

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto

Viite: VN/5810/2020

Oikeusministeriön lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain 7 §:n muuttamisesta.

Viitaten oikeusministeriön lausuntopyyntöön Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) kiittää mahdollisuudesta saada lausua asiasta ja esittää seuraavassa näkemyksensä lakiehdotuksista.

Luonnos asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Asunto-osakeyhtiölain muuttaminen

Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 28 a lukua, jossa säänneltäisiin osuustoiminnallisesta asunto-osakeyhtiöstä.

Asunto-osakeyhtiölain 28 a luvun 2 §:ssä säädetäisiin suostumuslausekkeesta. Ehdotetun 28 a luvun 2 pykälän 1 momentin mukaan osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrättävä, että osakkeen saantoon muulta omistajalta kuin yhtiötä vaaditaan yhtiön suostumus. Pykälän 3 momentissa säädetäisiin suostumusta koskevan ratkaisun antamisesta ja 4 momentissa osakkeen saajan oikeuksista ennen suostumuksen antamista. Pykälän säännöskohtaisten perustelujen alaviitteen 27 mukaan "[p]ykälässä säädettyssä tilanteessa ei ole kyse luovutuksen rajoittamisesta (vrt. lunastuslauseke) huoneistotietojärjestelmänsäädännössä tarkoitettulla tavalla. Osakkeen saajasta tulee suhteessa yhtiöön ja kolmanteen osakkeen laillinen ja lopullinen omistaja, joka ei kuitenkaan voi käyttää kaikkia osakkeen tuottamia oikeuksia. Suostumuksen epäämisen seuraus on, että osakeoikeuksien käyttömahdollisuudet "jäävät (osakehuoneistorekisteriin merkitsemisestä huolimatta) vajaaksi", minkä vuoksi erillinen ilmoitus osakehuoneistorekisteriin ei ole tarpeen tässä vaiheessa [...]."

Kaupparekisterilain (129/1979) 9 §:n 8 momentin mukaan asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoituksessa on ilmoitettava, sisältääkö yhtiön yhtiöjärjestys lunastuslausekkeen tai muun vaihdannanrajoituslausekkeen tai onko yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla asunto-osakeyhtiölain 17 luvun 7 §:n mukainen yhtiöjärjestyksen määräykseen perustuva oikeus vastustaa yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (127/2018 vp) on s. 71 säännöskohtaisissa perusteluissa todettu huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaannon annettuna lain 5 §:n osalta seuraavaa: "Asunto-osakeyhtiölakia soveltavissa yhtiöissä muina osakehuoneistorekisteriin ilmoitettavina vaihdannanrajoituslausekkeina voivat tulla kyseeseen sekä aiempien asunto-osakeyhtiölakien mukaiset etuosto- ja suostumuslausekkeet että sellaiset vanhat lunastuslausekkeet, joihin ei sovelleta asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n säännöksiä." Mainingissa hallituksen esityksessä todetaan s. 97, että

tieto lunastuslausekkeen tai vaihdannanrajoituslausekkeen merkitsemisestä on tarpeen, jotta tietoja voidaan välittää Patentti- ja rekisterihallituksesta Maanmittauslaitokselle.

Jos asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestys sisältää suostumuslausekkeen, tehdä tästä rekisterimerkintä yhtiön kaupparekisteritietoihin.

PRH esittää, että jatkovalmistelussa esityksestä kävisi selkeämmin ilmi, onko osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiölain yhtiöjärjestykseen otettava suostumuslauseke voimassa olevan kaupparekisterilain 9 §:n 8 momentissa tarkoitettu muu vaihdannanrajoituslauseke, joka tulee ilmoittaa kaupparekisteriin rekisteröitäväksi.

Toiminimilain muuttaminen

Patentti- ja rekisterihallitus esittää harkittavaksi toiminimilain 7 §:n muuttamista niin, että lainkohdasta poistetaan vaatimus asunto-osakeyhtiön kotipaikan ilmenemisestä asunto-osakeyhtiön toiminimessä.

Aprillipäivänä 1990 voimaan tulleella lainmuutoksella 233/1990 muutettiin toiminimilain 7 §:ä niin, että asunto-osakeyhtiön toiminimestä tuli ilmetä yhtiön kotipaikka. Toiminimilain muuttaminen liittyi tuolloin toteutettuun kaupparekisterilain muutokseen, jossa asunto-osakeyhtiötä koskevien perusilmoitusten ja muutosilmoitusten käsittely siirrettiin yhtiön kotipaikan kihlakunnan rekisteritoimistoon. Toiminimilakiin lisättiin vaatimus siitä, että asunto-osakeyhtiön toiminimestä tuli ilmetä yhtiön kotipaikka, koska eri puolilla maata toimivat kihlakunnan rekisteritoimistot olisivat muutoin saattaneet hyväksyä ja rekisteröidä identtisiä toiminimiä asunto-osakeyhtiöille.

”Käytännössä rekisteriviranomainen on merkinnyt rekisteriin asunto-osakeyhtiöiden toiminimiä, jotka eroavat toisistaan hyvinkin vähän. Rekisteröintiin on riittänyt, että eroa on esimerkiksi kadun numeron verran tai että toiseen toiminimistä on sisällytetty paikkakunnan nimi. Kun asunto-osakeyhtiöiden ilmoituksia käsiteltäisiin ja ratkaistaisiin maan kaikissa kihlakuntien rekisteritoimistoissa, ei toiminimilain nykyisten säännösten puitteissa voitaisi estää sitä, että eri rekisteritoimistot hyväksyisivät asunto-osakeyhtiöille toiminimiä, jotka eivät lainkaan erottuisi toisistaan. Asunto-osakeyhtiön toiminimeen sisällytettävä maininta yhtiön kotipaikasta ehkäisee käytännössä saman toiminimen hyväksymisen useammalle asunto-osakeyhtiölle.” (HE 210/1989 vp.)

Asunto-osakeyhtiöiden perustamis- ja muutosilmoitusten käsittely siirtyi 1.9.2015 takaisin Patentti- ja rekisterihallitukselle kaupparekisterilain muutoksella 1097/2014. Toiminimien erottuvuus ei ole enää ongelma ilmoitusten käsittelyn yhteydessä, kun toiminimien lainmukaisuuden tutkiminen ja ratkaiseminen suoritetaan yhden viranomaisen toimesta. Toiminimien tutkimisessa ja ratkaisemisessa hyödynnetään sähköisiä tietojärjestelmiä, joita ei ollut käytettävissä vuonna 1990. Vaatimus kotipaikan ilmenemisestä toiminimessä vaikeuttaa asunto-osakeyhtiöiden toiminimien muodostamista ja tekee niistä tarpeettoman pitkiä ja hankalia käyttää.

Lakimuutosten aiheuttamat kustannukset PRH:ssa ja aikatauluarvio

Esitysluonnoksen kohdassa 8 todetaan, että lainmuutosten toteuttaminen ei edellytä kaupparekisterin tietojärjestelmien eikä muutakaan viranomaisten toiminnan muuttamista.

Koska osakehuoneistorekisteri tarvitsee osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön kaupparekisteritiedot rakenteisessa muodossa, lakimuutokset edellyttävät PRH:ssa

järjestelmämuutoksia. Järjestelmämuutoksia tarvitaan ainakin seuraaviin PRH:n ylläpitämiin järjestelmiin: yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköinen asiointipalvelu, operatiivinen yritys- ja yhteisötietojärjestelmä, kaupparekisteri-ilmoitusten käsittelyjärjestelmä, Virre-tietopalvelu sekä Integraatiotoimisto.

Suurin kustannusvaikutus aiheutuu järjestelmiin tehtävistä muutoksista. Järjestelmämuutosten kustannusarvio on tämän hetken tietojen mukaan noin 438 000 – 450 000 euroa. Järjestelmämuutosten kustannusarvio pitää sisällään järjestelmämuutosten toimittajien työnosuuden sisältäen muutosten määrittelyn, muutosten toteuttamisen ja dokumentoinnin, testauksen regressiotestauksen, hyväksymistestauksen tuen, automaattitestien rakentamisen sekä asennukset sekä käyttöönoton tehtävät. Nyt arvioitu järjestelmämuutosten kustannusvaikutus on karkea arvio, joka tarkentuu myöhemmänä ajankohta.

Muita lainmuutoksista aiheutuvia kustannuksia syntyy muun muassa PRH:n verkkosivujen täydentämisestä, PRH:n henkilöstön sisäisestä kouluttamisesta sekä arvioidusta neuvonnan tarpeen lisääntymisestä asiakaspalvelussa.

Parhaillaan työ- ja elinkeinoministeriössä valmisteilla oleva kaupparekisterilain kokonaisuudistus edistää jo aikaisemmin PRH:ssa käynnistynyttä kaupparekisterin laajaa digitalisointia ja edellyttää huomattavia järjestelmämuutoksia. Tästä johtuen tämän hetken arvion mukaan aikaisin mahdollinen asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain muutoksista aiheutuvien järjestelmämuutosten tuotantokäytön aikaisin mahdollinen aloittamisajankohta olisi vuoden 2024 lopulla. Tuotantoonsiirtoaikataulussa tulee lisäksi huomioida Maanmittauslaitoksen aikataulut.

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Jouko Koitto
johtava lakimies
Yritykset ja yhteisöt
Oikeudellinen yksikkö

Mika Paasikallio
lakimies
Yritykset ja yhteisöt
Oikeudellinen yksikkö
mika.paasikallio@prh.fi
p. 050 4108 568