

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Maanmittauslaitoksella ei ole kommentoitavaa.

2. Asuinhuoneiston lyhyt vuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

3. Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

4. Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

5. Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitos katsoo, että säännöksissä tarkoitetuilla asunto-osakeyhtiön purkamistilanteilla on vain välillistä vaikutusta kiinteistökirjaamismenettelyyn Maanmittauslaitoksessa. Muutoksilla ei esimerkiksi ole vaikutusta voimassa oleviin ohjeistuksiin erinäisten tarkastusten suorittamisesta, kun luovuttajana on asunto-osakeyhtiö ja kysymyksessä on

määräenemmistöpäätös.

Mietintöön perustuen asunto-osakeyhtiölakia muutettaisiin siten, että toimivalta yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin on lähtökohtaisesti yhtiökokouksella. Maanmittauslaitos lausuu, että kysymyksessä olevat tapaukset ovat hyvin harvinaisia kiinteistökirjaamisen menettelyssä Maanmittauslaitoksessa (n. 10 tapausta vuodessa).

6. Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

7. Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

8. Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

9. Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 § ja 18:2a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitos lausuu, että asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 5 a kohtaan liittyvä muutos selventäisi toteutuessaan taloyhtiöltä Maanmittauslaitokselle tehtävää viestintää ja rekisterin ajantasaisuutta lunastuksen alaisissa saannoissa osakeluetteloon kirjatun lunastusrajoitusmerkinnän poistamisesta ja pysyttämisestä.

Maanmittauslaitos katsoo, että sanotun pykälän 5 momenttiin liittyvä muutos lunastajan velvollisuudesta hakea kirjausta ja rekisteriin merkityn osakkeen siirronsaajan velvollisuudesta suostumuksen antamiseen on tarpeellinen ja tuo parannusta lunastajan saannon rekisteröintiongelmiin tilanteissa, joissa lunastus ei ole riidanalainen. Suostumuksen antamiselle

laissa asetettu kiinteä määräaika selventäisi vielä paremmin lunastajan asemaa ja helpottaisi lunastajan saannon rekisteröintiin liittyviä ongelmatilanteita. Yhtiöjärjestyksiin yleisesti sisältyvä määräys välimiesmenettelystä lunastusoikeuteen ja -hintaan liittyen riitojen ratkaisemisessa voi aiheuttaa hankaluuksia kiinteän määräajan asettamiseen. Määräajan takarajan asettamisen määrittely voisi kytkeä esimerkiksi siihen, kun lunastajan lunastusoikeus on lakiin tai välimiesmenettelyyn liittyvät yhtiöjärjestyksessä määräykset huomioon ottaen käynyt lopulliseksi. Toinen vaihtoehto olisi kytkeä suostumuksen antamiseen kiinteä määräaika esimerkiksi 2 kuukauden kuluessa lunastussuostumuksesta, mikä edellyttäisi lakiin sisällytettävää määritelmää siitä, milloin lunastussuostumusta katsotaan tapahtuneeksi.

Uusien taloyhtiöiden ollessa kysymyksessä Maanmittauslaitos käyttää huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 § 3 momentissa tarkoitettujen ratkaisuilmoitusten lähettämisessä taloyhtiön kaupparekisteriin ilmoitettua sähköpostiosoitetta tai jos sellaista ei ole ilmoitettu, postiosoitetta. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa säädetään, että sähköpostitse toimitettavaan tiedoksiantoon on oltava vastaanottajan suostumus. Kysymyksessä olevassa mietinnössä (s. 101) on tuotu esiin taloyhtiön velvollisuus huolehtia ajantasaisten yhteystietojen ilmoittamisesta kaupparekisteriin. Kun lunastusmenettelyn alkaminen on kytketty uuden omistajan antamien tietojen lisäksi Maanmittauslaitoksen lähettämään ratkaisuilmoitukseen, olisi lunastusmenettelyyn liittyvän lainmuutoksen esityksessä syytä tuoda esiin, että huoneistotietojärjestelmän annetun lain 10 § 3 momentissa tarkoitettu ilmoitus taloyhtiölle toimitetaan ensisijaisesti sähköpostitse.

11. Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Maanmittauslaitos lausuu, että mietintöön sisältyvä lisäys selventäisi nykytilaa ja helpottaisi tietopalvelujen järjestämistä taloyhtiöille. Maanmittauslaitos katsoo, että ei ole tarkoituksenmukaista, että Maanmittauslaitos valvoisi taloyhtiöiden erilaisia käyttötarkoituksia, vaan lähtökohtana olisi oltava esitetystä, että taloyhtiöllä on perusteltu tarve kysymyksessä oleviin tietoihin ilman eri selvitystä.

12. Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

14. Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

15. Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

16. Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 § , 6:21 § ja 6:23.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

17. Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

18. Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

19. Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

20. Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

22. Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

23. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

24. Pääasialliset vaikutukset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 3.2 sisältyvästä vaikutusarvioinnista. Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitane vaikutuksista.

Maanmittauslaitoksella ei ole kommentoitavaa.

25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksossa 7 ehdotetuista voimaantulo- ja siirtymäsäännöksistä:

Maanmittauslaitoksella ei ole kommentoitavaa.

26. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisjärjestysperusteluista:

Maanmittauslaitoksella ei ole kommentoitavaa.

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

Maanmittauslaitos lausuu, että asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 4 kohtaan olisi lisättävä julkisen osakeluettelon tietosisällöksi lisäksi tieto osakkeenomistajan kuolinpäivästä. Sanottu tieto on tarpeen esimerkiksi kiinteistönvälittäjälle, joka on julkisen osakeluettelon varassa niin kauan, kunnes huoneistolla on sähköinen omistajamerkintä.

Maanmittauslaitos lausuu asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:n 5 momenttiin kohdistuen, että taloyhtiöllä on oltava oikeus saada tieto turvakiellosta Maanmittauslaitoksen välittämänä. Ennen huoneistotietojärjestelmää osakas on itse ilmoittanut turvakiellosta taloyhtiölle tai tämä on käynyt välillisesti ilmi esimerkiksi kauppakirjoista. Huoneistotietojärjestelmä ei ole tuonut tähän muutosta,

ja tieto turvakiellon olemassaolosta nousee tarpeena toistuvasti taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden puolelta. Maanmittauslaitos katsoo, että olisi perusteltua, että Maanmittauslaitoksella olisi oikeus välittää tieto turvakiellon olemassaolosta taloyhtiölle, sillä Maanmittauslaitos toimii taloyhtiöiden tietolähteenä huoneistotietojärjestelmän rekisterinpitäjänä, joko rajapintojen kautta tai erillisten taloyhtiöille tarkoitettujen tulosteiden kautta. Taloyhtiöiden suora yhteys väestötietojärjestelmään olisi vaikeammin toteutettavissa, kuin jos tiedon luovutus voisi tapahtua Maanmittauslaitoksesta. Kysymyksessä olevan tarpeen taustalla on turvakiellon alaisen henkilön aseman turvaaminen. Taloyhtiöille on olennainen tieto se, onko osakas turvakiellossa, jotta taloyhtiö voi käsitellä sanotun henkilön tietoja tilanteen vaatimalla vakavuudella ja jotta turvakiellon alaisia tietoja ei luovuteta vahingossa edes välillisesti. On esimerkiksi mahdollista, että osakkaan asunto-osakkeen osoite on väestötietojärjestelmässä turvakiellon alainen osoite, mutta taloyhtiöllä ei ole turvakiellosta tietoa, jos osakas ei ole sitä itse ilmoittanut.

Maanmittauslaitos katsoo, että asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 13 §:n 5 momentissa tarkoitettu osakeantiin liittyvien uusien osakkeiden omistajien ilmoittamisen ajankohta on käytännössä mahdotonta toteuttaa laissa tarkoitettusti. Hallituksen ilmoitusvelvollisuus olisi kytkettävä ajankohtaan uusien osakkeiden rekisteröinnin jälkeen, eikä kuten nykytilanteessa viittauksena sanotun luvun 13 §:n 1 momenttiin kaupparekisteriin ilmoittamisesta. Sulautumiseen ja jakautumiseen liittyen tarvittavia säännöksiä on muutettu aiemman lainmuutoksen yhteydessä (AOYL 19:14.3

ja 4 momentti, 20:14.3 ja 4 momentti).

28. Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamisen osalta erillistä lainvalmistelua. Työryhmän mietinnössä on pyritty tunnistamaan ja kuvailemaan tällaisen valmistelun yhteydessä tarkasteltavia seikkoja. Tässä voitte kommentoida sääntelytarvetta ja seikkoja, joita olisi mielestänne tarpeellista ottaa huomioon valmistelussa:

Maanmittauslaitoksella ei ole kommentoitavaa.

29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietintöön liitetystä asetusluonnoksesta ja luonnoksesta perustelumuistioksi:

Maanmittauslaitoksessa ei ole kommentoitavaa.

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietinnön liitteenä olevassa muistiossa käsitellyistä mahdollisista asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista:

Maanmittauslaitoksella ei ole kommentoitavaa.

Mikkonen Soile

Maanmittauslaitos - Pääjohtaja Pasi Patrikainen ja maanmittausneuvos

Markku Markkula