

Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakeryhmiin ja niiden tuottamaan osakehuoneiston hallintaoikeuteen vaikuttavien yhtiöjärjestysmuutoksen käsittelystä kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä. Lisäksi esityksessä ehdotetaan eräitä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön soveltamisesta saatujen kokemusten perusteella tarpeellisena pidettyjä muutoksia muun muassa asunto-osakeyhtiölain keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskeviin säännöksiin, huoneistotietojärjestelmä annetun lain kirjaamista koskeviin säännöksiin sekä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulusta annetun lain säännöksiin.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2024 aikana.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	3
1 Asian tausta ja valmistelu	3
1.1 Tausta	3
1.2 Valmistelu	3
2 Nykytila ja sen arviointi.....	4
2.1 Nykytila.....	4
2.1.1 Yhtiön perustaminen, yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja yhtiön rakennemuutokset	4
2.1.2 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä	5
2.1.3 Osakkeiden saanto perustettavan yhtiön lukuun	6
2.1.4 Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulojärjestelyt	7
2.2 Nykytilan arviointi	8
2.2.1 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen, yhtiön rakennemuutokset, yhtiömuodon muuttaminen ja yhtiön purkaminen	8
2.2.2 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä	9
2.2.3 Osakkeiden saanto perustettavan yhtiön lukuun	10
2.2.4 Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulojärjestelyt	11
3 Tavoitteet	12
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	12
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	12
4.1.1 Osakehuoneistorekisteriin kuuluvia osakkeita koskevan yhtiöjärjestysmuutoksen ja yhtiön rakennemuutosten käsittelymalli	12
4.1.2 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä	13
4.1.3 Osakkeiden saanto perustettavan yhtiön lukuun	14
4.1.4 Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulojärjestelyt	14
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	14
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	15
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
5.2 Muita valmistelussa esillä olleita seikkoja	16
6 Lausuntopalaute	18
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	18
7.1 Asunto-osakeyhtiölaki	18
7.2 Laki huoneistotietojärjestelmästä.....	26
7.3 Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta.....	33
8 Voimaantulo	33
9 Suhde muihin esityksiin.....	34
9.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä.....	34
9.2 Suhde talousarvioesitykseen	34
10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	35
LAKIEHDOTUKSET	36
asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta.....	36
huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta	39
huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta.....	42

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018, jäljempänä myös huoneistotietolaki tai HTJ-laki) tuli voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019. Lailla perustettiin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden vaihdannan ja vakuuskäytön perusrekisteri, osakehuoneistorekisteri. Lain voimaantulon jälkeen uusien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet on yhtiön perustamisesta lähtien liitetty osakehuoneistorekisteriin. Ennen lain voimaantuloa perustettujen asunto-osakeyhtiöiden osalta osakehuoneistorekisteriin liittymiseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaamista annetussa laissa (1329/2018, jäljempänä myös voimaansäätölaiki) säädettyjä siirtymäjärjestelyjä, jotka koostuvat osakeluettelon ylläpidon siirrosta Maanmittauslaitokselle vuoden 2023 loppuun mennessä sekä osakeluettelon siirtoa seuraavasta osakkeenomistajien kirjaamisesta ja osakekirjojen mitätöinnistä. Ennen lain voimaantuloa perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat päättää osakkeidensa liittämistä osakehuoneistorekisteriin tätä tarkoittavalla yhtiöjärjestyksen muutoksella ja voimaansäätölaissa säädettyä menettelyä noudattamalla.

Osakehuoneistorekisteri on osa huoneistotietojärjestelmää, jolla pyritään palvelemaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden vaihdantaa, luotonantoa ja näihin liittyvää toimintaa sekä yhtiön hallinnon ja osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi järjestelmän avulla voidaan tuottaa tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin. Osakehuoneistorekisterin tiedot muodostavat vain osan mainituista tiedontarpeista. Tämän johdosta parhaillaan käynnissä olevan järjestelmän jatkokehittämisen yhteydessä on tarkoitus toteuttaa taloyhtiötä ja osakkeita koskevien taloudellisten ja teknisten tietojen standardointi ja tallentaminen tai välittäminen osana huoneistotietojärjestelmää. Eräiden muiden viranomaisten rekisterit, kuten kaupparekisteri, ovat myös olennainen osa sekä osakehuoneistorekisterin että laajemmin huoneistotietojärjestelmän toimintaa.

Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön ja käytön laajentamisen tavoitteiden ohella osakehuoneistorekisterin käyttöönottoon liittyvän lainsäädännön soveltamisen yhteydessä on tunnistettu eräitä lainsäädännön ja rekisterinpidon kehittämistarpeita, jotka liittyvät erityisesti kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä hallittavia osakkeita koskeviin yhtiöjärjestyksen muutoksiin. Tällaisten muutostilanteiden ennakoitava, sujuva ja oikeudenhaltijoiden oikeudet turvaava käsittely edellyttää lainsäädännön tarkentamista ja viranomaisten yhteistoiminnan kehittämistä. Lisäksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön täytäntöönpanon ensimmäisten vuosien aikana on havaittu eräitä jäljempänä esityksestä ilmeneviä muutostarpeita. Huoneistotietojärjestelmän kehittämisen kannalta on tarkoituksenmukaista, että mainitut tarpeet otetaan huomioon samalla, kun rekisterin tietosisältöä ja käyttöä laajennetaan.

1.2 Valmistelu

Huoneistotietojärjestelmää koskeva lainsäädäntö valmisteltiin maa- ja metsätalousministeriön asettamassa lainsäädäntötyöryhmässä. Työryhmän toimeksianto on jatkunut myös lain voimaantulon jälkeen ja on sisältänyt lainsäädännön täytäntöönpanon seurannan sekä järjestelmän käytön ja tietosisällön laajentamiseen tarvittavien lainsäädäntömuutosten arvioinnin ja valmistelun. Lainsäädännön täytäntöönpanon seurannan yhteydessä on käynyt ilmi edellä esityksen 1.1 kohdassa mainittu ja 2 kohdassa tarkemmin kuvattu lainsäädännön muutostarve. Tämä luonnos hallituksen esitykseksi on laadittu pääosin lainsäädäntötyöryhmän ns. alatyöryhmän työhön osallistuneiden oikeusministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön valtiovaraministeriön, maa- ja

metsätalousministeriön, Patenti- ja rekisterihallituksen, Maanmittauslaitoksen ja Kiinteistöliiton yhteistyössä. Luonnosta on lisäksi vuosina 2021-2022 käsitelty säännöllisesti myös lainsäädäntötyöryhmässä.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Nykytila

2.1.1 Yhtiön perustaminen, yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja yhtiön rakennemuutokset

Huoneistotietojärjestelmään kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet ja niiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus syntyvät rekisteröinnillä kaupparekisteriin yhtiötä perustettaessa (AOYL 1:6.1 ja 12:8 §), osakeannissa (AOYL 13:14 §) ja sulautumisessa tai jakautumisessa vastikkeena annettavan vastaanottavan yhtiön osakkeina (AOYL 19:16 ja 20:16 §). Jokainen asunto-osakeyhtiön osake tuottaa yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita osakehuoneistoa, jolla laissa tarkoitetaan huoneistoa tai muuta yhtiön hallinnassa olevaa rakennuksen tai kiinteistön osaa (AOYL 1:2.2 ja 1:3.1 §). Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on mainittava jokaisen osakehuoneiston sijainti yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa, osakehuoneiston numero tai kirjaintunnus, rakennuslupa yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä osakehuoneiston käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä sekä järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (osakeryhmä) tuottavat oikeuden hallita mitään osakehuoneistoa (AOYL 1:13.1 §:n 4-5 kohta). Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä (AOYL 28:2 §). Laissa ei ole nimenomaisesti säädetty keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön huoneistositelelmää koskevista vaatimuksista (vrt. edellä AOYL 1:13.1 §:n 4-5 kohdasta mainittu).

Yhtiöjärjestyksen osakkeita ja niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskevista tiedoista muodostuu yhtiön osakehuoneistoja koskeva huoneistositelelmä, jonka mukaisesti Maanmittauslaitoksen pitämän osakehuoneistorekisterin puitteissa tapahtuva osakkeiden vaihdanta, vakuuskäyttö ja erilaisten osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten hallinta perustuu. Yritys- ja yhteisötietolain (244/2001) nojalla asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on perustettava yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa. Sähköinen asiointipalvelu luo huoneistositelämän osana yhtiöjärjestyksestä palveluun annettujen tietojen perusteella ja tiedot osakeryhmistä ja niiden muutoksista välitetään Patenti- ja rekisterihallituksen ylläpitämästä kaupparekisteristä automaattisen käytöhytyden kautta Maanmittauslaitoksen osakehuoneistorekisteriin (HTJ-lain 14 §:n 1 kohta).

Rekisteröityjen osakkeiden numerointia, jakautumista osakeryhmiin sekä osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta voidaan muuttaa kaupparekisteriin rekisteröidyn yhtiöjärjestyksen huoneistositelelmää muuttamalla (AOYL 1:13, 6:34-35 §). Yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta laissa tarkoitettulla määränemmistöllä, minkä lisäksi tietyt, esimerkiksi osakkeiden tuottamaa huoneiston hallintaoikeutta, muuttavat yhtiöjärjestyksen muutokset edellyttävät kohteena olevien osakkeiden omistajan suostumusta. Suostumusedellytyksestä on poikettu lain purkamista ja uusrakentamista koskevien yhtiöjärjestyksimuutosten yhteydessä (AOYL 6:38-40 §).

Uusia osakkeita voidaan yhtiön perustamisen jälkeen antaa osakeannilla, jonka yhteydessä myös uusien osakkeiden tuottama hallintaoikeus on yksilöitävä edellä mainittuja huoneistositelämän vaatimuksia vastaavasti (AOYL 13 luku). Osake voi lakata mitätöinnin (AOYL 18:6 §), sulautuvan tai jakautuvan yhtiön purkautumisen (AOYL 19:16.1 ja 20:16.1 §), tai yhtiön purkamisen (AOYL 22:17 §) myötä. Kaikki mainitut toimet on ilmoitettava rekisteröitäväksi

kaupparekisteriin ja ne tulevat voimaan kaupparekisteriin merkitsemisen hetkellä. Yhtiö voidaan lisäksi poistaa rekisteristä (AOYL 22:2 §, KRL 24 §) tai se voi muuttua osakeyhtiöksi tai osuuskunnaksi (AOYL 21:1 §). Yhtiön perustamis- ja muutosilmoituksen tekemisestä säädetään kaupparekisterilaissa (KRL 9 ja 14 §). Tiedot yhtiöjärjestyksen muuttamisesta toimitetaan kaupparekisterin sähköisessä asiointipalvelussa, jos yhtiön osakkeet on liitetty osakehuoneistorekisteriin (ts. yhtiöön sovelletaan huoneisto-tietojärjestelmästä annettua lakia – YTJL 11 §).

Kaupparekisteriviranomaisen on voimassa olevan lainsäädännön nojalla rekisteröitävä uusi asunto-osakeyhtiö ja kiinteistöosakeyhtiö viipymättä, kun sille on toimitettu kaikki rekisteröimisen edellyttämät tiedot ja asiakirjat. Samoin on meneteltävä tällaisen yhtiön rekisteritietojen muutosilmoituksen osalta. Patentti- ja rekisterihallituksen ja Maanmittauslaitoksen välisestä yhtiön rekisteröimistä ja osakkeita koskevasta tietojenvaihdosta on yleissäännös huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (HTJL 14 §). Vaikka laissa ei erikseen säädetä siitä, milloin uutta yhtiötä koskevat tiedot tai olemassa olleen yhtiön muuttuneet kaupparekisteritiedot on toimitettava Maanmittauslaitokselle, on lain tarkoituksena se, että tiedot toimitetaan osakehuoneistorekisterin ajantasaisuuden varmistamiseksi välittömästi rekisteröimisen jälkeen.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei säädetä yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan päätöksen sitovuudesta kolmatta, kuten yhtiön osakkeeseen kohdistuvan pantti- tai muun oikeuden haltijaa, kohtaan. Toisaalta ilman nimenomaista säännöstä on vakiintuneesti katsottu, että yhtiökokouksen päätösvalta mm. yhtiöjärjestyksen muuttamiseen koskee lähtökohtaisesti vain yhtiön sisäisiä oikeussuhteita, eikä yhtiökokouksen päätöksellä voida heikentää osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvaa kolmannen oikeutta. Lain mukaan osakehuoneistorekisteriä pitävän kirjaamisviranomaisen on osakehuoneistorekisterin osalta otettava viran puolesta huomioon sellaiset yhtiöjärjestyksen osakeryhmiä koskevat määräykset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain esitöissä mainittua on käsitelty toteamalla, että jos osakeryhmään kuuluvat osakkeet on pantattu, ei osakeryhmän muuttaminen ole mahdollista edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella, vaan sellaista yhtiöjärjestyksen muuttamista tarkoittava yhtiökokouksen päätös on kolmannen oikeuksia loukkaavana mitätön (HE 127/2018 vp., s. 52). Pantin- tai muun oikeuden haltija voi antaa suostumuksen tällaiseen yhtiöjärjestyksen muutokseen. Sanottuja periaatteita sovelletaan saannon kirjaamiseen sekä osakkeisiin tai osakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien muuttamiseen silloin, kun muutokset ovat seurausta yhtiöjärjestyksen muuttamisesta.

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaan omistus (HTJL 5.2 §), panttaus (HTJL 6.1 §) tai muu osakkeeseen kohdistuva oikeus tai rajoitus (HTJL 7.1 § ja 8.1 §) merkitään osakehuoneistorekisteriin hakemuksesta tai ilmoituksesta. Maanmittauslaitos ei siten viran puolesta voi ryhtyä toimiin osakehuoneistorekisteriin merkityn osakeryhmän tai siihen kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten muuttamiseksi yhtiöjärjestyksen muutoksen perusteella. Hakemuksesta viireille tulleen kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittelyyn Maanmittauslaitoksessa sovelletaan huoneistojärjestelmästä annetun lain lisäksi hallintolakia, josta seuraa, että viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä sekä tarvittaessa kehoitettava hakijaa esittämään näyttöä vaatimansa kirjaamista tai merkintää koskevan ratkaisun tekemiseksi. Tällainen tilanne voi tulla kyseeseen esimerkiksi edellä mainituissa tilanteissa, joissa kirjaamista haetaan muuttuneisiin osakeryhmiin.

2.1.2 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä

Asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voida poiketa lain 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevista säännöksistä. Tästä seuraa, että kaikki osakehuoneistorekisteriä koskevan lainsäädä-

dännön voimaantumisen jälkeen perustetut uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat perustamisestaan lähtien tulleet suoraan lain nojalla osakehuoneistorekisterin piiriin ja niiden osakkeiden vaihdantaan ja vakuuskäyttöön sovelletaan HTJ-lain 2 luvun säännöksiä (ks. VpL 2.1 §). Osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta seuraa lisäksi, että yhtiön toimintaan sovelletaan muun muassa määrättyjä lunastusmenettelyä, osakeoikeuksien käyttöä ja osakeluettelon pitoa koskevia asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Voimassa olevan sääntelyn taustalla on ollut huoneistotietojärjestelmän perustamiseen liittyvä tavoite luoda mahdollisimman kattava osakehallinnassa olevia huoneistoja ja muita tiloja koskeva osakerekisteri.

Ennen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantumista perustetut ns. vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat liittyä osakehuoneistorekisteriin ottamalla yhtiöjärjestykseen tätä tarkoittavan määräyksen. Yhtiö ei voi päättää osakkeiden poistamisesta osakehuoneistorekisteristä yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen (VpL 6 §).

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätyn tarkoituksen on oltava omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja tällaisen yhtiön jokaisen osakkeen on yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuotettava oikeus hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä (AOYL 28:2 §). Asunto-osakeyhtiöitä vastaavasti keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä ei ole velvollisuutta tilinpäätöksen rekisteröimiseen (vrt. OYL 8:10 § ja KPL 2:9.1 §). Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt on lisäksi rahanrahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetussa laissa vapautettu erillisestä tosiasiallisten edunsaajien rekisteröinnistä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tosiasiallisina edunsaajina pidetään kaupparekisteriin merkittyjä hallituksen jäseniä (laki rahanrahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä 2:7.4 §).

2.1.3 Osakkeiden saanto perustettavan yhtiön lukuun

Osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin sen hakemuksesta, jolle osake on siirtynyt. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta (HTJL 5.2 §). Saanto, joka ei ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia, kirjataan osakehuoneistorekisteriin ehdollisena. Saannon kirjaamista koskeva hakemus jätetään tällöin muuten lepäämään, kunnes asia voidaan lopullisesti ratkaista (HTJL 5.3 §).

Huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa ei säädetä erikseen saannon kirjaamisesta perustettavan yhtiön lukuun. Asiaa ole käsitelty myöskään lain esitöissä, joiden mukaan ehdollisella saannolla lain 5.3 §:ssä tarkoitetaan saantoa, joka ei vielä ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia (HE 127/2018 vp., s. 46). Lain esitöiden mukaan tyypillisesti tällainen on ehto, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy vasta kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan maksetuksi, tai muu vaikutuksiltaan vastaava sopimusehto. Saannon kirjaaminen ehdollisena rajoittaa rekisteriin merkityn osakkeenomistajan määräämisvaltaa osakkeesta muun muassa estämällä esimerkiksi panttauksen tai muun saannon kirjaamisen ilman ehdollisen luovutuksensaajan suostumusta. Näin ehdollisen saannon luovutuksensaaja voi saada esineoikeudellista suojaa luovuttajan velkojia ja seuraajia vastaan jo ennen kuin hänen saantonsa on lopullinen.

Osakeyhtiö syntyy rekisteröimisellä. Ennen rekisteröimistä yhtiö ei voi hankkia oikeuksia, tehdä sitoumuksia tai olla asianosaisena tuomioistuimessa tai viranomaisessa. Mainittu ei kuitenkaan estä sitä, että yhtiön perustamista voitaisiin ennakoita erilaisin sopimuksin tai esimerkiksi perustettavalle yhtiölle tulevaisuuteen tarkoitettua omaisuutta hankkimalla. Tällöin lähtökohdiana on, että yhtiön puolesta ennen sen rekisteröimistä tehdyistä toimista, kuten asunto-osakkei-

den hankkimisesta perustettavan yhtiön lukuun, vastaavat toimesta päättäneet ja siihen osallistuneet yhteisvastuullisesti. Vastuu tällaisesta toimesta siirtyy yhtiölle rekisteröimisellä yhtiölaissa säädetyn edellytyksin.

Velvoitteiden siirtyminen merkitsee sitä, että yhtiön puolesta toimineet vapautuvat toimeen perustuvasta vastuusta eikä omaisuutta yhtiön rekisteröimisen jälkeen voida esimerkiksi enää ulosmitata yhtiön puolesta toimineelta. Sitä vastoin toimen tekemisen ja yhtiön rekisteröimisen väliin jäävänä aikana perustettavan yhtiön lukuun toimineen yhtiölain mukainen vastuu velvoitteista merkitsee myös sitä, että yhtiön puolesta toimijoita pidetään viime kädessä yhtiön lukuun hankitun omaisuuden omistajina. Oikeuskäytännössä on siten katsottu, että perustettavan yhtiön lukuun hankittu omaisuus voidaan ulosmitata yhtiön puolesta toimineen henkilön velasta, mikäli omaisuus ei ole siirtynyt yhtiölle esimerkiksi sen vuoksi, ettei yhtiötä ole vielä merkitty kaupparekisteriin (KKO 1980 II 101 ja KKO 1980 II 102). Toisaalta on epäselvää, missä määrin yhtiön puolesta toiminut voi välitilan aikana disponoida yhtiön lukuun hankitusta omaisuudesta.

Jos perustettavan yhtiön lukuun tehdyn sopimuksen osapuoli, kuten osakkeiden luovuttaja, tiesi, ettei yhtiötä ollut rekisteröity, hän voi, jollei toisin ole sovittu, luopua yhtiön kanssa tehdystä sopimuksesta, jos rekisteri-ilmoitusta perustamisesta ei ole tehty määräajassa tai jos rekisteröiminen on evätty. Jos sopimuskumppani ei tiennyt, ettei yhtiötä ollut rekisteröity, hän voi luopua sopimuksesta, kunnes yhtiö on rekisteröity.

2.1.4 Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulojärjestelyt

Osakeluettelon rajoitusmerkintöjen ylläpito osakeluettelon siirron jälkeen. Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon mukana ennen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa perustetun asunto-osakeyhtiön on ennen vuoden 2023 loppua siirrettävä osakeluettelonsa ylläpito Maanmittauslaitokselle. Siirtäminen tapahtuu ilmoittamalla tietyt aiemman asunto-osakeyhtiölain mukaiset osakeluettelon tiedot sekä tieto yhtiöjärjestyksen vaihdannanrajoituslauksesta. Lain tarkoituksena on, että huoneistotietojärjestelmään osakeluettelon siirrolla liittynyt yhtiö ei enää vastaa osakeluettelon pidosta, vaan osakeluetteloa pidetään yllä Maanmittauslaitoksella osakkeisiin kohdistuvien osakehuoneistorekisteriin merkittävien oikeuksien kirjaamisen ja merkitsemisen perusteella. Voimaantulolaissa ei ole otettu huomioon tilannetta, jossa osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle, mutta yhtiön osakkeista ei ole sähköistä omistajamerkintää ja osakeluetteloon haetaan merkittäväksi kolmannen oikeutta, kuten osakkeen ulosmittausta tai lesken hallintaoikeutta.

Osakkeenomistajan kirjaamisen määräaika. Kun vanha asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja sen osake luovutetaan tämän jälkeen ensimmäisen kerran, luovutuksensaajan on haettava kirjaamista osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Määräaika laskeaan luovutussopimuksen tekemisestä silloinkin, kun omistusoikeuden on sovittu siirtyvän myöhemmin ns. lykkäävän ehdon perusteella (VpL 7.2 §).

Väli aikaistodistuksen antaminen siirtymäaikana. Voimaantulolain mukaisen menettelyn lähtökohtana on, että osakkeenomistaja toimittaa osakehuoneistorekisteriin kirjaamista koskevan hakemuksen yhteydessä osakkeista annetun osakekirjan Maanmittauslaitokselle, joka mittätoi osakekirjan ennen osakkeenomistajan kirjaamista osakehuoneistorekisteriin (VpL 7.3 §). Vanhan asunto-osakeyhtiölain osakekirjoja koskevien säännösten mukaan yhtiö voi ennen osakekirjan antamista antaa väli aikaistodistuksen, joka koskee oikeutta yhteen tai useampaan osakkeeseen ja joka sisältää ehdon osakekirjan antamisesta ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Voimaantulolain mukaan osakkeenomistaja voidaan kirjata osakehuoneistorekisteriin

myös väliaikaistodistuksen esittämistä ja mitätöintiä vastaan. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa, ettei osakkeista tarvitse valmistaa turvapainatettua osakekirjaa pelkästään osakehuoneistorekisteriin kirjaamista varten. Voimaanpanolaista ei kuitenkaan käy selkeästi ilmi, että väliaikaistodistuksen antamiseen (myös) siirtymäaikana sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 10 §:n 1 momenttia. Väliaikaistodistuksen sisällöstä ei säädetä tarkemmin vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa tai voimaanpanolaissa, mutta vakiintunut käytäntö on, että väliaikaistodistukseen merkitään kaikki ne tiedot, jotka ovat osakekirjassakin.

2.2 Nykytilan arviointi

2.2.1 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen, yhtiön rakennemuutokset, yhtiömuodon muuttaminen ja yhtiön purkaminen

Uudet asunto-osakeyhtiöt perustetaan usein muun muassa osakehuoneistojen markkinointia varten ennen kuin tiedetään tarkasti, minkälaisia huoneistoja tullaan lopulta rakentamaan. Yhtiön perustamiseksi osakeryhmät ja niiden tuottama hallintaoikeus on määriteltävä yhtiöjärjestyksessä laissa edellytetyllä tarkkuudella. Tämän johdosta perustamisvaiheessa käytetään usein huoneistonselitelmiä, jonka mukaisia huoneistoja ei ole tarkoitus toteuttaa sellaisenaan. Kun rakennettavat huoneistot tarkentuvat, yhtiölle rekisteröidään yhtiöjärjestystä muuttamalla lopullisia toteutettavia osakehuoneistoja ja osakeryhmiä vastaavat huoneistonselitelmän tiedot. Osakehuoneistorekisteriin on toisaalta jo perustamisilmoituksen perusteella merkitty alkuperäistä huoneistonselitelmiä vastaavat osakeryhmät, joiden omistajana on osakehuoneistorekisteriin kirjattu perustajaosakas.

Osakehuoneistorekisteriin perustamisilmoituksen perusteella merkittyjen omistajia ja muita oikeudenhaltijoita koskevien tietojen muuttaminen vastaamaan yhtiöjärjestyksen muutoksella kaupparekisteriin rekisteröityjä toteutuneita osakehuoneistoja huoneistoja vastaavia osakeryhmiä tehdään kirjaamismenettelyssä, josta aiheutuu kustannuksia rakennushankkeen toteuttajille sekä työtä kirjaamisviranomaiselle. Osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn käyttöönotosta saatujen kokemusten perusteella Maanmittauslaitoksessa on otettu käyttöön menettely, jossa tällaiset yhtiön koko osakekantaa koskevat muutokset voidaan käsitellä yhden kirjaamishakemuksen perusteella. Yksittäistä osakehuoneistoa koskevan kirjaamismaksun (60 €) sijaan tällaisten hakemusten käsittelyyn sovelletaan tuntihinnoittelua (95 €). Perustamisvaiheen osakehuoneistojen ja osakeryhmien muutokset muodostavat merkittävän määrän kirjaamismenettelyssä käsiteltäviä tilanteita. Näihin tilanteisiin liittyvät erityiset tarpeet on otettava huomioon osakeryhmien muutosten käsittelyä koskevan mallin kehittämisen yhteydessä.

Osakeryhmiä ja niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskevien yhtiöjärjestysmuutosten käsittelyssä on ilmennyt haasteita kaupparekisteriin ja osakehuoneistorekisteriin jakautuneen osakkeita koskevien tietojen hallinnan johdosta. Tiedot osakkeita koskevista yhtiöjärjestyksen huoneistonselitelmän muutoksista tulevat kaupparekisteristä reaaliaikaisesti huoneistotietojärjestelmään. Automaattisen rajapinnan kautta toteutettavan tietojenvaihdon yhteydessä ei toisaalta toimiteta tarkkoja tietoja rekisteröidyistä muutoksista, minkä johdosta rekisterien välisen automaattisen tietojenvaihdon perusteella muutostilanteita ei voida arvioida osakehuoneistorekisteriin kirjaamisen ja merkitsemisen kannalta riittävällä tavalla. Vanhoja osakehuoneistoja koskevien osakeryhmä- ja hallintaoikeuden muutosten määrän arvioidaan olevan edellä mainittuihin yhtiön perustamisvaiheen muutoksiin verrattuna pieni.

Yhtiön toiminnan aikaisten osakeryhmämuutosten lukumäärää on valmistelussa arvioitu otoksella kaupparekisteriin tehdyistä ilmoituksista. Kaupparekisteriin ilmoitettiin vuoden 2020 aikana 4500 yhtiöjärjestysmuutosta. Näistä yhtiön toiminnan aikaisia huoneistonselitelmän muutoksia sisältää n. 25 % ilmoituksista. Suurin osa mainituista muutoksista on tilanteita, joissa

osakeannilla annettuja uusia osakkeita lisätään huoneistonselitelämään. Tällöin ei ole tarvetta aiempien osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien tai rajoitusten selvittämiseen osakehuoneistorekisterissä. Varsinaiset yhtiön toiminnan aikaiset aiemmin rekisteröityihin osakeryhmiin kohdistuvat muutokset, kuten osakehuoneistojen yhdistäminen tai jakaminen ovat verrattain harvinaisia. Noin 8 % otoksen osakeryhmämuutoksista on tilanteita, joissa vanhoja osakkeita järjestellään uusiksi osakeryhmiin, osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta muutetaan ja/tai vanhoja osakkeita mitätöidään. Ilmoituksissa on yleensä kyse yksittäisestä tai korkeintaan muutamasta osakeryhmästä. Selvityksen otoskoon kattaessa 2,8 % vuoden aikana vireille tulevista yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksista, voitaneen olettaa, että vanhojen osakeryhmien muutosilanteita tulee vuosittain käsiteltäväksi noin 300-400 yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä ja että mainitut tilanteet koskevat noin 1000-1500 osakeryhmää. Vaikka virhemarginaali pienellä otoksella on melko suuri, on selvää, että aiemmin rekisteröityihin osakkeisiin ja osakeryhmiin kohdistuvat muutokset edustavat pientä osaa kaikista vuosittain kirjaamisprosessiin tulevista hakemuksista.

Vanhojen osakehuoneistojen osalta voi muodostua käytännössä ongelmaksi, mikäli asianosaiset eivät kaupparekisteriin tehtävän yhtiöjärjestyksen muutoksen ohella saata tilannetta ajan tasalle myös osakehuoneistorekisterissä ja asia nousee esille myöhemmin esimerkiksi osakkeen vaihdantatilanteessa. Ilman erityisiä järjestelyjä saattaa muodostua tilanne, jossa vanhoja selvittämättömiä kirjauksia ja merkintöjä kertyy osakehuoneistorekisteriin suuri massa, minkä johdosta rekisterin ajantasaisuus kärsii ja rekisterin sujuva ylläpito kirjaamistoiminnassa vaikeutuu tarpeettomasti. Voimassa olevassa laissa ei ole erikseen otettu huomioon yhtiöjärjestyksen muutoksesta johtuvaa osakehuoneistorekisterin kirjausten ja merkintöjen selvittämisen tarvetta, mistä voi seurata tarpeetonta epäselvyyttä osakehuoneistorekisterin pitämisen ja tietojen ajantasaisuuden kannalta.

Huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa on otettu huomioon rekisteriin kuuluvan yhtiön sulautuminen ja jakautuminen säätämällä siitä, että sulautumis- ja jakautumisvastikkeena annettavan osakkeen ensimmäinen osakkeenomistaja kirjataan yhtiön ilmoituksesta (HTJ-lain 5.1 §). Säännöksessä ei ole otettu huomioon osakkeisiin mahdollisesti kohdistuvia kolmannen oikeuksia. Laissa ei myöskään ole otettu huomioon tarvetta poistaa osakkeet osakehuoneistorekisteristä asumisyhteisömuodon muuttamisen (ks. AOYL 21 luku) taikka yhtiön purkamisen tai rekisteripoiston (ks. AOYL 22 luku) johdosta. Mainittuja tilanteita koskevan sääntelyn puuttuminen on omiaan aiheuttamaan tarpeettomia epäselvyyksiä osakehuoneistorekisterin pidossa.

2.2.2 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä

Asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajien asumistarpeiden tyydyttämiseen liittyvästä pääasiallisesta tarkoituksesta poiketen keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt muodostavat käytännössä hyvin monimuotoisen joukon erilaisia yhtiöitä, jotka toimivat apuvälineenä osakeyhtiön tuotoon organisoidun kiinteistöomaisuuden omistamisessa ja omaisuuden käytön hallinnoinnissa. Tästä johtuen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden toimintaan voi liittyä sellaisia käytännön tarpeita, joita ei ole otettu huomioon asunto-osakeyhtiölain sääntelyssä. Liike-elämän vaihdannassa käytettävien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä on ennen osakehuoneistorekisteriä koskevan lainsäädännön voimaantuloa yleinen ollut määräys, jonka mukaan yhtiöön sovelletaan vain osakeyhtiölakia.

On esitetty, että osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta voi seurata tarpeettomia epäselvyyksiä sellaisissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, jotka edellä esitetyistä syistä pitäisivät perusteltuna osakeyhtiölain soveltamista toiminnassaan. Mainittu johtuu muun muassa siitä, että osakehuoneistorekisteriin kuulumisen johdosta yhtiöön sovelletaan aina asunto-osakeyhtiölain osa-

kehuoneistorekisteriä koskevia säännöksiä. Tällaisesta kahden lain soveltamisesta seuraa ylimääräisiä kustannuksia yhtiöjärjestyksen laatimisen yhteydessä, kun yksittäisiä määräyksiä suunniteltaessa on otettava huomioon, miten ne soveltuvat yhtiön toimintaan osakehuoneistorekisterissä. Lisäksi on mahdollista, ettei yhtiöjärjestyksen laatimisen yhteydessä aina osata ottaa huomioon osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten soveltamista ja että yhtiöjärjestykseen otetaan tällöin ristiriitaisia tai muuten vaikeasti tulkittavia määräyksiä.

Erityisesti liike-elämän vaihdannassa käytettävien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden merkitys osakehuoneistorekisterin tavoitteena olevan asunto-omaisuutta ja asuinhuoneistoja koskevan kattavan julkisen rekisterin luomisen kannalta on vähäinen. Tämä on otettu huomioon jo nyky sääntelyssä ennen lain voimaantuloa perustettujen ns. vanhojen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta siten, että näiden yhtiöiden liittyminen osakehuoneistorekisteriin on vapaaehtoista. On mahdollista, että tällaisten keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat vaihdannan ja vakuushallinnan erityiset tarpeet ja toimintamuotojen kehittyminen voidaan osakehuoneistorekisteriin sovellettavien säännösten ja menettelyjen sijaan ottaa paremmin huomioon osakeyhtiölain säännösten pohjalta.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön toiminnan tarkoituksena on oltava vähintään yhden rakennuksen tai sen osan hallitseminen ja että jokainen yhtiön osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa huoneiston tai muun yhtiön rakennuksen tai kiinteistön osan hallintaoikeuden (AOYL 28:2 §). Näin määriteltynä yhtiön toiminnan tarkoitus poikkeaa esimerkiksi tavanomaisen osakeyhtiön tarkoituksena olevasta voiton tuottamisesta osakkeenomistajille ja tämän tarkoituksen toteuttamisesta tavanomaisesti harjoitettavasta elinkeinotoiminnasta.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoituksesta ja sitä tukevista toimintamuodoista seuraa, ettei tällaisilta yhtiöiltä edellytetä tilinpäätöksen ja tosiasiallisten edunsaajien rekisteröintiä. Laista ei kuitenkaan käy selkeästi ilmi se, ettei keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi harjoittaa esimerkiksi tavanomaisista osakeyhtiöistä vastaavasti lähtökohtaisesti rajoittamatonta liiketoimintaa. Asunto-osakeyhtiöiden osalta tällaisesta rajoituksesta on säädetty sallimalla yhtiöjärjestyksessä määrätty yhtiön muu toiminta, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön (AOYL 2:5.1 §).

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmän osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta koskevasta vaatimuksesta seuraa, että osakkeiden tuottama hallintaoikeus (ja mahdolliset yhtiön hallintaan jäävät tilat) on määriteltävä riittävällä tarkkuudella. Mainitusta huolimatta asunto-osakeyhtiölaissa ei säädetä yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmiä koskevien vaatimusten (ks. AOYL 1:13.1. §:n 3-6 kohdat) soveltamisesta keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön. Käytännössä keskeinen piirre on myös hallintaoikeuden tuottaman osakeryhmän jakamattomuus, mitä koskevan vaatimuksen soveltaminen aina keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ei myöskään käy ilmi laista.

2.2.3 Osakkeiden saanto perustettavan yhtiön lukuun

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain kirjaamissääntelyn tarkoituksena on ollut, että osakehuoneistorekisterin kirjauksilla on lähtökohtaisesti vastaavat oikeusvaikutukset kuin järjestelmään siirtymistä edeltäneessä vaihdannassa on annettu osakekirjan hallinnalle. Esitystä laadittaessa ei ole ollut käytettävissä kattavia tietoja siitä, minkälaisin siirtomerkinnöin osakekirjat on aiemmin saantojen tapahtuessa perustettavan yhtiön lukuun varustettu. Todennäköistä on, että osakekirjoihin perustuvassa vaihdannassa saanto perustettavan yhtiön lukuun voi ensi vaiheessa käytännössä toteutua osakekirjan hallinnan luovutuksena myyjältä perustettavan yhtiön lukuun toimivalle ns. ennakko-ostajalle ilman, että tarkoitus hankkia osakkeet perustettavan yhtiön lukuun käy esim. osakekirjaan tehtävän siirtomerkinnän muodossa ilmi ulkopuoliselle (ts. tieto

saannosta perustettavan yhtiön lukuun voi olla vain välitilan synnyttävän ensimmäisen luovutuksen osapuolilla). Tässä mielessä välitilan synnyttävä saanto on edellä kohdassa 2.1.3 esitetyn ennako-ostajan aineellisen, joskin tietyiltä osin sisällöltään hieman epäselvän, omistajan oikeuden muodostumisen ohella saavuttanut sivullisuujojan kannalta tarvittavan julkivarmistuksen.

Edelleen on mahdollista, että ennako-ostaja edellä käsitellyssä tapauksessa esimerkiksi luopuu yhtiön perustamisesta ja luovuttaa osakkeet edelleen kolmannelle kaupalla. Osakekirjojen vaihdantaan sovellettavia yleisiä periaatteita sovellettaen tapauksessa niin, että tällä tavalla osakkeet ennako-ostajalta hankkineen voitaisiin osakekirjan hallinnan ja vilpittömän mielen perusteella katsoa saavan vilpittömän mielen suojaa esimerkiksi osakkeiden alkuperäisen myyjän yhtiölain mukaista palautusvaatimusta vastaan. Sama koskee muun muassa osakkeiden panttausta.

Voitaneen esittää, että mainitun kaltainen osakekirjojen hallinnan luovutusta vastaava oikeuksien muodostuminen osakehuoneistorekisteriä koskevia säännöksiä tulkittaessa tulisi ymmärtää siten, että välitilan muodostava ennako-ostajan saanto kirjattaisiin osakehuoneistorekisteriin 5.2 §:n mukaisesti tavanomaisena saantona. Tällainen kirjaamisratkaisu vastaisi myös edellä esitettyä yhtiölain lähtökohtaa ja oikeuskäytäntöä, jonka perusteella ennako-ostajaa viime kädessä pidetään perustettavan yhtiön lukuun hankitun omaisuuden aineellisena omistajana. Ratkaisu ei kuitenkaan välttämättä johda kaikilta osin tyydyttävään lopputulokseen. Näin voidaan esittää ainakin, mitä tulee yhtiölain olettasäännön mukaisen perustettavan yhtiön lukuun tehdyn toimen sopimuskumppanin oikeuteen luopua yhtiön kanssa tehdystä sopimuksesta, jos rekisteri-ilmoitusta yhtiön perustamisesta ei ole tehty säädetyssä määräajassa tai jos yhtiön rekisteröiminen on eväty. Jollei tieto välitilan muodostamasta ennako-ostajan saannosta perustettavan yhtiön lukuun käy (rekisteristä) ilmi ulkopuolisille, on mahdollista, että ennako-ostajalta osakkeet (perustettavan yhtiön sijaan) saaneelle myönnetään vilpittömän mielen suojaa alkuperäisen luovuttajan mahdollisia palautusvaatimuksia vastaan. Osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn yleisenä lähtökohtana on pidettävä sitä, että osakkeiden omistuksen ja vaihdannan kannalta merkitykselliset olosuhteet ja mahdolliset rajoitukset käyvät kaikilta osin mahdollisimman selkeästi ilmi rekisteristä.

2.2.4 Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulojärjestelyt

Osakeluettelon rajoitusmerkintöjen ylläpito osakeluettelon siirron jälkeen. Voimaantulon tilanteissa ei ole otettu huomioon tilannetta, jossa ennen lain voimaantuloa perustettu yhtiö on osakehuoneistorekisteriin liittymiseksi siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, mutta yhtiön osakkeista ei ole sähköistä omistajamerkintää ja osakeluetteloon haetaan merkittäväksi kolmannen oikeutta, kuten osakkeen ulosmittausta tai lesken hallintaoikeutta. Tällaisen oikeuden osakeluetteloon merkitsemisen selventäminen olisi omiaan lisäämään mahdollisuuksia oikeuden julkistamiseen ja siten mahdollisesti parantamaan oikeudenhaltijan tosiasiallista suojaa.

Osakkeenomistajan kirjaamisen määräaika. VpL 7.2 §:ssä ei ole otettu huomioon tilannetta, jossa osakkeiden omistusoikeus ei luovutukseen liittyvän ehdon johdosta siirry vielä luovutus-sopimuksen tekemisen hetkellä. Mainituissa tilanteissa tavanomainen menettely on, että myös osakehuoneistorekisteriin kirjaamiseksi tarvittavan osakekirjan hallinta siirryy luovutussopimukseen vasta omistusoikeuden siirryttyä. Tällöin luovutussopimuksen ajankohdasta laskettava kirjaamishakemuksen määräaika voi johtaa luovutussopimuksen kannalta vaikeisiin tilanteisiin, jos tällä ei määräajassa ole hallinnassa osakekirjaa, joka käytännössä tarvitaan asianmukaisen kirjaamishakemuksen tekemiseen. Määräajan laiminlyönnin seuraamuksena on kirjaamisesta perittävän maksun korottaminen 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kahden kuukauden jaksolta, jonka hakemus viivästyy. Tarpeettoman seuraamusuhan välttämiseksi määräajan laskeminen

ehdollisessa luovutuksessa vasta omistusoikeuden siirtymisestä luovutussopimuksen tekohetken sijaan olisi perusteltua.

Väli aikaistodistukset siirtymäaikana. Voimaanpanolain nojalla vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voidaan osakeluettelon siirron jälkeen kirjata osakehuoneistorekisteriin väli aikaistodistuksen esittämistä ja mitätöintiä vastaan silloin, kun yhtiön osakkeesta ei ole annettu osakekirjaa. Voimaanpanolaissa ei kuitenkaan ole nimenomaista säännöstä vanhan asunto-osakeyhtiölain väli aikaistodistusta koskevan säännöksen soveltamisesta osakeluettelon siirron jälkeen, mikä voi vaikeuttaa lain lukemista ja aiheuttaa tarpeettomia epäselvyyksiä.

3 Tavoitteet

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön jatkokehittämisen yhteydessä on säädettävä ja täsmennettävä osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön osakkeita koskevien yhtiöjärjestyksen muutostilanteiden ja yhtiön rakennemuutosten käsittelyä varten käsittelymalli, joka selventää osakehuoneistorekisterin pitoa ja turvaa rekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeudenhaltijoiden oikeudet. Oikeuksien turvaamisen tavoitteen ohella mallin kehittämisessä on pyrittävä mahdollisimman sujuvaan ja nopeaan menettelyyn sekä rekisteriviranomaisten kanssa asioinnin helppouteen. Erityinen tarve selventää osakeryhmien muutosten hallintaa koskee yhtiön perustamista seuraavaa rakentamisvaihetta. Osakeryhmien muutostilanteiden käsittelymallin selkeys ja ymmärrettävyys palvelevat kaikkia edellä mainittuja tavoitteita. Tavoitteiden toteuttamiseksi on pyrittävä valittua mallia koskevaan mahdollisimman selkeään ja kattavaan viestintään ja ohjeistukseen sekä mallin soveltamista tukeviin viranomaisten yhteisiin käytäntöihin. Mallin keskeisten piirteiden ja ominaisuuksien on toisaalta viime kädessä perustuttava lainsäädäntöön, jonka toteuttamiseksi tarvitaan julkista budjettirahoitusta, koska puheena olevia järjestelmän kehittämistarpeista aiheutuvia kustannuksia ei ole perusteltua kattaa asiakkailta perittävin maksuin.

Osakkeita koskevien yhtiöjärjestyksen muutostilanteiden ja yhtiön rakennemuutosten käsittelyn selventämisen ohella on tarpeen muutenkin selventää ja helpottaa huoneistotietojärjestelmän toimintaa ottamalla huomioon eräitä muita huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön soveltamisen yhteydessä ilmenneitä kehittämistarpeita, jotka liittyvät keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa koskeviin siirtymäjärjestelyihin.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

4.1.1 Osakehuoneistorekisteriin kuuluvia osakkeita koskevan yhtiöjärjestysmuutoksen ja yhtiön rakennemuutosten käsittelymalli

Huoneistotietojärjestelmää koskevaa lainsäädäntöä valmisteleva työryhmä on arvioinut erilaisia vaihtoehtoja osakehuoneistorekisteriin kuuluvia osakkeita koskevien yhtiöjärjestysmuutosten ja yhtiön rakennemuutosten käsittelyn toteuttamiseksi. Esityksessä toteutettavaksi ehdotettavan mallin valinnassa ja kehittämisessä on otettu huomioon yhtäältä osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeudenhaltijoiden sekä rekisteriin kuuluvien yhtiöiden tarpeet sekä toisaalta huoneistotietojärjestelmän ylläpidosta vastaavien Patentti- ja rekisterihallituksen sekä Maanmittauslaitoksen rekisterinpitoon liittyvät ja muutosten toteuttamiseksi tarvittavien viranomaisten asiointi- ja muiden tietojärjestelmien muutosten kustannus- ja aikataulutarpeet. Mainittuja vaikutuksia käsitellään tarkemmin esityksen kohdassa 4.2. Muita valmistelun yhteydessä tarkastelussa olleita malleja esitellään esityksen jaksossa 5.

Työryhmän ehdottama malli noudattaa huoneistotietojärjestelmän peruspiirteitä siten, että osakkeita koskevan yhtiöjärjestysmuutoksen yhtiöoikeudellinen rekisteröinti kaupparekisteriin ja osakehuoneistorekisterin esineoikeudellisten kirjaamisten ja merkintöjen saattaminen ajan tasalle muutosta vastaavasti olisivat toisistaan erillisiä menettelyjä ja niihin liittyvät kaupparekisteriviranomaisen (Patentti- ja rekisterihallitus) sekä kirjaamisviranomaisen (Maanmittauslaitos) tehtävät säilyisivät pitkälti ennallaan. Mainittujen huoneistotietojärjestelmän perusrekisterien tietojen eriytyminen toisistaan pyritään välttämään edellyttämällä rekisteriin kuuluvia yhtiöitä jo puheena olevia osakkeisiin vaikuttavia yhtiöjärjestysmuutoksia valmisteltaessa varmistamaan osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamiseksi vaadittavien oikeudenhaltijoiden suostumusten hankkimisesta. Tarvittavien suostumusten olemassaolon varmistamiseksi yhtiöjärjestysmuutoksen vireille tulo edellyttäisi lisäksi yhtiön puolesta muutosilmoituksen tekvän vakuutusta siitä, että yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päätettäessä on noudatettu asian valmistelua koskevia asunto-osakeyhtiölain säännöistä.

Valitusta mallista seuraa, että yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin yhteydessä ei edelleenkään viran puolesta tarkistettaisi tarvittavien suostumusten olemassaoloa eikä sitä, voidaan osakehuoneistorekisterin kirjaukset ja merkinnät annettujen suostumusten perusteella saattaa ajan tasalle vastaamaan osakkeita koskevia yhtiöjärjestyksen muutoksia. Tästä voi seurata, että yhtiöjärjestyksen muutosta koskeva yhtiökokouksen päätös loukkaa osakehuoneistorekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan oikeutta ja on tämän johdosta tällaista oikeudenhaltijaa kohtaan mitätön. Mainitun mitättömyysseuraamuksen toteamiseksi asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan nimenomaista säännöstä kolmannen kanneoikeudesta sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on tehoton tätä kohtaan. Kanteen nostamiselle ei lähtökohtaisesti olisi erityistä määräaika, mutta yhtiö voisi saada päätöstä koskevan kolmen kuukauden kanneajan kulumaan antamalla muutosta koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi oikeudenhaltijalle. Lisäksi vastaavaa kolmen kuukauden määräaika sovellettaisiin, kun Maanmittauslaitos osoittaisi yhtiöjärjestyksen muutosta seuraavan riitaisen asian käsiteltäväksi erillisessä oikeudenkäynnissä.

Osakehuoneistorekisterin tietojen ajan tasalle saattaminen rekisteröityä yhtiöjärjestyksen muutosta vastaavasti tapahtuisi yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen erillisellä Maanmittauslaitokselle tehtävällä hakemuksella. Jo ennen hakemuksesta tehtävää ratkaisua tieto osakehuoneistorekisterin sisältöön vaikuttavasta yhtiöjärjestyksen muutosta merkittäisiin viran puolesta osakehuoneistorekisteriin. Tällainen yhtiöjärjestyksen muutosta tarkoittava merkintä poistettaisiin ja osakkeeseen kohdistuvat oikeudet kohdennettaisiin tarvittaessa muuttuneisiin osakeryhmiin ratkaisemalla muutoksen kohteena olevat osakehuoneistorekisterin selventämistä koskevat asia) kaikkien osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien haltijoiden osalta samalla kertaa. Osakehuoneistorekisterin pidon selventämiseksi huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ehdotetaan nimenomaista säännöstä osakehuoneistorekisterin kirjaamisten ja merkintöjen ajan tasalle saattamisesta yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen.

Asunto-osakeyhtiölaissa ja erityisesti huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa ehdotetaan lisäksi otettavaksi nykyistä paremmin huomioon osakkeita koskevien tietojen muuttuminen asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetun purkamisen ja uusrakentamisen sekä yhtiön sulautumisen ja jakautumisen yhteydessä sekä osakkeiden poistamisen tarve osakehuoneistorekisteristä asumisyhteisömuodon muutoksen ja yhtiön purkamisen tai rekisteripoiston jälkeen.

4.1.2 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä

Asunto-osakeyhtiölain keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi siten, että tällaista yhtiötä perustettaessa voitaisiin asiaa koskevalla yhtiöjärjestysmääräyksellä määrätä siitä, että yhtiön osakkeet eivät kuulu osakehuoneistorekisteriin. Muutos on

tarpeen erityisesti liike-elämän vaihdannassa käytettävien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tarpeiden ja toimintatapojen kehittämisen huomioon ottamiseksi. Mainittu määräys voitaisiin ottaa yhtiöjärjestykseen ainoastaan uutta yhtiötä perustettaessa; tällaisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön liittyminen osakehuoneistorekisteriin tai poistuminen rekisteristä myöhemmin yhtiön elinkaaren aikana ei olisi mahdollista. Ehdotus ei vaikuttaisi ennen vuoden 2019 perustettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden mahdollisuuteen liittää osakkeensa osakehuoneistorekisteriin voimaanpanolain 6 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Lisäksi laissa ehdotetaan selvennettäväksi, että keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan aina yhtiölle sallittua muuta toimintaa koskevaa asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 5 §:n 2 momenttia, huoneistotelin vähimmäissisältöä koskevia lain 1 luvun 13 §:n 1 momentin 3-6 kohdan vaatimuksia sekä lain 2 luvun 4 §:n 2 momenttia osakeryhmän jakamattomuudesta. Ehdotuksen tarkoituksena on selvittää keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmästä johtuvia yhtiön toimintaa ja peruspiirteitä koskevia vähimmäisvaatimuksia. Lakiehdotukseen sisältyvillä siirtymäsäännöksillä varmistetaan, ettei ennen lain voimaantuloa perustettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tarvitse muuttaa yhtiöjärjestyksiään mainittujen vaatimusten voimaantulon johdosta.

4.1.3 Osakkeiden saanto perustettavan yhtiön lukuun

Lakiin ehdotetaan otettavaksi uusi nimenomainen säännös saannosta perustettavan yhtiön lukuun. Säännös perustuu siihen, että samalla kun perustettavan yhtiön lukuun toimiva ennakkostaja kirjataan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 5.2 §:n mukaisesti osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajaksi, kirjaamisratkaisun yhteydessä rekisteriin tehtävällä erityisellä merkinnällä julkistetaan tieto siitä, että saanto on tapahtunut perustettavan yhtiön lukuun. Ehdotuksen myötä tieto mainitusta saannon erityisestä ehdosta ja siihen perustuvasta yhtiölain mukaisesta ennakkostajan oikeusaseman muodostumisesta kävisivät ajantasaisesti ja avoimesti ilmi osakehuoneistorekisteristä. Viranomaisiin ottaisi ehdotuksen mukaisen erityisen rekisterimerkinnän viran puolesta huomioon.

4.1.4 Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulojärjestelyt

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannosta annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi nimenomainen säännös osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoituksen merkitsemisestä osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle siirtäneen yhtiön osakeluetteloon silloin, kun osakkeen osalta ei vielä ole siirrytty sähköiseen omistajamerkintään. Lisäksi ehdotetaan selvennettäväksi osakeluettelon siirtoa seuraavan ensimmäisen luovutuksen yhteydessä sovellettavaa kirjaamishakemuksen määräaika siten, että ehdollisten saantojen osalta määräaika lasketaan luovutussopimuksen ajankohdan sijaan omistusoikeuden siirtymisestä. Myös yhtiön antamaan väliaikaistodistukseen sovellettavaa sääntelyä siirtymäaikana selvennetään.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

Vaikutukset osakkeenomistajille ja oikeudenhaltijoille. Ehdotettu osakkeita koskevien yhtiöjärjestyksien muutosten käsittelymalli vastaa pääosin nykykäytäntöä, jossa asianmukainen oikeudenhaltijoihin vaikuttavan yhtiöjärjestyksen muutoksen valmistelu on käytännössä edellyttänyt sitä, että tarvittavien osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden suostumusten olemassaolosta varmistetaan etukäteen. Ehdotus ei siten käytännössä merkityksellisellä tavalla lisää yhtiöjärjestyksen muutoksen valmistelusta aiheutuvia kuluja. Ehdotuksen tavoitteena on, että menettelyä koskeva mahdollisimman selkeä lainsäädäntö ja sitä tukevat viranomaisten menettelyt

ja ohjeistus ovat omiaan helpottamaan muutosten valmistelua ja toteuttamista kaikkien osapuolten kannalta.

Osakehuoneistorekisteriä koskeva sääntely, erityisesti rekisteriin merkittyjen oikeuksien poistamiseen ja muuttamiseen soveltuva suostumusvaatimus, on omiaan parantamaan rekisteriin kuuluviin osakkeisiin kohdistuvien oikeudenhaltijoiden suojaa. Saman suuntainen vaikutus arvioidaan olevan sillä, että asunto-osakeyhtiölaissa selvennetään oikeudenhaltijan mahdollisuutta kanteen nostamiseen tämän oikeutta loukkaavan päätöksen tehottomuuden vahvistamiseksi.

Voimaanpanolakiin ehdotettavat selvennykset ovat omiaan parantamaan myös osakkeenomistajien ja oikeudenhaltijoiden asemaa.

Vaikutukset yhtiöille. Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotettavat yhtiökokouksen asiakirjavaatimukset lisäävät jossakin määrin osakkeisiin kohdistuvan yhtiöjärjestysmuutoksen valmistelun työmäärää. Toisaalta asiakirjavaatimuksilla voidaan varmistaa, että yhtiöjärjestyksen muutosta koskevaa päätöstä ei kolmannen oikeutta loukkaavana rasita mitättömyysperuste.

Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta mahdollisuus määrätä yhtiötä perustettaessa osakkeiden jäämisestä osakehuoneistorekisterin ulkopuolelle on omiaan lisäämään tällaisten yhtiöiden toimintamahdollisuuksia ja helpottamaan yhtiöjärjestyksen laatimista silloin, kun yhtiön toiminnasta johtuvista syistä halutaan soveltaa pitkälti osakeyhtiölain säännöksiä. Valintamahdollisuuden ei oleteta olennaisesti vaikuttavan osakehuoneistorekisterin sisällön laajuuteen ja kattavuuteen, kun otetaan huomioon tällaisten yhtiöiden määrä sekä se, että ennen lain voimaantuloa perustettavat vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt on lähtökohtaisesti jätetty rekisterin ulkopuolelle.

Vaikutukset viranomaistoimintaan. Ehdotettavan mallin toteuttaminen edellyttää kauppa- ja osakehuoneistorekisterin tietojärjestelmämuutoksia ja uudenlaisia menettelyjä, joiden toteuttamisesta seuraavia kertaluonteisia kustannuksia on käsitelty esityksen kohdassa 10. Ehdotetut muutokset ovat omiaan selventämään ja tehostamaan rekisterinpitoon ja kirjaamiseen liittyviä menettelyjä.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Lainsäädäntötyöryhmän työssä tarkasteltiin edellä 4.1 kohdassa toteutettavaksi esitetyn käsitteilymallin osalta erityisesti mallia, jossa osakkeita koskevien yhtiöjärjestys- ja muiden yhtiöoikeudellisten muutosten rekisteröinti kaupparekisterissä olisi edellyttänyt, että myös osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisen edellytykset olisi tutkittu ja ratkaistu Maanmittauslaitoksessa osana samaa rekisteröintimenettelyä. Mallissa olisi toteutettu uudenlaiset kaupparekisterin ja osakehuoneistorekisterien tietojärjestelmien väliset rajapinnat, joiden myötä kaupparekisteri- ja kirjaamisviranomaisen olisivat voineet hakemusten käsittelyvaiheessa sovittaa yhteen muutoksen yhtiö- ja esineoikeudellisten edellytysten tutkimisen ja ratkaisemisen. Mallissa yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinti olisi edellyttänyt Maanmittauslaitokselta myönteistä välipäätöstä osakehuoneistorekisteriä koskevien esineoikeudellisten edellytysten täyttymisestä ennen muutoksen yhtiöoikeudellista rekisteröintiä kaupparekisteriin. Osakehuoneistorekisterin kirjaukset ja merkinnät olisi mallissa saatettu automaattisesti ja käytännössä reaaliaikaisesti vastaamaan kaupparekisteriin rekisteröityä yhtiöjärjestyksen muutosta. Mallin eduksi arvioitiin, että se estäisi aukottomasti kauppa- ja osakehuoneistorekisterin osakkeita koskevien tietojen

eriytymisen. Mallin mukaiseen menettelyyn ja sen edellyttämien tietojärjestelmämuutosten toteuttamiseen arvioitiin kuitenkin liittyvän epävarmuutta ja avoimia kysymyksiä, minkä lisäksi sen toteutuskustannukset (arviolta n. 3,8 milj. €) ja mahdollinen toteutusaikataulu (aikaisintaan vuoden 2025 alku) ylittivät selvästi viivästyksellään vastaavat arviot.

Yhtiön perustamis- ja rakennusvaiheeseen tyypillisesti liittyvien yhtiöjärjestyksen muutostilanteiden (ks. 2.2.1 kohdassa mainittu) käsittelyn helpottamiseksi työryhmässä käsiteltiin myös malleja, jossa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön voisi ensi vaiheessa perustaa ilman huoneistosiselitelmiä jossa yhtiön perustamisen yhteydessä kaupparekisteriin voitaisiin ilmoittaa, että osakkeita koskevat tiedot välitetään kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin vasta myöhemmänä. Ensiksi mainittu malli arvioitiin puutteelliseksi mm. sen johdosta, että sen mukaan toimittaessa yhtiön perustamisen yhteydessä ei voitaisi ennalta riittävällä tavalla varmistua asunto-osakeyhtiön ja/tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön lakiin perustuvan määritelmän täyttymisestä. Molempien mallien puutteena pidettiin lisäksi sitä, että niissä yhtiön osakkeita koskevia tietoja jouduttaisiin ensi vaiheessa pitämään osakehuoneistorekisterin ulkopuolella, jolloin niiden osakehuoneistorekisteriin liittäminen voisi edellyttää erityisiä järjestelyjä ja josta johtuvasta välitilasta voisi aiheutua epäselvyyksiä ja ongelmia. Mainittujen mallien puutteena pidettiin, että niiden mukainen ratkaisu otti huomioon ainoastaan yhtiön perustamisvaiheen erityiset yhtiöjärjestyksen muutostarpeet, eikä niiden mukaisista mahdollisista helpotuksista olisi ollut hyötyä yhtiön elinkaaren aikaisten yhtiöjärjestys- tai muiden rakennemuutosten käsittelyyn. Käytännössä perustamis- ja rakentamisvaiheen yhtiöjärjestysmuutosten käsittelyä on helpottanut Maanmittauslaitoksessa käyttöön otettu menettely, jossa yhtiön koko osakekanta koskevaa kirjaamista voidaan hakea yhdellä hakemuksella, jonka käsittelystä perittävä maksu perustuu tuntihinnoitteluun.

5.2 Muita valmistelussa esillä olleita seikkoja

Osakeluettelo. Valmistelun yhteydessä on kiinnitetty huomiota siihen, että laissa edellytetyn varainsiirtoveron maksun valvonnan (AOYL 2:13.1 §) johdosta osakehuoneistorekisterissä oleva osakeluettelo ei aina ole ajantasainen luettelo yhtiön osakkeenomistajista. Varainsiirtoveron maksun ilmoittamisen ja maksun valvonnan toteuttamiseen osakehuoneistorekisterijärjestelmän käyttöönoton yhteydessä on liittynyt haasteita, joiden johdosta osakeluettelomerkintöjen tekeminen on käytännössä usein tarpeettomasti viivästynyt. Erityisesti tällaisia manuaalista selvitystyötä aiheuttavia tilanteita ovat olleet ne, joissa oma-aloitteisessa veron ilmoittamisessa osakkeenomistajan toimesta on ilmennyt virheitä ja joissa yhtiön perustamis- ja rakentamisvaiheessa huomattavasta osasta osakkeista on puuttunut tieto suoritetusta varainsiirtoverosta. Samalla varainsiirtoveron maksun valvontaan liittyvät selvittelyt ovat lisänneet merkittävästi viranomaisien työmäärää. Tämän johdosta palvelukokonaisuuden asiakaslähtöisyys on alentunut eikä vaadittujen selvitysten ja erillisilmoituksen vuoksi toteuta tavoiteltua yhden luukun periaatetta. Osakeluettelomerkinnän tekemisellä ei lain mukaan ole itsenäistä merkitystä osakkeenomistajan oikeuksien käyttämisen kannalta. Varainsiirtoveron maksun valvontaan osakeluettelon merkitsemisen yhteydessä liittyvillä menettelyillä on toisaalta arvioitu olevan olennainen merkitys veron kertymän varmistamisen kannalta. Asiaa koskevien viranomaisten toimien ja tietoteknistä rajapintayhteistyötä tehostava järjestelmien yhteensovittaminen sekä mahdollisten lainsäädännön muutostarpeiden arviointi edellyttävät sellaista perusteellista selvitystä eri vaihtoehtojen hyödyistä ja kustannuksista, jota ei nyt käsillä olevan esityksen yhteydessä ole ollut mahdollista toteuttaa. Asian laajapohjaista arviointia on syytä jatkaa osakehuoneistorekisterin käyttöönotosta ja kehittämisestä saatavien kokemusten perusteella. Tarkastelussa voidaan tarpeen mukaan ottaa laajemminkin huomioon myös kiinteistökirjaamista koskevan sääntelyn kehittämishankkeet.

Valmistelun yhteydessä on esitetty epäselvyyttä aiheutuvan siitä, ettei asunto-osakeyhtiölaissa ole säädetty kaikkien osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain nojalla kirjattavien ja merkittävien oikeuksien ja rajoitusten merkitsemistä myös osakeluetteloon. Tältä osin voimassa oleva osakeluetteloä koskeva sääntely vastaa sisällöltään huoneistotietojärjestelmän perustamista edeltänyttä lainsäädäntöä, jossa osakeluettelo on ennen muuta toiminut yhtiön ylläpitämänä kaikkien saatavilla olevana julkisena omistajaluettelona, johon jokaisella on ollut oikeus tutustua maksutta ja josta jokaisella on ollut oikeus saada jäljennöksiä kulujen korvaamista vastaan. Huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoa edeltäneessä yhtiöiden ylläpitämiin osakeluetteloihin ja osakekirjoihin perustuvassa järjestelmässä osakkeita ja niiden omistajia koskevien tietojen saaminen yhtiön hallinnon hoitamista varten sekä osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien toteuttaminen osakekirjoja käyttämällä ovat olennaisesti poikenneet osakehuoneistorekisterijärjestelmän toimintatavoista. Tällaiset tiedontarpeet on otettu huomioon huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 19 ja 20 §:ssä, joiden perusteella osakehuoneistorekisteristä voidaan luovuttaa tietoja huoneistotietojärjestelmän käyttötarkoituksiin (mm. osakkeiden vaihdanta, vakuuksien hallinta sekä yhtiön hallinto ja osakkeenomistajien tiedonsaanti). Valmistelun yhteydessä ei ole pystytty perusteellisesti kartoittamaan, missä määrin erilaiset tietotarpeet olisi perusteltua täyttää nykyisin mukaisia osakeluetteloä ja muuta tietojen luovuttamista koskevia säännöksiä soveltamalla ja niihin perustuvilla kirjaamisviranomaisen tietopalveluilla. Edelleen epäselvää on, missä määrin esitettyihin epäselvyyksiin voidaan puuttua osakehuoneistorekisterin käytäntöjen vakiintumisella ja niitä koskevalla riittävällä viestinnällä. Kysymystä voidaan tarpeen mukaan tarkastella lain jatkovalmistelussa lausuntopalaute huomioon ottaen.

Osakkeenomistajien keskinäisen yhteydenpidon helpottamiseksi on esitetty myös, että osakkeenomistajan sähköpostiosoite merkittäisiin osakeluetteloon. Voimassa olevassa laissa osakkeenomistajan sähköpostiosoitteen tallentaminen osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajan ilmoituksesta on kytketty yhtiökokouskutsun toimittamistapaa koskeviin säännöksiin (AOYL 6:21 §). Laissa ei velvoiteta sähköpostiosoitteen ilmoittamiseen, vaan kyseessä on osakkeenomistajan valittavana olevasta mahdollisuudesta yhtiökokouskutsun saamiseksi postitse. Lain mukaan osakkeenomistajasta merkitään osakeluetteloon nimi, osoite sekä luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty. Valmistelun yhteydessä ei ole ehditty tarkemmin selvittämään sähköpostiosoitteen osakeluetteloon merkitsemiseen liittyviä kysymyksiä, jotka voivat liittyä muun muassa tietosuojasta johtuviin vaatimuksiin.

Pantinhaltijoiden keskinäisen etusijan kirjaaminen saman panttauskirjauksen sisällä. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaan panttausten keskinäinen etusijajärjestys voidaan kirjata, jos pantinsaajia on useita (HTJL 6.2 §). Samalla panttausmerkinnällä voi olla useampia pantinsaajia. Pantinsaajien keskinäisen etusijajärjestyksen kirjaaminen perustuu kuitenkin aina erillisten panttausmerkintöjen etusijan vahvistamiseen, eikä pantinhaltijoiden keskinäisiä etusijoja rekisteröidä saman panttausmerkinnän sisällä. Tästä on esitetty seuraavan, että saman panttausmerkinnän sisällä pantinhaltijoiden kesken tehtävien järjestelyjen julkivarmistushallinnat ovat puutteelliset (esim. pantinhaltijoiden keskinäisten sopimusten merkitys konkurssissa) ja lakia on esitetty muutettavaksi siten, että pantinhaltijoiden keskinäisen etusijan rekisteröinti saman panttausetuoikeusmerkinnän sisällä olisi sallittua ja mahdollista.

Valmistelun yhteydessä on arvioitu, että huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 6.2 §:n säännös panttausten keskinäisen etusijajärjestyksen kirjaamisen mahdollisuudesta muodostaa yhden osakehuoneistorekisterin vakuushallinnan keskeisistä peruspiirteistä. Lain mukaisella mahdollisuudella panttausten keskinäisen etusijajärjestyksen kirjaamisesta on käytännön luotonannon ja vakuudenhallinnan tarpeiden huomioon ottamisen ohella pyritty riittävän selkeän ja suoraviivaisen järjestelmän luomiseen. Valmistelun aikana ei ole ollut mahdollisuutta tarkastella perusteellisesti muutosehdotuksen taustoja eikä sitä, miten ehdotuksen taustalla olevat luotonannon

tarpeet voitaisiin mahdollisesti toteuttaa jo voimassa olevan sääntelyn perusteella. Toisaalta ehdotetun muutoksen toteuttamisen on arvioitu tarkoittavan sellaista merkittävää järjestelmän peruspiirteiden muuttamista, jonka tarpeellisuutta ja vaikutuksia ei valmistelun aikataulusta johtuen ole ollut mahdollista kattavasti arvioida. Edelleen huomiota on kiinnitetty siihen, että esitetyn muutostarpeen rekisteritekninen toteutus tulisi vaatimaan aikaa ja resursseja, joiden saatavuutta ei voitane varmistaa tai ei ole perusteltua käyttää tarpeen toteuttamiseksi samalla, kun osakehuoneistorekisteriin ja huoneistotietojärjestelmään laajemmin kohdistuu muitakin kehittämistarpeita ja -hankkeita. Esitetyistä syistä esityksessä ei ehdoteta mahdollisuutta pantinhalijoiden keskinäisen etusijan kirjaamiseen saman panttauskirjauksen sisällä.

Osakehuoneistorekisterin omistajakirjausten selventäminen. Valmistelun yhteydessä on esitetty arvioitavaksi, soveltuuko huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 5.2 §:n saannon kirjaamista koskeva säännös riittävän selkeästi osakkeenomistajan kirjaamisen muun muassa, kun kyse on erityisesti jakamattoman kuolinpesän osakkeiden kirjaamisesta (vrt. MK 11:6.1 §) sekä sulautumisesta ja jakautumisesta (vrt. MK 11:6.2 §). Vertailukohtaksi on esitetty kiinteistökirjaamisessa sovellettavia selvennyslainhuutoa koskevia säännöksiä.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lain sääntely poikkeaa mainituilta osin olennaisesti maa-kaaren sääntelytavasta ja –tarkkuudesta. Lain 5.2 §:n esitöissä on lisäksi esitetty saannolla laissa tarkoitettavan kaikkia sellaisia tilanteita, joissa osake siirtyy omistajalta toiselle. Edelleen, esitöissä on mainittu, että käytännössä voi olla tarvetta myös sille, että osakkeen kuuluessa jakamattomaan kuolinpesään voidaan kuolinpesän osakkaat kirjata yhteisesti osakkeenomistajiksi. Säännöksen tarkoituksena on ollut, että tämä välitilakin katsottaisiin ehdotuksessa tarkoitetuksi saannoksi ja että sen kirjaaminen olisi mahdollista vastaavalla tavalla kuin kiinteistöä koskevasta selvennyslainhuudosta säädetään (HE 127/2018 vp., s. 46).

Erilliselle omistajakirjauksen selventämistä koskevalle säännökselle ei ole arvioitu olevan tarvetta sen johdosta, että puheena olevissa tilanteissa kyse on joka tapauksessa viime kädessä lain 5.2 §:ssä tarkoitettua omistajan hakemukseen perustuvasta kirjaamisesta, jonka osalta kirjaamisratkaisun perusteeksi kelpaa myös tapauskohtaisesti tarvittava selvitys. Edellä mainittujen varsinaisten laissa tarkoitettuihin saantoihin liittyvien omistajakirjausten selventämisen ohella valmistelussa on viitattu tilanteisiin, joissa esimerkiksi rekisteriin merkityn osakkeenomistajan nimi muuttuu ja osakehuoneistorekisterin tietoja olisi rekisterin selkeyden ja ajantasaisuuden vuoksi syytä päivittää vastaavasti. Mainitussa tilanteessa ei kuitenkaan oikeudellisesti arvioiden ole kyse lain 5 §:ssä tarkoitettua omistajan kirjaamisesta, vaan siitä, millä edellytyksillä osakehuoneistorekisteriin lain 4 §:n 2 momentin perusteella tallennettuja luonnollisen henkilön, yhteisön tai säätiön tunnistetietoja voidaan päivittää. Mainituilla perusteilla on arvioitu, että huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia ei ole tarpeen muuttaa, vaan puheena olevat seikat voidaan lainsäädäntöä paremmin ottaa huomioon kirjaamisviranomaisen käytännössä ja sitä koskevassa ohjeistuksessa.

6 Lausuntopalaute

Ehdotuksesta järjestetään avoin lausuntokierros keväällä 2022.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Asunto-osakeyhtiölaki

6 luku **Yhtiökokous**

22 §. *Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 momentti, jossa säädetään osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia yhtiöjärjestysmuutoksia koskevasta erityisestä asiakirjavaatimuksesta. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että momentissa tarkoitettuja yhtiöjärjestyksen muutoksia valmisteltaessa ja niistä yhtiökokouksessa päätettäessä voidaan ehdotettu selvitys laatimalla riittävästi varmistua siitä, että muutoksiin on ennalta hankittu tarvittavat osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden suostumukset ja ettei muutos siten loukkaa kolmannen oikeutta. Ehdotuksen mukaan meneteltäessä voidaan ennalta varmistaa, että osakehuoneistorekisteriin kirjatut ja merkityt osakkeeseen kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset voidaan yhtiöjärjestyksen muutoksen kaupparekisteriin merkitsemisen jälkeen saattaa vastaamaan muuttunutta yhtiöjärjestystä.

Ehdotus koskee aiemmin rekisteröityjen osakeryhmien muutoksia. Momentissa tarkoitettua selvitystä ei tarvita annettaessa kokonaan uusia ja uusien osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita osakeannilla. Tällöin uusien osakkeiden ensimmäisten osakkeenomistajien ilmoittamiseen ja kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin sovelletaan lain 13 luvun 13 §:ää ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 5 §:n 1 momenttia.

Säännös tulisi sovellettavaksi ensinnäkin silloin, kun yhdestä tai useammasta aiemmin rekisteröidystä lain 1 luvun 13 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaisesta osakeryhmästä poistettaisiin tai osakeryhmään lisättäisiin osakkeita. Käytännössä tyypillinen tilanne olisi osakehuoneiston jakaminen taikka huoneiston tai sen osan yhdistäminen toiseen osakehuoneistoon lain 2 luvun 4 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla siten, että osakeryhmiin kuuluvia osakkeita luovutetaan erikseen. Tällainen yhtiöjärjestyksen muutos tarkoittaa käytännössä sitä, että osakkeiden jakautumista osakeryhmiin ja niiden tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa muutetaan vastaamaan jakamisen taikka huoneiston tai sen osan yhdistämisen jälkeistä uutta huoneistojakoa. Lisäksi on mahdollista, että tällaisen muutoksen yhteydessä muutetaan myös huoneiston tai sen osan käyttötarkoitusta ja/tai huonejakoa.

Lain 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaista osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta ja huoneiston käyttötarkoitusta voidaan muuttaa myös siten, että osakkeiden jakautumista osakeryhmiin ei muuteta. Muutos voi koskea osakehuoneiston sijaintia yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa, osakehuoneiston numero- tai kirjaintunnusta, pinta-alaa, käyttötarkoitusta taikka huoneiston huoneiden lukumäärää. Osakehuoneiston käyttötarkoitusten osalta käytännössä tyypillistä on huoneiston muuttaminen asuinhuoneistosta liikehuoneistoksi tai päin vastoin, minkä lisäksi käyttötarkoitusta voidaan muuttaa myös muuttamalla osakehuoneisto tai sen osa varastotilaksi tai päinvastoin. Lisäksi hallintaoikeuden muutos voi koskea hallintaoikeuden ajallista ulottuvuutta siten, että hallintaoikeus muutetaan jatkuvasta määräaikaiseksi, määräaikaisesta jatkuvaksi tai määräaikaisen hallinnan ajankohtaa muutetaan. Edellä mainituilla yhtiöjärjestyksen muutoksilla voi olla huomattava merkitys osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan oikeuden haltijan kannalta. Tämän johdosta jäljempänä lähtökohdaksi ehdotetaan, että osakkeenomistajan lisäksi myös osakehuoneistorekisteriin merkittyjen oikeudenhaltijoiden suostumus olisi edellytyksenä sille, että osakehuoneistorekisteri voitaisiin yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen saattaa vastaamaan muuttuneen yhtiöjärjestyksen mukaisia osakeryhmiä ja/tai niiden tuottamia osakehuoneiston hallintaoikeuksia. Momentin asiakirjavaatimus koskisi siten selvitystä osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamiseksi tarvittavista suostumuksista myös tällaisissa tapauksissa.

Ehdotuksessa mainittuihin lainkohtiin perustuvalla momentin soveltamisalalla on merkitystä myös muutosten rekisteröintiin sovellettavan menettelyn käytännön toteutuksen kannalta. Osakeryhmiä, niiden tuottamaa hallintaoikeutta ja osakehuoneiston käyttötarkoitusta koskevien muutosten hallinta kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä edellyttää, että muutokset

voidaan käsittelyjärjestelmän toimesta tunnistaa riittävän luotettavalla ja tehokkaalla tavalla. Samalla kun ehdotuksessa säädettäisiin käsittelymallin piiriin tulevien yhtiöjärjestysmuutosten sisällölliset kriteerit, käsittelyn rekisteritekninen toteutus jätettäisiin viranomaisten päätettäväksi. Mahdollinen toteutustapa voi liittyä kullekin osakeryhmälle annettavan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun tunnuksen muutosten hallintaan siten, että yhtiöjärjestysmuutoksen sähköisen hakemisen yhteydessä järjestelmä antaisi kullekin momentin soveltamisen kannalta merkityksellisen muutoksen kohteena olevalle osakeryhmälle uuden osakeryhmätunnuksen ja yhtiöjärjestyksen muutosta koskevien tietojen välittäminen osakehuoneistorekisteriin kytkettäisiin tähän osakeryhmän yksilöivän tunnuksen muuttumiseen. Osakeryhmän tunnuksen hallintaan rekisteriteknisenä tunnuksena liittyy useita sellaisia yksityiskohtaisia kysymyksiä, joiden johdosta tunnuksen tarkempi sääntely lain tasolla ei ole tarkoituksenmukaista. Ehdotusta ei sovellettaisi myöskään niihin rekisterikäytännössä mahdollisiin tilanteisiin, joissa pelkästään mainittu osakeryhmän tekninen tunnus muuttuu ilman, että osakkeiden jakautumista osakeryhmiin ja/tai niiden tuottamaa hallintaoikeutta yhtiöjärjestystä muuttamalla muutettaisiin. Tällaiset yksinomaan osakeryhmän teknisen tunnuksen muutosta tarkoittavat tilanteet ovat käytännössä mahdollisia tietojärjestelmiin liittyvien teknisten seikkojen johdosta ja kirjaamisviranomaisen voisi tällaisten muutosten yhteydessä ilman eri säännöksenkin tukea¹ rekisterinpitäjänä tehdä tarvittavat toimet osakehuoneistorekisterin merkintöjen selventämiseksi muuttunutta teknistä tunnusta vastaavasti.

Momentissa tarkoitettujen selvityksen tarkempi sisältö ja tapauskohtaisesti vaadittavat suostumukset määräytyisivät tapauskohtaisesti yhtiöjärjestyksen muutoksen sisällön sekä osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeuksien perusteella. Selvitystä laadittaessa olisi otettava huomioon huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 a §:ssä tarkoitettut edellytykset, joiden täyttyessä Maanmittauslaitos voi yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen erillisestä hakemuksesta päättää osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisesta yhtiöjärjestyksen muutosta vastaavasti. Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksenteon valmistelun helpottamiseksi Maanmittauslaitos voisi ennalta laatia ja julkaista tarvittavia hakemus- ja suostumuslomakkeita ja/tai menettelyä koskevia ohjeita. Varsinaisia huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 a §:n mukaisia osakkeenomistajien hakemuksia ja/tai oikeuden haltijoiden suostumuksia ei tulisi liittää yhtiökokousta varten laadittavaan selvitykseen, vaan riittävää olisi tieto siitä, että ehdotettua yhtiöjärjestyksen muutosta valmisteltaessa on varmistuttu tarvittavien oikeudenhaltijoiden suostumusten hankkimisesta.

Osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattaminen yhtiöjärjestysmuutoksen jälkeen edellyttää, että muutoksen kohteena olevien osakkeiden osalta on olemassa sähköinen omistajamerkintä osakehuoneistorekisterissä. Sähköisen omistajamerkinnän hakemisesta ennen yhtiöjärjestysmuutosta koskevan yhtiökokouspäätöksen tekemistä ehdotetaan erillistä siirtymäsäännöstä. Sähköisen omistajamerkinnän ja sen tekemiseen liittyvän paperisen osakekirjan mitätöinnin

¹ Esityksen valmistelun yhteydessä on arvioitu myös mainitun osakeryhmän teknisen tunnuksen muutosten sääntelytarvetta. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n 1 momentin 2 kohdassa mainitulla osakeryhmän tunnuksella ei ole itsenäistä merkitystä lain 2 luvussa säädettyjen osakehuoneistorekisteriin kirjattavien tai merkittävien oikeuksien ja rajoitusten oikeusvaikutusten kannalta. Käytännössä osakeryhmätunnus ja sen hallinta ovat toisaalta merkityksellinen osa järjestelmän teknistä toteutusta. Tämän johdosta valmistelussa on esitetty, että nimenomaisen säännöksen ottaminen lakiin selventäisi kirjaamisviranomaisen toimintatapoja niissä tilanteissa, joissa osakeryhmän tunnus muuttuu yksinomaan teknisistä syistä. Toisaalta on arvioitu, että kirjaamisviranomaisen voi ottaa teknisen tunnuksen muuttumisen huomioon rekisterinpidossa myös ilman nimenomaista säännöstä. Säännöksen tarvetta voidaan lausuntopalautteen perusteella arvioida vielä ehdotuksen jatkovalmistelussa.

myötä muutoksen kohteena olevista osakkeista on osakehuoneistorekisteristä saatavissa luotettavat ja ajantasaiset tiedot osakkeisiin kohdistuvista oikeuksista. Yhtiökokoukselle laadittavasta selvityksestä olisi käytävä ilmi, että muutoksen kohteena olevista osakkeista on olemassa sähköinen omistajamerkintä osakehuoneistorekisterissä ja että tarvittavien suostumusten hankkiminen perustuu osakehuoneistorekisterin tietoihin osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoista. Jäljempänä luvun 34 §:ssä tarkoitettu vakuutus koskisi myös sitä, että muutoksen kohteena olevista osakkeista on osakehuoneistorekisterissä sähköiset omistajamerkinnot.

Yhtiöllä on huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 §:n, 19 §:n ja 20 §:n 1 momentin mukaan oikeus saada huoneistotietojärjestelmästä tietoja, joita se hallintonsa hoitamiseksi tarvitsee. Tiedot saadaan ilman eri lupaa luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla tai muuten sähköisessä muodossa, kun kyse on tiedoista, joita yhtiö tavanomaisessa toiminnassaan tarvitsee. Sama koskee osakkeenomistajan oikeutta saada itseään koskevia tietoja ilman käyttö lupaa. Koska kaikkia osakkeisiin kohdistuvia oikeuksia ja rajoituksia ei merkitä osakeluetteloon, tulisi yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi tarvittavien tietojen luovuttaminen osakehuoneistorekisteristä järjestää mainittujen huoneistotietojärjestelmästä annettujen lain säännösten perusteella.

Momentissa tarkoitettu selvitys voi käytännössä olla hyvin yksinkertainen ja suppea silloin, kun kaikki yhtiöjärjestyksen muutoksen kohteena olevat yhtiön osakkeet ovat saman osakkeenomistajan omistuksessa eikä niihin kohdistu osakehuoneistorekisteriin kirjattuja tai merkittyjä sivullisten oikeuksia. Tällöin selvitykseksi riittää käytännössä edellä mainitun toteaminen. Tällaisen ilmoituksen mahdollisuuden oletetaan olennaisesti helpottavan ja keventävän yhtiöjärjestyksen muutosten hallintaa erityisesti pian yhtiön perustamisen jälkeen, kun osakehuoneistojen tarkemmat tiedot voivat rakennussuunnittelun täsmentyessä tai rakentamisvaiheessa muuttua ja täsmentyä yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän muutosta edellyttävällä tavalla. Toisaalta mahdollisuuden käyttö ei ole rajattu pelkästään yhtiön perustamista seuraavaan rakentamisvaiheeseen, vaan voi tulla kyseeseen esimerkiksi yhtiön osakkeet kokonaan omistavien institutionaalisten sijoittajien omistus- ja niihin liittyvien huoneistojärjestelyjen yhteydessä.

Se, kenellä olisi vastuu momentissa tarkoitettujen selvitysten laatimisesta, ratkeaisi sen perusteella, kenen esittämästä yhtiöjärjestyksen muutoksesta olisi kyse. Jos osakeryhmiä, niiden tuottamaa hallintaoikeutta tai osakehuoneiston käyttötarkoitusta ehdotettaisiin muutettavaksi yhtiön aloitteesta, vastaisivat hallitus ja isännöitsijä käytännössä selvitysten laatimisesta ja suostumusten hankkimisesta yleisten tehtäviensä mukaisesti. Toisaalta, jos esimerkiksi osakehuoneiston jakaminen tai huoneiston osan yhdistäminen toiseen huoneistoon momentissa tarkoitettulla tavalla tapahtuisi osakkeenomistajan aloitteesta, vastaisi osakkeenomistaja tarvittavan selvityksen hankkimisesta ja suostumusten hankkimisesta osakkeenomistajan ehdotuksenteko-oikeutta koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti. Pykälän 1 momentista seuraa, että selvitys tulisi olla laadittuna viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta.

Yhtiöjärjestyksen rekisteröinnin sekä osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisen edellytysten varmistamiseksi yhtiökokouksen tulisi käytännössä päättää muutoksesta sille momentin perusteella laaditun selvityksen ja päätösehdotuksen mukaisesti. Näin voitaisiin varmistua siitä, että muutoksen rekisteröimiselle ja osakehuoneistorekisteriin kirjaamiselle ja merkitsemiselle on olemassa tarvittavat oikeudenhaltijoiden suostumukset. Jos päätöstä ei voitaisi tehdä momentissa tarkoitettujen selvityksen mukaisena, yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin ja osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisen edellytysten varmistaminen voisi edellyttää esimerkiksi yhtiökokouksen päätöstä uuden yhtiökokouksen koolle kutumisesta tai asian siirtämistä jatkokokoukseen sen varmistamiseksi, että tarvittavat suostumukset ovat olemassa. Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaan päätöksentekoon sovellettaisiin muuten edelleen luvun 34 ja 35 §:ää. Osakehuoneistorekisteriin kirjatut tai merkityt oikeudenhaltijat eivät siten osallistuisi asiaa koskevaan päätöksentekoon yhtiökokouksessa.

Ehdotuksen mukaan momenttia ei sovellettaisi, jos yhtiöjärjestyksen muutos koskee ainoastaan osakehuoneiston pinta-alan tarkastusmittausta tai osakehuoneiston huoneiden lukumäärän muuttamista. Mainituilla yhtiöjärjestyksen muutoksilla ei käytännössä ole sellaista olennaista merkitystä osakkeiden tuottamien oikeuksien kannalta, että osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeuden haltijoiden aseman selvittäminen muutoksen rekisteröinnin yhteydessä olisi tarpeen. Momentissa tarkoitettua pinta-alan tarkastusmittauksesta olisi kyse silloin, kun osakehuoneiston tosiasiallista pinta-alaa ei muutettaisi, vaan kyse olisi ainoastaan lain edellyttämästä standardoidusta pinta-alan tarkastusmittauksesta esimerkiksi muun yhtiöjärjestyksessä muutoksen yhteydessä. Mainituissa tilanteissa lain soveltamiskäytännössä on katsottu, ettei myöskään osakkeenomistajan suostumusta tarvita, jollei tarkastusmittaus samalla vaikuta muiden osakkeiden tuottamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Toisaalta momentissa tarkoitettua selvityksen laatiminen ja sitä seuraavaa osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeuksien haltijoiden aseman selvittäminen ei olisi tarpeen silloin, kuin kyse on vain yksittäisen osakehuoneiston tai huoneistojen sisäisen huonejaon muuttamisesta, millä ei käytännössä yleensä ole olennaista merkitystä osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden kannalta. Tällaisten muutosten yhteydessä yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti kuvatut yksittäisten huoneiden käyttötarkoitukset voivat myös muuttua osakeryhmän tuottamien aiempien huoneiston käyttötarkoitusten puitteissa. Tällaisen muutoksen yhteydessä ei toisaalta olisi mahdollista muuttaa, rajoittaa tai laajentaa huoneiston käyttötarkoitusta esimerkiksi asuinhuoneistosta liikehuoneistoksi tai päinvastoin, vaan tällaiseen yhtiöjärjestyksen muutokseen vaadittaisiin aina momentissa tarkoitettu selvitys. Purkamisen ja lisärakentamisen yhteydessä laadittavasta selvityksestä ehdotetaan säädettäväksi erikseen luvun 40 §:ssä ja osakehuoneistorekisterin saattamisesta ajan tasalle purkavan lisärakentamisen toteuttamisen yhteydessä yhtiön tekemällä ilmoituksella huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 b §:ssä.

Momentissa tarkoitettua selvityksen laatiminen ja sen taustalla olevat osakehuoneistorekisteriä koskevat hakemukset ja suostumukset eivät vaikuttaisi yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröivän Patentti- ja rekisterihallituksen tehtäviin. Yhtiöjärjestyksen muuttamisen asunto-osakeyhtiölakiin perustuvat yhtiöoikeudelliset edellytykset tutkittaisiin osana yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröintiä kuten ennenkin. Osakehuoneistorekisteriä koskevat osakkeenomistajien hakemukset toimitettaisiin Maanmittauslaitokselle, joka käsittelee ne huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa säädettävällä tavalla.

34 §. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jossa säädetään erityisestä yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksen tekijän vakuutuksesta, kun muutos kohdistuu osakeryhmiä ja/tai niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskeviin määräyksiin. Ehdotuksen tarkoituksena on toisaalta kiinnittää muutosilmoituksen tekijän huomiota siihen, että osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeuksien haltijoihin vaikuttavien muutosten tekeminen edellyttää myös mainittujen oikeudenhaltijoiden suostumusta. Toisaalta säännöksellä pyritään varmistamaan, ettei yhtiöjärjestyksen muutosilmoitusta laiteta vireille, jos osakehuoneistorekisterin tietojen ajan tasalle saattamiseksi tarvittavia suostumuksia ole hankittu. Ehdotuksen mukaan vakuutus koskisi sitä, että momentissa tarkoitetuista yhtiöjärjestyksen muutoksista päätettäessä on noudatettu luvun 22 §:n 5 momenttia. Tämä tarkoittaisi käytännössä joko sen vakuuttamista, että muutosta varten on hankittu 22 §:n 5 momentin mukaiset osakehuoneistorekisteristä ilmenevien oikeudenhaltijoiden suostumukset tai että kyseessä on yhtiöjärjestyksen muutos, joka ei edellytä oikeudenhaltijoiden suostumusta. Viimeksi mainittu vakuutus tulisi kyseeseen osakehuoneiston pinta-alan tarkastusmittaukseen tai huoneiston huoneiden lukumäärän muuttamiseen perustuvan yhtiöjärjestyksen muutoksen sekä lain 38 §:ssä tarkoitettua purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä. Toisaalta, jos yhtiö ei olisi siirtänyt osakeluetelon pitoa Maanmittauslaitokselle osakehuoneistorekisteriin liittymistä varten, ehdotetussa momentissa mainittu vakuutus kattaisi sen, ettei yhtiöjärjestyksen muuttaminen ylipäättään edel-

lytä osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeudenhaltijoiden suostumusta. Lisäksi voi olla niin, ettei osakehuoneistorekisteriin ole merkitty osakkeeseen kohdistuva oikeuksia tai rajoituksia.

Momentissa tarkoitetun yhtiöjärjestyksen muutoksen käsittelyn yhteydessä Patentti- ja rekisterihallitus edellyttäisi ehdotetun vakuutuksen antamista. Sen tehtäviin ei kuitenkaan kuuluisi vakuutuksen taustalla olevien oikeussuhteiden ja suostumusten tutkiminen. Vakuutusta ei myöskään välitettäisi eteenpäin osakehuoneistorekisteriä pitävälle Maanmittauslaitokselle. Ilmoituksen tekijällä olisi laissa säädetty vahingonkorvausvastuu virheellisen vakuutuksen antamisesta. Jos virheellinen vakuutus annettaisiin tahallisesti, vakuutuksen antaminen voi olla myös rangaistavaa.

40 §. Suunnitelma purkamisesta ja uusrakentamisesta. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi *6 a kohta*, jossa säädettäisiin purkamisesta ja uusrakentamisesta osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamiseksi laadittavasta selvityksestä.

Purkamisesta ja uusrakentamisesta voidaan päättää laissa tarkoitetulla määränemmistöllä, jos kukin osakas saa päätöshetkellä hallinnassaan olevaa osakehuoneistoa käyvältä arvolta ja hallintaoikeudeltaan vähintään vastaavan uuden osakehuoneiston ja osakkeenomistajien taloudelliset suhteet, oikeudet ja velvollisuudet yhtiössä järjestetään yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti ja vähintään purkamista ja uusrakentamista edeltänyttä tilannetta vastaavasti. Määränemmistöpäätös tarkoittaa poikkeusta lain lähtökohtana olevasta osakkeenomistajan suostumusvaatimuksesta, mitä vastaavasti esitetään, että purkamista ja uusrakentamista koskevan päätöksen yhteydessä ei edellytetä luvun 22 §:n 5 momentin mukaista selvitystä ja osakehuoneistorekisteriin merkittyjen oikeudenhaltijoiden suostumuksista tarvittaville yhtiöjärjestyksen muutoksille. Sen sijaan purkamista ja uusrakentamista varten laadittavassa suunnitelmassa olisi oltava selvitys, josta käy ilmi kullekin osakkeenomistajalle tulevat uudet osakehuoneistot ja niiden hallintaan oikeuttavat osakeryhmät sekä niihin kohdistuvat osakehuoneistorekisteriin kirjattavat ja merkittävät kolmannen oikeudet.

Edellä 22 §:n 5 momentissa tarkoitetusta selvityksestä poiketen momentissa ehdotetun selvityksen laatiminen ja purkamisesta ja uusrakentamisesta päättäminen ei edellyttäisi sitä, että kaikista muutoksen kohteena olevista osakeryhmistä on olemassa osakehuoneistorekisterissä sähköiset omistajamerkinnot. Purkamisesta ja uusrakentamisesta johtuvien muutosten kirjaamisesta ja merkitsemisestä osakehuoneistorekisteriin ehdotetaan säädettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 b §:ssä.

43 §. Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen. Pykälän 5 momenttia ehdotetaan selvennettäväksi siten, että ääni- ja omistusosuusvaatimuksen täytyminen ja lakkaaminen on ilmoitettava merkittäväksi osakehuoneistorekisterissä pidettävään osakeluetteloon. Maanmittauslaitos merkitsisi tiedon osakeyhtiöön ilmoituksen perusteella. Ilmoituksen yhtiön puolesta voisi tehdä asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettu yhtiön edustaja.

19 luku **Sulautuminen**

14 §. Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta. Pykälän 4 ja 5 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi maininnat sulautumisvastikkeena annettaviin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien kolmansien oikeuksien ilmoittamisesta Maanmittauslaitokselle kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin. Maanmittauslaitos kirjaisi sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden ensimmäiset omistajat sekä kirjaisi ja merkitsisi osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien haltijat osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 c §:ssä säädetyllä tavalla.

Säännöksiä ehdotetaan lisäksi muutettavaksi siten, että ilmoitus tehtäisiin vasta sulautumisen rekisteröinnin jälkeen, jolloin Maanmittauslaitoksella osakehuoneistorekisterin pitäjänä on kirjaamista ja merkitsemistä varten käytettävissä riittävät tiedot sulautumisvastikkeena annettavista osakkeista.

20 luku **Jakautuminen**

14 §. *Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta.* Pykälän 2 ja 3 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi jakautumisvastikkeena annettaviin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien osakehuoneistorekisteriin kirjattavien tai merkittävien oikeuksien ilmoittamiseksi sekä ilmoituksen ajankohdan selventämiseksi sisällöltään sulautumista koskevaa 19 luvun 14 §:n 4 ja 5 momenttia vastaavasti.

23 luku **Päätöksen moite**

2 a §. *Osakehuoneistorekisteriin merkittyä oikeudenhaltijaa loukkaava päätös.* Lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 a §, jossa säädetään osakeryhmää tai sen tuottamaa hallintaoikeuden koskevan yhtiöjärjestyksen muutoksen tehottomuudesta sellaista osakehuoneistorekisteriin kirjattua tai merkittyä osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan oikeuden haltijaa kohtaan, joka ei ole antanut suostumusta oikeuteensa vaikuttavaan muutokseen. Varsinaisten rekisteriin kirjattujen ja merkittävien oikeudenhaltijoiden ohella säännös soveltuisi myös kirjauksella tai merkinnällä suojattuihin oikeudenhaltijoihin, joita ovat muun muassa ulosmittaus- ja konkurssivelkojat. Voimassa olevassa laissa ei ole säädetty yhtiökokouspäätösten oikeusvaikutuksista suhteessa kolmanteen eikä kolmannen oikeudesta nostaa kannetta yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyden vahvistamiseksi. Yhtiö- ja esineoikeuden yleisistä periaatteista on kuitenkin vakiintuneesti katsottu seuraavaan ehdotuksessa tarkoitettu yhtiökokouksen päätöksen tehottomuus kolmatta kohtaan, minkä toteamiseksi vahvistuskannetta on pidetty mahdollisena. Asunto-osakeyhtiölain osalta mainitut päätökset rinnastuvat voimassa olevan lain 23 luvun 2 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuihin päätöksiin, jota ei lain mukaan olisi saanut tehdä edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Ehdotettavan nimenomaisen säännöksen tarkoituksena on tehottomuuden toteamista selventämällä varmistaa, että osakehuoneistorekisteristä ilmenevien oikeuksien haltijoilla on käytössään riittävän tehokkaat keinot oikeuksiaan loukkaavien yhtiöjärjestyksen muutosta koskevien päätösten moittimiseksi ja että kaupparekisterin ja osakehuoneistorekisterin osakkeita ja niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskevien tietojen yhdenmukaisuus voidaan varmistaa riittävällä tavalla. Ehdotukseen sisältyvillä 6 luvun 22 §:n 5 momentin erityisillä päätöksentekovaatimuksilla ja 34 §:n 5 momentin mukaisella yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksen tekijän vakuutuksella pyritään mahdollisimman kattavasti ennalta ehkäisemään ehdotuksessa tarkoitettujen tehottomien yhtiökokouksen päätökset.

Pykälän 1 momentin mukaan yhtiökokouksen 6 luvun 22 §:n 5 momentissa tarkoitettu päätös yhtiöjärjestyksen osakehuoneistoa koskevien tietojen tai osakeryhmien muuttamisesta on tehoton sellaista osakehuoneistorekisteriin kirjattua tai merkittyä osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan oikeuden haltijaa kohtaan, joka ei ole antanut suostumusta muuttamiseen. Momentissa tarkoitettu tehottomuus tulisi siten kyseeseen silloin, kun yhtiökokous olisi päättänyt yhtiöjärjestyksen muutoksesta ilman lain 6 luvun 22 §:n 5 momentissa tarkoitettujen, osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamista varten tarvittavien, suostumusten hankkimista tai mainittujen suostumusten vastaisesti.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi 1 momentissa tarkoitettujen tehottomuuden vahvistamisesta, mikä tapahtuisi oikeudenhaltijan yhtiötä vastaan nostaman kanteen perusteella. Tehottomuuden vahvistamisesta seuraisi, että yhtiöjärjestyksen muutosta koskeva päätös olisi

pätemätön ja sen perusteella tehtyyn kaupparekisterimerkintään sovellettaisiin kaupparekisterilain 23 §:n 1 momenttia, jonka perusteella rekisteriviranomainen poistaisi rekisterimerkinnän lainvoimaisen ratkaisun perusteella. Yhtiön johdon osalta voisi lisäksi tulla kyseeseen lain 7 luvun 7 §:n 4 momentin ja 24 luvun 1 §:n 2 momentissa säädetty korvausvastuu tehottoman päätöksen täytäntöönpanosta aiheutuvasta vahingosta. Koska osakehuoneistorekisteriin kuuluviin osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten vaikutukset suhteessa kolmansiin perustuvat rekisteriin tehtyihin merkintöihin, johdolla ei olisi vastuuta sellaisten oikeuksien tai rajoituksen huomioon ottamisesta, jotka eivät ilmene rekisteristä.

Momentissa mainittu tehottomuus vastaisi luvun 2 §:ssä tarkoitettua yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyttä siten, ettei siihen yleensä sovellettaisi säännöstä kolmen kuukauden moiteajasta ja päätöksen pätevytyymisestä, jos kannetta ei nosteta moiteajan kuluessa. Koska mahdollisuus yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen toteamisesta jälkikäteen tehottomaksi voi aiheuttaa tarpeetonta epävarmuutta, momenttiin ehdotetaan kuitenkin säännöstä, jonka perusteella muutoksesta päättänyt yhtiö saisi yleistä yhtiökokouksen päätöksen moitetta vastaavan kolmen kuukauden kanneajan käynnistymään toimittamalla ennalta hankitun oikeudenhaltijan suostumuksen mukaisen yhtiöjärjestyksen päätöksen tälle tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Tiedoksiantotapa vastaa mm. lain 8 luvun 3 §:ssä tarkoitettua varoituksen antamista ja on käytössä myös muissa tilanteissa, joissa päätöksen tai muun seikan tiedoksi saannin ajankohdalla on erityistä merkitystä asianosaisen kannalta. Jos yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen valmistelussa ei olisi hankittu tarvittavia oikeudenhaltijoiden suostumuksia tai muutoksesta olisi päätetty ennalta hankittujen suostumusten vastaisesti, yhtiö ei voisi saada mainittua kolmen kuukauden määräaika kulumään.

Päätöksen tiedoksi antaminen oikeudenhaltijalle ei olisi pakollista, vaan yhtiö voisi halutessaan toimia mainitulla tavalla, jos se pitäisi kanteen nostamisen määräajan käynnistämistä tarpeellisenä. Tämän johdosta myöskään yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinti kaupparekisteriin ei edellyttäisi, että yhtiöjärjestyksen muutosta koskeva yhtiökokouksen päätös olisi annettu tiedoksi muutoksen kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien haltijoille. Mainittujen oikeudenhaltijoiden suostumusta koskevasta yhtiön johdon vakuutuksesta ehdotetaan säädettäväksi lain 6 luvun 34 §:n uudessa 5 momentissa.

Koska yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin yhteydessä ei tarkasteta oikeudenhaltijoiden suostumusten olemassaoloa, osakehuoneistorekisterin tietoja yhtiöjärjestyksen muutosta vastaavasti ajan tasalle saatettaessa voi käydä ilmi, että yhtiöjärjestyksen muutokselle ei ole tarvittavaa oikeudenhaltijan suostumusta. Tällaisissa tilanteissa kirjaamisviranomainen voisi jäljempänä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 5 momentissa tarkoitettulla tavalla osoittaa oikeudenhaltijan nostamaan pykälän 1 momentissa tarkoitetun kanteen päätöksen tehottomuuden vahvistamiseksi. Ehdotetun momentin perusteella myös tällaiseen kanteeseen sovellettaisiin kolmen kuukauden määräaika. Määräaika laskettaisiin kirjaamisviranomaisen osoituksen tiedoksi saannista.

28 luku **Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön**

1 §. Soveltamisala. Pykälän 1 momentti vastaa voimassaolevaa lakia. Pykälän 2 momentin pääsäännöksi ehdotetaan voimassa olevaa lakia vastaavaa säännöstä, jonka perusteella keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta. Voimassa olevaa lakia vastaavasti asunto-osakeyhtiölaista poikkeaminen kokonaan tai osittain johtaisi osakeyhtiölain soveltamiseen. Momentissa ehdotetaan lisäksi selvennettäväksi, että keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan aina asunto-osakeyhtiölain säännöksiä yhtiölle sallitusta toiminnasta (lain 1 luvun 5 §:n 2 momentti), huoneistoselitelmän vähimmäisisällöstä (lain 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohta sekä osakeryhmän jakamattomuudesta

(lain 2 luvun 4 §:n 2 momentti). Mainittujen vaatimusten soveltaminen seuraa jo nykyisin lain 28 luvun 2 §:n mukaisesta keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmästä, mutta niiden soveltaminen on aiheuttanut epäselvyyttä lain soveltamiskäytännössä. Säännöstä sovellettaisiin sekä osakehuoneistorekisteriin kuuluviin että kuulumattomiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan uutta säännöstä, jonka mukaan lain voimaantulon jälkeen perustetun uuden keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustajat voisivat jatkossa yhtiötä perustettaessa valita, liitetäänkö yhtiön osakkeet osakehuoneistorekisteriin. Ehdotettu valintamahdollisuus on tarpeen, koska keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden vaihdannan ja vakuuskäytön tarpeet voivat poiketa olennaisesti asunto-osakeyhtiöiden tavanomaisesta vaihdannasta, jota silmällä pitäen osakehuoneistorekisteriä koskeva sääntely ja rekisterin käytännöt on ensisijaisesti laadittu.

Ehdotuksessa tarkoitettu valinnanmahdollisuus olisi käytettävissä vain yhtiötä perustettaessa, eikä yhtiöjärjestystä voitaisi yhtiön elinkaaren aikana muuttaa osakehuoneistorekisteriin liittymiseksi tai siitä poistumiseksi. Yhtiön elinkaaren aikainen mahdollisuus osakehuoneistorekisteriin liittymiseksi tai siitä poistumiseksi edellyttäisi sellaisista siirtymäjärjestelyistä säättämistä ja järjestelyjen käytännön toteuttamista mm. osakehuoneistorekisteriin kuuluvien viranomaisien toiminnassa, jotka eivät ole tarkoituksenmukaisia yhtiöiden käytännön tarpeet huomioon ottaen. Ehdotettu mahdollisuus osakehuoneistorekisterin ulkopuolelle jäämisestä ei koskisi yhtiöitä, jotka on perustettu huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon (1.1.2019 jälkeen), mutta ennen ehdotuksen voimaantuloa. Ennen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa perustettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden mahdollisuudesta liittyä rekisteriin säädettäisiin edelleen voimaantulon 6 §:ssä.

Edellä mainittujen muutosten johdosta pykälän aiempi 3 momentti siirtyy muuttamattomana uudeksi 4 momentiksi.

7.2 Laki huoneistotietojärjestelmästä

2 luku **Osakkeenomistajan sekä osakkeen panttauksen kirjaaminen ja osaketta koskevan rajoituksen merkitseminen osakehuoneistorekisteriin**

5 §. Osakkeenomistajan kirjaaminen. Pykälän 1 momentista ehdotetaan poistettavaksi viittaukset sulautumis- ja jakautumisvastikkeena annettavien osakkeiden omistajien kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin. Asiasta ehdotetaan säädettäväksi uudessa 8 c §:ssä. Pykälän 2 ja 3 momentti vastaavat voimassaolevaa lakia.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jossa säädetään perustettavan yhtiön lukuun tapahtuneesta saannosta osakehuoneistorekisteriin tehtävästä erityisestä merkinnästä. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että mainittu asiantila käy ajantasaisesti ja avoimesti ilmi rekisteristä. Voimassa olevassa laissa ei ole asiasta nimenomaista säännöstä. Ehdotuksen taustalla ovat yhtiölainsäädännön säännökset perustettavan yhtiön lukuun tehtävistä toimista ja tällaisista toimista siirtyvien oikeuksien ja velvollisuuksien siirtymisestä määrättyjen edellytysten täytyessä yhtiölle sen rekisteröimisellä. Ehdotuksen perusteella rekisteriin saannon kirjaamisen yhteydessä merkittävä tieto ei vaikuttaisi kirjaamishakemuksen käsittelyyn tai ratkaisuun, joihin sovellettaisiin säännöksen 2 momenttia.

Perustettavan yhtiön lukuun osakkeet hankkineen aseman julkiseksi tuleminen on perusteltua, koska tällaisen ennako-ostajan asemaan liittyy erityisiä yhtiölain mukaisia oikeusvaikutuksia. Perustettavan yhtiön puolesta toiminutta on vakiintuneesti pidetty viime kädessä yhtiön lukuun

hankitun omaisuuden omistajana ennen yhtiön rekisteröintiä. Oikeuskäytännössä on siten katsottu, että perustettavan yhtiön lukuun hankittu omaisuus voidaan ulosmitata yhtiön puolesta toimineen henkilön velasta, mikäli omaisuus ei ole siirtynyt yhtiölle esimerkiksi sen vuoksi, ettei yhtiötä ole vielä merkitty kaupparekisteriin. Toisaalta osakkeiden hankkiminen perustettavan yhtiön lukuun rajoittaa ennako-ostajan oikeutta vapaasti määrätä osakkeista. Kirjaamisviranomaisen ottaisi viimeksi mainitut yhtiölaista johtuvat rajoitukset huomioon viran puolesta, mikä edellyttäisi tapauskohtaisesti myös yhtiölain tulkintaa osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten ohella.

Perustettavan yhtiön lukuun tapahtunutta saantoa koskeva merkintä poistettaisiin osakehuoneistorekisteristä hakemuksesta. Tällaisessa hakemuksessa voisi olla kyse ensinnäkin sen kirjaamisesta, että osakkeet ovat siirtyneet perustetulle yhtiölle rekisteröimisellä. Hakemuksen voisi tehdä yhtiötä lain mukaan edustamaan oikeutettu ja pykälän 2 momentissa tarkoitetuksi muuksi selvitykseksi kävisi riittävä selvitys yhtiön perustamisesta ja muista yhtiölain mukaisista seikoista, joiden perusteella omistus on siirtynyt perustetulle yhtiölle. Toiseksi kyse voisi olla perustettavan yhtiön lukuun tehtyä tointa koskevan merkinnän poistamisesta, jos yhtiön perustamisesta on luovuttu tai perustaminen on rauennut. Tällöin hakemuksen momentissa tarkoitettun merkinnän poistamisesta voisi tehdä osakkeet perustettavan yhtiön lukuun hankkinut ennako-ostaja.

8 a §. *Kirjaaminen tai merkintä yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakkeita koskevan yhtiöjärjestysmuutoksen käsittelystä osakehuoneistorekisterissä. Voimassa olevassa laissa ei ole säädetty osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeuksien ja rajoitusten käsittelystä yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen. Ehdotuksen tarkoituksena on osakehuoneistorekisteritietojen avoimuuden ja ajantasaisuuden varmistaminen sekä osakehuoneistorekisterin kirjausten ja merkintöjen saattaminen hallitusti ajan tasalle vastaamaan muuttunutta yhtiöjärjestystä.

Pykälän 1 momentin mukaan osakehuoneistorekisteriin olisi tehtävä viipymättä merkintä osakkeisiin kohdistuvan yhtiöjärjestysmuutoksen rekisteröinnistä. Maanmittauslaitos saisi merkinnän tekemiseksi tarvittavan tiedon käytännössä reaaliaikaisesti Patentti- ja rekisterihallitukselta lain 14 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisen tietojenvaihdon perusteella. Ennen mainitun rekisterimerkinnän tekemistä tieto vireillä olevasta yhtiöjärjestyksen muutoksesta annettaisiin esimerkiksi osakehuoneiston ostamista tai pantiksi ottamista arvioivalle taholle isännöitsijäntodistuksella asiaa koskevan asetuksen 7 §:n 6 kohdan perusteella.

Merkintä yhtiöjärjestysmuutoksesta tehtäisiin kaikkien asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n 5 mukaista selvitystä edellyttävien yhtiöjärjestysmuutosten perusteella. Osakehuoneistorekisteristä kävisivät siten ilmi ensinnäkin suoraan osakehuoneistorekisteristä ilmeneviä osakeryhmiä koskevat yhtiöjärjestyksen muutokset. Toiseksi osakehuoneistorekisteristä kävisivät ilmi myös asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaiset osakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen tai käyttötarkoitukseen kohdistuvat muutokset, joilla on merkitystä osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien haltijoiden kannalta. Vaikka viimeksi mainitut seikat eivät sinänsä käy ilmi suoraan osakehuoneistorekisteristä, niitä koskevilla yhtiöjärjestyksen muutoksilla voi käytännössä olla varsinaista osakeryhmien muuttamista vastaava vaikutus.

Yhtiöjärjestyksen muutoksesta osakehuoneistorekisteriin tehty merkintä poistettaisiin ja osakehuoneistorekisteriin kirjatut omistus ja panttaus sekä rekisteriin merkityt muut oikeudet ja rajoitukset kohdistettaisiin tarvittaessa muuttuneisiin osakeryhmiin osakkeenomistajan hakemuksesta. Hakemus olisi laadittava ja sitä varten tarvittavat oikeuden haltijoiden suostumukset han-

kittava ennalta edellä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n 5 momentin osalta esitetyn mukaisesti. Muilta osin hakemukseen sovellettaisiin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja hallintolain säännöksiä.

Ehdotuksen 2 momentissa säädettäisiin edellytyksistä, joiden täytyessä Maanmittauslaitos poistaisi yhtiöjärjestyksen muutosta tarkoittavan merkinnän osakehuoneistorekisteristä ja tarvittaessa kohdentaisi rekisteriin kirjatut ja merkityt oikeudet muuttuneisiin osakeryhmiin. Ehdotuksen lähtökohtana on osakehuoneistorekisteriä koskevia yleisiä periaatteita vastaavasti, että rekisteriin kirjatun oikeuden tai merkityn rajoituksen haltijan asemaan vaikuttavien muutosten tekeminen edellyttää näiden suostumusta. Suostumusvaatimuksen yleisenä perusteena ovat yhtiö- ja esineoikeuden yleiset periaatteet, joiden mukaan yhtiökokous ei ilman kolmannen suostumusta voi päättää tämän osakkeisiin tai osakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan oikeuden heikentämisestä, vaan tällaiset päätökset ovat kolmatta kohtaan lähtökohtaisesti mitättömiä. Mainittu suostumusvaatimus käy voimassa olevassa laissa ilmi omistuksen osalta lain 5 §:n 2 momentista, panttauksen osalta 6 §:n 3 momentista sekä lakiin tai testamenttiin perustuvan käyttöoikeuden osalta 8 §:n 2 momentista. Osakehuoneistorekisteriin merkitään myös osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia rajoituksia siten kuin muualla laissa säädetään (8 §:n 3 momentti). Tällaisista rajoituksista säädetään muun muassa aravalaisissa (1189/1993), jonka mukaisten osakehuoneistorekisteriin merkittyjen rajoitusten osalta edellytettäisiin myös asianmukaisia suostumuksia. Osakehuoneistorekisteriin voidaan lain 7 §:n perusteella merkitä omaisuuden ulosmittaus, turvaamistoimi ja osakkeenomistajan konkurssi tai tätä koskeva yrityssaneeraus, jotka vaikuttavat osakkeenomistajan oikeuteen määrätä osakkeesta sekä osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia rajoituksia siten kuin muualla laissa säädetään. Viimeksi mainittujen rajoitusten huomioon ottamisesta ehdotetaan jäljempänä erillistä viittaussäännöstä pykälän 3 momenttiin.

Ehdotuksen tarkoituksena on, että Maanmittauslaitos ratkaisisi yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan merkinnän poistamista ja tarvittaessa kirjauksien ja merkintöjen kohdistamista uusille osakeryhmille koskevan asian mainittuja yleisiä yhtiö- ja kirjaamisoikeudellisia periaatteita vastaavasti. Momentissa mainittujen oikeuden tai rajoitusmerkinnän haltijoiden suostumusvaatimus vastaa edellytyksiä, joita voimassa olevan lain mukaan sovelletaan vastaavan kirjauksen tai merkinnän poistamiseen tai muuttamiseen.

Maanmittauslaitoksen olisi ehdotuksen mukaan otettava ratkaisussa huomioon kaikki muutoksen kohteena olevat osakkeet ja niihin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Tällä on erityistä merkitystä siinä käytännössä yleisessä tilanteessa, jossa muutoksissa osallisena on useampaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita. Näin on esimerkiksi osakehuoneistoja jaettaessa ja osakehuoneistoja tai niiden osia yhdistettäessä, kun osakkeita siirretään osakeryhmästä toiseen ja osakkeiden tuottamaa huoneiston hallintaoikeutta muutetaan uutta huoneistojakoa vastaavasti. Tällaisissa tilanteissa muutoksen kohteena olevat osakeryhmät ja niiden tuottama huoneiston hallintaoikeus ovat välttämättömässä yhteydessä toisiinsa siten, että osakeryhmiä ja niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskevien yhtiöjärjestysmääräysten johdonmukaisuus sekä osakehuoneistorekisteriin merkittyjen oikeuksien haltijoiden suoja edellyttävät, että yhtiöjärjestysmuutosta koskevan merkinnän poistaminen ja oikeuksien kohdistaminen muuttuneisiin osakeryhmiin ratkaistaan kaikkien osakeryhmien osalta samalla kertaa. Asian ratkaiseminen tällaisissa tilanteissa edellyttäisi siten, että kaikki saman yhtiöjärjestyksen muutoksen kohteena olevien osakkeiden omistajat olisivat hakeneet momentissa tarkoitettua oikeutensa selvittämistä ja että kunkin hakemusten ratkaisemiselle olisi tarvittavat suostumukset.

Jos asia voitaisiin ratkaista Maanmittauslaitokselle toimitetun osakkeenomistajan hakemuksen perusteella, ratkaisu tehtäisiin luvun 10 §:n 3 momentin mukaisesti poistamalla yhtiöjärjestys-

muutoksen vireillä oloa koskeva merkintä ja kohdistamalla tarvittaessa muuttunutta yhtiöjärjestystä vastaavat kirjaukset ja merkinnät suoraan osakehuoneistorekisteriin. Mainitun lainkohdan mukaisesti ratkaisusta annettaisiin asianosaiselle erillinen päätös valitusosoituksineen, jos asia ratkaistaisiin toisin, kuin mihin osakkeenomistaja tai muu oikeudenhaltija olisivat Maanmittauslaitokselle toimitettavassa hakemuksessa suostuneet. Ennen ratkaisun tekemistä Maanmittauslaitoksen olisi hallintolain yleisten vaatimusten mukaisesti vastattava asian riittävästä selvittämisestä tapauskohtaisesti tarvittavin keinoin esimerkiksi kehottamalla hakemuksen täydentämiseen tai kuulemalla asianosaisia.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan lain lukemisen helpottamiseksi viittaussäännöstä, jonka mukaan lain 7 §:ssä säädettyjen osakkeeseen kohdistuvan ulosmittauksen ja turvaamistoimenpiteen sekä osakkeenomistajan konkurssin tai saneerausmenettelyn johdosta tarvittavan suostumuksen antamisesta säädetään erikseen. Ulosmittauksen ja turvaamistoimen osalta asiaa koskevaa sääntelyä on ulosottokaareissa, jossa säädetään muun muassa ulosmittauksesta johtuvasta määräämiskiellosta ja mahdollisesta ulosottomiehen luvasta määräämistoimiin. Osakkeenomistajan konkurssissa velallinen menettää oikeuden määrätä konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta, ja määräysvalta siirtyy velallisen konkurssipesälle. Yrityksen saneeruksesta annettu laki puolestaan määrittää muun muassa sen, tarvitaanko selvittäjän suostumusta ehdotuksessa tarkoitettulle muutokselle vai ei. Mainitut maksukyvyttömyysoikeudelliset säädökset ja tapauskohtaiset olosuhteet muodostavat niin monimuotoisen tilanteiden joukon, ettei suostumuksen yksityiskohtaisempi sääntely tämän ehdotuksen yhteydessä ole tarkoituksenmukaista.

Rekisterikäytännössä mahdollinen on tilanne, jossa osakkeita koskevan yhtiöjärjestysmuutoksen rekisteröinnin jälkeen, ennen osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamista tulee yhtiöjärjestysmuutoksen kohteena olleiden osakkeiden osalta vireille uusi omistuksen tai panttauksen kirjaamista taikka muun oikeuden tai rajoituksen merkitsemistä koskeva asia. Tällaisissa tilanteissa on tarpeen ottaa huomioon jo rekisteröity yhtiöjärjestyksen muutos, minkä johdosta pykälän 4 momenttiin ehdotetaan nimenomaista säännöstä siitä, että tällaisen asian ratkaiseminen edellyttää sitä, että yhtiöjärjestysmuutoksen vireille tuloa koskeva merkintä poistetaan ja oikeus kirjataan ja rajoitus merkitään muutetun yhtiöjärjestyksen mukaisiin osakkeisiin. Tämä edellyttää sitä, että 2 momentissa edellytettyjen oikeudenhaltijoiden suostumusten tai näiden oikeuden lakkaamista koskevan selvityksen lisäksi myös jäljemmän kirjaamista tai merkintää koskevan hakemuksen tehneet antavat suostumuksensa kirjaamisen tai merkinnän kohdistamiseen muuttuneen yhtiöjärjestyksen mukaisiin osakeryhmiin.

Ehdotuksella ei olisi vaikutusta lain 7 §:n soveltamiseen, vaan lainkohdassa tarkoitettu ulosmittausta, turvaamistointa, konkurssia sekä yrityssaneerausta koskeva merkintä voitaisiin kaikissa tapauksissa tehdä asianomaisen viranomaisen, konkurssipesän, selvittäjän tai tuomioistuimen ilmoituksesta.

Momentin viimeiseen virkkeeseen ehdotetaan lisäksi poikkeussäännöstä, jonka mukaan vaatimusta osakehuoneistorekisterin tietojen ajan tasalle saattamisesta ei sovellettaisi saannon kirjaamiseen silloin, kun osakkeet on hankittu konkurssipesältä tai ulosottomenettelyssä. Ehdotus mahdollistaisi sen, että osakkeet voitaisiin mainitussa tilanteissa realisoida ulosottomenettelyssä tai konkurssipesän toimesta siten, että ostaja merkitään osakehuoneistorekisteriin omistajaksi ensi vaiheessa ilman, että osakehuoneistorekisterin tiedot saatettaisiin ajan tasalle vastaamaan muuttunutta yhtiöjärjestystä. Ehdotuksen tarkoituksena on helpottaa osakkeiden konkurssirealisaatiota sekä ulosottomyyntiä. Käytännössä osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisella voi olla olennainen merkitys osakkeiden realisointimahdollisuuksien kannalta siten, että ulosottomiehen ja/tai konkurssipesän intressissä on parhaan mahdollisen myyntihinnan varmistamiseksi pyrkiä varmistumaan osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisesta jo ennen realisointia. Jos näin ei kuitenkaan voida menetellä ja tiedossa ei ole, onko realisoinnin kohteena

olevia osakkeita koskevalle yhtiöjärjestyksen muutokselle tarvittavia osakehuoneistorekisteriin merkittyjen oikeudenhaltijoiden suostumuksia, on ostajan suojaamiseksi tärkeää, että tälle annetaan kaupan yhteydessä riittävät tiedot, joiden perusteella tämä voi ennalta harkita osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisen edellytyksiä.

Lakiehdotukseen sisältyy useita keinoja, joilla pyritään jo ennalta estämään tilanteet, joissa osakkeenomistaja maksukyvyttömyyteen perustuvasta määräämisvallan menetyksestä huolimatta osallistuu osakeryhmiä ja/tai niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten muuttamista koskevaan päätöksentekoon ja näin syntynyt päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tulee rekisteröitäväksi kaupparekisteriin. Ensinnäkin asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n 5 momenttiin ehdotettavan säännöksen mukaan tällaista yhtiöjärjestyksen muutosta koskevaa päätöstä valmisteltaessa on varmistuttava siitä, että osakehuoneistorekisteriin merkittyjen oikeudet ja rajoitukset tulevat asianmukaisesti huomioiduksi. Toiseksi asunto-osakeyhtiölaissa ehdotetaan säädettäväksi tällaisen muutosilmoituksen kaupparekisteriin tekevän erityisestä vakuutuksesta siitä, että osakehuoneistorekisteristä ilmenevät oikeudet ja rajoitukset on otettu lain edellyttämällä tavalla huomioon. Lopulta osakkeenomistajan maksukyvyttömyydestä johtuvien määräämiskieltojen vastaiset toimet arvioidaan käytännössä hyvin harvinaisiksi myös niihin liittyvän vahingonkorvaus- ja mahdollisen rikosoikeudellisen vastuun ennaltaehkäisevän vaikutuksen johdosta.

Pykälän 5 momentissa ehdotetaan selvyuden vuoksi säädettäväksi siitä, ettei osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisella yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen ole vaikutusta osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen aiemmin kirjatun tai merkityn oikeuden lain 10 §:n 1 momentin perusteella määräytyvään kirjaamisajankohtaan. Kirjauksen ajankohdalla on merkitystä muun muassa lain 12 §:ssä säädettyjen oikeusvaikutuksien kannalta. Koska pykälässä tarkoitettujen ratkaisujen tekeminen edellyttää kaikkien osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien tai rajoituksen haltijoiden suostumusta, kirjaamisen ajankohdalla ei käytännössä yleensä ole olennaista merkitystä heidän kannaltaan. Käytännössä kirjaamisen ajankohtaa koskeva kysymys on pykälässä tarkoitetuissa tilanteissa sivullissuojan kannalta merkittävä lähinnä osakkeiden kaksoisluovutustilanteissa esimerkiksi silloin, kun osakeryhmää muutetaan huoneistojaon tai huoneistojen yhdistämisen yhteydessä. Tällöin mahdollinen kaksoisluovutus voi tulla kyseeseen, jos osakkeenomistaja on yhtiöjärjestyksen muuttamisen yhteydessä luovuttanut osan osakeryhmään kuuluvista osakkeista toiselle osakkeenomistajalle osakeryhmien muuttamiseksi ja koko osakeryhmän osakkeet toiselle ostajalle. Toisaalta tällaisessakin tapauksessa sovelletaan lain 12 §:n 2 momentin mukaista aikaprioriteettia, jolloin osakeryhmän osan luovutuksensaaja voi pykälässä tarkoitettulla hakemuksella saada suojaa muuta osakkeiden luovutusta vastaan. Jos taas koko osakeryhmän muu luovutuksensaaja on hakenut saantonsa kirjaamista, otetaan tämän oikeus huomioon edellä 3 momentissa säädetyllä tavalla.

8 b §. *Kirjaaminen tai merkintä purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakehuoneistorekisterin kirjausten ja merkintöjen ajan tasalle saattamisesta asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä toteutetun yhtiöjärjestysmuutoksen jälkeen. Myös ehdotetussa pykälässä tarkoitettuihin yhtiöjärjestyksen muutoksiin sovellettaisiin ehdotettua 8 a §:n 1 momenttia. Ehdotuksella kuitenkin poikettaisiin 8 a §:n 2 momentista siten, että pykälässä tarkoitettu osakkeenomistajien ja osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien tai rajoitusten kirjaaminen tapahtuisi yhtiön ilmoituksen perusteella ja siten, ettei kohdistamiselle edellytettäisi yksittäisten osakkeenomistajien ja oikeudenhaltijoiden suostumusta silloin, jos kaikkien näiden oikeudet voitaisiin kohdistaa yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen johonkin osakeryhmään.

Maanmittauslaitos ei arvioisi kirjaamisen tai merkitsemisen yhteydessä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 39 §:n 1 momentissa säädettyjen purkavan uusrakentamisen yleisten edellytysten täytymistä, vaan pelkää sitä, että osakehuoneistorekisteriin merkityt osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat oikeudet säilyisivät johonkin uuteen osakeryhmään kohdistuvina myös purkamisen ja uusrakentamisen osakehuoneistorekisteriin kirjaamisen ja merkitsemisen jälkeen. Merkintöjen kohdistamisen ehdotuksen mukaisesti on tarkoitus muistuttaa mahdollisimman pitkälle osakekirjojen antamista ja osakeluettelomerkintöjen tekemistä purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä. Maanmittauslaitos saisi 1 momentissa tarkoitettua oikeuksien kohdistamista varten tarvittavat tiedot asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 40 §:n 1 momentin 6 a kohdassa tarkoitettujen selvitysten perusteella tehtävällä yhtiön ilmoituksella.

Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan merkinnän poistamisen ja oikeuksien uusiin osakeryhmiin kohdistamisen edellytyksenä olisi, että kaikki muutoksen kohteena oleviin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat osakehuoneistorekisteristä ilmenevät oikeudet voidaan yhtiön ilmoituksen perusteella kohdistaa muuttuneisiin osakkeisiin. Momentissa tarkoitettaisiin vain osakehuoneistorekisteriin kirjattuja tai merkittyjä oikeuksia. Jos yhtiön osakkeesta olisi vielä liikkeellä osakekirja, muutos päivitetäisiin ehdotetun siirtymäsäännöksen perusteella osakehuoneistorekisterissä pidettävään osakeluetteloon, josta kävisi ilmi merkintä aiemmasta osakekirjasta. Menettely on tarpeen, jotta esimerkiksi yksittäinen osakkeenomistaja tai pantinhaltija ei voisi osakekirjasta luopumisesta kieltäytymällä estää määränemmistöllä päätetyn purkamisen ja uusrakentamisen toteuttamista. Koska osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä ei enää anneta uusia osakekirjoja vanhojen tilalle, tulisi aiemmin osakekirjan perusteella omistuksensa osoittaneen hakkeen sähköistä omistajamerkintää huoneistotietojärjestelmästä annetun lain voimaansaapantosta annetun lain 7 §:n 4 momentin mukaisen hallituksen selvityksen perusteella.

Pykälässä tarkoitettujen asian ratkaisuun sovellettaisiin myös luvun yleisiä panttauksen ja muun rajoituksen kirjaamista ja merkintää koskevia säännöksiä siten, että oikeuksien kohdistamiselle muuttuneisiin osakeryhmiin vaihtoehtona olisi, että Maanmittauslaitokselle esitettäisiin osakehuoneistorekisteriin kirjatun tai merkityn oikeuden haltijan suostumus sille, että tämän oikeus jätetään kirjaamatta uusiin osakeryhmiin. Tällöin oikeus voitaisiin poistaa lain 6 §:n 2 momentin tai 8 §:n 2 momentin perusteella.

8 c §. *Kirjaaminen tai merkintä sulautumisen ja jakautumisen yhteydessä.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi sulautumis- ja jakautumisvastikkeena annettavien osakkeiden omistajien sekä osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden merkitsemisestä osakehuoneistorekisteriin. Osakkeiden omistajien osalta ehdotus vastaa voimassa olevan lain 5 §:n 1 momenttia. Voimassa olevassa laissa ei toisaalta ole otettu huomioon sitä, että sulautuvan tai jakautuvan yhtiön osakkeeseen on voinut kohdistua osakehuoneistorekisteriin kirjattuja tai merkittyjä oikeuksia, joiden sijaan tullee omaisuudesta sulautumis- tai jakautumisvastikkeina annettavissa osakkeissa on kyse. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että sulautumisessa ja jakautumisessa on kyse sellaisista osakepantin laista johtuvista tyyppiriskeistä, jotka pantinhaltijan on aina otettava huomioon eikä sulautumista tai jakautumista koskevan päätöksen tekeminen merkitse sellaista puuttumista osakkeeseen kohdistuvaan oikeuteen, jolle olisi saatava kunkin osakepantin haltijan nimenomainen suostumus. Ehdotuksen mukaan kirjaaminen ja merkitseminen tapahtuisi yhtiön ilmoituksen perusteella.

Ehdotuksen mukaan sulautumis- ja jakautumisvastikkeina olevien osakkeiden kirjaaminen edellyttäisi lähtökohtaisesti, että kaikki sulautuvan tai jakautuvan yhtiön mitätöitäviin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat oikeudet voidaan kohdistaa sulautumis- ja jakautumisvastikkeena annettaviin osakkeisiin. Ehdotuksen taustalla on se, että sulautumis- ja

jakautumisvastikkeena annettavat uudet osakkeet ovat sulautuvan ja jakautuvan yhtiön mitätöitävien osakkeiden sijaan tulevaa surrogaattiomaisuutta. Kuten edellä 8 b §:ssä purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä, osakehuoneistorekisteriin kirjatun tai merkityn oikeuden haltija voisi antaa suostumuksen momentin edellytyksestä poikkeamiseen.

8 d §. *Yhtiön purkaminen, rekisteristä poistaminen ja yhteisömuodon muuttaminen.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakkeiden poistamisesta osakehuoneistorekisteristä yhtiömuodon muutoksen, yhtiön purkautumisen ja rekisteripoiston seurauksena. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavia säännöksiä, jotka ovat tarpeen osakehuoneistorekisterin sääntelyn selkeyden ja rekisterin ajantasaisuuden varmistamiseksi. Pykälässä tarkoitetut muutokset tulevat yhtiöoikeudellisesti voimaan muutosten rekisteröinnillä kaupparekisteriin. Maanmittauslaitos saisi tiedon kyseisistä ratkaisuksista lain 14 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla kaupparekisterin ja osakehuoneistorekisterin automaattisen tiedonvaihdon rajapinnan kautta, minkä perusteella osakkeet voitaisiin poistaa rekisteristä käytännössä reaaliaikaisesti osakehuoneistorekisterin tietojen ajantasaisuuden varmistamiseksi. Osakehuoneistorekisteristä poistetuista osakkeista ja niihin kohdistuvista oikeuksista tallennettaisiin tiedot osakehuoneistorekisterin arkistoon mahdollisimman myöhemmän tiedontarpeen varalta.

Purkamisessa ja yhteisömuodon muuttamisessa on kyse osakepantin tai muun oikeuden haltijan kannalta sellaisista osakkeeseen liittyvästä laista johtuvista yleisistä riskeistä, jotka osakkeeseen kohdistuvan oikeuden haltijan tulee aina ottaa huomioon. Oikeudenhaltijan suostumus ei siten ole edellytyksenä purkamisen tai yhteisömuodon muuttamisen rekisteröinnille. Myös mainituissa tilanteissa lähtökohtana on, että osakkeisiin perustuvat oikeudet kohdistuvat vastedes soveltuvin osin osakkeen sijaan tulleeseen surrogaattiomaisuuteen, kuten osakkaan jako-osuuteen yhtiön nettovarallisuudesta tai muutoksen seurauksena annettaviin uusiin yhteisöosuuksiin. Tällaiseen omaisuuteen kohdistuvien oikeuksien toteuttaminen ei kuitenkaan tapahdu osakehuoneistorekisteriin kirjaamalla tai merkitsemällä, joten ehdotuksessa säädetään ainoastaan osakkeiden poistamisesta osakehuoneistorekisteristä.

Käytännössä on mahdollista, että yhtiö rekisteristä poistamisen jälkeen palautetaan uudelleen rekisteriin. Menettely perustuu hallintolain virheen korjaamista koskevan säännöksen soveltamiseen ja se tulisi ottaa myös osakehuoneistorekisterin osalta huomioon siten, että myös rekisteripoiston myötä osakehuoneistorekisteristä poistettavien osakkeiden osalta on olemassa arkistoidut tiedot poistamishetken mukaisesta osakkeenomistuksista ja osakkeisiin kohdistuvista oikeuksista ja rajoituksista ja että mainitut tiedot voidaan tarvittaessa palauttaa osakehuoneistorekisteriin, jos yhtiö palautetaan myös kaupparekisteriin.

10 §. *Kirjaamista koskevan asian käsittely.* Pykälän 5 momentissa ehdotetaan selvyyden vuoksi erityissäännöstä asian saattamisesta ratkaistavaksi oikeudenkäynnissä, jos kyse on osakehuoneistorekisteriin kirjatun tai merkityn oikeuden haltijaa loukkaavasta yhtiökokouksen yhtiöjärjestyksen muutosta koskevasta päätöksestä. Ehdotuksessa tarkoitetun kanteen nostamisesta ehdotetaan säädettäväksi erikseen asunto-osakeyhtiölaissa. Menettely vastaa pääosin lainkohdan 4 momentissa säädettyä tilannetta, jossa kirjaamisviranomaisen voi kirjaamisasian käsittelyn osoittautuessa riitaiseksi antaa asianosaiselle kehotuksen saattaa asia tuomioistuimen tutkittavaksi. Kyseessä olisi viimesijainen keino asian ratkaisemiseksi, joka tulisi käytännössä sovellettavaksi siinä harvinaiseksi arvioidussa tilanteessa, jossa yhtiö ja/tai osakkeenomistajat olisivat laiminlyöneet asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetut päätöksentekoa koskevat säännökset.

3 luku **Hallintakohteen taloudelliset ja tekniset tiedot**

14 §. *Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely.* Pykälän 1 momentin 1 kohtaan ehdotetaan lisättäväksi nimenomaiset maininnat yhtiön

purkamista, rekisteripoistoa sekä yhtiöjärjestyksen muutoksia koskevien tietojen luovuttamisesta kaupparekisteristä Maanmittauslaitokselle osakehuoneistorekisterin pitämistä varten. Ehdotuksella on tarkoitus selvittää edellä käsiteltyihin muutostilanteisiin liittyvää tietojenvaihtoa Patentti- ja rekisterihallituksen ja Maanmittauslaitoksen kesken.

7.3 Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta

5 §. *Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle.* Pykälässä ehdotetaan selvennettäväksi Maanmittauslaitoksen tehtävää osakeluettelon ylläpidon osalta siten, että sen on jo ennen lain 7 §:ssä tarkoitettujen osakkeenomistajan kirjaamista pidettävän ajan tasalla asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa tarkoitettuja tietoja ja rajoitusmerkintöjä. Ehdotus on tarpeen, jotta osakkeisiin kohdistuvat rajoitukset kävisivät mahdollisimman kattavasti ilmi osakeluettelosta yksittäisten osakkeiden osalta mahdollisesti verrattain pitkänkin siirtymäajan aikana.

7 §. *Osakkeenomistajan kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti.* Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi osakkeen ehdollisiin saantoihin sovellettavan kirjaamisen määräajan osalta. Ehdotuksen mukaan ehdollisten saantojen osalta osakehuoneistorekisteriin kirjaamisen kahden kuukauden määräaika laskettaisiin luovutus sopimuksen tekemisen ajankohdan sijasta omistusoikeuden siirtymisestä. Määräajan laskeminen omistusoikeuden siirtymisestä on tarpeen, koska vasta omistusoikeuden siirryttyä luovutukseen liittyvän ehdon toteuduttua osakkeenomistaja saa yleensä hallintaansa osakkeista annetun osakekirjan, joka on lain mukaan toimitettava Maanmittauslaitokselle osakehuoneistorekisteriin kirjaamista haettaessa.

10 §. *Osakekirjaan sovellettavat säännökset.* Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan selvyden vuoksi lisättäväksi maininta vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 10 §:n 1 momentin soveltamisesta vanhan asunto-osakeyhtiön väliaikaistodistuksen antamiseen. Lain 7 luvun 2 §:n mukaan osakkeenomistajan kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin on mahdollista osakkeista annetun väliaikaistodistuksen perusteella, jollei osakkeista ole annettu osakekirjaa.

8 Voimaantulo

Lakiehdotusten voimaantulon ajankohta on riippuvainen tarvittavien tietojärjestelmämuutosten toteuttamisesta. Jos lainsäädännön muutokset vahvistetaan vuoden 2022, niiden toimeenpanemiseksi tarvittavat tietojärjestelmät saataneen tuotantoon vuoden 2024 aikana.

Esitykseen sisältyvien 1. ja 2. lakiehdotusten voimaantulosäännöksissä on otettu huomioon se, että asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n 5 momentissa tarkoitettu yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan päätöksenteko ja sitä seuraava huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 a §:n osakehuoneistorekisterin selvittäminen edellyttävät, että yhtiöjärjestyksen muutoksen kohteena olevien osakkeiden omistajat on kirjattu osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain 7 §:n mukaisesti. Kyseisellä osakehuoneistorekisterimerkintää koskevalla edellytyksellä varmistetaan, että yhtiöjärjestyksen muutoksesta päätettäessä on käytettävissä riittävät tiedot osakkeisiin kohdistuvista kolmannen oikeuksista ja rajoituksista.

Lisäksi 1. lakiehdotuksen voimaantulosäännöksellä pyritään varmistamaan, ettei ehdotuksen 28 luvun 1 §:stä johdu ennen lain voimaantuloa perustetuille keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöillä erityistä tarvetta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaan mahdollinen lakiehdotuksen vastainen yhtiöjärjestyksen määräys voidaan muuttaa uuden lain mukaiseksi, kun yhtiöjärjestystä muuten muutetaan.

Lisäksi 2. lakiehdotuksen voimaantulosäännöksissä on otettu huomioon, että kirjaamisviranomaisen voi purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä sekä sulautumis- ja jakautumisvastikkeena annettavien osakkeiden osalta tutkia ehdotuksessa tarkoitettujen kirjaamisen edellytysten olemassaolon vain niiden osakkeiden osalta, joiden omistajat on kirjattu osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 7 §:n mukaisesti.

9 Suhde muihin esityksiin

9.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Syksyllä 2022 on tarkoitus antaa hallituksen esitys muun muassa huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi huoneistotietojärjestelmän tietosisällön ja käytön laajentamiseksi taloyhtiöiden taloudellisten ja teknisten tietojen osalta (ns. HTJ 2 – hanke). Samassa yhteydessä tulevat arvioitavaksi eräät hallitusohjelman toteuttamiseen liittyvät positiivista luottotietorekisteriä koskevat kysymykset.² Mainitun lainsäädännön toteutusta rahoitetaan EU:n elpymisvälineen budjetista. Esityksen käsittelyllä ei ole vaikutusta käsillä olevassa esityksessä ehdotettujen muutosten toteuttamisen kannalta.

Työ- ja elinkeinoministeriössä on valmisteilla kaupparekisterilain kokonaisuudistus. Uudistuksella ei ole vaikutusta käsillä olevassa esityksessä ehdotettujen muutosten toteuttamisen kannalta. Uudistuksen yhteydessä voidaan arvioida keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovellettavasta laista voimassaolevan kaupparekisterilain 9 §:n 5 momentin mukaan tehtäviä ilmoituksia ja merkintöjä. Säännöksen tarkoituksena on ollut helpottaa kulloinkin sovellettavan lain toteamista. Merkintää on pidetty perusteltuna niin osakkaiden kuin yhtiön sopimuskumppaneidenkin kannalta, ottaen huomioon, että muun muassa asunto-osakeyhtiön hallituksen ja toimitusjohtajan toimivaltaa koskevat säännökset poikkeavat jossain määrin osakeyhtiölain vastaavista säännöksistä. Toisaalta kaupparekisteriviranomaisen käytännössä on ilmennyt, että keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavaan lakiin liittyvistä monimutkaisista kysymyksistä johtuen säännöksen perusteella tehtävät rekisterimerkinnät voivat muodostua tarpeettoman epäselviksi. On esitetty, että rekisterimerkintä sovellettavasta laista voi antaa kaupparekisteritietojen käyttäjälle tosiasiallisesti virheellisen käsityksen siitä, mitä lakia yhtiöön sovelletaan.

9.2 Suhde talousarvioesitykseen

Esityksestä aiheutuisi huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluville viranomaisille yhteensä n. 880 000 € kertaluonteiset menot, joista n. 730 000 € kohdistuisi Patentti- ja rekisterihallitukselle ja n. 150 000 € Maanmittauslaitokselle. Valtion vuoden 2023 talousarvioesitykseen esitetään otettavaksi tarvittava määräraha kertaluonteisiin esityksen mukaisten tieto- ja asiointijärjestelmien muutosten toteuttamisesta aiheutuviin menoihin vuosina 2023-2024. Toimenpiteiden

² Positiivista luottotietorekisteriä koskevan hallituksen esityksen (HE 22/2022 vp., s. 16) mukaan taloyhtiölainaosuuksia koskevien tietojen sisällyttämistä positiiviseen luottotietorekisteriin on pidetty ensiarvoisen tärkeänä, koska taloyhtiölainaosuudet muodostavat oleellisen osan kotitalouksien velkaantumisesta ja niitä koskevat tiedot ovat siten tärkeitä ylivelkaantumisen torjunnan, rahoitusvakauden sekä luottomarkkinoiden analysoinnin ja valvonnan kannalta. Esityksen mukaan lainaosuuksia koskevat tiedot voitaisiin siirtää huoneistotietojärjestelmästä, kun tiedot ovat siitä saatavilla huoneistotietojärjestelmän jatkokehityshankkeen myötä. Tästä syystä taloyhtiölainaosuuksia koskevien tietojen sisällyttäminen positiiviseen luottotietorekisteriin on esityksessä arvioitu tarkoituksenmukaisimpana toteuttaa erillisillä lainmuutoksilla, kun se on huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön valmistelun ja huoneistotietojärjestelmän oman kehitystyön kannalta mahdollista.

edellyttämästä rahoituksesta päätetään julkisen talouden suunnitelman ja valtion talousarvion valmistelun yhteydessä

10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten tavoitteena on luoda luotettava kirjaamisjärjestelmä, joka edistää asunto-osakkeen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä, omistajan tiedonsaantia sekä asunto-osakeyhtiöiden hallinnon hoitamista. Sääntelyllä on siten merkitystä sekä osakkeenomistajien että osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden perustuslain 15 §:ssä säädetyn omaisuuden suojan kannalta. Ehdotuksella pyritään selvittämään osakkeita ja/tai niiden tuottamaa hallinto-oikeutta koskevan yhtiöjärjestysmuutoksen edellytyksiä ja muutosten käsittelyä osakehuoneistorekisterissä. Ehdotettu sääntely perustuu vakiintuneille yhtiö- ja esineoikeudellisille periaatteille, joiden mahdollisimman selkeä ja helposti ennakoitava soveltaminen puheena olevissa muutostilanteissa on omiaan parantamaan osakkeenomistajien ja osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden asemaa. Esitykseen ei sisälly omistusoikeuden rajoittamista tai omistajan taikka muiden oikeudenhaltijoiden asemaan ja määräysvaltaan puuttumista, joka olisi ristiriidassa perustuslain 15 §:n säännösten kanssa.

Osakehuoneistorekisterin pito Maanmittauslaitoksessa on perustuslain 124 §:ssä tarkoitetun julkisen hallintotehtävän hoitamista. Tehtävää hoidetaan rikosoikeudellisen, vahingonkorvausoikeudellisen ja virkamiesoikeudellisen virkavastuun alaisuudessa. Maanmittauslaitoksen toimintaan tehtäviä hoidettaessa sovelletaan huoneistotietojärjestelmää koskevassa laissa säädettyjä poikkeuksia hallinnon yleislainsäädäntöä. Esityksessä ehdotetut osakehuoneistorekisteriä koskevat säännökset ovat omiaan selvittämään laissa tarkoitetun julkisen tehtävän hoitamista.

Osakehuoneistorekisteriin kirjaamista koskevalla määräajalla on merkitystä voimaanpanolaissa säädettyjen hallinnollisten sanktioiden määräämisen kannalta. Määräajan laiminlyönnistä seuraa voimaanpanolain mukaan kirjaamisesta perittävän maksun korottaminen. Seuraamuksen määrääminen on arvioitu ongelmalliseksi niissä käytännön tapauksissa, joissa luovutuksensaaja ei saannon ehdollisuuden johdosta ole saanut osakekirjaa hallintaansa eikä siten ole voinut hakea oikeutensa kirjaamista voimaanpanolaissa säädetyllä tavalla. Ehdotus voimaanpanolain muuttamiseksi siten, että ehdollisten saantojen osalta kirjaamishakemuksen määräaika laskeaan omistusoikeuden siirtymisestä ehdon toteuduttua poistaa mainitun ongelman.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 43 §:n 5 momentti, 19 luvun 14 §:n 3 ja 4 momentti, 20 luvun 14 §:n 2 ja 3 momentti ja 28 luvun 1 §, ja
lisätään lain 6 luvun 22 §:ään uusi 5 momentti, 34 §:ään uusi 5 momentti, 40 §:n 1 momenttiin uusi 6 a kohta sekä 23 lukuun uusi 2 a § seuraavasti:

6 Luku

Yhtiökokous

22 §

Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Jos päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta koskee aiemmin rekisteröityjä 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuja osakehuoneistoa tai 5 kohdassa tarkoitettuja osakeryhmiä koskevia tietoja, 1 momentissa säädettyä sovelletaan myös selvitykseen yhtiöjärjestyksen muutoksen vaikutuksista kyseisiin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallinto-oikeuteen kohdistuviin osakehuoneistorekisteristä ilmeneviin kolmannen oikeuksiin. Selvityksestä on käytävä ilmi, että yhtiöjärjestyksen muutosta varten on hankittu huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 a §:ssä tarkoitettua kirjaamista tai merkintää varten tarvittavat osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeudenhaltijoiden suostumukset. Tätä momenttia ei sovelleta, jos yhtiöjärjestyksen muutos koskee ainoastaan osakehuoneiston pinta-alan tarkastusmittausta, osakehuoneiston huoneiden lukumäärän muuttamista tai jos muutoksesta päätetään jäljempänä 39 §:ssä tarkoitettua purkamisen ja uusrakentamisen toteuttamiseksi.

34 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Jos yhtiöjärjestyksen muutos koskee aiemmin rekisteröityjen 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen osakehuoneistoa tai 5 kohdassa tarkoitettujen osakeryhmiä koskevien tietojen muuttamista, päätöksen rekisteröitäväksi ilmoittavan yhtiön edustajan on annettava vakuutus siitä, että muutosta koskevan päätöksen tekemisessä on noudatettu tämän luvun 22 §:n 5 momenttia.

40 §

Suunnitelma purkamisesta ja uusrakentamisesta

Yhtiön hallituksen on laadittava purkamisesta ja uusrakentamisesta suunnitelma, jossa on oltava:

6 a) selvitys uusien osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajien ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden ilmoittamisesta kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin

43 §

Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen

Lunastajan on viipymättä ilmoitettava yhtiölle 1 momentissa tarkoitetun ääni- ja omistusosuu- den täyttymisestä ja lakkaamisesta. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava lunastusoikeuden ja -vel- vollisuuden edellytyksenä olevan ääni- ja omistusosuusvaatimuksen täytyminen ja lakkaami- nen rekisteröitäväksi ja merkittäväksi osakeluetteloon sekä ilmoitettava asiasta osakkeenomis- tajille siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan, kun yhtiö on saanut lunastajalta ilmoituk- sen tai muuten luotettavan tiedon asiasta.

19 Luku

Sulautuminen

14 §

Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta

Absorptiosulautumisessa vastaanottavan asunto-osakeyhtiön hallituksen on viipymättä sulau- tumisen rekisteröinnin jälkeen ilmoitettava sulautumisvastikkeena annettavien uusien osakkei- den ensimmäiset omistajat ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien haltijat kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin.

Kombinaatiosulautumisessa asunto-osakeyhtiöön sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden on viipymättä sulautumisen rekisteröinnin jälkeen ilmoitettava perustettavan yhtiön osakkeiden en- simmäiset omistajat ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuk- sien haltijat kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin.

20 Luku

Jakautuminen

14 §

Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta

Jakautumisessa toimivaan asunto-osakeyhtiöön vastaanottavan yhtiön hallituksen on viipymättä jakautumisen rekisteröinnin jälkeen ilmoitettava jakautumisvastikkeena annettavien uusien osakkeiden ensimmäiset omistajat ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien haltijat kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin.

Jakautumisessa perustettavaan yhtiöön jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden on viipymättä jakautumisen rekisteröinnin jälkeen ilmoitettava perustettavan yhtiön osakkeiden ensimmäiset omistajat ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien haltijat kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin.

23 Luku

Päätöksen moite

2 a §

Osakehuoneistorekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan oikeutta loukkaava päätös

Yhtiökokouksen 6 luvun 22 §:n 5 momentissa tarkoitettu päätös 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen osakehuoneistoa tai 5 kohdassa tarkoitettujen osakeryhmiä koskevien tietojen muuttamisesta on tehoton osakehuoneistorekisterin kirjauksella tai merkinnällä suojattua osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan oikeuden haltijaa kohtaan, jos tämä ei ole antanut suostumusta muuttamiseen.

Oikeudenhaltija voi nostaa yhtiötä vastaan kanteen 1 momentissa tarkoitettun tehottomuuden vahvistamiseksi. Tällaiseen päätökseen ei sovelleta 1 §:n 2 momentissa säädettyä kolmen kuukauden määräaika. Kanne on kuitenkin nostettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun oikeudenhaltija on saanut suostumuksensa mukaisen yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Sama määräaika koskee kanteen nostamista, kun oikeudenhaltija on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 5 momentissa tarkoitettun kehotuksen kanteen nostamiseen.

28 Luku

Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan Suomen lain mukaan rekisteröityyn keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jollei tässä laissa tai muussa laissa säädetä toisin.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa tämän lain 1 luvun 5 §:n 2 momentin ja 13 §:n 1 momentin 3-6 kohdan sekä 2 luvun 4 §:n 2 momentin soveltamisesta. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

Keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä perustettaessa voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä, että yhtiön osakkeet eivät kuulu lain 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Tällaista määräystä ei voida myöhemmin poistaa yhtiöjärjestyksestä. Jos keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin, yhtiöjärjestyksessä ei voida poiketa tämän lain osakehuoneistorekisteriä koskevista säännöksistä.

Jos keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1 päivää tammi-kuuta 1992, tätä lakia sovelletaan yhtiöön vain, jos soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 6 luvun 22 §:n 5 momentissa tarkoitetun yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen tekemisen edellytyksenä on, että muutoksen kohteena olevien osakeryhmien omistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain 7 §:n mukaisesti.

Lain 28 luvun 1 §:n 2 momentin vastainen yhtiöjärjestyksen määräys on muutettava lain mukaiseksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

2.

Laki

huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 5 § ja 14 §:n 1 momentin 1 kohta ja *lisätään* lakiin uusi 8 a—d § ja 10 §:ään uusi 5 momentti seuraavasti:

2 Luku

Osakkeenomistajan sekä osakkeen panttauksen kirjaaminen ja osaketta koskevan rajoituksen merkitseminen osakehuoneistorekisteriin

5 §

Osakkeenomistajan kirjaaminen

Osakkeen ensimmäinen omistaja kirjataan osakehuoneistorekisteriin yritys- ja yhteisötietolain (244/2001) 10 §:ssä tai asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 13 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen tietojen perusteella.

Osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin sen hakemuksesta, jolle osake on siirtynyt. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta.

Saanto, joka ei ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia, kirjataan osakehuoneistorekisteriin ehdollisena. Saannon kirjaamista koskeva hakemus jätetään tällöin muuten lepäämään, kunnes asia voidaan lopullisesti ratkaista. Tällöin voidaan jättää lepäämään muikin hakemus tai ilmoitus, jonka perusteella osakehuoneistorekisteriin voidaan tehdä kirjaus tai merkintä, jos luovutuksensaaja kirjataan osakkeenomistajaksi.

Jos osakkeet on hankittu perustettavan yhtiön lukuun, tieto tästä merkitään osakehuoneistorekisteriin saannon kirjaamisen yhteydessä.

8 a §

Kirjaaminen tai merkintä yhtiöjärjestyksen muutoksen perusteella

Osakkeita koskevan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n 5 momentissa tarkoitetun yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnistä on viipymättä tehtävä merkintä osakehuoneistorekisteriin. Merkintä poistetaan ja osakehuoneistorekisteriin kirjatut ja merkityt oikeudet ja rajoitukset kohdistetaan tarvittaessa muuttuneisiin osakeryhmiin osakkeenomistajan hakemuksesta.

Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröintiä koskevan merkinnän poistaminen ja tarvittaessa osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeuksien ja rajoitusten kohdistaminen muuttuneisiin osakeryhmiin on ratkaistava samalla kaikkien yhtiöjärjestysmuutoksen kohteena olevia osakkeita koskevien 1 momentissa tarkoitettujen hakemusten osalta seuraavasti:

1) omistusoikeuden osalta edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys;

2) panttauksen osalta edellytyksenä on pantinsaajan suostumus, sekä;

3) osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan osakehuoneistorekisteriin merkityn rajoituksen osalta edellytyksenä on rekisteriin oikeudenhaltijaksi merkityn suostumus tai muu selvitys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetun ratkaisun edellytyksenä olevan suostumuksen antamisesta silloin, kun osakehuoneistorekisteriin on merkitty lain 7 §:ssä säädetty osaketta tai osakkeenomistajaa koskeva rajoitus, säädetään erikseen.

Jos osakkeisiin on 1 momentissa tarkoitetun yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan merkinnän tekemisen jälkeen tullut vireille uusi kirjaamista tai merkintää koskeva hakemus, asian ratkaisu edellyttää 2 momentin mukaista päätöstä kyseisen rekisterimerkinnän poistamisesta ja tarvittaessa oikeuksien kohdistamisesta muutetun yhtiöjärjestyksen mukaisiin osakkeisiin. Tässä momentissa säädettyä ei sovelleta, jos osakkeet on hankittu ulosottomenettelyssä tai konkurssipesältä.

Edellä 2 momentissa tarkoitettu ratkaisu ei vaikuta siihen, milloin muutoksen kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuva kirjaus tai merkintä on 10 §:n 1 momentin mukaan katsottu tehdyksi.

8 b §

Kirjaaminen tai merkintä purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä

Jos 8 a §:n 1 momentissa tarkoitetusta yhtiöjärjestyksen muutoksesta on päätetty asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 39 §:n mukaisen purkamisen ja uusrakentamisen toteuttamiseksi, Maanmittauslaitos poistaa yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan merkinnän ja kohdistaa osakehuoneistorekisteriin kirjatut ja merkityt oikeudet tarvittaessa muuttuneisiin osakeryhmiin yhtiön ilmoituksesta. Ratkaisun edellytyksenä on, että kaikki muutoksen kohteena oleviin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat oikeudet voidaan kohdistaa muuttuneisiin osakeryhmiin.

8 c §

Kirjaaminen tai merkintä sulautumisen ja jakautumisen perusteella

Sulautumis- ja jakautumisvastikkeena annettavan osakkeen ensimmäinen omistaja kirjataan osakehuoneistorekisteriin asunto-osakeyhtiölain 19 luvun 14 §:ssä tai 20 luvun 14 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen tietojen perusteella. Sama koskee muiden mainituissa lainkohdissa tarkoitettujen osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten kirjaamista ja merkitsemistä. Ratkaisun edellytyksenä on, että kaikki muutoksen kohteena

oleviin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat oikeudet voidaan kohdistaa sulautumis- ja jakautumisvastikkeen annettaviin osakkeisiin.

8 d §

Yhtiön purkaminen, rekisteristä poistaminen ja yhteisömuodon muuttaminen

Osakkeet poistetaan osakehuoneistorekisteristä asunto-osakeyhtiölain 21 luvun 1 §:ssä tarkoitettua yhteisömuodon muutoksen tai 22 luvun 1 §:ssä tarkoitettua purkautumisen tultua rekisteröidyksi. Sama koskee asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 2 §:n, osakeyhtiölain 20 luvun 2 §:n ja kaupparekisterilain 24 §:n mukaista yhtiön poistamista rekisteristä.

10 §

Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely

Jos 8 a §:n mukaisen ratkaisun tekeminen estyy sen johdosta, että osakehuoneistorekisteriin merkitty oikeudenhaltija ei anna suostumusta yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan merkinnän poistamiseen ja tarvittaessa osakehuoneistorekisteriin kirjattun tai merkityn oikeuden kohdistamiseen muuttuneeseen osakeryhmään, kyseinen oikeudenhaltija osoitetaan nostamaan asunto-osakeyhtiölain 23 luvun 2 a §:ssä tarkoitettu kanne yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen tehostomuuden vahvistamiseksi. Kehotus annetaan uhalla, että yhtiöjärjestyksen muutosta koskeva merkintä voidaan muuten poistaa ja osakehuoneistorekisteriin kirjattu tai merkitty oikeus tarvittaessa kohdistaa muuttuneeseen osakeryhmään.

3 Luku

Hallintakohteen taloudelliset ja tekniset tiedot

14 §

Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvien taloudelliset ja teknisten tietojen käsittely

Maanmittauslaitos saa käsitellä seuraavia muusta viranomaisen rekisteristä teknisen käyttöyhteyden avulla luovutettavia tietoja:

1) kaupparekisterin tiedot yhtiön rekisteröinnistä, purkamisesta ja rekisteristä poistamisesta, toiminimistä ja tunnuksista, vastuuhenkilöstä, kotipaikasta ja sijainnista, hallintakohteista, osakkeista ja niitä koskevista vaihdannan rajoituksista sekä osakehuoneistorekisterin tietoihin vaikuttavan yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnistä;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 8 a §:n 2 momentissa tarkoitettua ratkaisun tekeminen edellyttää, että osakkeenomistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain 7 §:n mukaisesti.

Lain 8 b ja 8 c §:ssä tarkoitettua osakkeenomistajan kirjaamisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain 7 §:n mukaisesti. Muussa tapauksessa osakeluetteloon

merkitään yhtiön ilmoittama osakkeenomistaja ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain 11 §:n 2 momentin mukainen tieto annetusta osakekirjasta.

3.

Laki

huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain 7 §:n 2 momentti ja 10 §:n 2 momentti ja
lisätään lain 5 §:ään uusi 5 momentti seuraavasti:

5 §

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle

Ennen 7 §:ssä tarkoitettua osakkeenomistajan kirjaamista osakehuoneistorekisteriin Maanmittauslaitos merkitsee asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa tarkoitettua tietoa tai rajoituksen osakeluetteloon asianosaisen hakemuksesta. Merkitsemisen edellytyksenä on osakeluetteloon merkityn osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys.

7 §

Osakkeenomistajan kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti

Kun vanha asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon ja sen osake luovutetaan ensimmäisen kerran, luovutuksensaajan on haettava kirjaamistaan osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Jos osakkeen saanto ei ole lopullinen luovutukseen liittyvän ehdon takia taikka kysymyksessä on asuntopaikkalain (843/1994) 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettu luovutus tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtovero, hakemus on tehtävä kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.

10 §

Osakekirjaan sovellettavat säännökset

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakekirjan antamiseen, sisältöön ja vaihtamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 6, 7 ja 9 §:ää sekä 8 §:n 2 momenttia siihen saakka, kun osakkeenomistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin 7 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Sama koskee vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 10 §:n 1 momentin soveltamista vanhan asunto-osakeyhtiön väliaikaistodistuksen antamiseen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Sanna Marin

..ministeri Etunimi Sukunimi

