

Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki
PL 40, 00301 Helsinki
Puhelin 020 508 3300, faksi 020 508 3290

3.5.2018

Maa- ja metsätalousministeriö
kirjaamo@mmm.fi

Kuuleminen

LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

Kojamo Oyj (Kojamo) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi koskien luonnosta hallituksen esitykseksi eduskunnalle huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi.

Kojamo Oyj

Kojamo keskittyy asuntosijoittamiseen Suomessa ja uudistaa vuokra-asumista tehden siitä entistä haluttavampaa. Asuntosijoitusyhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Kojamo on Suomen suurin kiinteistösijoittaja. Kojamo-konserniin kuuluvat yhtiöt omistavat yli 250 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön koko osakekannan tai enemmistön osakkeista. Lisäksi Kojamo-konserniin kuuluvat yhtiöt omistavat huomattavan määrän osakkeita Kojamo-konsernin ulkopuolisista asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöistä.

Esitysluonnoksen pääasiallinen sisältö

Kojamo lausuu esitysluonnoksesta vain siltä osin kuin on kyse osakekirjan esittämisestä ja mitätöinnistä omistusoikeuden kirjaamisen yhteydessä.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan säädettäväksi laki huoneistotietojärjestelmästä. Lain tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden paperisista osakekirjoista luopuminen ja luoda niiden vaihdantaa, omistusta ja vakuuskäyttöä palveleva, luotettava kirjaamisjärjestelmä.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 6 §:n 1 momentin mukaan osakeryhmästä on osakkeenomistajalle annettava osakekirja, joka on painettu painolaitoksessa. Edelleen voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 10 §:n 1 momentin mukaan ennen osakekirjan antamista yhtiö voi antaa todistuksen, joka koskee oikeutta yhteen tai useampaan osakkeeseen ja joka sisältää ehdon osakekirjan antamisesta ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan (*väliaikaistodistus*).

lumo.fi
kojamo.fi

3.5.2018

Esityksessä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon osakekirjan mitätöintiä koskevan 5 §:n 1 momentin mukaan osakkeenomistaja voisi hakea oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin, kun vanha yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Esitysluonnoksen mukaan kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin voitaisiin tehdä, kun osakeluetteloon merkitty osakkeenomistaja esittäisi Maanmittauslaitokselle osakekirjan, johon hänet on merkitty osakeluettelon mukaiseksi osakkeenomistajaksi. Edelleen 5 §:n 3 momentin mukaan osakekirja olisi toimitettava Maanmittauslaitokselle, joka mitätöisi osakekirjan ennen omistusoikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin.

Esityksessä laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta 2 luku 10 §:n kohdalla todetaan, että ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osakeryhmistä annettuihin väliaikaistodistuksiin sovellettaisiin voimaantulon siirtymäsäännösten perusteella vanhan lain säännöksiä, kunnes väliaikaistodistus mitätöidään sähköiseen omistajamerkintään siirtäessä.

Kojamon lausunto

Kojamo pitää hyvänä kehityksenä sitä, että paperisista osakekirjoista luovutaan ja osakkeen vaihdannan sekä vakuuskäytön prosessit digitalisoidaan. Kojamo pyytää kuitenkin kiinnittämään huomiota seuraavaan omistusoikeuden kirjaamista koskevaan seikkaan:

Institutionaalisten kiinteistösijoittajien ja vuokranantajien keskuudessa on yleistä, että niiden omistaessa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön koko osakekannan ei osakekirjoja välttämättä ole painettu eikä väliaikaistodistuksia annettu.

Kojamo pitää tärkeänä, että tällaisissa tilanteissa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön kokonaan omistava taho voisi kirjata omistusoikeutensa muutoin kuin toimittamalla Maanmittauslaitokselle osakekirjan tai väliaikaistodistuksen erikseen jokaisesta osakeryhmästä. Ainakaan osakekirjojen painaminen vain, jotta ne voitaisiin mitätöidä, ei liene tarkoituksenmukaista.

Omistusoikeuden kirjaaminen voitaisiin toteuttaa esimerkiksi yhtiön hallituksen antamalla kirjallisella vakuutuksella siitä, ettei yhtiön osakkeista ole painettu osakekirjoja eikä annettu väliaikaistodistuksia ja että omistusoikeuden kirjaamista hakeva osakkeenomistaja omistaa koko osakekannan.

Mikäli edellä esitetty vaihtoehto ei olisi mahdollinen, tulisi menettelyä voida keventää ainakin siten, ettei yhden osakkeenomistajan omistuksessa yhtiön koko osakekannan väliaikaistodistuksia tarvitsisi laatia jokaisesta osakeryhmästä erikseen, vaan yhtiö tai omistusoikeutensa

Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki
PL 40, 00301 Helsinki
Puhelin 020 508 3300, faksi 020 508 3290

3.5.2018

kirjaamista hakeva osakkeenomistaja voisi toimittaa Maanmittauslaitokselle yhden, yhtiön koko osakekannasta laadittavan, väliaikaistodistuksen.

Esimerkiksi pankit hyväksyvät menettelyn, jossa yhtiön koko osakekannan omistava osakkeenomistaja luovuttaa pankille vakuudeksi yhden väliaikaistodistuksen, joka on annettu yhtiön koko osakekannasta, eikä väliaikaistodistuksia erikseen jokaisesta osakeryhmästä.

Sen lisäksi, että osakekirjojen painamista vain niiden mitätöimistä varten ei voida pitää järkevänä, ei kirjaamisviranomaisena toimivan Maanmittauslaitoksen eikä myöskään asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön koko osakekannan omistavan tahon kannalta voitane pitää tarkoituksenmukaisena, että jokaisesta saman osakkeenomistajan omistuksessa olevasta osakeryhmästä laadittaisiin ja mitätöitäisiin oma väliaikaistodistuksensa.

Kunnioitavasti,

Kojamo Oyj



Mikko Suominen
investointijohtaja



Kristiina Niemi
Corporate Counsel