

**Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta**

*Asia*

Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta (HE 168/2022 vp).

*Valiokuntakäsittely*

Valiokunnan mietintö: Maa- ja metsätalousvaliokunta (MmVM 17/2022 vp).

*Päätös*

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

## Laki

### huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 5 §, 13 §:n 1 momentin 2 kohta ja 14 §:n 1 kohta sekä  
*lisätään* lakiin uusi 8 a—8 d §, 13 §:n 1 momenttiin uusi 3 kohta, lakiin uusi 13 a sekä 17 a—17 c §, 19 §:ään uusi 3 momentti ja lakiin uusi 25 a § seuraavasti:

#### 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 muukin

## Eduskunnan vastaus EV 167/2022 vp

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. Perustettavan yhtiön lukuun osakkeet hankkinut voi hakea tiedon poistamista rekisteristä.

### 8 a §

#### *Kirjaaminen tai merkintä yhtiöjärjestyksen muutoksen perusteella*

Osakkeita koskevan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n 5 momentissa tarkoitettua 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 toisiinsa vaikuttavien 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 tarkoitettua ratkaisun edellytyksenä olevan suostumuksen antamisesta silloin, kun osakehuoneistorekisteriin on tehty 7 §:ssä tarkoitettu merkintä osaketta tai osakkeenomistajaa koskevasta rajoituksesta, säädetään erikseen.

Jos osakkeisiin on 1 momentissa tarkoitettua yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan merkinnän tekemisen jälkeen tullut vireille uusi saannon tai panttauksenkirjaamista koskeva hakemus, asian ratkaisu edellyttää 2 momentin mukaista päätöstä kyseisen rekisterimerkinnän poistamisesta ja tarvittaessa oikeuksien kohdistamisesta muutettua yhtiöjärjestyksen mukaisiin osakkeisiin. Mitä tässä momentissa säädetään, 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 tarkoitettua 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

## Eduskunnan vastaus EV 167/2022 vp

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 tai osakeyhtiölain (624/2006) 19 luvun 4 §:ssä tarkoitetun yhteisömuodon muutoksen taikka asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 1 §:ssä tai osakeyhtiölain 20 luvun 1 §:ssä tarkoitetun purkautumisen tultua rekisteröidyksi. Sama koskee asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 2 §:ssä, osakeyhtiölain 20 luvun 2 §:ssä ja kaupparekisterilain (129/1979) 24 §:ssä tarkoitettua yhtiön poistamista rekisteristä.

### 13 §

#### *Hallintakohderekisteri*

Edellä 2 luvussa säädetyn tehtävän hoitamista ja tietopalvelun järjestämistä varten Maanmittauslaitos pitää rekisteriä (*hallintakohderekisteri*), johon tallennetaan tieto:

- 
- 2) yhtiölle kuuluvan tai sen hallitseman kiinteistön, rakennuksen, huoneiston ja osakeryhmän tunnuksesta;
  - 3) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettujen selvitysten sekä 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten mukaisista toimenpiteistä.
- 

### 13 a §

#### *Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot*

Yhtiötä ja hallintakohteita koskevana taloudellisina tietoina hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto:

- 1) yhtiön uudisrakentamista tai perusparannusta varten nostaman luoton kokonaispääomasta;
- 2) luottoa koskevan luottosopimuksen tekopäivämäärästä;

## Eduskunnan vastaus EV 167/2022 vp

- 3) siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten;
- 4) siitä, jakautuuko vastuu luotosta yhtiössä osakeryhmille;
- 5) kunkin osakeryhmän kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta;
- 6) kunkin osakeryhmän vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltyä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen; sekä
- 7) 1—6 kohdassa tarkoitettujen tietojen päivitysajankohdasta ja päivittäjästä.

### 14 §

#### *Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely*

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

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

### 17 a §

#### *Yhtiön tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tiedoista*

Yhtiön on asetettava 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:n 4—7 kohdassa tarkoitettut tiedot saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle tekniselle rajapinnalle tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman käyttöliittymän kautta koneluettavassa muodossa. Tiedot on päivitettävä vähintään kerran vuodessa kuukauden kuluessa yhtiön asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:ssä tarkoitetun varsinaisen yhtiökokouksen päättymisestä sekä viivytyksettä mainitun lain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutetun tahon tätä pyytäessä. Edellä 13 a §:n 4—7 kohdassa tarkoitettut tiedot on lisäksi päivitettävä aina:

- 1) vastikkeiden määrään vaikuttavan yhtiökokouspäätöksen jälkeen;
- 2) osakeryhmän muutosten jälkeen; sekä
- 3) osakeryhmän omistajan tehdessä maksuohjelmasta poikkeavan maksusuorituksen.

Edellä 1 momentissa säädetty tiedonantovelvollisuus koskee yhtiötä, jossa on enintään viisi hallintakohtetta sekä yhtiötä, jonka hallintakohteet eivät ole tavanomaisen vaihdannan piirissä vain, jos sillä on 13 a §:n 4 kohdassa tarkoitettua lainaa, josta vastuu jakautuu osakeryhmille, taikka asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho tietojen päivittämistä pyytää.

Edellä 1 ja 2 momentissa säädetty tiedonantovelvollisuus alkaa rakentamisvaiheen päätyttyä asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla.

## Eduskunnan vastaus EV 167/2022 vp

### 17 b §

#### *Luotonantajan tiedonantovelvollisuus yhtiön sekä hallintakohteen taloudellisista tiedoista*

Yhtiölle luoton myöntäneen luotonantajan on asetettava 13 a §:n 1—3 kohdassa tarkoitetut tiedot yhtiön nostamista luotoista saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle tekniselle rajapinnalle tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman verkkoasiointipalvelun kautta kolmueluettavassa muodossa viivytyksettä luoton nostamisen jälkeen.

### 17 c §

#### *Tarkemmat säännökset*

Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:ssä tarkoitettujen tietojen sisällöstä ja teknisistä yksityiskohdista sekä siitä teknisestä tavasta, jolla 17 a ja 17 b §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus on toteutettava.

### 19 §

#### *Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin*

---

Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain (739/2022) 2 §:ssä tarkoitetulla rekisterinpitäjällä on oikeus salassapitosäännösten estämättä ilman käyttö lupaa saada huoneistotietojärjestelmästä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi välttämättömät tiedot teknisen käyttöyhteyden avulla tai muulla tarkoitukseen soveltuvalla tavalla.

### 25 a §

#### *Yhteistyöryhmä*

Yhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä varten Maanmittauslaitos asettaa kahdeksi vuodeksi kerrallaan yhteistyöryhmän, johon kutsutaan järjestelmän ylläpitäjien ja käyttäjien edustajia.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20 \_\_\_\_ . Lain 8 a §:n ja 8 b §:n säännökset tulevat kuitenkin voimaan vasta valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana.

Lain 8 a §:n 2 momentissa tarkoitetun ratkaisun tekeminen edellyttää, että osakkeenomistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

Lain 8 b ja 8 c §:ssä tarkoitetun osakkeenomistajan kirjaamisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Muussa tapauksessa osakeluetteloon merkitään yhtiön ilmoittama osakkeenomistaja ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta annetun lain (1329/2018) 11 §:n 2 momentin mukainen tieto annetusta osakekirjasta.

## Eduskunnan vastaus EV 167/2022 vp

Luotonantajan on täytettävä 17 b §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus tiedonantohetkellä voimassa olevien luottosopimusten osalta ensimmäisen kerran 1 päivän syyskuuta ja 30 päivän marraskuuta 2025 välisenä aikana.

Yhtiön on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 a §:n 4—6 kohdassa tarkoitetuista tiedoista tiedonantohetkellä voimassa olevien luottosopimusten osalta ensimmäisen kerran 1 päivän joulukuuta 2025 ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana.

Yhtiön, joka käyttää tietojen toimittamiseen Maanmittauslaitoksen tarjoamaa rajapintapalvelua, on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetuista tiedoista ensimmäisen kerran 1 päivän kesäkuuta 2025 ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana.

Yhtiön, joka käyttää tietojen toimittamiseen Maanmittauslaitokselle sen tarjoamaa verkko-asiointipalvelua, on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettujen tietojen osalta ensimmäisen kerran 1 päivän tammikuuta ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana.

Yhtiö, jossa on enintään viisi hallintakohdetta ja jolla ei ole 13 a §:n 4 kohdassa tarkoitettua lainaa, josta vastuu jakautuu osakeryhmille, voi toimittaa 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:ssä tarkoitettuja tietoja huoneistotietojärjestelmään 1 päivästä tammikuuta 2026.

Lain 17 a §:ssä säädetty velvollisuus toimittaa huoneistotietojärjestelmään tietoja asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten mukaisista toimenpiteistä koskee vain tämän lain voimaantulon jälkeen tehtyjä toimenpiteitä.

---

## Laki

### asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 luvun 12 §:n 6 kohta, 6 luvun 43 §:n 5 momentti, 7 luvun 27 § ja 28 §:n otsikko ja 1 momentti, 19 luvun 14 §:n 3 ja 4 momentti, 20 luvun 14 §:n 2 ja 3 momentti sekä 28 luvun 1 §,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 12 §:n 6 kohta, 19 luvun 14 §:n 3 ja 4 momentti sekä 20 luvun 14 §:n 2 ja 3 momentti laissa 1330/2018, 6 luvun 43 §:n 5 momentti laissa 183/2019, 7 luvun 27 § osaksi laissa 1330/2018 ja 28 luvun 1 § osaksi laissa 16/2021, sekä

*lisätään* 6 luvun 3 §:ään uusi 6 momentti, 22 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 183/2019, uusi 5 momentti, 34 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 547/2010, uusi 5 momentti, 40 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laissa 183/2019, uusi 6 a kohta sekä 23 lukuun uusi 5 § seuraavasti:

## Eduskunnan vastaus EV 167/2022 vp

2 luku

### Osakkeet

12 §

#### *Osakeluettelo*

Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa osakeluetteloa, johon merkitään:

6) osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus tai turvaamistoimenpide sekä huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin.

6 luku

### Yhtiökokous

3 §

#### *Varsinainen yhtiökokous*

Edellä 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuihin selvityksiin sisältyvät tiedot kunnossapito- ja muutostöistä on toimitettava Maanmittauslaitokselle noudattaen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ää.

22 §

#### *Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen*

Jos päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta koskee 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuja osakehuoneistoja tai 5 kohdassa tarkoitettuja osakeryhmiä koskevia tietoja, 1 momenttia sovelletaan myös selvitykseen yhtiöjärjestyksen muutoksen vaikutuksista kyseisiin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen 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 tämän luvun 39 §:ssä tarkoitettun purkamisen ja uusrakentamisen toteuttamiseksi.

## Eduskunnan vastaus EV 167/2022 vp

### 34 §

#### *Yhtiöjärjestyksen muuttaminen*

-----

Jos yhtiöjärjestyksen muutos koskee 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuja osakehuoneistoja tai 5 kohdassa tarkoitettuja osakeryhmiä koskevia tietoja, päätöksen rekisteröitäväksi ilmoittavan on annettava vakuutus siitä, että muutosta koskevan päätöksen tekemisessä on noudatettu tämän luvun 22 §:n 5 momentin vaatimusta tarvittavien oikeudenhaltijoiden suostumusten hankkimisesta.

### 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 tarkoitettun ääni- ja omistusosuuden täyttymisestä ja lakkaamisesta. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava lunastusoikeuden ja -velvollisuuden edellytyksenä olevan ääni- ja omistusosuusvaatimuksen täytyminen ja lakkaaminen rekisteröitäväksi ja merkittäväksi osakeluetteloon sekä ilmoitettava asiasta osakkeenomistajille noudattaen, mitä kutsun toimittamisesta yhtiökokoukseen säädetään, kun yhtiö on saanut lunastajalta ilmoituksen tai muuten luotettavan tiedon asiasta.

-----



## Eduskunnan vastaus EV 167/2022 vp

### 7 luku

#### Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

##### 27 §

###### *Isännöitsijäntodistus*

Isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus taikka tehtävä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä tarkoitettu tietojen päivitys. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus taikka tehdä päivitys on hallituksen puheenjohtajalla. Pynnön voivat tehdä:

- 1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;
- 2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä
- 3) välityслиike, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto.

Todistuksesta on käytävä ilmi:

- 1) yhtiön taloudellinen tila;
- 2) tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 3) maa-alueen omistussuhteet;
- 4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;
- 5) tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 6) tiedot yhtiön osakkeiden kuulumisesta ja osakeryhmän omistajan kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin;
- 7) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi sekä osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus, jollei osakkeenomistajaa ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin;
- 8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kesto aika;
- 9) osakkeenomistajan eräänntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;
- 10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;
- 11) yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;
- 12) 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva osakeantivaltuus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoittavien oikeuksien antamisesta; sekä
- 13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Todistuksesta sekä osakeryhmäkohtaisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

Tarkempia säännöksiä isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

## Eduskunnan vastaus EV 167/2022 vp

### 28 §

#### *Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen ja toimittaminen huoneistotietojärjestelmään*

Hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä tarkoitetuista ilmoituksista. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Ilmoitusten sisältämät tiedot kunnossapito- ja muutostöistä on toimitettava Maanmittauslaitokselle noudattaen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ää.

---

### 19 luku

#### **Sulautuminen**

### 14 §

#### *Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta*

---

Absorptiosulautumisessa vastaanottavan asunto-osakeyhtiön hallituksen on viipymättä sulautumisen rekisteröinnin jälkeen ilmoitettava sulautumisvastikkeena annettavien uusien osakkeiden 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 ensimmäiset omistajat ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien 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.

## Eduskunnan vastaus EV 167/2022 vp

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**

##### 5 §

*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 tarkoitettuna 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 perusteella tehdyn yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi. Päätös on annettava tiedoksi noudattaen, mitä haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla.

### 28 luku

#### **Lain soveltaminen kiinteistöosaakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön**

##### 1 §

##### *Soveltamisala*

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

Keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 1 luvun 5 §:n 2 momentin ja 13 §:n 1 momentin 3—6 kohdan, 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten eikä 2 luvun 4 §:n 2 momentin soveltamisesta. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

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

## Eduskunnan vastaus EV 167/2022 vp

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Sen 6 luvun 22 §:n 5 momentti, 34 §:n 5 momentti sekä 23 luvun 5 § tulevat kuitenkin voimaan vasta valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana.

Tämän lain 6 luvun 22 §:n 5 momenttia, 34 §:n 5 momenttia, 40 §:n 1 momentin 6 a kohtaa ja 43 §:n 5 momenttia, 19 luvun 14 §:n 3 ja 4 momenttia, 20 luvun 14 §:n 2 ja 3 momenttia sekä 23 luvun 5 §:ää sovelletaan osakehuoneistorekisteriin kuuluvaan yhtiöön.

Jos yhtiö kuuluu osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain (1329/2018) 5 §:n 1 momentin tai 6 §:n 2 momentin perusteella, tämän 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 voimaantulon jälkeen 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.

---

## Laki

### huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain (1329/2018) 7 §:n 2 momentti ja 10 §:n 2 momentti sekä  
*lisätään* 5 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 17/2021, uusi 5 momentti ja lakiin uusi 6 a § seuraavasti:

#### 5 §

*Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle*

---

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

## Eduskunnan vastaus EV 167/2022 vp

### 6 a §

#### *Muun yhteisön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi*

Mitä 6 §:n 2 momentissa säädetään yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle, sovelletaan myös, jos muu yhtiö tai osuuskunta muutetaan asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi. Osakeluettelon ylläpidon siirtämisen jälkeen yhtiöön sovelletaan, mitä 7—11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä.

### 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 asuntokauppalain (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 tämän lain 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 \_\_\_\_ .

**Eduskunnan vastaus EV 167/2022 vp**

Helsingissä 23.11.2022

Eduskunnan puolesta

puhemies

pääsihteeri