen oteta, yhtiö tulee kuulumaan huoneistotietojärjestelmään perustamisestaan lukien. Määräystä HTJ:n ulkopuolelle jäämisestä ei voida myöhemmin muuttaa eikä toisaalta sanottua määräystä voida liioin myöhemmässä vaiheessa enää lisätä yhtiöjärjestykseen. Yhtiö joko jää huoneistotietojärjestelmän ulkopuolelle tai se kuuluu pysyvästi huoneistotietojärjestelmään.

Ehdotus merkitsee muutosta nykyiseen oikeustilaan siinä, että voimassa olevassa laissa kaikki uudet, 1.1.2020 lukien perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat automaattisesti tulleet osaksi huoneistotietojärjestelmää. Vanhat, sitä ennen perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat puolestaan päättää, haluavatko ne myöhemmin liittyä järjestelmään. Myös vastaisuudessa sama oikeus on edelleen näillä vanhoilla keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä. Ne voivat pysyä HTJ:n ulkopuolella. Jos ne päättävät liittyä huoneistotietojärjestelmään, ne eivät voi enää siitä erkaantua.

Muutosta perustellaan esitysluonnoksessa keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden asuunto-osakeyhtiöistä poikkeavalla luonteella ja sillä, että huoneistotietojärjestelmä ja osakehuoneistorekisteri on erityisesti suunniteltu sekä asuunto-osakkeiden vaihdantaa että vakuuskäyttöä ja asuuntoyhtiöiden hallintoa silmällä pitäen. Edelleen esitysluonnoksessa lausutaan, että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden käyttö elinkeinoelämän vaihdannassa on osaltaan peruste sellaiselle mahdollisuudelle, että myös uudet yhtiöt voivat vastedes jättäytyä kokonaan HTJ:n ulkopuolelle.

Perusteluina tuodaan myös esiin se, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiöön sovellettavaksi laiksi osakeyhtiölaki, kuitenkin tietyin rajoituksin silloin, jos yhtiö kuuluu huoneistotietojärjestelmään. Tästä voi syntyä ongelmia ja ristiriitaisuuksia yhtiöjärjestyksen määräyksiä tulkittaessa, millä on perusteltu mahdollisuutta jättäytyä HTJ:n ulkopuolelle. Maanmittauslaitos tuo esiin kuitenkin tältä osin, että silloinkin, kun yhtiö päättäisi perustamisensa yhteydessä tulla osaksi huoneistotietojärjestelmää, se voi määrätä, että siihen sovelletaan pääsääntöisesti osakeyhtiölakia. Samoja ristiriitoja ja tulkintaongelmia voi näin ollen joka tapauksessa syntyä.

Maanmittauslaitos toteaa edelleen, että ehdotus toisaalta poikkeaa huoneistotietojärjestelmää koskevasta tavoitteesta luoda mahdollisimman kattava rekisteri myös keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvista oikeuksista ja rajoituksista. Toisaalta esitysluonnoksessa esitetyt perustelut keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden erilaiselle kohtelulle verrattuna asuunto-osakeyhtiöihin ovat todellisia. Haasteelliselta voi vaikuttaa, että sanottua samaa mahdollisuutta ei kuitenkaan ole ollut eikä myöskään anneta niille keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille, jotka on perustettu ja perustetaan 1.1.2020 jälkeen ja ennen kuin uusi lainsäädäntö tulee voimaan. Ne tulevat suoraan *ex lege* osaksi huoneistotietojärjestelmää eivätkä ne liioin

26.4.2022
MML 30854/00 08/2022

voi siitä myöhemmin irtautua. Joillakin näistä yhtiöistä olisi voinut olla aivan samanlainen intressi jättäytyä HTJ:n ulkopuolelle kuin mitä nyt esitysluonnoksessa on tunnustettu olevan uuden lainsäädännön voimaan tultua perustettavilla keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä.

Maanmittauslaitos pitää oikeasuuntaisena ja johdonmukaisena, että edellä kuvattu uusille keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille annettava mahdollisuus jättäytyä HTJ:n ulkopuolelle on kertaluonteinen. Jos yhtiö päättää tulla perustamisensa yhteydessä osaksi huoneistotietojärjestelmää, on perusteltua, että se ei voi siitä myöhemmin erkaantua. Samahan koskee nykyisiä vanhoja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Jos ne päättävät liittyä huoneistotietojärjestelmään, niillä ei ole mahdollisuutta tehdä uutta päätöstä siitä erkaantumiseksi. Tämä edistää HTJ:n kattavuutta.

Varainsiirtoveron suorittamista koskeva valvonta osakehuoneistokirjaamisen yhteydessä ja osakehuoneistorekisterin ja osakeluettelon merkintöjen epäyhtenäisyys

Maanmittauslaitos on muun ohella käsillä olevan lainvalmistelun yhteydessä nostanut esiin tarpeen arvioida, voitaisiinko osakehuoneistokirjaamisen yhteydessä luopua kirjaamisviranomaisen velvollisuudesta valvoa saantoon liittyvän varainsiirtoveron suorittaminen. Se, että vero on vielä suorittamatta tai ainakin että selvitystä siitä edelleen ei ole olemassa, ei estä saannon kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Sen sijaan se estää saantoon merkityn uuden omistajan merkitsemisen Maanmittauslaitoksen niin ikään ylläpitämään yhtiön osakeluetteloon. Tästä seuraa, että osakeryhmää koskevat omistusmerkinnät voivat toisaalta osakeluettelossa poiketa siitä, mitä ne ovat osakehuoneistorekisterissä. Tilanne on ollut omiaan aiheuttamaan epäselvyyttä rekisteritietojen hyödyntäjien keskuudessa.

Toisaalta se, että omistajaa ei ole veron suorittamisen tai ainakin sitä koskevan selvityksen puuttumisen vuoksi merkitty omistajaksi yhtiön osakeluetteloon, ei estä sitä, etteikö uusi omistaja voisi käyttää osakkaalle kuuluvia oikeuksiaan yhtiössä. Maanmittauslaitoksen käsitys on, että pelkästään se, ettei omistajaa voida merkitä omistajaksi osakeluetteloon, ei ole todellinen kannustus veron oma-aloitteiselle suorittamiselle ja näin ollen ei liioin verokertymän tehokkaalle varmistamiselle. Sen sijaan tästä aiheutuu tarpeetonta epäselvyyttä rekisterijärjestelmässä ja huomattavaa lisätyötä myös kirjaamisviranomaiselle verrattuna kirjaamisviranomaisen perustehtävän suorittamiselle, joka on oikeuksien ja rajoitusten merkitseminen asianomaisiin rekistereihin.

Hallituksen esitysluonnoksessa kirjoitetaan (s. 16), että asiassa vaadittava lainsäädännön muutostarpeiden arviointi edellyttää siinä määrin perusteellista selvitystä eri vaihtoehtojen hyödyistä ja kustannuksista, että sitä ei ole voitu suorittaa tässä yhteydessä. Esitysluonnoksessa kuitenkin kirjoitetaan,

26.4.2022
MML 30854/00 08/2022

että asian laajapohjaista arviointia on syytä jatkaa, kun osakehuoneistorekisterin käyttöönotosta ja kehittämisestä on saatu lisää kokemusta. Esitysluonnoksessa mainitaan myös kiinteistökirjaamista koskeva, käynnissä oleva kehittämissanke, mikä voidaan asian tarkastelussa ottaa niin ikään huomioon. Maanmittauslaitos pitääkin tärkeänä, että asiaa arvioidaan jatkossa edellen lisäksi kiinteistökirjaamisen osalta.

Selventävää kirjausta tai merkintää koskeva säännös

Huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ei ole sisältynyt selventävää kirjausta tai merkintää koskevaa säännöstä. Näin ollen tällaista rekisterinpidollista asiaryhmää ei myös ole säädösten ollessa olemassa. Rekisterinpidolliset, lakisääteiset asiaryhmät tai -tyypit ovat olleet omistajan kirjaaminen yhtiön hallituksen ilmoituksella (5.1 §), osakkeen saannon kirjaaminen uuden omistajan hakemuksesta (5.2 §), saannon tai muun hakemuksen tai ilmoituksen kirjaaminen tai merkitseminen ehdollisena (5.3 §), panttauksen kirjaaminen (6.1 §), panttausta koskevan kirjauksen poistaminen tai muuttaminen (6.3 §), ulosmittauksen tai turvaamistoimenpiteen merkitseminen (7.1 §), konkurssin tai yrityssaneerauksen merkitseminen (7.2 §), lakiin tai testamenttiin perustuvan käyttöoikeuden merkitseminen (8.1 §), lakiin tai testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta koskevan merkinnän poistaminen (8.2 §), erinäisten rajoitusten merkitseminen muu lainsäädäntö oikeusperustana (8.3 §) sekä omistajan kirjaaminen hakemuksesta (9.1 §) ja kirjauksen tai merkinnän muuttaminen taikka poistaminen lainvoimaisen tuomio oikeusperustana (9.2 §).

Lisäksi erillisinä asiaryhminä tai -tyypeinä laissa mainitaan rekisterissä olevaan kirjaukseen tai merkintään liittyvän virheen korjaaminen joko asiavirheenä (11.1 §) tai ns. teknisenä virheenä (11.2 §).

HTJ-laissa tarkoitettussa osakehuoneistorekisterissä on kysymys merkittäviä varallisuusarvoja sisältävästä rekisteristä, jolla on julkisesti luotettava. Tältä kannalta on luontevaa, että ne oikeudet ja rajoitukset, joita rekisteriin voidaan kirjata tai merkitä, on laissa tyhjentävästi säädetty. Samalla on säädetty niistä asiaryhmistä tai -tyypeistä, joita rekisteriin sisältyy ja joiden nimikkeillä rekisterin ylläpito kirjaamistoiminnassa tapahtuu.

Edelleen tämän tyyppisessä rekisterissä tärkeänä periaatteena näyttäytyy ns. kirjaushistorian pysyvä säilyttäminen rekisteritietokannassa samoin kuin se, että aikaisempaa kirjausta tai merkintää muutetaan aina uudella kirjausta tai merkintää koskevalla asialla. Tällöin rekisteristä käy ilmi, milloin, millä perusteella ja minkälaisella asiatyypillä varhempaa kirjausta tai merkintää muutettiin. Muutoksesta, toisin sanoen kirjauksen tai merkinnän ilmentämisen oikeuden tai rajoituksen muuttamisesta tai poistamisesta, jää näin ollen rekisteriin myöhemmin todennettavissa oleva jälki, josta ilmenee muutoksen ajankohta, tekijä ja peruste.

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

Kirjaamistoiminnassa esiintyy aikaisempiin kirjauksiin tai merkintöihin kohdistuvia muutostarpeita, joiden peruste ei välttämättä vastaa nyt *ex lege* käytettävissä olevia, edellä lueteltuja asiaryhmiä tai -tyyppejä. Tämän vuoksi Maanmittauslaitos on lainsäädännön valmistelun yhteydessä esittänyt, että lakiin otettaisiin mukaan selventävää kirjausta tai merkintää koskeva asiatyyppi (esim. ”*Kirjauksen tai merkinnän selventäminen*”). Tällaisen asian vireille tulon vaaditaan erikseen kirjaamisviranomaiselle tehty hakemus tai asia voisi tulla tehtäväksi lisäksi viran puolesta.

Yhtenä tähän ryhmään kuuluvana, varhempisiin kirjauksiin kohdistuvana muutosperusteena tulisivat kysymykseen ne tilanteet, joissa osakkeiden omistus on siirtynyt niin sanottuna yleisseuraantona. Tällaisia tapauksia ovat esim. omistuksen ”siirtyminen” jakamattomalle kuolinpesälle kuolintapauksen vuoksi tai osakkeet omistaneen yhtiön sulautuminen tai jakautuminen. Näihin viitaten hallituksen esitysluonnoksessa (s. 18) lausutaan, että sanotuissa tilanteissa aikaisemman rekisteritilanteen muutos voidaan toteuttaa jo olemassa olevalla, osakkeen saannon kirjaamista koskevalla asiatyypillä (HTJ-lain 5.2 §). Vaikka tällöin kirjausta ei voidakaan tehdä rekisteriin aikaisemmin merkityn omistajan suostumuksella (koska hän on kuollut tai omistajayhtiö on lakannut) ja vaikka kysymys ei olekaan varsinaisesti ”saannosta”, perusteluissa sanottu asiatyyppi kuitenkin soveltuu riittäväällä tavalla näihin tapauksiin ottaen huomioon, että kirjauksen oikeusperustana voi tulla kysymykseen, rekisteriin varhemmin kirjatun omistajan suostumuksen ohella, muu selvitys. Tämän vuoksi esitysluonnoksessa lähdetään siitä, että tällaista selvennyskirjausta koskevaa asiatyyppiä ei lakiin edelleenkään tarvittaisi. Tältä osin esitysluonnoksen perusteluissa lisäksi kirjoitetaan kuten asiaa koskevissa, jo HTJ-lakia säädettäessä esitetetyissä perusteluissa (HE 127/2018 vp. s. 46).

Maanmittauslaitos katsoo, että edellä esitetyissä tilanteissa voidaan soveltaa esitysluonnoksessa esiin tuodulla tavalla varsinaista saannon kirjaamista koskevaa säännöstä (HTJ-lain 5.2 §). Tällöin toteutuu myös se periaate, että aikaisempaa kirjausta muutetaan uudella kirjauksella, jolloin varhempi kirjaus jää rekisteriin historiatietona ja uudesta kirjauksesta jää näkyviin jälki, josta voidaan todeta rekisteritilanteen muuttumisen ajankohta, syy ja myös tekijä.

Toisaalta Maanmittauslaitos korostaa, että kirjaamistoiminnassa esiintyy lisäksi tilanteita, joissa olemassa olevat, edellä luetellut lakiin perustuvat asiatyypit eivät lainkaan sovellu olemassa olevien kirjausten tai merkintöjen muutosperusteiksi. Myös esitysluonnoksessa näistä mainitaan esimerkiksi rekisteriin oikeuden tai rajoituksen haltijana kirjatun luonnollisen henkilön tai oikeushenkilön nimen muuttuminen. Muina tilanteina voidaan edelleen tuoda esiin esimerkiksi rekisteriin kirjatun oikeudenhaltijan yhtiömuodon muuttuminen tai esimerkiksi kirjausten tai merkintöjen välittömänä kohteena olevan osakeryhmätunnuksen muuttuminen tilanteessa, jossa ei ole

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

kysymys kolmansien oikeuksiin vaikuttavasta osakeryhmän tai hallintakohteen tosiasiallisesta muutoksesta (puhtaasti tekninen muutos osakeryhmätunnuksessa). Tarve aikaisemman, rekisterissä olevaan kirjaukseen tai merkintään liittyvän merkityksellisen tiedon, kuten haltijan yksilöintitiedon tai kirjausten tai merkinnän välittömänä kohteena olevan teknisen tunnistetiedon (osakeryhmätunnuksen), muuttamiseen voi tällöin ensiksi tulla hakemuksella itse oikeudenhaltijalta. Toiseksi rekisterin ylläpidossa voi syntyä tarve tehdä tällaisia aikaisemman rekisteritilanteen muutosta osoittavia selventäviä kirjauksia tai merkintöjä myös viran puolesta (erityisesti osakeryhmätunnuksen tekniset muutokset ilman tosiasiallista muutosta osakkeissa, osakeryhmissä tai hallintakohteissa).

Kuten esitysluonnoksessakin lausutaan, näiden osalta kysymys ei ole missään suhteessa saannon kirjaamisesta (5.2 §). Tämän lisäksi kysymys ei ole muustakaan nyt laissa mainituista, rekisteriin kirjattavissa tai merkittävissä olevista asiaryhmistä tai -tyypeistä. Esitysluonnoksessa kirjoitetaan, että näiltä osin kysymys on lähinnä siitä, ”millä edellytyksillä osakehuoneistorekisteriin lain 4 §:n 2 momentin perusteella tallennettuja luonnollisen henkilön, yhteisön tai säätönnön tunnistetietoja voidaan päivittää.” Edelleen esitysluonnoksessa lausutaan, että huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia ei tarvitse tältä osin muuttaa, ”...vaan puheena olevat seikat voidaan lainsäädäntöä paremmin ottaa huomioon kirjaamisviranomaisen käytännössä ja sitä koskevassa ohjeistuksessa.” Vastaavasti edellä tarkoitetusta osakeryhmätunnuksen teknisestä muuttumisesta esitysluonnoksessa kirjoitetaan (s. 20, alaviite 1): ”...kirjaamisviranomaisen voi ottaa teknisen tunnuksen muuttumisen huomioon rekisterinpidossa ilman nimenomaista säännöstä. Säännöksen tarvetta voidaan lausuntopalautteen perusteella arvioida vielä ehdotuksen jatkovalmistelussa.”

Maanmittauslaitos pitää asiassa keskeisenä sitä edellä esiin tuotua rekisterinpidollista peruslähtökohtaa, että joka tapauksessa rekisterissä jo olemassa oleviin kirjauksiin tai merkintöihin kohdistuvat, esimerkiksi kirjausten tai merkinnän haltija- tai kohdetietoon puuttuvat toimenpiteet olisi toteutettava niin, että toimenpiteestä jää rekisteriin jälki, joka osoittaa muutoksen ajankohdan, perusteen ja tekijän. Varhempia kirjauksia tai merkintöjä muutetaan kirjaushistoria säilyttäen uuden kirjausten tai merkinnän kautta. Tämä voi tapahtua manuaalisesti ja joskus myös automatisoidusti. Muun muassa näissä tässä mainituissa tapauksissa asiaryhmä tai -tyyppi, jonka kautta aikaisempia kirjauksia tai merkintöjä muutettaisiin, voisi olla Maanmittauslaitoksen ehdottomana lakiin otettava asiatyyppi ”*Kirjausten tai merkinnän selventäminen*”. Jos tällaista asiatyyppiä ei laissa ole ja jos muiden ohella näissä esillä olleissakin tapauksissa kuitenkin noudatetaan periaatetta, jolla aikaisempia kirjauksia tai merkintöjä muutetaan uuden asian kautta, rekisterin ylläpidossa luodaan asiatyyppi, jota laissa ei tunneta. Maanmittauslaitos katsoo, että rekisterinpidollisesti olisi edellistä selkeämpää, että rekisterissä olevien, lakiin perustuvien kirjausten tai merkintöjen

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

sisältöön puuttuvat toimenpiteet tehtäisiin perusteilla ja asiatyypeillä, joista on säädetty.

Yksityiskohtaiset huomiot esitysluonnoksesta

Oikeudenhaltijan kanneoikeus hänen oikeuttaan mahdollisesti loukkaavan yhtiöjärjestysmuutoksen johdosta

Asunto-osakeyhtiölaissa säädettäisiin vastaisuudessa nimenomaisesti oikeudenhaltijan kanneoikeudesta niissä tapauksissa, joissa muutos on tehty ilman oikeudenhaltijan suostumusta ja tämä katsoo muutoksen loukkaavan oikeuttaan (ehdotettu 23 luvun uusi 2 a §). Kysymys olisi vahvistuskanteesta, jolla voitaisiin vaatia tuomioistuinta toteamaan yhtiökokouksen päätöksen tehottomuus oikeudenhaltijaa kohtaan. Ilman oikeudenhaltijan suostumusta tehty yhtiökokouksen päätös, jossa olisi kysymys AOYL 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetuista osakehuoneistoja koskevien tietojen muuttamisesta tai saman lainkohdan 5 kohdassa tarkoitetuista osakeyhtiöryhmiä koskevien tietojen muuttamisesta, olisi ilman kannettakin mitätön (tehoton) oikeudenhaltijaa kohtaan. Kysymys olisi siis lähtökohtaisesti oikeudenhaltijalle suodusta lisäturvasta, mahdollisuudesta saattaa asia tuomioistuimen tutkittavaksi ja vahvistettavaksi.

Maanmittauslaitos pitää säännöstä tarpeellisena ja oikeustilaa selventävänä, vaikkakin jo nykyisin katsotaan, että kolmannen oikeutta loukkaava yhtiökokouksen päätös on kolmatta kohtaan tehoton. Jossain määrin epäselvyyttä on kuitenkin aiheuttanut AOYL 23 luvun 2 §:n 3 momenttiin sisällytynyt säännös, jossa määrätään, että yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyttä koskevan vahvistuskanteen ovat voineet nostaa vain osakkeenomistaja, hallitus, hallituksen jäsen tai isännöitsijä. Kun uudessa 23 luvun 2 a §:ssä todettaisiin selkeästi lisäksi oikeudenhaltijan kanneoikeus säännöksessä mainituissa tapauksissa, tämä epäselvyys poistuu.

Kun kysymys on yhtiökokouksen päätöksen mitättömyydestä eli tehottomuudesta *suoraan lain nojalla*, kanneoikeus ei ole lähtökohtaisesti sidottu säädettyyn määräaikaan. Tästä säädettäisiin kuitenkin tiettyssä, hyvin rajatussa suhteessa poikkeus ehdotetun uuden 2 a §:n 2 momentissa. Ehdotuksessa säänneltäisiin, että *”(k)anne on kuitenkin nostettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun oikeudenhaltija on saanut suostumuksensa mukaisen yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla.”*

Säännöksessä määrättäisiin siis niin, että erityinen kolmen kuukauden kanneaika saadaan kulumaan, kun oikeudenhaltija oli antanut suostumuksen yhtiöjärjestyksen muutokseen ja kun hänelle on annettu ”suostumustaan

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

vastaava yhtiökokouksen päätös tiedoksi. Säännöksen perusteluissa puolestaan lausuttaisiin (esitysluonnoksen s. 25): *”Jos yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen valmistelussa ei olisi hankittu tarvittavia oikeudenhaltijoiden suostumuksia tai muutoksesta olisi päätetty ennalta hankittujen suostumusten vastaisesti, yhtiö ei voisi saada mainittua kolmen kuukauden määräaikaa kulumaan.”*

Maanmittauslaitos lausuu tältä osin, mikä käytännössä on kysymyksessä olevan säännöksen tosiasiallinen merkitys yhtiölle ja miksi sen kannattaisi antaa hankitun suostumuksen mukainen päätös tiedoksi oikeudenhaltijalle, jos kanneaikaa ei kuitenkaan saada kulumaan muissa tapauksissa. Jos oikeudenhaltija, joka on saanut antamansa suostumuksen jälkeen yhtiökokouksen päätöksen tiedokseen, on sitä mieltä, että päätös on tehty vastoin suostumusta, kanneaika ei olekaan alkanut kulua. Jos yhtiökokouksen päätös vastaa suostumusta, kanneaika alkaa kulua, mutta tällöin voidaan kysyä, mikä intressi kanteen nostamiselle ylipäätään on tällöin olemassa.

Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, että säännöksen sisältöä vielä arvioidaisiin uudelleen. Voisi olla perusteltua, että kanneaika ei ala AOYL 23:2a.2:n sääntelystä kulua siitä huolimatta, että yhtiökokouksen päätös on annettu oikeudenhaltijalle asianmukaisesti tiedoksi, jos tältä ei ollut lainkaan hankittu suostumusta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen. Sen sijaan jos suostumus oli hankittu ja sitten yhtiökokouksen päätös olisi annettu tiedoksi oikeudenhaltijalle, perustellulta tuntuisi, että oikeudenhaltijan on nostettava kanne kolmen kuukauden kuluessa yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi saatuaan uhalla, että päätös jää oikeudenhaltijaa kohtaan tehokkaaksi. Tällöin hänen pitäisi reagoida nimenomaan silloin, jos hän katsoo, että yhtiökokouksessa on tehty sellainen päätös, joka poikkeaa siitä, mihin hän oli suostunut. Tällöin tiedoksiantamisella olisi perustellusti todellista merkitystä yhtiölle. Tiedoksiannolla olisi tällöin merkitystä myös kirjaamismenettelyssä, kun kirjaamisviranomaisen voisi tukeutua yhtiön toimittamaan selvitykseen suostumuksesta ja yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantamisesta ja lainvoimaisuudesta tarvitsematta erikseen tutkia, vastaako yhtiökokouksen päätös annettua suostumusta.

Yhtiökokouksen päätös on voitu tehdä ilman osakkeeseen kohdistuvan oikeudenhaltijan, kuten panttioikeuden haltijan, suostumusta tai suostumuksen vastaisesti myös tilanteessa, jossa tiedoksiantoa sanotulle kolmannelle ei ole tapahtunut. Tällaisessa tilanteessa yhtiöjärjestyksen muutos on periaatteessa voitu rekisteröidä myös kaupparekisteriin ja asia tulee esiin vasta, kun oikeuksia ja rajoituksia haetaan kohdistettavaksi uusiin tai ainakin muuttuneisiin osakeryhmiin kirjaamisviranomaisessa. Kohdistamisen edellytyksenä ovat HTJ-lakiin ehdotetun uuden 8 a §:ää vastaavasti oikeudenhaltijoiden suostumukset. Jos suostumuksia ei ole joltain osin hankittu tai jos yhtiökokouksen päätös poikkeaa annetusta suostumuksesta, kirjaamisviranomaisen on reagoitava asianmukaisella tavalla.

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

Jos suostumus on annettu, mutta yhtiökokouksessa tehty päätös näyttäisi poikkeavan siitä, kirjaamisviranomaisen on ilmeisesti kuultava oikeudenhaltijaa. Jos oikeudenhaltija ei vastaa todisteellisesti tiedoksi annettuun kuulemispyyntöön, kirjaamisviranomaisen on voitava lähteä siitä, että oikeudenhaltijalla ei ole huomauttamista yhtiöjärjestyksen muutosta, sen sisältöä ja hakemusta vastaavaa oikeuksien kohdistamista kohtaan. On selvítettävä, että kun kirjaamisviranomaisen on tämän jälkeen ratkaissut kohdistamista koskevan asian, katsotaanko oikeudenhaltijan viimeistään tällöin menettäneen AOYL 23 luvun 2 a §:ssä säädetyn kanneoikeutensa. Ilmeisesti kanneoikeutta ei ole menetetty pelkästään sanotun kuulemismenettelyn seurauksena. Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, olisiko asiasta varmuuden vuoksi otettava selvennys lain perusteluihin.

On mahdollista, että oikeudenhaltija vastustaa rekisteriin kirjatun tai merkityn oikeutensa kohdistamista edellä tarkoitetun kuulemisen perusteella. Oikeudenhaltija voi olla sitä mieltä, että yhtiökokouksen päätös poikkeaa siitä, mihin tämä antoi suostumuksensa. Yhtiöjärjestyksen muutos olisi siten eri sisältöinen kuin mitä on suostumuksessa edellytetty. Hänelle olisi, HTJ-lain 10 §:ään ehdotetussa uudessa 5 momentissa säännellysti, ilmeisesti annettava osoitus kanteen nostamiseen sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on tehoton häntä kohtaan. Osoitus annetaan uhalla, että mikäli kannetta ei ole määräajassa nostettu, osakehuoneistorekisteriin kirjattu tai merkitty oikeus voidaan kohdistaa muuttuneeseen osakeryhmään. Kanne olisi aina nostettava AOYL 23 luvun 2 a §:n 2 momentissa säädettyssä kolmen kuukauden määräajassa. Maanmittauslaitos katsoo, että kun kysymys on tällaisesta kirjaamismenettelyyn liittyvästä osoituksesta kanteen nostamiseen, ilmeisesti oikeudenhaltija ei nyt liioin menetä lopullisesti kanneoikeuttaan. Tällä tarkoitetaan oikeutta nostaa vielä myöhemmin AOYL 23:2a.2:ssa tarkoitettu kanne, vaikka oikeudenhaltija olisikin jättänyt saamansa osoituksen noudattamatta. Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, että pitäisikö asiasta kuitenkin selvyuden vuoksi ottaa kannanotto lain perusteluihin.

Edellä Maanmittauslaitos on esittänyt pohdittavaksi, että yhtiön annettua yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi oikeudenhaltijalle tämän olisi nostettava vahvistuskanne päätöksen tehottomuudesta kolmen kuukauden kuluessa, jos oikeudenhaltija katsoo, että päätös on tehty *hänen antamansa suostumuksen* vastaisesti. Tältä osin kysymys olisi siis ehdotetun AOYL 23:2a.2:n sanamuodon muuttamisesta. Mikäli kannetta ei ole nostettu, päätös olisi katsottava lopullisesti tehokkaaksi oikeudenhaltijaa kohtaan. Kirjaamismenettelyn yhteydessä annettu osoitus olisi näin ollen eri asemassa kuin se velvollisuus kanteen nostamiseen, joka syntyisi yhtiön annettua päätöksen tiedoksi kysymyksessä olevissa tapauksissa. Jos lähdetäisiin siitä, että ehdotettua AOYL 23 luvun 2 a §:n 2 momenttia muutettaisiin Maanmittauslaitoksen ehdottamalla tavalla ja jos kirjaamismenettelyn yhteydessä annettuun osoitukseen perustuva velvollisuus kanteen nostamiseen olisi vaikutuksiltaan tällöin erilainen, asiasta olisi selkeyden vuoksi tarpeen lausua

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

säädösehdotusten perusteluissa. Jos taas lisäksi kirjaamisenmenettelyssä annetun osoituksen laiminlyönti merkitsisi myös yhtiökokouksessa tehdyn päätöksen lopullista tehokkuutta oikeudenhaltijaa kohtaan eli AOYL 23:2a.2:ssa tarkoitetun kanneoikeuden lopullista menettämistä, tästä olisi ehkä säänneltävä ehdotetussa HTJ-lain 10 §:n uudessa 5 momentissa.

Kirjaamisenmenettelyssä voidaan joutua ottamaan kantaa lisäksi siihen tilanteeseen, että yhtiökokouksen päätös on tehty kokonaan hankimatta oikeudenhaltijan tai oikeudenhaltijoiden suostumuksia. Tällöin lähtökohtana on, että yhtiöjärjestyksen muutos on ehdotetussa AOYL 23:2a.1:ssä tarkoitusti tehoton oikeudenhaltijoita kohtaan. Näissä tilanteissa oikeuksien kohdistamista pyytävää omistajaa ilmeisesti ensisijaisesti kehoitetaan täydentämään hakemustaan hankkimalla tarvittavat suostumukset ja toimittamalla ne kirjaamisviranomaiselle. Tällöin voi käydä ilmi, että oikeudenhaltija tai joku heistä ei anna pyydettyä suostumusta. Kirjaamisviranomaisen osoittaa sanotussa tilanteessa oikeudenhaltijan nostamaan ehdotetun HTJ-lain 10 §:n uudessa 5 momentissa tarkoitetun kanteen sen vahvistamiseksi, että yhtiöjärjestyksen muutos on tehoton häntä kohtaan. Myös tältä osin ilmeisesti on niin, että osoituksen noudattamatta jättäminen ei merkitse kokonaan kanneoikeuden menettämistä, vaan kysymys on enemmänkin kirjaamisenmenettelyllisestä vaikutuksesta. Maanmittauslaitos pitää tältäkin osin tarpeellisena, että asiasta mainittaisiin säädösperusteluissa. Mikäli osoituksen noudattamatta jättämisestä seuraa kanneoikeuden lopullinen menettäminen, Maanmittauslaitos esittää pohdittavaksi, kuten edellä on selostettu, että asia todettaisiin esim. HTJ-lain 10 §:n uudessa 5 momentissa.

Perustettavan yhtiön lukuun tapahtuneen saannon kirjaaminen

Voimassa olevassa laissa ei ole erikseen otettu huomioon tilanteita, joissa osakkeita on hankittu perustettavan yhtiön lukuun. Näitä saantoja kuitenkin *de facto* esiintyy jonkin verran kohdistuen myös asunto-osakkeisiin, vaikkei samassa määrin kuin kiinteistövaihdannassa. Tällaiset saannot on tarkemman sääntelyn puuttuessa jätetty huoneistokirjaamiskäytännössä lepäämään HTJ-lain 5.3 §:n menettelysääntelyn mukaisesti, vaikka säännös ei sanamuodoltaan täysin tähän tilanteeseen sovellukaan.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan tältä osin täydennystä HTJ-lakiin siten, että lain 5 §:ään lisätään asiaa koskeva uusi 4 momentti. Siinä säänneltäisiin, että tilanteessa, jossa osakkeet on hankittu perustettavan yhtiön lukuun, tieto tästä merkitään rekisteriin saannon kirjaamisen yhteydessä.

Menettely poikkeaa kiinteistokirjaamisesta totutusta mm. siinä, että perustettavan yhtiön lukuun tapahtuneen saannon yhteydessä saannon kirjausta ei jätetä lepäämään. Ennakko-ostajalle myönnetään ikään kuin lopullinen saannon kirjaus, tosin rekisteriin tehtävin merkinnöin siitä, että saanto oli tapahtunut perustettavan yhtiön lukuun. Samalla tämä tarkoittaa, että kun

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

yhtiö on perustettu ja sille haetaan saannon kirjausta, saanto kirjataan kokonaan uutena kirjaamisasiana uudella etuoikeudella.

Maanmittauslaitos toteaa, että 4 momentin perusteluista ei kuitenkaan käy selkeästi ilmi, miten ennakko-ostajan ja perustettavan yhtiön välinen oikeustoimen ”siirto” on tarkoitus toteuttaa. Olisi selvitettävä, onko sittenkin kysymyksessä ennakko-ostajan ehdollinen saanto, joka siirtyy perustettavalle yhtiölle ja ratkaistaan tässä kohtaa lopullisesti. Samoin olisi pohdittava, onko kysymyksessä ennakko-ostajan lopullinen saanto, ja perustettava yhtiö hakee uudella hakemuksella omistuksen kirjausta, mutta saanto pysyy samana kuin ennakko-ostajalla. Lainsäätäjän tarkoituksella on suuri vaikutus luotavaan toimintamalliin, joten siksi asiaa olisi avattava tarkemmin lainkohdan perusteluissa.

Maanmittauslaitos esittää, että esitysluonnoksen perusteluissa olisi lisäksi tarkennettava ennakko-ostajan suostumuksen merkitystä. Aikaisempien keskustelujen jälkeen ennakko-ostajan suostumus perustetun yhtiön hakemuksen yhteydessä vahvistaa sen, että kysymyksessä on nimenomaan yhtiö, jonka puolesta ennakko-ostaja on toiminut.

Edelleen Maanmittauslaitos lausuu, että esitysluonnoksen perusteluissa olisi hyvä tuoda esiin se, että perustettavan yhtiön lukuun toimimista ei Huoneistotietojärjestelmää koskevassa lainsäädännössä mielletä ehdollisena oikeustoimena, kuten kiinteistökirjaamisessa tai kuten oikeuskirjallisuudessa on perustettavan yhtiön lukuun toimimisesta esitetty.

HTJ-lakiin ei nyt ole ehdotettu säännöstä siitä, miten merkintä perustettavan yhtiön lukuun tehdystä saannosta saadaan poistetuksi rekisteristä siinä tapauksessa, että yhtiön perustamisesta on luovuttu. Tällöin kysymyksessä olevat osakkeet ovat niin sanotun ennakko-ostajan nimissä ja saannon yhteydessä näkyy rekisterissä lisäksi merkintä, jonka mukaan kysymys on ollut perustettavan yhtiön lukuun tapahtuneesta saannosta. Jos yhtiötä ei perusteta ja jos ennakko-ostaja haluaa edellä mainitun merkinnän pois rekisteristä, kirjaamisviranomaisen on otettava huomioon yhtiölainsäädäntöön liittyvät erityiset kysymykset, lähinnä ennakko-ostajalle osakkeet myyneen tahon oikeuden purkaa kauppa, ennen kuin merkintä poistetaan. Mutta HTJ-laissa ei ole kirjaamisasian asiatyyppejä, jota tähän poistopyyntöön sovellettaisiin. Maanmittauslaitos katsoo, että tällainen säännös olisi otettava lakiin esimerkiksi lisäämällä mainittuun 5 §:n uuteen 4 momenttiin sääntely, jolla mahdollistetaan merkinnän poistaminen ennakko-ostajan hakemuksesta. Jos HTJ-laissa olisi erillinen säännös kirjauksen tai merkinnän selvittämisestä (ks. edellä), asiatyypinä merkinnän poistamiseksi voitaisiin ehkä käyttää myös sitä.

Esitysluonnoksen perusteluissa tosin lausutaan (s. 27), että ”...kysymys voisi olla perustettavan yhtiön lukuun tehtyä tointa koskevan merkinnän poistamisesta, jos yhtiön perustamisesta on luovuttu tai perustaminen on

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

rauennut. Tällöin hakemuksen momentissa tarkoitetun merkinnän poistamisesta voisi tehdä osakkeet perustettavan yhtiön lukuun hankkinut ennakkoo-ostaja.” Maanmittauslaitoksen käsitys on, että tällaisesta uudesta kirjaamisasian tyypistä olisi perusteltua ottaa säännös lakiin mainitun perustelulausuman lisäksi.

Jos yhtiö on perustettu, sen tulee hakea saannon kirjaamista normaaliin tapaan. Tällöin ennakkoo-ostajalle kirjattu saanto ja sen yhteydessä oleva merkintä jäävät kysymyksessä olevia osakkeita koskevaksi historiatiedoksi rekisteriin. Yhtiön saannon kirjaus aiheuttaa varhemman, ennakkoo-ostajan saannon kirjaamisen ja sen yhteydessä olevan, perustettavan yhtiön lukuun toimimista koskevan merkinnän muuttumisen ei-voimassa olevaksi ja rekisteriin aktiiviseksi ja tulosteilla näkyväksi kirjaukseksi jää pelkästään perustetun yhtiön saannon kirjaaminen. Esitysluonnoksen perusteluissa lausutaan tältä osin (s. 27), että ”(p)erustettavan yhtiön lukuun tapahtunutta saantoa koskeva merkintä poistettaisiin osakehuoneistorekisteristä hakemuksesta. Tällaisessa hakemuksessa voisi olla kysymys...sen kirjaamisesta, että osakkeet ovat siirtyneet perustetulle yhtiölle rekisteröimisellä.” Maanmittauslaitos katsoo, että näissä tilanteissa riittäisi, että perustetulle yhtiölle haetaan saannon kirjaamista. Ei tuntuisi olevan erityistä oikeudellista tai liioin rekisteriteknistä tarvetta sille, että tässä yhteydessä haettaisiin lisäksi sanotun, ennakkoo-ostajan saannon kirjaamisen yhteydessä olevan merkinnän poistamista rekisteristä. Tätä on ehkä tarkoitettu myös mainituissa perustelulausumissa, mutta asian voisi ehkä pyrkiä ilmaisemaan vielä selvemmin.

Vastaava tilanne syntyy silloin, jos ennakkoo-ostaja luovuttaa osakkeet kolmannelle ja tämä hakee saannon kirjaamista. Kysymys on samalla siitä, että ennakkoo-ostaja on luopunut yhtiön perustamisesta. Tässä yhteydessä riittäisi, että luovutuksensaaja hakee oman saantonsa kirjaamista. Ennakkoo-ostajan saannon kirjaus ja sen yhteydessä oleva merkintä jäävät rekisteriin historiatiedoiksi eikä ole tarvetta erikseen tehdä hakemusta sanotun, ennakkoo-ostajan saannon kirjaamiseen liittyvän merkinnän poistamiseksi rekisteristä. Nytkin kirjaamisviranomaisen tulee aineellisoikeudellisena kysymyksenä selvittää, että ennakkoo-ostajalle perustettavan yhtiön lukuun osakkeet myynyt ei vetoa purkuoikeuteensa.

Ehdotettuun HTJ-lain 8 a §:ään liittyvä vaatimus kaikkien yhtiöjärjestyksmuutoksen kohteena oleviin osakeryhmiin kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten kohdistamisesta samalla kertaa muuttuneisiin osakeryhmiin

Kun osakeryhmiä muutetaan, muutos saattaa samalla kertaa kohdistua kahteen tai useampaan osakeryhmään niin, että niihin kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten kohdistaminen tilalle tulleeisiin, muuttuneisiin osakeryhmiin ovat välttämättömässä yhteydessä toisiinsa. Sen lisäksi, että kaikki yksittäiseen osakeryhmään kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset on kohdistettava

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

samalla kertaa muuttuneeseen osakeryhmään, myös näiden muiden, toisiinsa liittyvien osakeryhmien oikeudet ja rajotukset on kohdistettava samalla kertaa muuttuneisiin osakeryhmiin. Jos joltain osin kohdistamista ei voitaisi tehdä esim. puuttuvan suostumuksen vuoksi, kohdistamista ei voitaisi liioin tehdä koko kysymyksessä olevaan kokonaisuuteen liittyen.

Maanmittauslaitos lausuu, että asia on ilmaistu nyt ehdotetun 8 a §:n 2 momentissa melko vaikeaselkoisesti. Asiaa kosekevat esitysluonnoksen perustelulausumat (s. 28) vaikuttavat sen sijaan selkeämmiltä. Maanmittauslaitos esittää pohdittavaksi, olisiko 8 a §:n 2 momentin sanamuotoa vielä mahdollista parantaa tältä osin.

HTJ-lakiin ehdotetuissa 8 b ja 8 c §:ssä tarkoitettu edellytys, jonka sisältönä on, että oikeuksien kohdentaminen edellyttää kaikkien oikeuksien kohdistamista muuttuneisiin osakeryhmiin

Ehdotettujen säännösten sisältönä on, että Maanmittauslaitos kohdistaa osakehuoneistorekisteriin kirjatut ja merkityt oikeudet muuttuneisiin osakeryhmiin tai sulautumis- ja jakautumisvastikkeena annettuihin osakkeisiin yhtiön ilmoituksesta, kun osakeryhmät tai niiden tarkoittamat hallintakohteet ovat muuttuneet purkavan lisärakentamisen toteuttamiseksi tehdyn yhtiöjärjestysmuutoksen vuoksi tai kun kysymys on ollut sulautumisesta tai jakautumisesta. HTJ-lain 8 b §:ssä säännellään, että edellytyksenä on, että *"kaikki muutoksen kohteena oleviin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat oikeudet voidaan kohdistaa muuttuneisiin osakeryhmiin."* Vastaavasti HTJ-lain 8 c §:ssä säädetään edellytyksenä olevan, että *"kaikki muutoksen kohteena oleviin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat oikeudet voidaan kohdistaa sulautumis- ja jakautumisvastikkeena annettaviin osakkeisiin."*

Kysymys olisi siten oikeuksien kohdistamisesta yhtiön ilmoituksesta, jolloin kirjaamisviranomaiselle ei jäisi erityistä tutkimisvelvollisuutta sen suhteen, että kohdistaminen ei loukkaa kolmansien oikeutta. Kirjaamisviranomaisen olisi sen sijaan varmistettava, että ehdotetuissa HTJ-lain 8 b ja 8 c §:ssä vaadittu edellytys täyttyy siltä osin, että kaikki asianomaisiin lakkaaviin osakeryhmiin kohdistuvat, näissä pykälissä tarkoitetut ja rekisteristä ilmenevät kolmansien oikeudet tulevat kohdistetuiksi samalla kertaa joihinkin uusiin osakeryhmiin. Jos näin ei tapahdu, ilmeisesti yhtiön kohdistamispyyntö on hylättävä.

Toisaalta esitysluonnoksen perusteluissa kirjoitetaan (s. 31), että oikeudenhaltija voisi ilmoittaa, että sen oikeutta ei tarvitsisi kohdistaa. Tällöin, jos muuta estettä ei ole, muut oikeudet voitaisiin kaikesta huolimatta kohdistaa. Mitä tulee siihen oikeuteen, josta on ilmotettu, että sitä ei tarvitse kohdistaa, esitysluonnoksessa lausutaan (8 b §:n perustelut) seuraavaa: *"...oikeuksien kohdistamiselle muuttuneisiin osakeryhmiin vaihtoehtona olisi, että Maanmittauslaitokselle esitettäisiin osakehuoneistorekisteriin kirjatun tai merkityn*

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

oikeuden haltijan suostumus sille, että tämän oikeus jätetään kirjaamatta uusiin osakeryhmiin. Tällöin oikeus voitaisiin poistaa lain 6 §:n 2 momentissa tai 8 §:n 2 momentissa tarkoitettusti.”

HTJ-lain ehdotetuissa 8 b tai 8 c §:ssä ei nyt ole sääntelyä siitä, että Maanmittauslaitokselle voitaisiin tehdä tällainen ilmoitus ja että se tulkittaisiin HTJ-lain 6 §:n 2 momentin (pitäisi olla 3 momentin) tai 8 §:n 2 momentin tarkoittamiksi kirjauksen tai merkinnän poistohakemukseksi. Asiasta lausutaan vain lakiehdotuksen perusteluissa. Kysymys olisi kuitenkin muutoksesta laissa säädettyyn menettelyyn, jonka mukaan sekä panttauskirjaus (HTJ-lain 6.3 §) että lain 8.1 §:ssä tarkoitettu vallintarajoitus (HTJ-lain 8.2 §) poistetaan rekisteristä joko oikeudenhaltijan tai osakkeenomistajan hakemuksesta. Maanmittauslaitos esittää pohdittavaksi, pitäisikö sanotusta, vaihtoehtoisesta mahdollisuudesta ottaa nimenomainen maininta ehdotettuihin säännöksiin. Lisäksi ehdotetussa 8 c §:ssä tarkoitettu tilanne poikkeaa 8 b §:n tarkoittamasta tilanteesta siinä, että tällöin on kysymys sulautumisesta tai jakautumisesta lakanneiden yhtiöiden osakkeista ja näihin lakanneisiin osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien kohdistamisesta uusiin osakkeisiin. Maanmittauslaitos katsoo, että tällöin voisi riittää oikeudenhaltijan antama suostumus, jonka sisältönä on, että oikeutta ei tarvitse kohdentaa. Oikeuden poistaminen lisäksi kysymyksessä olevan lakanneen yhtiön lakanneista osakkeista ei liene tarpeen.

AOYL 6 luvun 22 §: kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Esitysluonnoksessa lausutaan:

”Ehdotuksessa mainittuihin lainkohtiin perustuvalla momentin soveltamisalalla on merkitystä myös muutosten rekisteröintiin sovellettavan menettelyn käytännön toteutuksen kannalta. Osakeryhmiä, niiden tuottamaa hallinto-oikeutta ja osakehuoneiston käyttötarkoitusta koskevien muutosten hallinta kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä edellyttää, että muutokset voidaan käsittelyjärjestelmän toimesta tunnistaa riittävän luotettavalla ja tehokkaalla tavalla.” ja ”...käsittelyn rekisteritekninen toteutus jätettäisiin viranomaisten päätettäväksi.”

Ilmeisesti kysymyksessä olevalla kohdalla tarkoitetaan nimenomaan Patentti- ja rekisterihallituksen (PRH) järjestelmiä ja niiden kykyä tunnistaa sellaiset osakeryhmien muutokset, joilla on vaikutuksia kolmansien oikeuksiin. Maanmittauslaitos (MML) vastaanottaa PRH:lta sähköisen rajapinnan kautta tiedot muuttuvista osakeryhmistä, minkä jälkeen muutokset kohdistetaan manuaalisesti rekisteriin omistajan hakemuksesta. Jos tilanne on epäselvä, hakija voi joutua hankkimaan selvityksen taloyhtiön hallitukselta. Haasteellista nykytilanteessa on se, että PRH ei pysty toimittamaan suoraan sellaista tietoa osakeryhmistä MML:een, joka sisältäisi tiedon, mitkä syntyneet osakeryhmät vastaavat mitäkin lakannutta osakeryhmää. Siten

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

kohdistamistietoa ei ole toimitetuissa tiedoissa, vaan tämä vaatii käsittelijöiden tulkintaa. Tämä tarpeettomasti hidastaa prosessia, ja pahimmillaan asiakkaan on hankittava lisäselvityksiä omistuksensa kirjaamiseksi.

Maanmittauslaitos ehdottaakin pohdittavaksi, voitaisiinko lakiehdotukseen lisätä uusi 6 momentti 6 luvun 34 §:ään. Kohdassa säänneltäisiin, että kun taloyhtiö rekisteröi yhtiöjärjestysmuutoksen, taloyhtiö ilmoittaisi samalla suoraan PRH:n järjestelmään, mitkä osakeryhmät lakkaavat ja mitkä osakeryhmät tulevat näiden lakkaavien tilalle. Vastuu tietojen oikeellisuudesta olisi taloyhtiöllä, eikä PRH:lla. PRH toimittaisi nämä tiedot eteenpäin MML:lle, jossa muutokset saataisiin rekisteröityä näin ehdotettua tehokkaammin ja nopeammin. Tämä muutos vaatisi oletettavasti järjestelmämuutoksen PRH:lla, jotta taloyhtiön ilmoittamat tiedot voidaan merkitä PRH:n rekisteriin. Samalla tämä tehostaisi prosessin etenemistä ja vaivattomuutta myös asiakkaan näkökulmasta ja olisi linjassa sähköisen asioinnin kehittämisen näkökulmasta.

AOYL 6 luvun 43 §:n 5 momentin muuttaminen

Maanmittauslaitos esittää pohdittavaksi, olisiko lainkohdassa oltava määräys myös siitä, että mahdollinen lunastusoikeutta ja lunastushintaa koskeva riita-asia on myös merkittävä osakeluetteloon.

Yhtiön purkaminen, rekisteristä poistaminen ja yhteisömuodon muuttaminen (ehdotettu HTJ-lain 8 d §)

Esitysluonnoksen perusteluissa lausutaan (s. 32), että ”(o)sakehuoneistorekisteristä poistetuista osakkeista ja niihin kohdistuvista oikeuksista tallennettaisiin tiedot osakehuoneistorekisterin arkistoon ... myöhemmän tiedontarpeen varalta.” Maanmittauslaitos ehdottaa pohdittavaksi, olisiko laissa otettava tarkemmin kantaa tietojen säilyttämisen määräaikaan. Ehdotuksen perusteluissa kirjoitetaan nyt ainoastaan tietojen tallentamisesta osakehuoneistorekisterin arkistoon. Epäselväksi jää, miten pitkään sanottuja tietoja on säilytettävä ja missä tilanteissa tiedot voidaan poistaa lopullisesti.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 5 §

Maanmittauslaitos katsoo, että esitysluonnoksen perusteluissa on virhe siltä osin kuin siellä kirjoitetaan AOYL 2 luvun 15 §:stä vaikka tarkoitetaan hyvin ilmeisesti AOYL 2 luvun 12 §:ää. Ehdotukseen olisi myös lisättävä viittaus huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 7 §:ssä tarkoitettujen rajoitusmerkintöjen tekemiseen ennen sähköistä omistajamerkintää. Sanotut rajoitukset eivät kuulu asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohden rajoituksiin.

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

Edelleen Maanmittauslaitos esittää, että ehdotuksen perusteluihin olisi otettava merkintä siitä, onko edellä tarkoitetut 7 §:n rajoitusmerkinnät välitilan jälkeen poistettava osakeluettelosta vai ei. Jos näin ei tarvitsisi tehdä, olisi huoneistotietojärjestelmälain 7 §:ää muutettava siten, että siellä määrättäisiin rajoituksen merkitsemisestä osakehuoneistorekisterin lisäksi myös osakeluetteloon. Vaihtoehtoisesti tämän voisi viedä asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 6 kohtaan. Tällä hetkellä sanotussa 6 kohdassa säädetään vain huoneiston hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoituksen merkitsemisestä osakeluetteloon.

Maanmittauslaitos huomauttaa edelleen, että ehdotuksessa kirjoitetaan rajoitusten merkitsemisestä osakeluetteloon, vaikka lainsäädännössä ei tällä hetkellä ole säädöstä tästä. Maanmittauslaitos esittää selvitetäväksi, onko ehdotuksessa tarkoitettu toimintamalli ajatuksena vain välitilan aikana, eli välitilan aikana rajoitukset näkyvät osakeluettelossa, mutta sen jälkeen ne olisi poistettava sieltä. Jää edelleen epäselväksi, onko kuitenkin tarkoituksena se, että rajoitukset näkyvät osakeluettelossa pysyvästi myös välitilan jälkeen. Tästä olisi syytä saada etenkin lain perusteluissa selkeä kanta, sillä se vaikuttaa ratkaisevasti IT -järjestelmäkehitykseen.

Maanmittauslaitos huomauttaa vielä, että huoneistokirjaamisen ja tietopalvelun kannalta olisi selvintä, että huoneistotietojärjestelmälain 7 §:ssä tarkoitetut rajoitukset näkyisivät myös osakeluettelossa eikä niitä tarvitsisi poistaa osakeluettelosta välitilan jälkeen. Maanmittauslaitoksen käsitys on, että tällainen ainoastaan välitilan aikainen näkymä olisi omiaan aiheuttamaan hämmennystä myös osakerekisterin käyttäjissä.

Voimaanpanolain 6 §:n 2 momentti

Maanmittauslaitos esittää pohdittavaksi, olisiko keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä olla nimenomainen säännös siitä, että ennen 1.1.2019 perustetun keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, joka haluaa itsensä huoneistotietojärjestelmän piiriin, on tehtävä rekisteriin liittymistä tarkoittava yhtiöjärjestyksen muutosta koskeva päätös ja siirtää osakeluettelo Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi voimaanpanolain 5 §:n 1 momentissa säädetyssä määräajassa.

Asia on aiheuttanut epätietoisuutta toimijoilla ja nykyistä lainsäädäntöä soveltamalla asiaan on vaikea ottaa kantaa. Tämä voitaisiin tehdä esimerkiksi lisäämällä voimaanpanolain 6 §:n 2 momentin viimeiseen lauseeseen viittaussäännös voimaanpanolain 5 §:n 1 momenttiin.

Voimaanpanolain 2 §:n 1 momentti

Maanmittauslaitos esittää pohdittavaksi, että voimaanpanolain 2 §:n 1 momenttiin tai joka tapauksessa hallituksen esityksen perusteluihin lisättäisiin maininta siitä, että lakia huoneistotietojärjestelmästä sovelletaan myös

26.4.2022

MML 30854/00 08/2022

muuhun kuin asunto-osakeyhtiönä tai keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä lakimuutosehdotuksen voimaantuloapäivänä tai sen jälkeen perustettuun yhtiöön, jos tällainen yhtiö muutetaan asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi eikä kysymys ole asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momentissa tarkoitettusta yhtiöstä. Edelleen Maanmittauslaitos esittää, että asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momenttiin lisättäisiin määräys siitä, että keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä perustettaessa tai yritysmuodon muuttamisessa keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä, että yhtiön osakkeet eivät kuulu asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

Lisäykset olisivat tarpeen siksi, että tällä hetkellä tulkinta on se, että yhtiömuodon muutoksen kautta syntyneet asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt eivät kuulu suoraan huoneistotietojärjestelmän piiriin vaan ovat ns. vanhoja yhtiöitä, joiden tulee siirtää osakeluettelo Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. 27.4.2022 on huoneistotietojärjestelmään tulossa järjestelmämuutos, jossa sanottujen yhtiöiden tuleminen huoneistotietojärjestelmään automaattisesti estetään. Tähän mennessä Huoneistotietojärjestelmän piiriin on tullut satoja yhtiöitä virheellisesti. Näitä yhtiöitä on käsitelty huoneistokirjaamisessa ikään kuin järjestelmän piiriin kuuluvina, mikä on johtanut siihen, että oikeuksia on kirjattu ilman osakeluettelon siirtoa. Olisi myös johdonmukaista asettaa yhtiömuodon muutoksen kautta lakiehdotuksen voimaantuloapäivänä tai sen jälkeen syntyneet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt samaan asemaan kuin lakimuutosehdotuksen voimaantuloapäivänä tai sen jälkeen syntyneet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt.

Edelleen Maanmittauslaitos korostaa, että osakeluettelon siirtopalvelu on näillä näkymin tarpeen ainoastaan vuoden 2023 loppuun, johon mennessä osakeluettelot on siirrettävä huoneistotietojärjestelmään. On selvítettävä, onko siirtopalvelu tarkoitus säilyttää käytössä myös vuoden 2023 jälkeen esimerkiksi yllä edellisessä kappaleessa kuvatun tilanteen kannalta.

Mikäli lisäystä ei ole mielekästä tehdä, olisi HE:n perusteluissa oltava voimaantulolain 2 §:n 1 momentin kohdalla selvitys, että yhtiömuodon muutoksen kautta syntyneet asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt eivät siirry huoneistotietojärjestelmän piiriin ilman osakeluettelon siirtoa. Maanmittauslaitos pitää tärkeänä, että perusteluista lisäksi ilmenisi, miten sanottujen yhtiömuodon muutoksen kautta syntyneiden yhtiöiden osakeluettelon siirtäminen huoneistotietojärjestelmään rajoitetaan 31.12.2023 jälkeen vai voivatko ne edelleen määräajan jälkeenkin tehdä osakeluettelon siirron (tämä liittyy myös edellä olevaan voimaantulolain 6 § 2 momentin kysymykseen).

Maanmittauslaitos arvioi, että vanhojen asunto-osakeyhtiöiden siirtäminen maksullisena palveluna edellyttää tarvittavan tietojärjestelmän toimintaa myös vuoden 2024 alettua.

26.4.2022
MML 30854/00 08/2022

Ehdotettujen muutosten voimaantulo

Esitysluonnoksessa on lausuttu lainsäädännön voimaantulosta seuraavaa: *"Lakiehdotusten voimaantulon ajankohta on riippuvainen tarvittavien tietojärjestelmämuutosten toteuttamisesta. Jos lainsäädännön muutokset vahvistetaan vuoden 2022 aikana, niiden toimeenpanemiseksi tarvittavat tietojärjestelmät saataneen tuotantoon vuoden 2024 aikana."*

Maanmittauslaitos ehdottaa, että tarvittavien tietojärjestelmämuutosten tuotantoon saamisen ajankohdaksi merkittäisiin esitysluonnokseen mieluummin vuosi 2025 kuin vuosi 2024. Näin Maanmittauslaitoksessa voidaan varmistaa se, että HTJ1-roadmapin tehtävien toteuttaminen saadaan turvattua ja samalla saadaan riittävästi aikaa nyt ehdotettavassa lainsäädännössä edellytettyjen järjestelmämuutosten määrittelyille ja toteutukselle.

Pääjohtajan sijaisena ylijohtaja *Allekirjoitettu sähköisesti*
Petri Korpinen

Maanmittausneuvos *Allekirjoitettu sähköisesti*
Markku Markkula