

Asia: VN/26678/2024

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kaupparekisterilain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan kenttään

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua Työ- ja elinkeinoministeriön lausuntopalvelu.fi -sivustolla julkaistua lausuntopyyntöön luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kaupparekisterilain muuttamisesta.

Maanmittauslaitos tuo esiin asiassa seuraavaa.

Hallituksen esitysluonnos koskee tiettyjä tapauksia, joissa kaupparekisteriin merkitty osakeyhtiö, osuuskunta, asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on rekisteriviranomaisen päätöksellä asetettu selvitystilaan tai poistettu kaupparekisteristä. Kaupparekisterilakiin (564/2023) ehdotettavan uudessa 28 a §:ssä näissä tapauksissa selvitystila voitaisiin määrätä päättymään tai yhtiö voitaisiin uudestaan merkitä kaupparekisteriin yhtiön hakemuksesta tietyin edellytyksin.

Syynä päätökselle, jolla rekisteriviranomainen on asettanut yhtiön selvitystilaan tai määrännyt sen rekisteristä poistettavaksi, on voinut olla osakeyhtiölaissa

(624/2006), osuuskuntalaissa (421/2013) tai asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) säännelty, kaupparekisteriin tehtävien ilmoitusten laiminlyönti. Syynä tällaisille rekisteriviranomaisen päätöksille voi olla lisäksi se, että ilmoitusvelvollinen ei ole tehnyt kaupparekisterilaissa säänneltyä, yhtiön tosiasiallisia edunsaajia koskevia ilmoituksia. Rekisteriviranomaisen on myös poistettava yhtiö kaupparekisteristä, jos yhtiöltä ei ole viimeksi kuluneiden kymmenen vuoden aikana tullut ilmoitusta rekisteriin ja on syytä olettaa, että ilmoitusvelvollinen on lopettanut toimintansa.

Maanmittauslaitos toteaa, että edellä viitattu, nykyisin voimassa oleva sääntely ja nyt ehdotettu uusi kaupparekisterilain 28 a § koskevat myös Maanmittauslaitoksen toimialaa. Maanmittauslaitos vastaa kiinteistöjen ja osakehuoneistojen esineoikeudellisten kirjaamisjärjestelmien ylläpidosta. Tämän sisältönä on kiinteistöihin ja osakehuoneistoihin kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen niitä koskeviin, julkista luotettavuutta nauttiviin rekistereihin. Osakeyhtiöt, osuuskunnat, asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöyhtiöt omistavat merkittävässä määrin kiinteistöjä ja osakehuoneistoja. Tällaisen rekisteriin merkityn omistajan selvitystilaan määrittämisellä ja erityisesti sen kaupparekisteristä poistamisella on omat vaikutuksensa sanotun omaisuuden vaihdannalle ja myös mainittujen rekisterien ylläpidolle.

Erityisesti yhtiön kaupparekisteristä poistaminen edellä kuvatuissa tapauksissa voi aiheuttaa ongelmallisia tilanteita kiinteistöjen ja osakehuoneistojen omistuksen ja kirjaamisen kannalta. Kuten hallituksen esitysluonnoksessa kirjoitetaan, rekisteristä poistaminen, silloin kun se on aiheutunut ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi, ei aiheuta yhtiön täydellistä lakkaamista oikeushenkilönä eikä yhtiön purkautumista (HEluonnos s. 6 ja 9). Tällaisen rekisteristä poistetun yhtiön oikeudellinen asema ja toimintakyky on kuitenkin varsin heikko ja osaksi myös epäselvä.

Jos rekisteristä poistaminen on tapahtunut sen vuoksi, että yhtiön on oletettu lopettaneen toimintansa, poistaminen on tosin samalla merkinnyt yhtiön purkautumista eli se on samalla menettänyt myös oikeushenkilöllisyytensä (HE-luonnos s. 6).

Kun tällaisella yhtiöllä on omistuksessaan kiinteistö tai osakehuoneisto, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri tai vastaavasti osakehuoneistorekisteri antaa virheellistä tietoa omistajaksi rekisteriin kirjatun statuksesta. Rekisterien läpinäkyvyyttä voisi parantaa, jos tieto kaupparekisteristä poistamisesta

saataisiin automaattisesti näkymään sanottuun rekisteriin kirjatun omistajan kohdalle mainittuihin rekistereihin, samaan tapaan kuin tieto luonnollisen henkilön kuolemasta tulee nykyisin näkyviin omistuskirjauksen yhteyteen väestötietojärjestelmästä.

Rekisteristä poistettu yhtiö ei voi de facto luovuttaa eteenpäin tällaista omistamaansa kiinteistöä tai osakehuoneistoa rekisteristä poistamisen jälkeen. Vaihdatilanteissa omistajayhtiöön aikaisemmin kohdistunut rekisteristä poisto on toisinaan tullut kaikille osapuolille yllätyksenä. Kohteen luovuttamisen rajoitukset seuraavat näissä tapauksissa jo sanotuista yhtiöistä annetusta lainsäädännöstä (ks. esim. osakeyhtiölain 20 luvun 17 §:n 2 momentti ja 22 §:n 2 momentti). Tosiasiallisesti rekisteristä poistetun yhtiön on haettava itsensä asettamista selvitystilaan, minkä jälkeen omaisuuden realisointi on mahdollista siten kuin siitä erikseen säädetään.

Myös rekisteristä poistetun yhtiön omaisuuden jakaminen yhtiön osakkaille edellyttää selvitystilaan hakeutumista ja sen mukaisesti toteutettua selvitys- ja jakomenettelyä. Silloinkin, kun yhtiö olisi edelleen jatkamassa toimintaansa tai ainakin pysyäkseen kiinteistönsä tai osakehuoneistonsa vaihdannassa toimintakykyisenä omistajana, rekisteristä poistetun yhtiön on tosiasiallisesti haettava itsensä selvitystilaan, toteutettava yhtiön purkaminen omaisuuden jakoineen ja mahdollisesti

perustettava uusi yhtiö ja siirrettävä kiinteistö tai osakehuoneisto sen nimiin. Muiden kustannusten lisäksi edellä luetellut toimenpiteet voivat merkitä huomattavia veroseuraamuksia, esimerkiksi yhtiön omaisuuden jaosta osakkeenomistajalle ja sitten myös omaisuuden apporttiluovutuksesta uudelle yhtiölle maksettavaksi tulevia varainsiirtoveroja.

Asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kaupparekisteristä poistamisesta syntyy lisäksi uudenlaisia ongelmia osakehuoneistorekisterin

ylläpitoon liittyen. Kun esimerkiksi asunto-osakeyhtiö poistetaan kaupparekisteristä, tämä vaikuttaa välittömästi myös niihin sähköisiin omistus- ja panttauskirjauksiin, jotka osakehuoneistorekisterissä ovat kirjattuina sanotun yhtiön osakeryhmiin kohdistuvina. Kaupparekisteristä poistetun asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet nimittäin poistetaan osakehuoneistorekisteristä samalla, kun mainittu yhtiö poistetaan kaupparekisteristä, ks. huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) uusi, 1.6.2023 voimaantullut 8 d § (laissa 151/2023).

Edellä oleviin ongelmatilanteisiin viitaten Maanmittauslaitos toteaa, että se kannattaa ehdotettua, kaupparekisterilakiin lisättävää 28 a §:ää.

Maanmittauslaitos kuitenkin painottaa, että rekisteristä poistetun yhtiön palauttaminen rekisteriin hakemuksesta on jälkikäteinen toimenpide, joka ei sellaisenaan poista rekisteristä poistamisesta eräissä tapauksissa syntyviä, osittain hyvin merkittäviä ongelmia. Hallituksen esitysluonnoksessa mainituista lukumäärätiedoista voidaan havainnoida, että rekisteristä poistaminen saattaa vuosittain kohdistua jopa satoihin sellaisiin yhtiöihin, jotka tosiasiallisesti ovat toimivia ja haluavat edelleen jatkaa toimintaansa ja pysyä rekisterissä (HE-luonnos s. 16). Monella näistä yhtiöistä on todennäköisesti omistuksessaan lisäksi kiinteistöjä tai osakehuoneistoja toimitiloinaan tai muuna omaisuutena. Vuosittain poistettavien yhtiöiden kokonaismäärä on tätä vielä huomattavasti korkeampi (ks. tilastotiedot s. 9–10). Kun rekisteriin vuosittain takaisin hakeutuvien määrä olisi noinkin suuri, on pääteltävissä, että ennen poistoa tapahtuva

kehotus- ja informointimenettely ei riittävän tehokkaasti tavoita yhtiöitä.

Maanmittauslaitos lausuu, että rekisteriviranomaisella olevien, yhtiöiden yhteystietojen parempaan ajan tasalla pysymiseen olisi ehkä etsittävä keinoja, jotta rekisterissä pysymään haluavat yhtiöt jäisivät rekisteriin. Siten niiden olisi korjattava ilmoituksissa olevat puutteensa ennen kuin ne poistetaan rekisteristä.

Lopuksi Maanmittauslaitos lausuu, että ehdotetussa uudessa 28 a §:ssä kaupparekisteriin palauttamista olisi pyydettävä yhden vuoden kuluessa rekisteristä poistamista koskevan päätöksen antamisesta lukien. Määräaika alkaisi siten kulua päätöksestä eikä esimerkiksi sen tiedoksi antamisesta. Kun edellä mainituista lukumäärätiedoista on pääteltävissä, että poistamista edeltävä kehotus- ja informointimenettely ei tavoita tehokkaasti yhtiöitä, voidaan olettaa, että

poistopäätöksetkään eivät välttämättä tule varmuudella yhtiöiden tietoon, eivät etenkin yhden vuoden kuluessa. Maanmittauslaitos esittää siten harkittavaksi, voitaisiinko sanotulle palauttamishakemukselle säädettävää määräaikaa pidentää. Maanmittauslaitos ei näkisi estettä sille, että määräajaksi säädettäisiin jopa viisi vuotta. Jos yhtiö sanotussa ajassa kuitenkin haluaa edelleen korjata kaikki ilmoituksissa olevat puutteensa ja haluaa tulla merkityksi toimintaa jatkavana yhtiönä rekisteriin, näin rekisteriin palauttamisella saavutettavat hyödyt voisivat hyvinkin olla mahdollisia haittoja suuremmat erityisesti, kun uudella sääntelyllä on tarkoitus korjata ymmärtämättömyydestä tapahtuneita laiminlyöntejä. Näin saataisiin myös korjattua kohtuullisin vahingoin niitä tilanteita, joissa poistoa edeltävä menettely ei ole tavoittanut yhtiön edustajia, ja asia tosiasiassa tulee yhtiön tietoon vasta joidenkin vuosien päästä siitä, kun yhtiö oli poistettu kaupparekisteristä.

Nurmikari Jussi

Maanmittauslaitos - Pääjohtajan sijaisena ylijohtaja Petri Korpinen ja
maanmittausneuvos Markku Markkula