

Valiokunnan mietintö MmVM 15/2020 vp

voimaanpanosta annetun lain siirtymäsäännöksiä ehdotetaan täsmennettäväksi. Asunto-osakeyhtiölaissa ehdotetaan lisäksi selvennettäväksi, miltä osin huoneistotietojärjestelmään kuuluvan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Suomessa otettiin vuonna 2019 käyttöön huoneistotietojärjestelmä, jota ylläpitää Maanmittauslaitos. Huoneistotietojärjestelmään kerätään siirtymäajan kuluessa kattavat tiedot asunto-osakkeiden ja niillä hallittavien osakehuoneistojen, kuten asuntojen ja autopaikkojen, omistuksista ja panttauksista. Kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä, se korvaa paperisen osakekirjan käytön osakehuoneistojen vaihdannassa ja lainan vakuutena.

Esityksessä ehdotetaan osakeluettelon siirtämiselle säädetyt määräajan jatkamista vuodelta vuoden 2023 loppuun muuttamalla huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (1329/2018), jäljempänä voimaanpanolaki, 5 §:n 1 momenttia. Esityksessä ehdotetaan myös täsmennettäväksi keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevia voimaanpanolain 6 §:n 3 momentin säännöksiä siten, että voimaanpanolaissa selkeämmin todetaan, ettei huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulo vaikuta sellaisiin ennen vuotta 2019 perustettuihin yhtiöihin, jotka eivät halua liittyä osakehuoneistorekisteriin. Näihin yhtiöihin sovelletaan jatkossakin lainsäädäntöä, jonka soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä eli osakeyhtiölakia (624/2006) tai huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaan tullessa voimassa ollutta asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009), tai tätä edeltävää asunto-osakeyhtiölakia (809/1991), jonka soveltaminen voi tulla kysymykseen yhtiön perusilmoituksen ajankohdan perusteella. Myös asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 28 luvun 1 §:n 2 momenttia (1330/2018) ehdotetaan täsmennettäväksi keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin liittyen. Lisäksi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 25 §:n ja voimaanpanolain 17 §:n muutoksenhakua koskeviin säännöksiin ehdotetaan lisättäväksi informatiivinen viittaus oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin.

Saamansa selvityksen perusteella valiokunta toteaa, että voimaanpanolain 8 §:n 3 momentin mukaan yhtiökokouskutsun toimittamiseen vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:ää siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat liittyä osakehuoneistorekisteriin ottamalla asiasta yhtiöjärjestykseen voimaanpanolain 6 §:n 1 momentin mukaisen määräyksen ja siirtämällä tämän jälkeen viipymättä osakeluettelon pidon Maanmittauslaitokselle. Edelleen, voimaanpanolain 6 §:n 3 momentin perusteella tällaiseen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan voimaanpanolain säännöksiä vasta kun osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle. Voimaanpanolain 8 §:n 3 momentilla ei siten ole vaikutusta rekisteriin liittyvän keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kokouskutsuaikaan, josta on voitu yhtiöjärjestyksessä määrätä osakeyhtiölain mukaisesti. Yhtiökokouskutsun määräaika koskeva asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 § ei ole myöskään sellainen osakehuoneistorekisteriä

Valiokunnan mietintö MmVM 15/2020 vp

koskeva säännös, jonka osalta asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentissa esitetään rajoitettavaksi mahdollisuutta määrätä yhtiöjärjestyksessä osakeyhtiölain soveltamisesta.

Selvitykseen viitaten valiokunta toteaa myös, että asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin ja voimaanpanolain 6 §:n 1 momentin yksityiskohtaisissa perusteluissa mainittujen asunto-osakeyhtiölain 5 §:n 2 momentin 4, 5 ja 5 a kohtien osalta on tarkoitus säätää pakottavasti ainoastaan tiedonkulku Maanmittauslaitoksen ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön välillä, eikä säännösten tarkoituksena ole vaikuttaa mahdollisuuteen määrätä lunastuksen määräajoista toisin. Osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä ei voida poiketa asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 5 momentin säännöksestä lunastushinnan suorittamisesta viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

Hallituksen esityksessä ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotusten hyväksymistä muuttamattomina.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Maa- ja metsätalousvaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 219/2020 vp sisältyvät 1.—3. lakiehdotuksen.

Helsingissä 9.12.2020

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Anne Kalmari kesk
varapuheenjohtaja Ritva Elomaa ps
jäsen Seppo Eskelinen sd
jäsen Satu Hassi vihr
jäsen Janne Heikkinen kok
jäsen Ari Koponen ps
jäsen Mikko Lundén ps
jäsen Jari Myllykoski vas
jäsen Anders Norrback r
jäsen Raimo Piirainen sd
jäsen Jenni Pitko vihr
jäsen Mikko Savola kesk
jäsen Peter Östman kd

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Carl Selenius