

Asia: VN/3234/2020

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain 7 §:n muuttamisesta**

### **1. Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa**

**Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että osakkeenomistajalla on oikeus kustannuksellaan tehdä osakehuoneistonsa ulkopuolella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa sellainen esteettömyyttä parantava muutostyö, josta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille (AOYL 5 luvun 8 §:n uusi 2 momentti).**

Ei kantaa

#### **Perustelut**

Ehdotuksella ei ole vaikutusta Maanmittauslaitoksen lakisääteisiin tehtäviin.

### **2. Asumisen kestävyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä**

**Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että tavallisella enemmistöpäätöksellä voi päättää myös sellaisesta yhtiön kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uustuotannossa (AOYL 6 luvun 31 §:n 2 momentin uusi 3 kohta).**

Ei kantaa

#### **Perustelut**

Ehdotuksella ei ole itsenäistä vaikutusta Maanmittauslaitoksen lakisääteisiin tehtäviin.

Jos tässä tarkoitettu yhtiön päätös merkitsisi sellaista yhtiöjärjestyksen muutosta, jolla muutettaisiin AOYL 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa

tarkoitettuja osakehuoneistoa koskevia tietoja tai saman momentin 5 kohdassa tarkoitettuja osakeryhmiä koskevia tietoja, yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen syntyisi tarve kohdentaa lakaneeseen tai muuttuneeseen osakeryhmään osakehuoneistorekisterissä kohdistuvat kirjaukset tai merkinnät muutettuun osakeryhmään kohdistuviksi. Tämä tapahtuisi HTJ-lainsäädäntöryhmässä valmisteltuja, huoneistotietojärjestelmästä

annettuun lakiin lisättäviä säännöksiä noudattaen (erityisesti ehdotettu uusi HTJ-lain 8 a §). Tästä HTJ-lain muutoksesta hallituksen esitys annettaneen eduskunnalle syysistuntokaudella 2022.

### 3. Osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö

**AOYL:iin ehdotetaan lisättäväksi uusi 28 a luku (1-3 §) osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön sääntelystä. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön kaikilla osakkailla on yhtiöjärjestyksen mukaan yksi ääni riippumatta omistettujen osakkeiden ja niiden perusteella hallittujen osakehuoneistojen lukumäärästä. Lisäksi osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistajan kaikkien oikeuksien saamiseen vaaditaan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön suostumus (suostumuslauseke). Jos suostumus evätään, osakkeen saaja voi vaatia yhtiötä tai sen määräämää lunastamaan osakkeet. Yhtiö vastaa viime kädessä lunastushinnan maksamisesta.**

Kannatan muutettuna

#### Perustelut

Maanmittauslaitos toteaa, että uudessa AOYL 28 a luvussa säänneltäisiin uuden tyyppistä eli osuustoiminnallista asunto-osakeyhtiötä. Vaikka yhtiön

nimi viittaa osuuskuntiin, kysymys olisi kuitenkin AOYL:ssa tarkoitettusta asunto-osakeyhtiöstä. Näin ollen yhtiöt tulisivat kuulumaan huoneistotietojärjestelmän piiriin ja niitä koskevien osakkeiden saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin.

Ehdotetulla muutoksella voisi periaatteessa olla vaikutusta huoneistotietojärjestelmään ja sen tarkoittamaan kirjaamisenmenettelyyn. Vaikutus ilmenisi

sitä kautta, että tällaisten yhtiöiden yhtiöjärjestyksiin on aina sisällyttävä suostumuslauseke (ehdotettu 28 luvun 2 §). Kysymys on siten vaihdannanrajoituslausekkeesta, joka kuitenkin poikkeaa AOYL 2 luvussa säännellystä lunastuslausekkeesta.

Esitysluonnoksessa lähdetään kuitenkin siitä, että mainitulla suostumuslausekkeella ei ole tarkoitettu olevan ollenkaan vaikutuksia osakehuoneistorekisteriä koskevaan kirjaamisenmenettelyyn. Sama koskee ilmeisesti saannon osakeluettelon merkitsemistä. Osakkeen uusi saaja merkitään omistajaksi

osakehuoneistorekisteriin riippumatta siitä, onko suostumus mahdollisesti saatu vai. Samoin uusi saaja merkitään Maanmittauslaitoksen ylläpitämään

yhtiön osakeluettelon suostumuslausekkeesta riippumatta ja odottamatta selvitystä siitä, onko suostumus mahdollisesti annettu vai ei. Vaihdannanrajoituksesta ja suostumuksen mahdollisesta puuttumisesta ei liioin tehdä saannon yhteydessä merkintää sen enempää osakehuoneistorekisteriin

kuin osakeluetteloonkaan.

Suostumusvaatimuksen merkitys näkyisi vain siinä, että jos suostumusta ei anneta, osakkeiden uudella omistajalla ei ole yhtiössä muuta osakkeeseen

perustuvaa oikeutta kuin oikeus hallita osakehuoneistoa sekä oikeus yhtiön varojen jaossa ja etuoikeus osakeannissa.

Maanmittauslaitoksen kanta on, että nämä seikat olisi ilmentävä vieläkin selkeämmin sekä lain perusteluista että itse lakitekstistä. Ehdotetun 28 a luvun

2 §:n 1 momentti formuloitu nyt seuraavasti:

”Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrättävä, että osakkeen saantoon muulta omistajalta kuin yhtiöltä vaaditaan yhtiön suostumus.”

Maanmittauslaitos ehdottaa, että momenttiin lisättäisiin toinen virke, joka

voisi olla:

”Ennen suostumuksen antamista osakkeen saajalla ei ole yhtiössä muuta osakkeeseen perustuvaa oikeutta kuin oikeus hallita osakehuoneistoa sekä

oikeus yhtiön varojen jaossa ja etuoikeus osakeannissa.”

Tällöin lakitekstistä kävisi ilmi, mitkä suostumuksen puuttumisen vaikutukset ovat. Perusteluissa todettaisiin, kuten nykyisessä ehdotuksessa, että

suostumuksen puuttuminen ei mitenkään vaikuta osakehuoneistorekisteriä koskevaan kirjaamisenmenettelyyn. Tämän lisäksi perusteluissa olisi nykyistä

selkeämmin todettava, että suostumuksen puuttuminen ei vaikuta myöskään osakkeiden saajan merkitsemiseen osakeluetteloon.

#### 4. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimi

Toiminimilakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että AOYL 28 a luvussa tarkoitetun yhtiön toiminimestä on selvästi ilmentävä osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiömuoto (7 §:n 1 momentin 4 kohta).

Ei kantaa

## Perustelut

Ei kommentoitavaa.

## 5. Muut kommentit

-

Muina kommentteina Maanmittauslaitos tuo esiin ensiksi, että AOYL 28 a luvun 2 §:n 2 momentti on jäänyt jossain määrin tulkinnallisesti epäselväksi.

Säännöksessä määrätään nyt:

"Vaatimusta yhtiön suostumuksesta sovelletaan kuitenkin osakkeen saajana olevaan yhtiön nykyiseen osakkeenomistajaan ja edellisen omistajan

perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettuun sukulaiseen ja aviopuolisoon sekä osakkeen testamentilla saaneeseen vain, jos siitä määrätään

yhtiöjärjestyksessä."

Perusteluissa lainkohtaa avataan seuraavasti:

"Pykälän 2 momentin mukaan suostumuslauseketta sovelletaan perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin vain, jos nämä saannot on nimenomaisesti

mainittu yhtiöjärjestyksessä suostumuslausekkeen alaisina saantoina. Säännös vastaa sisällöltään AOYL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan ja

3 momentin säännöksiä."

Varsinaisessa pykäläehdotuksessa ei kuitenkaan säännellä, että rajoitus koskisi vain perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja. Momentissa määrätään

sen sijaan, että suostumuslausekkeen lähtökohtaisen vaikutuspiirin ulkopuolelle suljetaan kaikki tilanteet, joissa osakkeen saajana on edellisen omistajan perintökaaren 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso, saantotavasta riippumatta. Näin ollen säännös koskee nyt sanamuodoltaan

lisäksi muita kuin perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja, eli myös kauppoja jne. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty, säännöksessä säännellään, että yhtiön suostumusta ei vaadita, jos osakkeet on saatu perhe- tai perintöoikeudellisella saannolla, kuten osituksessa tai perintönä, eikä liioin

silloin, jos osakkeet on saatu esim. kaupalla, jos ostajana on ollut PK 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso. Jos asiasta halutaan säännellä

siten kuin momentin perusteluissa lausutaan, säännöstä olisi täsmennettävä. Sikäli kuin tarkoitus on säätää siten kuin säännöksen sanamuodolla

nyt annetaan ymmärtää, perusteluja olisi täsmennettävä.

Lisäksi Maanmittauslaitos kiinnittää huomiota epäselvyyteen 28 a luvun 2 §:n 4 momentin sanavalinnoissa. Säännös on kirjoitettu esitysluonnokseen

seuraavasti:

"Jos suostumusta koskevasta ratkaisusta ei ole kirjallisesti ilmoitettu hakijalle kahden kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen kirjaamista varten tarvittavat tiedot, suostumus katsotaan annetuksi."

Huomio kiinnittyy kohtaan "...sekä muut ilmoituksen kirjaamista varten tarvittavat tiedot...". Epäselväksi jää, mistä ilmoituksesta ja mistä kirjaamisesta

tässä tarkkaan ottaen olisi kysymys. Jos kysymys on ilmoituksen tekemisestä hakijalle siitä, annetaanko suostumus vai evätäänkö se, Maanmittauslaitos esittää mietittäväksi, olisiko kohdassa luettava: "...sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot..." Toisaalta lainkohdan perusteluissa tässä yhteydessä käytetään ilmaisua "...sekä muut suostumuksesta päättämiseksi tarvittavat tiedot...". Maanmittauslaitos lausuu, että tämä tuntuisi olevan luontevin ilmaisu myös itse säädöstekstissä.

Mikkonen Soile  
Maanmittauslaitos - Pääjohtaja Arvo Kokkonen ja maanmittausneuvos  
Markku Markkula