

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄ

LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NRO 37

KOKOUSMUISTIO

Aika keskiviikko 23.9.2020 klo 13-16

Paikka *skype-kokous*

Osallistujat Tiina Aho, Ilkka Harju, Harri Hiltunen, Paavo Häikiö, Anu Karjalainen, Antti Kosonen, Kari Niemi, Jyri Oksanen, Susanna Paakkola, Marianne Palo, Jaana Sallmén, Markus Tervonen

Poissa: Antti Laitila

Timo-Ville Nieminen liittyi kokoukseen n. klo 14

ETUKÄTEEN JAETTU ESITYSLISTA

1 Huoneistotietojärjestelmän ja sen palveluiden jatkokehittäminen- tilannekatsaus, Paavo Häikiö (MMM)

Kuullaan tilannekatsaus hankepäällikkö Paavo Häikiöltä.

2 Lakimuutosten tilanne

- HE:n tilanne, Susanna Paakkola
- Kkoy:t, Markus Tervonen
- VSVL:n/ohjeistuksen tilanne, Ilkka Harju

3 Osakeryhmätunnuksen muuttuminen

- MML:n selvitys osakeryhmien muuttumisesta yhtiön perustamistilanteessa, Antti Kosonen (MML)
- Informointimalliin liittyvän lainsäädännön kartoitus/Paakkola,Tervonen,Oksanen

4 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)

Kuullaan toimeenpanon tilannekatsaus.

5 HTJ- lainsäädäntöryhmän jatkotyö

Sovitaan seuraaviin kokouksiin valmisteltavat asiat ja todetaan tulevat kokousajat työsuunnitelmaluonnoksen pohjalta.

KOKOUKSEN KULKU

Puheenjohtaja toivotti kokoukseen osallistuja tervetulleiksi. Tämän jälkeen käsiteltiin etukäteen jaetun esityslistan mukaiset asiat.

1 Huoneistotietojärjestelmän ja sen palveluiden jatkokehittäminen- tilannekatsaus, Paavo Häikiö (MMM)

Paavo Häikiö totesi, että viime kokouksen jälkeen on edelleen jatkettu kauppahintatietojen keräämiseen liittyvää määrittelytyötä. Parhaillaan on käynnissä FA:n kanssa toteutettava, RS-pankkeihin kohdistettu kysely. FA:n tehtävänä on kerätä kyselyyn annetut vastaukset, anonymisoida materiaali ja tuottaa tämän jälkeen tulokset maa- ja metsätalousministeriölle.

Myös kauppahintatietojen tietopalvelutuotteiden määrittelytyötä on jatkettu. Tarkoitus on hahmottaa ne tiedot, joita tietopalvelutuotteissa tulisi olla ja joita tarvitaan vaihdannassa erityisesti kohteen arvonmääritykseen liittyen.

Koronatilanteen vuoksi varsinaisia työpajoja ei tulla tämän vuoden puolella järjestämään. Paavo Häikiö on kuitenkin laatinut pohjaehdotuksen, jota tullaan käymään läpi sidosryhmien kanssa. Työ aloitetaan kiinteistönvälittäjien edustajan (KVKL) kanssa. Tämän jälkeen tulevat muut sidosryhmät kukin vuorollaan mukaan. Näin saadaan täsmennettyä tietojoukkoa sekä sitä, minkälaisia tietopalvelutuotteita mihinkin toimintoon tarvittaisiin.

2 Lakimuutosten tilanne

- HE:n tilanne, Susanna Paakkola
- Kkoy:t, Markus Tervonen
- VSVL:n/ohjeistuksen tilanne, Ilkka Harju

Susanna Paakkola kertoi, että hallituksen esitysluonnos lähti lausuntokierrokselle viime viikolla. Lausuntojen määräpäivä on 15.10.2020. Lausuntopalaute on käytettävissä seuraavassa kokouksessa.

Markus Tervonen kertoi huoneistotietolainsäädännön voimaantulon 6 §:n 3 momenttiin ehdotettavasta tarkennuksesta. Tämä osio oli lisätty hallituksen esitysluonnokseen viime kokouksessa käytyjen keskustelujen perusteella. Tarkoitus on selkeämmin lakitekstin ja perustelujenkin tasolla osoittaa, että huoneistotietolainsäädännön voimaan tulo ei ole aiheuttanut mitään muutoksia sellaisiin vanhoihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka eivät ole liittyneet huoneistotietojärjestelmään.

On myös keskusteltu siitä, pitäisikö asunto-osakeyhtiölaissa tarkemmin säätää niistä kyseisen lain pykälästä, jotka aina tulisivat sovellettavasti (pakottavasti) sellaisiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka kuuluvat huoneistotietojärjestelmän piiriin. Tältä osin Markus Tervonen totesi, että tilannetta seurataan ja jos ongelmia käytännössä esiintyy, asiaa harkitaan tarkemmin.

Markus Tervosen osuuteen liittyvässä keskustelussa nousi esiin kysymys, onko tarkoitus laajemmin kehittää asunto-osakeyhtiölakia ja esimerkiksi terävöittää keskinäisiä kiinteistö-osakeyhtiöitä koskevia säännöksiä Suomessa. Markus Tervonen viittasi ensinnäkin jo edellisessä kokouksessa mainittuun, oikeusministeriössä valmisteltuun arviomuistioon asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista. Muistio on lähdössä lausuntokierrokselle. Myös osakeyhtiölain muutostarpeista on tehty kaksi laajempaa selvitystä. Yhteenvetona Markus Tervonen totesi, että yhtiölainsäädännön osalta on siis mahdollisten muutostarpeiden laajempi selvittely käynnissä ja erilaisten hankkeiden käynnistämisestä tehtäneen päätöksiä syksyllä. Siltä osin kuin asiat liittyisivät HTJ-lainsäädäntötyöryhmän työhön, ne tuodaan työryhmän tietoon ja kommentoille. Asiaa kysyttäessä Tervonen totesi, että lausuntopyyntö on tarkoitus toimittaa myös maa- ja metsäministeriölle.

Edellisessä kokouksessa käsitellyn, varainsiirtoverolakia koskevan muutoksen / ohjeistuksen tilanteesta Ilkka Harju totesi, asiaa on käsitelty VM:n taholla ja Verohallinnossa. Lainsäädäntömuutosta ei pidetty tarpeellisena vaan nähtiin, että asia voitaisiin hoitaa ohjeistuksella. Ohjeistus saattaisi olla annettavissa jo kuluvaan kuukauteen. Se tulisi suoraan vero.fi-sivuille. Lausuntokierrosta ei järjestettäisi.

Käydyssä keskustelussa Kari Niemi totesi, että Kiinteistöliiton aloitteessa näytti olevan tarkoituksena myös se, että taloyhtiöt voisivat merkitä saannon osakeluetteloon vaatimatta selvitystä varainsiirtoveron suorittamisesta, kun tietty yksiselitteisesti laissa määritelty aika (5 v 2 kk) osakkeiden omistusoikeuden siirtymisestä olisi kulunut. Jos merkintä tehdään tämän jälkeen, taloyhtiö ei voisi joutua vastuuseen varainsiirtoverosta, vaikka merkintä olisi tehty ilman selvitystä veron suorittamisesta ja vaikka vero poikkeuksellisesti ei olisikaan vielä vanhentunut. Aloitteen mukaan asia todettaisiin varainsiirtoverolain 24 §:n 2 momenttiin otettavassa uudessa virkkeessä. Kun on puhuttu, että asiaa ei hoideta lainmuutoksella vaan tarkennetulla ohjeella, Kari Niemi kysyi, voidaanko ohjeella leikata taloyhtiöiden vastuuta aloitteessa tarkoitettulla tavalla.

Tältä osin Ilkka Harju totesi käsityksensä, että lainsäädännön sisältöä ei oltaisi muuttamassa, vaan Verohallinnon ohjeistus riittäisi. Jos säädöshierarkian osalta tullaan toisenlaiseen käsitykseen, tämä edellyttäisi omaa valmisteluaan. Yleinen lähestymistapa Verohallinnossa on, että kaikkea ei tarvitse toteuttaa säädösten avulla. Verohallinnon ohjeistuksen merkitys on käytännössä hyvin suuri.

Edelleen keskustelussa Jaana Sallmén totesi, että vaikka uudesta ohjeistuksesta ei järjestettäisikään varsinaista lausuntokierrosta, olisiko kuitenkin perusteltua varata järjestökierrokselle mahdollisuus kommentoida muutosta. Tältä osin Ilkka Harju lupasi ehdottaa, että tällainen järjestökierros pidettäisiin.

3 Osakeryhmätunnuksen muuttuminen

- MML:n selvitys osakeryhmien muuttumisesta yhtiön perustamistilanteessa, Antti Kosonen (MML)
- Informointimalliin liittyvän lainsäädännön kartoitus/Paakkola, Tervonen, Oksanen

MML:n selvitys osakeryhmien muuttumisesta perustamistilanteesta ja siitä käyty keskustelu

Asiakohtaan liittyen Antti Kosonen esitteli ensin MML:n selvityksen, joka liittyi osakeryhmien muuttumiseen yhtiön perustamistilanteesta.

Antti Kosonen totesi taustaksi, että ensinnäkin tarkoitus on ollut kuvata nykyisen käytännön ongelmat. Nyt on puolitoista vuotta voitu kerätä kokemuksia siitä, miten HTJ-lainsäädäntö suhtautuu taloyhtiöiden perustamiskäytäntöihin. Tällöin on havaittu, että uusi lainsäädäntö ei täysin kitkattomasti istu totuttuun toimintatapaan.

Lähes kaikki suuret rakennuttajat käyttävät taloyhtiön perustamisessa vakiomuotoista huoneistoselitelmiä ja osakeryhmäjakoa, koska yhtiöön tulevista todellisista huoneistoista ei ole vielä varmaa tietoa. Näin ne saavat riittävän ajoissa perustettua yhtiön, jolle voidaan kohdistaa kustannuksia, jolle saadaan nimi ja joka on oikeuskelpoinen toimija.

Käytännössä tämä tarkoittaa, että taloyhtiö perustetaan vakiomäärällä osakkeita ja osakeryhmiä, joilla ei ole välttämättä mitään tekemistä sen kanssa, mitä on ajateltu rakentaa tai varsinkin mitä todellisuudessa rakennetaan. Jopa 40 prosenttia yhtiöistä muuttaa käytännössä kaikki osakeryhmänsä perustamisensa jälkeen vähintään kerran. Muutuskertoja saman yhtiön osalta voi kuitenkin olla huomattavasti useampiakin, jopa seitsemän.

Tämä ei ollut aiemmin ongelma, sillä suunnitelmien täsmentyessä on tarvinnut tehdä vain yhtiöjärjestyksen muutos tai muutokset, muita kustannuksia ei ole tullut. Osakekirjat on painettu vasta sitten, kun on tiedetty, mikä on rakennettavien huoneistojen ja osakeryhmien lopullinen toteutuma.

Nyt nämä perustamisen yhteydessä ilmoitetut ensimmäiset osakeryhmät siirtyvät suoraan huoneistotietojärjestelmään. Kun osakeryhmät korvataan uusilla, yhtiön tulee aina hakea perustajaosakkaille uudet omistuskirjaukset uusiin osakeryhmiin. Tästä on aiheutunut yhtiöille tapauksittain huomattaviakin lisäkustannuksia.

Kun nyt esiteltävää selvitystä valmisteltiin, löydettiin kaksi vaihtoehtoa, jolla ongelma voitaisiin poistaa tai sitä voitaisiin ainakin lieventää. Nämä vaihtoehdot olisivat: 1) asunto-osakeyhtiö voitaisiin perustaa ilman huoneistoselitelmiä, joka lisättäisiin yhtiöjärjestykseen vasta myöhemmässä vaiheessa; 2) yhtiö perustettaisiin kuten nykyisinkin vakiomuotoisella huoneistoselitelmiä, mutta perustamisen yhteydessä ilmoitettaisiin, että osakeryhmät eivät ole vielä vaihdantakelpoisia, jolloin niitä ei vielä tuossa vaiheessa vietäisi huoneistotietojärjestelmään. Kun selvillä, minkälaisia huoneistoja rakennukseen tulee eli mitä tullaan rakentamaan, tehtäisiin lopulliset tai lähes lopulliset osakeryhmät osoittava yhtiöjärjestyksen muutos ja osakeryhmät siirrettäisiin huoneistotietojärjestelmään.

Lopuksi Antti Kosonen totesi, että ehkä pienimmillä muutoksilla päästäisiin eteenpäin 2) vaihtoehdon mukaisella ratkaisulla. Tällöin tilanne vastaisi käytännössä sitä, miten on toimitettu aiemmin kirjallisten osakekirjojen järjestelmässä.

Tämän jälkeen puheenjohtaja Susanna Paakkola totesi käsittelyjärjestyksestä, että ensin käydään keskustelu yleisesti siitä, mistä tässä ongelmassa on kysymys. Tämän jälkeen

keskustellaan MML:n selvityksessä esitetyistä kahdesta vaihtoehdosta. Lopuksi päätetään asiaan liittyvästä jatkovalmistelusta.

Yleinen keskustelu ongelmasta

Markus Tervonen totesi, että MML:n selvitys auttaa hyvin hahmottamaan ongelmaa. Voidaan havaita, että lainsäädännön ensimmäisessä vaiheessa ei täysin osattu tunnistaa, minkälaisia ongelmia siirtyminen perinteisestä menettelystä viranomaisen ylläpitämään rekisterijärjestelmään voi synnyttää. Rakennuttajayhtiöillä on varmasti oma perusteltu tarpeensa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa perustaa nimenomaan asunto-osakeyhtiö. Hallinnollisen takaan suuruudesta puhuttaessa on myös muistettava, että tällöin puhutaan yleensä suurista osakeryhmien määrästä ja suuresta massasta.

Markus Tervonen esitti kuitenkin, onko perustettavan yhtiön oltava jo alun alkaen asunto-osakeyhtiö. Vai voisiko vaihtoehtona olla, että ensin perustetaan osakeyhtiö, joka sitten myöhemmin muutettaisiin asunto-osakeyhtiöksi?

Edelleen Markus Tervonen kysyi, onko yhtiötä perustettaessa tarpeen olla alusta alkaen mukana suuri määrä osakeryhmiä, jotka sitten eivät kuitenkaan lopulta vastaa sitä, mitä rakennetaan. Voisiko ongelmaa lieventää se, että osakeryhmiä ei olisikaan aluksi niin paljon kuin nykyisin? Voisiko aluksi olla mukana vain yksi osake / osakeryhmä, joka vastaisi alustavaa huoneistoselitelmiä? Loput osakkeet ja osakeryhmät muodostettaisiin esimerkiksi osakeannilla, kun yhtiön tuleva huoneistorakenne on selvinnyt. Nämä uudet osakeryhmät tulisivat huoneistotietojärjestelmään PRH:n rajapinnasta. Perustaja voi merkitä nämä uudet osakkeet ja kirjaaminen tapahtuu sitten HTJ-lain mukaisesti (*taloyhtiön hallituksen ilmoituksella, AsOyL 13:13.5 ja HTJL 5.1 §, KN huom.*).

Markus Tervonen viittasi myös aiemmin voimassa olleeseen sääntelyyn, jonka mukaan tilannetta, kun yhtiö ei vielä ollut painattanut osakekirjoja, hallittiin väliaikaistodistuksilla. Jos nyt yhtiötä perustettaessa osakeryhmiä ei heti vietäisikään huoneistotietojärjestelmään, syntyy vastaava tilanne kuin aiemmin, kun osakekirjoja ei ollut painettu. Väli tilaa yhtiön perustamisesta siihen asti, kunnes osakeryhmät on siirretty huoneistotietojärjestelmään, pitäisi nytkin ilmeisesti hallita jollakin tavalla säädännäisesti.

Vielä Markus Tervonen viittasi informointimalliksi kutsuttuun systeemiin, jota on suunniteltu tarkoituksella hallita niitä ongelmia, joita syntyy, kun osakeryhmiä muutetaan yhtiön myöhemmän elinkaaren aikana. Tulisiko pohtia, saataisiinko informointimallista jotakin hyötyä myös tässä käsiteltyyn ongelmatiikkaan?

Antti Kosonen kommentoi edellä esitettyä viitaten ensinnäkin siihen, että nimenomaan rakennusteollisuuden edustajien taholta on painotettu tarvetta perustaa asunto-osakeyhtiö jo varhaisessa vaiheessa. He tarvitsevat hallinnollisesti oikeustoimikelpoisen yhtiön, jota vievät prosessissa eteenpäin. Kaupallisessa mielessä on oltava jo valmiiksi nimet, joilla kohteita markkinoidaan eikä näitä nimiä haluta jälkeenpäin muuttaa.

Mitä tulee siihen, kuinka monta osaketta / osakeryhmää yhtiössä aluksi on sitä perustettaessa, Antti Kosonen totesi, että se ei lähtökohtaisesti vaikuta yhtiölle syntyviin kustannuksiin. Kirjaamiskustannukset syntyvät nimenomaan siitä, kun omistus kirjataan uusille osakeryhmille. Tällöin ratkaisevaa ei ole se, kuinka monta vanhaa osakeryhmää lakkaa, vaan

se, kuinka monta uutta osakeryhmää on uuden omistuskirjauksen kohteena. Vaikka kysymys olisi uusien osakeryhmien muodostamisesta osakeannilla, ei välttyä niihin kohdistuvalta maksulliselta kirjaamismenettelyltä. Uudet osakeryhmät tulevat automaattisesti PRH:lta huoneistotietojärjestelmään, mutta eivät niiden omistajat. Ne kirjataan erikseen kirjaamismenettelyssä. PRH ei tietäisikään osakeannilla perustettujen osakkeiden / osakeryhmien omistajia.

Antti Kososen totesi vielä, että eräät pienemmät rakennuttajat ovat nostaneet esiin vaihtoehdon, jossa he ensin perustaisivat osakeyhtiön ja sitten muuttaisivat sen asunto-osakeyhtiöksi. Tämä voi kuitenkin kuulostaa hieman oudolta toimintatavalta, jos tarkoitus kuitenkin on, että ollaan perustamassa asunto-osakeyhtiötä. Antti Kosonen kuitenkin huomautti, että teknisesti tälle ei ole estettä.

Jaana Sallmén huomautti, että yleensä perustamisvaiheen jälkeen ennen RS-menettelyä osakeryhmiin kohdistuvat omistajanvaihdokset eivät voine olla kovin ongelmallisia. Ennen kuin kohde on myyntivalmiudessa eli ennen kuin RS-menettely on alkanut, omistaja ei voi olla kuin perustaja. Tämän vuoksi kirjaamismenettelyssä vaadittava tutkinta, kun omistus kirjataan yhtiöjärjestyksen muutoksen vuoksi uusille osakeryhmille tässä perustamisvaiheen liittyvässä muutostilanteessa eli ennen RS-menettelyn alkamista, ei voine olla kovin vaativaa. Aiheutuuko siis tässäkin tilanteissa MML:lle merkittävää työtä näistä muutoksista?

Antti Kosonen totesi tältä osin, että periaatteessa on mahdollista, että omistaja tai omistajia vaihtuu perustamisvaiheen jälkeen jo ennen RS-menettelyn käynnistymistä. Omistajan mahdollinen vaihtuminen tai samana pysyminen ei ole kuitenkaan tässä yhteydessä, kirjaamisessa syntyvän työn ja kustannusten kannalta, ratkaisevaa, vaan aina, kun kohteen omistuskirjausta muutetaan, tähän tarvitaan kirjaamismenettely ja rekisteriin aiemmin kirjattun omistajan suostumus. Tästä on kysymys myös silloin, kun jokaisen lakanneen tai lakanneiden osakeryhmien tilalle tullee osakeryhmille täytyy tehdä uusi omistuskirjaus.

Keskustelun päätteeksi tältä osin puheenjohtaja Susanna Paakkola totesi, että on muistettava myös se, että uusia osakeryhmiä koskevat tiedot tulevat PRH:n järjestelmästä huoneistotietojärjestelmään kritiikittä, ilman ennakkotarkastusta. Oikea ratkaisu ei ole tällöin se, että murennetaan kirjaamisjärjestelmän oikeusturvaa ja mitään ei muutettaisi ongelman alkupäässä, jossa ongelma syntyy.

Edelleen Susanna Paakkola totesi, että MML:n selvitys on hyvä pohja arvioitaessa, miten viranomaisen näkee asian. Kaikki mahdolliset vaihtoehdot tuskin kuitenkaan ovat vielä tässä selvityksessä tulleet esille. Mukaan pohdintaan tulee ottaa mm. niitä kysymyksiä, joita Markus Tervonen on edellä nostanut esiin. Eli kysymys on siitä, voidaanko asiaan vaikuttaa vaikuttamalla rakennuttajien eli yhtiöiden perustajien omaan toimintaan. Jos muutetaan viranomaisten toimintaa, olisiko pyrittävä siihen, että muutetaan vain yhden viranomaisen toimintaa? Tähän liittyy myös kysymys, pitäisikö huoneistoselitelmän hallinnointi siirtää MML:lle. Lisäksi ennen kuin tehdään esitetyistä vaihtoehdoista ratkaisuja, on otettava myös asiaan liittyvä juridiikka mukaan harkintaan.

Tämän ongelmaa koskevan yleisen keskustelun jälkeen Susanna Paakkola avasi tarkemman keskustelun MML:n selvitykseen liittyvistä eri vaihtoehdoista.

Keskustelu MML:n selvitykseen sisältyvistä vaihtoehdoista ongelman ratkaisemiseksi

Keskustelun aluksi Antti Kosonen kertasi selvitykseen sisältyvät kaksi eri vaihtoehtoa: 1) asunto-osakeyhtiö voitaisiin perustaa ilman huoneistoselitelmiä, joka lisättäisiin yhtiöjärjestykseen vasta myöhemmässä vaiheessa; 2) yhtiö perustettaisiin kuten nykyisinkin vakio-muotoisella huoneistoselitelmiä, mutta perustamisen yhteydessä ilmoitettaisiin, että osakeryhmät eivät ole vielä vaihdantakelpoisia, jolloin niitä ei vielä tuossa vaiheessa vietäisi huoneistotietojärjestelmään.

Jyri Oksanen kysyi, olisivatko kuitenkin muut yhtiötä koskevat tiedot huoneistotietojärjestelmässä, vaikka osakeryhmät eivät vielä siellä olisikaan. Antti Kosonen ei osannut tässä vaiheessa sanoa ehdotonta kantaa tähän. Asiasta on keskusteltu, mutta pitää vielä tarkemmin miettiä, mitä järjestelmämuutoksia tältä osin tarvittaisiin.

Ilkka Harju nosti esiin PRH:n kommentissa esitetyn huolen talousrikollisuuden kannalta. Kommentti kuuluu seuraavasti:

”Yhtiö ei ehkä koskaan muuttuisi asunto-osakeyhtiöksi. Voitaisiko tällaista väliaikaiseksi tarkoitettua, mutta oikeuskelpoista yhtiötä käyttää talousrikollisuuden harjoittamiseen? Sillä ei olisi velvollisuutta julkistaa tosiasiallisia edunsaajia, eikä tilinpäätöstä, eivätkä sen omistaja ym. tiedot olisi saatavissa huoneistotietojärjestelmästä. Eli se olisi näiltä osin yhteiskunnan valvonnan ulkopuolella.”

Ilkka Harju tiedusteli, mitä huolia PRH mahdollisesti on nähnyt tässä. Hän viittasi valtioneuvoston antamaan periaatepäätökseen harmaan talouden toiminnasta. Olisi ongelmallista, jos valittavaan ratkaisumalliin tulisi kohdistumaan väite siitä, että se jotenkin edistää talousrikollisuutta.

Antti Kosonen totesi, että viittaus talousrikollisuuteen liittyy lähinnä edellä esitettyyn vaihtoehtoon nro 1), jossa yhtiö voitaisiin kokonaan perustaa ilman huoneistoselitelmiä. Riski voisi olla olemassa erityisesti siinä tapauksessa, että yleistyisi sellainen vaihtoehto, jossa ensin perustettaisiin osakeyhtiö, joka sitten ehkä muutettaisiin asunto-osakeyhtiöksi. Varsinkin vaihtoehdon 2) osalta Antti Kosonen ei nähnyt erityistä riskiä talousrikollisuuden kannalta. Joka tapauksessa tämä pitää ottaa huomioon ja esitetyt huolia on vielä syytä täsmentää.

Tiina Aho nosti esiin vaihtoehtoon 2) liittyen kysymyksen, miten välitilan aikana voidaan selvittää osakkeenomistajat ja yhtiön edunsaajat, kun mitään omistajatietoa ei olisi huoneistotietojärjestelmässä eikä osakeluettelossakaan.

Tältä osin Markus Tervonen viittasi siihen, mitä hän edellä totesi väliaikaistodistuksista. Vaihtoehdossa 2) on joka tapauksessa olemassa osakkeita ja osakeryhmiä, vaikka vielä ei olisikaan lopullista huoneistoselitelmiä eikä tietoa osakeryhmistä huoneistotietojärjestelmässä. Näin osakkeisiin liittyy muutakin oikeutta kuin pelkästään se, mitä ilmenee huoneistoselitelmiä. Pitäisikin olla joka tapauksessa ajantasainen, virkavastuulla ylläpidetty osakeluettelo.

Vaihtoehdon 1) osalta Markus Tervonen totesi, että asunto-osakeyhtiölaisissa olevaan asunto-osakeyhtiön määritelmään liittyy olennaisesti se, että yhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita tiettyä huoneistoa ja huoneistoselitelmiä toteuttaa tätä asunto-osakeyhtiölain määritelmällistä vaatimusta. Kysymys on

niin perustavaa laatua olevasta asunto-osakeyhtiön ominaisuudesta, johon nykyinen järjestelmä perustuu, että siihen puuttuminen, eli että asuntoyhtiö voitaisiin perustaa ilman huoneistosiselelmää, tuntuu vaikealta konseptilta.

Anu Karjalainen viittasi osuuskuntamallien esiin nostamiseen ryhmärakennuttajien toimesta ja siihen, että siellä nimenomaan huoneistosiselelmää on pidetty merkityksellisenä kysymyksenä. Markus Tervonen huomautti tältä osin, että tämä kuvaa juuri kysymyksen ydintä. Osuuskuntapuolella ei ole huoneistosiselelmää, mutta haittana on sitten se, että kun hallintaoikeuden kohde ei ole säädännäisesti määrätty, osuuskunnan osuuteen kohdistuva omistusoikeus ei samalla tavalla konkretisoidu tiettyyn hallintakohteeseen kuin asunto-osakeyhtiöissä. Tämä vaikuttaa mm. osuuskunnan osuuden vakuusarvoon ja siihen, ettei se samalla tavalla voi olla vakuuskohde. Sitä, mikä asunto-osakeyhtiön puolella tältä osin näytetään hallinnollisena taakkana, vastaa toisaalta vahva oikeusasema juuri hallintakohteen täsmällisyyden kautta.

Antti Kosonen totesi vielä, että selvitykseen liitetyn palautteenkin perusteella vaihtoehto 2) tuntuisi toteuttamiskelpoisimmalta vaihtoehdolta. Asunto-osakeyhtiö perustettaisiin kuten nykyisin, mutta osakeryhmät siirrettäisiin huoneistotietojärjestelmään vasta myöhemmin. Vaihtoehto rinnastuisi hyvin pitkälle aikaisempaan järjestelmään, jossa yhtiön osakekirjoja ei välttämättä painettu heti vaan vasta, kun tiedettiin tarkemmin, minkälaisia huoneistoja tullaan rakentamaan ja minkälaiset osakeryhmät tullaan tarvitsemaan. Oma kysymyksensä sitten on, voisiko välitilan aikaisiin omistuksiin ja omistusjärjestelyihin liittyä jotakin epäselvyyttä.

Jatkovalmistelusta päättäminen

Puheenjohtaja Susanna Paakkola totesi, että on tärkeitä, että jatkovalmistelua voidaan jatkaa yhden muistion pohjalta. Näin ollen jatketaan MML:n muistion kehittämistä nyt esitetyillä vaihtoehdoilla sekä lisäksi huomioiden talousrikosnäkökulma. Keskustellaan kuitenkin aidosti eri vaihtoehdoista eikä pitäydytä vielä siihen, että vaihtoehtoja olisi vain nämä kaksi nyt esitettyä. Lisäksi on tärkeitä saada juridiikka mukaan tähän kokonaisuuteen.

Paavo Häikiö koordinoisi jatkovalmistelua. Tämä tapahtuisi yhteistyössä MML:n edustajien kanssa ja lisäksi mukana olisivat Jyri Oksanen ja Markus Tervonen. Myös PRH:lta otetaan edustaja mukaan. Täsmennetään ja täydennetään siis edelleen vaihtoehtomalleja ja tuodaan kokonaisuuteen mukaan juridinen näkökulma.

Aikataulutuksesta sovitaan jäljempänä osiossa *5 HTJ-lainsäädäntöryhmän jatkotyö*.

Informointimalliin liittyvän lainsäädännön kartoitus ja siitä käytävä keskustelu

Tämän jälkeen siirryttiin keskustelemaan yhtiön elinkaaren aikaisista osakeryhmien muutoksista ja erityisesti siitä, minkälaisia lainsäädännöllisiä vaatimuksia liittyisi ns. informaatiomallin omaksumiseen.

Käsittelyn pohjaksi otettiin esityslistan mukana jaettu taulukko mahdollisista lainsäädäntömuutoksista. Markus Tervonen esitteli aluksi oman osuutensa.

Markus Tervonen totesi, että informaatiomallista ei välttämättä aiheutuisi mitään lainsäädäntötarpeita asunto-osakeyhtiölain osalta. Käytiin kuitenkin läpi aiheen kannalta relevantteja, taulukkoon otettuja asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

Huoneistotietojärjestelmän osalta Markus Tervonen totesi, että ns. "liputuksen" merkitseminen huoneistotietojärjestelmään edellyttänee jonkinlaisen säännöksen ottamista HTJ-lakiin. Lisäksi Markus Tervonen pohti sitä, tarvittaisiinko osakeryhmien muuttumiseen liittyvästä kirjaamisesta oma selventävä säännöksensä HTJ-lakiin. Kysymys on kuitenkin hieman erityyppisestä kirjaamisasiasta kuin mitä nyt on tarkoitettu kyseisessä laissa. HTJ-lakiin saatettaisiin tarvita myös oma säännöksensä siitä, miten mahdollisen liputuksen lisäksi asiaan osallisia on informoitava osakeryhmiin kohdistuvasta muutoksesta.

Tämän jälkeen Susanna Paakkola esitteli kirjaamismenettelyyn ja kirjaamissäännöksiin kohdistuvaa problematiikkaa tarkemmin.

Susanna Paakkola korosti ensinnäkin sitä, että osakeryhmien muuttuessa ja tiedon sitä tullessa PRH:lta huoneistotietojärjestelmään MML:n tulee tulkita yhtiöjärjestyksestä ja ottaa virkavastuulla kantaa siihen, mihin osakkeisiin / osakeryhmiin muutos liittyy. Vasta tämän tulkinnan jälkeen huoneistotietojärjestelmässä voidaan ylipäättään jotakin liputtaa. Tämä on tavallaan ongelman ensimmäinen vaihe. Toinen vaihe on se, että tilanne, joka rekisteriin on syntynyt, pitäisi oikaista. Kirjaukset tulisi jotenkin saada kohdistettua vastaamaan reaaliaikaista osakeryhmäjakoa eli huoneistotietojärjestelmässä olevat, vanhoihin / tietyssä mielessä lakanneisiin osakeryhmiin kohdistuvat kirjaukset tulisi saattaa kohdistumaan uusiin, kaupparekisterissä olevien tietojen mukaisiin osakeryhmiin.

Lähtökohta on se, että MML ei voi viran puolesta kohdistaa kirjauksia uusiin osakeryhmiin. Lisäksi näyttää siltä, että nykyisten säännösten valossa ainoa, joka voi käynnistää kirjausten kohdistamista koskevan kirjaamisprosessin, on kohteen uusi omistaja. Näin ollen näyttäisi siltä, että tilanne voidaan saattaa ajan tasalle vasta, kun kohteella on tapahtunut luovutus. Tämä luovutuksensaaja voi hakea saannon kirjaamista niin, että saanto kirjattaisiin uuden yhtiöjärjestyksen mukaiselle osakeryhmälle. Näin rekisterin epäsuhta tulisi korjattua vasta, kun on ryhdytty luovutustoimiin. Tämä ei ole omiaan lisäämään ostajan tai luottolaitoksen luottamusta myyjään tai osakehuoneistorekisteriin.

Susanna Paakkola huomautti, että tähän voi liittyä myös riski siitä, että myyjä tai pantinhaltija ei anna suostumustaan saannon kirjaamiseksi uuden yhtiöjärjestyksen mukaiselle osakkeelle ja yhtiöjärjestysmuutoksen lainmukaisuus tulee selvitetäväksi vasta luovutusvaiheessa.

Nyt ja jatkossa tulisi käydä keskustelua edellä olevaan problematiikkaan liittyen samoin kuin menettelyihin liittyviin riskeihin ja kustannuksiin liittyen.

Käydyssä keskustelussa Kari Niemi viittasi HTJ-lain säätämisen yhteydessä käytyyn keskusteluun siitä, tulisiko HTJ-lainsäädäntöön sisällyttää jonkinlainen maakaassa säädettyä selvennyslainhuutoa vastaava menettely. Tällaista ei tuolloin otettu mukaan lakiin, mutta tällaisella omistajan selventävällä kirjauksella voitaisiin päästä siihen, että kirjaukset saataisiin omistajan hakemuksesta kohdennettua uudelle osakeryhmälle odottamatta kohteella joskus tapahtuvaa luovutusta. Kirjaus tehtäisiin mahdollisten pantinhaltijoiden suostumuksin ja muutoin tarpeellisin selvityksin. Tämä olisi optimaalisempi tilanne verrattuna siihen, että kirjaukset saatettaisiin ajan tasalle vasta luovutuksen tapahduttua.

Kari Niemi piti mahdollisena, että jopa ilman nimenomaista säädöstukeakin omistajalla voitaisiin ehkä katsoa olevan oikeus hakea tällaista oikeusasemaansa selventävää kirjausta jo nykytilanteessa. Kari Niemi huomautti, että nykyisin KIR-menettelyssä lähdetään siitä, että myös jakamaton kuolinpesä voi hakea osakkeiden kirjaamista nimiinsä niin halutessaan, vaikka säännöstä tällaisesta selvennyskirjauksesta ei lakiin ole otettukaan. Kysymyshän ei ole saannon kirjaamisesta, koska kuolinpesässä ei näissä tapauksissa ole vielä tapahtunut perinnönjakoa. Kirjaus rinnastuu näin ollen maakaaren 11 luvun 6 §:n mukaiseen selvennyslainhuutoon. Jatkoa ajatellen voisi olla kuitenkin perusteltua ottaa asiasta myös nimenomainen säännös HTJ-lakiin.

Tässä yhteydessä Jaana Sallmén viittasi kumottuun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 9 §:ään, jonka mukaan yhtiön hallituksen oli annettava uutta tilannetta vastaava osakekirja ja mitätöitävä entinen, kun osakeryhmä oli muuttunut huoneiston jakamisen tai laajentamisen, huoneistojen yhdistämisen tai muun toimenpiteen vuoksi. Nyt tällaista säännöstä ja menettelyä ei ole, mutta sitä voisi tietyllä tavalla kompensoida se, että omistaja voisi hakea tuollaista selvennyskirjausta, luonnollisesti pantinhaltijoiden suostumuksin.

Ilkka Harju totesi, että omistajalla voisi olla tällaiseen selvennyskirjaukseen erityinen oikeussuojaintressi. Johtoa kannattaisi tällöin hakea nimenomaan maakaaresta ja selvennyslainhuudosta, johon liittyen Maanmittauslaitoksella on osaaminen ja prosessit valmiina.

Susanna Paakkola huomautti, että selvennyskirjausmenettely ei nyt perustuisi lakiin ilman nimenomaista säännöstä. On eri asia, voitaisiinko perusteet johtaa muusta asunto-osakkeiden hallintaa koskevasta lainsäädännöstä. Omalta osaltaan Markus Tervonen totesi, että tähän hänellä ei ole erityistä kantaa. Kuitenkin näyttäisi siltä, että asianosaisten asema ei menettelyssä näyttäisi vaarantuvan, kunhan huolehditaan tarpeellisista suostumuksista. Tässä mielessä sille ei pitäisi olla estettä.

Kari Niemi mainitsi lisäksi, että myös panttauskirjaukset tulisivat kohdennettaviksi vanhalta osakeryhmältä uudelle. Tämä voisi ehkä tapahtua HTJ-lain 6 §:n 3 momentin nojalla pantti-oikeuden haltijan hakemuksella ja omistajan suostumuksella sen jälkeen, kun selvennyskirjaus itse omistuksen osalta olisi ensin kirjattu. Pantinhaltijan hakemus tältä osin on eri asia kuin selvennyskirjaukseen annettava pantinhaltijan suostumus.

Liputusta ja kirjaamismenettelyä edellyttävien muutostilanteiden tunnistaminen

Tämän jälkeen käsiteltiin niiden muutostilanteiden tunnistamista, joissa liputus ja kirjaamismenettely ovat tarpeen. Pohjaksi otettiin Jaana Sallménin lähettämä luettelo, jonka hän oli koonnut yhdessä Antti Laitilan, Tiina Ahon ja Harri Hiltusen kanssa.

Todettiin luettelon muodostavan hyvän pohjan jatkotyöskentelylle. Puheenjohtaja Susanna Paakkola totesi, että tunnistettuihin kohteisiin tulisi kuhunkin löytää tarkoituksenmukainen toimintatapa. Kaikesta mahdollisesta ei välttämättä synny liputus- tai informointitarvetta. Lisäksi MML:n ei pitäisi olla tarvetta ottaa tässä sellaista roolia (liputus / informointi), joka ei sille kuulu. Jos MML ei saa PRH:sta tietoa yhtiöjärjestyksen muutoksen sisällöstä ja vaikutuksesta osakeryhmiin, mistä MML sen saa. Lähtökohtana huoneistotietojärjestelmän perustamisessa on ollut, ettei MML tulkitse yhtiöjärjестystä, vaan se saa tiedot PRH:sta/yhtiöltä. Se ottaa viranpuolesta huomioon mm. osakeryhmien jakamattomuutta koskevat rajoitukset. Jatkotyössä tulee laatia ehdotus siitä, miten MML saa tiedon esimerkiksi huoneiston

käyttötarkoituksen tai pinta-alan muuttumisesta, mikäli nämä ovat informoinnin piiriin kuuluvia seikkoja.

Kari Niemi kiinnitti vielä huomiota siihen, että listalla ovat myös osakeanti sekä yhtiön jakautuminen tai sulautuminen. Näiden osalta hän esitti pohdittavaksi, ovatko nämä tilanteet oikeastaan relevantteja tässä yhteydessä. Kari Niemi viittasi myös siihen, että näissä tapauksissa osakeryhmille kirjataan omistajat taloyhtiön ilmoituksen perusteella HTJ-lain 5.1 §:n mukaisesti. Tässä yhteydessä käytiin kuitenkin mielenkiintoista keskustelua mm. pantinhaltijoiden oikeusaseman turvaamisesta jakautumisessa ja sulautumisessa siltä osin, kuin vakuutena on näissä yhtiöjärjestelyissä lakkaavan yhtiön osakkeita. Keskustelua tullaan varmaankin myös näiltä osin jatkamaan.

Tehtävät informointiomalliin liittyvän kartoituksen osalta

Paavo Häikiö ryhtyisi koordinoimaan kartoitustyötä eli mitä eri toteutusvaihtoehtoja informointimalliin liittyisi. Mukaan otetaan mm. edellä käsiteltyjen oikeudellisten kysymysten ja lainsäädäntötarpeiden kartoitus. Paavo kokoaa ryhmän, jossa mukana ainakin Markus Teronen ja MML:n puolelta tarvittava määrä henkilöitä. Kartoitetaan toteutusvaihtoehdot, juridiikka, keskeiset vaikutukset ja kustannukset.

Aikataulutuksesta sovitaan jäljempänä osiossa *5 HTJ-lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö*.

4 Huoneistotietojärjestelmän toimeenpanon seuranta, Antti Kosonen (MML)

Antti Kosonen esitteli toimeenpanon tilannekatsauksen.

Rekisterin tietosisältö kasvaa tasaiseen tahtiin. Edellisen kokouksen jälkeiset toimenpiteet ovat keskittyneet pienten ja ei isännöintijärjestelmää käyttävien yhtiöiden aktivoimiseen. Huomionarvoista on, että koko viestintäsuunnitelma on mennyt koronapandemian vuoksi uusiksi tätä syksyä ajatellen. Massatapahtumia ei ole voitu järjestää.

Harri Hiltunen totesi viestintään liittyen, että heillä on jäseninä 3000 kuution yhtiöitä noin 7000. Nämä ovat pieniä rivitaloyhtiöitä. Harri Hiltunen kertoi, että hekin voivat suunnata kohdennettua viestintää tuohon ryhmään. Tätä viestintäyhteistyötä käydään läpi MML:n ja kiinteistöliiton tapaamisissa.

5 HTJ- lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö

Puheenjohtaja totesi, että seuraava työryhmän kokous on 26.10.2020. Silloin käydään läpi hallituksen esityksen tilanne. Lausuntopalaute on jo tuolloin käytettävissä.

Tuolloin eli lokakuun kokouksessa tullaan käsittelemään myös informointimallin toteutusvaihtoehtoja ja kustannuksia. Lakimuutoksia ei vielä käsiteltäisi eli ei vielä juridista analyysiä.

Mitä tulee yhtiön perustamisvaiheen yhteydessä tapahtuviin osakeryhmien muutoksiin, sitä koskevaa, Paavo Häikiön johdolla MML:n muistion pohjalta työstettävää jatkoselvitystä käsiteltäisiin marraskuun kokouksessa. Siinä olisi mukana myös juridinen analyysi tuolta osin.

Marraskuun kokouksessa käsiteltäisiin myös informointimallia koskevaa selvitystä pykälien osalta. Eli silloin olisi käytettävissä myös informointimallin toteuttamisvaihtoehtoja koskeva juridinen analyysi.

Kussakin kokouksessa tulee olemaan mukana myös HTJ:n jatkokehittämisen seuranta, hallituksen esityksen seuranta sekä toimeenpanon seuranta.

Tämän jälkeen puheenjohtaja kiitti kaikkia kokoukseen osallistuneita hyvästä ja rakentavasta keskustelusta ja päätti kokouksen klo 16.00.