

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄ

LAINSÄÄDÄNTÖTYÖRYHMÄN KOKOUS NRO 34

KOKOUSMUISTIO

Aika tiistai 7.4.2020 klo 9-12

Paikka *skype-kokous*

Paikalla Tiina Aho, Harri Hiltunen, Paavo Häikiö, Anu Karjalainen, Antti Kosonen, Antti Laitila, Kari Niemi, Timo-Ville Nieminen, Jyri Oksanen, Susanna Paakkola, Marianne Palo, Jaana Sallmén, Markus Tervonen

Poissa Ilkka Harju; Markus Tervonen poistui klo 10

ETUKÄTEEN JAETTU ESITYSLISTA

1 Osakeryhmätunnuksen muuttumisen vaikutukset ja käsittelytapa

Käsitellään asiassa laadittuja selvityksiä (OM:n muistio 20.3.2020, Markus Tervonen ja MML:n selvitys tilanteen vaikutuksesta HTJ:n toimintaan) ja keskustellaan tilanteen vaikutuksista toimijoihin.

2 HTJ- lainsäädäntöryhmän jatkotyö

Sovitaan seuraavaan kokoukseen valmisteltavat asiat.

KOKOUKSEN KULKU

Kokouksen aluksi puheenjohtaja kävi lyhyesti läpi Skype-kokouksen käytäntöjä. Tämän jälkeen käsiteltiin etukäteen jaetun esityslistan mukaiset asiat.

1 Osakeryhmätunnuksen muuttumisen vaikutukset ja käsittelytapa

Markus Tervonen kävi aluksi läpi oikeusministeriössä laaditun asiaa käsittelevän muistion. Muistio oli jaettu kaikille jo kokouskutsun liitteenä mutta muistio otetaan myös tämän kokousmuistion liitteeksi (Liite 1).

Tämän jälkeen Antti Kosonen kävi läpi Maanmittauslaitoksessa laaditun power point -esityksen asiaan liittyen. Tämäkin esitys oli jaettu osallistujille jo etukäteen mutta se otetaan myös tämän muistion liitteeksi (Liite 2).

Markus Tervonen totesi, että yleisellä tasolla voisi ehkä nostaa vielä esiin kaksi tähän kokonaisuuteen liittyvää piirrettä. Ensinnäkin jo järjestelmän luonteeseen kuuluu, että yhtiöjärjestysten erilaiset muutostilanteet ja niiden vaikutukset osakkeisiin, osakeryhmiin ja niihin kohdistuviin oikeuksiin voivat olla hyvinkin monimutkaisia. Tämän vuoksi on oltava realistisia sen

suhteen, että menettelyt eivät kaikissa tilanteissa voi olla niin virtaviivaisia ja sujuvia kuin ehkä toivoisi. Toinen piirre, jonka Markus Tervonen nosti esiin, oli, että vaatimus viranomaisrekisterin jokahetkisestä ajantasaisuudesta voi olla osittain illuusio. Se, että osakehuoneistorekisterissä ja kaupparekisterissä voi olla myös toisistaan poikkeavaa tietoa, ei tässä suhteessa ole välttämättä poikkeuksellista. Kun tarkastellaan yksittäistä vaihdantatilannetta, rekisteritilanne saattaa kaikesta huolimatta, rekisterien tietosisältöjen erosta huolimatta, olla riittävän selkeä. Asialle eduksi olisi kuitenkin se, että osakehuoneistorekisterin puolella ns. ”liputettaisiin” rekisterien tietoihin sisältyvästä eroavaisuudesta. Tällöin osapuolet voivat vaihdantatilanteessa viimeistään selvittää, mistä on kysymys.

Markus Tervonen joutui poistumaan kokouksesta klo 10. Hän totesi vielä, että oikeusministeriössä otetaan mielellään palautetta vastaan asiasta myös kirjallisesti.

Antti Kosonen totesi, että se rekisteritekninen muutos, johon nykytilanteessa pitäisi nähtävästi pyrkiä, on seuraava: kun yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan rekisteröinnin seurauksena osakeryhmätunnus lakkaa ja kun tällaiseen osakeryhmään on kohdistunut kolmannen oikeuksia, osakehuoneistorekisterissä tästä osakeryhmästä annettaisiin edelleen tulosteilla ja tietopalvelussa aiemman tilanteen mukaiset tiedot. Samassa yhteydessä annettaisiin kuitenkin myös tieto, että kyseisen osakeryhmän osalta tilanne ei vastaa kaupparekisteriin rekisteröityä voimassa olevaa yhtiöjärjestystä. Antti Kosonen totesi, että jos tämä on yhteinen tahtotila ja tiedämme näin, miten HTJ:n tulisi toimia, asia on kaiken kehittämisen ykkösprioriteetti. Tässä vaiheessa Antti Kosonen ei kuitenkaan uskaltanut ottaa tarkemmin kantaa aika-tauluun.

Keskustelussa nostettiin myös esiin kysymys, miksi osakeryhmään kohdistuvia oikeuksia ei voi juoksuttaa muuttuneille kohteille samalla tavalla kuin kiinteistöjen osalta. Tältä osin Kari Niemi vastasi ensinnäkin, että maakaarissa on selkeät säännökset kiinnitysten ja muiden merkintöjen ”juoksemisesta” muodostetuille kohteille ja että muodostumispolku on myöskin esinetasolla aina selkeä. Näin ei ole asian laita asunto-osakeyhtiöissä, joissa osakeryhmien muutoksissa muutospolku ei välttämättä ole yhtä suoraviivainen ja joilta osiin lainsäädännössä ei myöskään ole oikeuksien juoksutusta koskevia säännöksiä. Lisäksi Paavo Häikiö totesi, että kiinteistönmuodostuksessa oikeudet ja niiden juoksutus ovat myös aina viranomaisarviointin kohteena, joko toimituksessa tai kirjaamisenmenettelyssä.

Susanna Paakkola totesi, että tässä vaiheessa tulisi määritellä niitä asioita, joihin lainsäädäntötyöryhmän jäseniltä tarvittaisiin palautetta. Tilanne on nyt se, että yhtiöjärjestyksen muutostilanteessa oikeudenhaltijoiden tulisi hakea oikeuksiensa kirjaamista uudelleen, jos omistus- ja vakuuskohteeksi halutaan osakehuoneistorekisterinkin tasolla muutoksen yhteydessä muodostettu uusi osakeryhmä. Miltä esimerkiksi tämä vaikuttaa kiinteistönvälittäjien, isännöitsijöiden tai pankkien kannalta? Miten se vaikuttaa, että yhtiöjärjestys kaupparekisterissä voi elää ja olla hyvin toisen näköinen kuin osakehuoneistorekisterissä? Muodostuuko näistä käytännössä ongelmia? Jos näin on, mitä pitäisi huomioida tai selvittää? Miltä nykytilanne vaikuttaa ja mikä tulevaisuuden tilanteen pitäisi olla?

Antti Kosonen huomautti, että ratkaisumallien hakemista vaikeuttaa tilanteiden erilaisuus. Se, mikä voisi toimia yksittäisen huoneiston osalta, voi toimia aivan päinvastoin isojen rakennusyhtiöiden osalta.

2 HTJ- lainsäädäntötyöryhmän jatkotyö

1 kohdan mukaisesta asiasta käytiin vielä keskusteluja, minkä jälkeen puheenjohtaja totesi yhteenvetona, että kenenkään oikeudet eivät nykytilanteessakaan vaarannu. Tilanne ei ole optimaalinen, mutta sitä pyritään nyt parantamaan voimassa olevan lain puitteissa. Tässä vaiheessa työryhmän jäseniä pyydetään, jaetun materiaalin ja nyt käydyn keskustelun pohjalta, lähettämään kommentit tai kysymykset asiaan liittyen **huhtikuun loppuun mennessä**. Kommentoinnissa olisi hyvä ottaa huomioon kolme eri tilannetta: 1) mitä nyt korjataan tai olisi korjattava voimassa olevan lainsäädännön puitteissa; 2) mikä pitäisi olla välitön tila korjausten jälkeen; 3) mikä pitäisi olla lopullinen tila myöhemmin kolmannessa vaiheessa, esim. lainsäädäntömuutosten perusteella.

Edelleen puheenjohtaja ehdotti, että Maanmittauslaitos ryhtyy yhteistyössä asianomaisten sidosryhmien kanssa valmistelemaan kuvausta lopullisesta tavoitetilasta, johon voitaisiin päästä voimassa olevaa lainsäädäntöä jollakin tavalla muuttamalla. Taustalla on se toteamus, että nykyllä lainsäädännöllä mukainen tilanne ei kaikin puolin ole tyydyttävä. Maanmittauslaitoksen parissa siis valmisteltaisiin lopullista tavoitetilaa ajatellen erilaisia vaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia, joita käsiteltäisiin lainsäädäntötyöryhmän kokouksessa toukokuun lopulla. Kysymys olisi erilaisista tavoitetiloista, ei konkreettisista lainsäädäntöehdotuksista.

Toukokuun kokousta varten sovittiin seuraavat kolme vaihtoehtoa, joista valitaan:

20.5.2020 klo 13, 26.5.2020 klo 9 tai 27.5.2020 klo 13.

Puheenjohtaja päätti kokouksen n. klo 11.20 ja toivotti kaikille hyvää terveyttä ja hyvää pääsiäistä.