

Maa- ja metsätalousvaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta (HE 168/2022 vp): Asia on saapunut maa- ja metsätalousvaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- hankepääällikkö Paavo Häikiö, maa- ja metsätalousministeriö
- lainsäädäntöneuvos Timo-Ville Nieminen, maa- ja metsätalousministeriö
- lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen, oikeusministeriö
- hankepääällikkö Arto Leinonen, valtiovarainministeriö
- toiminnallinen vastaava Sanna Heimola, Verohallinto
- erityisasiantuntija Heidi Oikarinen, Verohallinto
- johtaja Antti Kosonen, Maanmittauslaitos
- vastuualuepääällikkö Kari Niemi, Maanmittauslaitos
- lakimies Mika Paasikallio, Patentti- ja rekisterihallitus
- johtava asiantuntija Teija Kaarlela, Finanssiala ry
- lakivaliokunnan puheenjohtaja Marianne Palo, Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto KVKL ry
- asiamies, varatuomari Juha Terho, Rakennusteollisuus RT ry
- kehityspääällikkö Ira Tenhunen, Suomen Isännöintiiliitto ry
- toimitusjohtaja Harri Hiltunen, Suomen Kiinteistöliitto ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- työ- ja elinkeinoministeriö
- ympäristöministeriö
- Ulosottolaitos
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto
- Kuluttajaliitto ry
- RAKLI ry
- Suomen Asianajajaliitto
- asiantuntija Heikki Karu

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

Valiokunta on saanut ilmoituksen, ei lausuttavaa:

- Suomen Lakimiesliitto ry

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia, asunto-osakeyhtiölakia ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon annettua lakia.

Esityksen tarkoituksena on mahdollistaa huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen ja saada käyttöön toimintaympäristö, jossa taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot virtaavat tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Esitykseen sisältyvät taloyhtiöiden hallinnollisista tiedoista kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemat tiedot sekä niihin liittyvät menettelyt. Muutoksilla toteutetaan Suomen kestävän kasvun ohjelmaa, joka tukee pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästä kasvusta. Ohjelman toimenpiteitä rahoitetaan Euroopan unionin elpymis- ja palautumistukivälineestä.

Lisäksi säädettäisiin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakeryhmiin ja niiden tuottamaan osakehuoneiston hallintaoikeuteen vaikuttavien yhtiöjärjestysmuutoksen käsittelystä kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä ja tehtäisiin eräitä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön soveltamisesta saatujen kokemusten perusteella tarpeellisia muutoksia muun muassa asunto-osakeyhtiölain keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskeviin säännöksiin, huoneistotietojärjestelmä annetun lain kirjaamista koskeviin säännöksiin sekä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon annettun lain säännöksiin.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2025 aikana.

VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

Vuonna 2019 käyttöön otetussa huoneistotietojärjestelmässä hallinnoidaan asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden omistusta, panttausta ja muita osakkeisiin kohdistuvia oikeuksia ja rajoituksia koskevia tietoja. Järjestelmä sisältää mainitut tiedot 1.1.2019 ja sen jälkeen perustettujen asunto-osakeyhtiöiden osalta. Tätä ennen perustetut yhtiöt liittyvät huoneistotietojärjestelmän piiriin siirtämällä osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi vuoden 2023 loppuun mennessä. Jälkimmäisten yhtiöiden osakeryhmät viedään kirjaamistoimintoja varten perustettuun osakehuoneistorekisteriin sitä mukaa kuin osakkeiden saanto tapahtuu tai silloin, kun osakeryhmän omistaja haluaa hakea omistusoikeutensa kirjaamista ja luopua paperista osakekirjoista. Määräaika kaikkien osakeryhmien siirtymiselle osakehuoneistorekisteriin on kymmenen vuotta osakeluettelon siirtämisestä. Esityksessä ei ehdoteta muutoksia näihin peruslähtökohtiin. Sen sijaan esityksen tarkoituksena on toteuttaa eräitä käytännön kirjaamistoiminnassa esiin tulleita muutostarpeita, joilla varmistetaan osakeryhmän yksilöintiä ja siihen perustuvaa omistusta, panttausta ja muita osakkeisiin kohdistuvia oikeuksia koskevien tie-

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

tojen eheys ja luotettavuus koko yhtiön elinkaaren ajan. Lisäksi esityksessä ehdotetaan laajennettavaksi huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä. Erityisesti tarkoituksena on tuottaa positiivisen luottotietorekisterin tarkoitusta palvelevat yhtiölainatiedot sekä taloyhtiöiden hallinnollisista tiedoista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevat tiedot. Esitys toteuttaa Suomen kestävä kasvun ohjelmaa, jolla vauhditetaan kilpailukykyä, investointeja, osaamistason nousua sekä tutkimusta, kehitystä ja innovaatioita. Siihen sisältyviä toimenpiteitä rahoitetaan Euroopan unionin elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF), jäljempänä elpymis- ja palautumistukiväline. Näin ollen esitykseen sisältyvät ehdotukset tukevat osaltaan pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävä kasvua sekä välittömästi toteuttavat hallitusohjelmaan sisältyvää kirjausta, jonka mukaan sähköisen huoneistotietojärjestelmän kehittämistä jatketaan. Valiokunta pitää esitystä tarpeellisena ja kannatettavana sekä puoltaa esitykseen sisältyvien lakiehdotusten hyväksymistä vähäisin muutoksin.

Osakeryhmien elinkaaren hallintaa koskevat ehdotukset

Asunto-osakeyhtiölain mukaan huoneistotietojärjestelmään kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet ja niiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus syntyvät rekisteröinnillä kaupparekisteriin yhtiötä perustettaessa, osakeannissa ja sulautumisessa tai jakautumisessa vastikkeena annettavan vastaanottavan yhtiön osakkeina. 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. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on mainittava jokaisen osakehuoneiston sijainti yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa, osakehuoneiston numero tai kirjaintunnus, rakennusosalalla yleisesti hyväksytyjä mittauksia noudattaen laskettu pinta-ala sekä osakehuoneiston käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä sekä järjestysnumerolla yksilöitynä, mikä osake tai osakkeet (osakeryhmä) tuottavat oikeuden hallita mitään osakehuoneistoa. 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. Laissa ei ole nimenomaisesti säädetty keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön huoneistoesitelmiä koskevista vaatimuksista. Huoneistotietojärjestelmän osakehuoneistorekisteriin kirjataan osakeryhmän omistusta, panttausta ja muita osakkeeseen perustuvia oikeuksia koskevat tiedot. Kun osakeryhmän tiedot muuttuvat kaupparekisterissä, on tarpeen varmistaa, että muutosta koskevat tiedot välitetään riittävällä tarkkuudella huoneistotietojärjestelmään vaihdannan ja vakuuksien hallinnan turvaamiseksi. Tämä tarkoittaa muun muassa pantinhaltijan oikeuksien turvaamista osakeryhmän muutostilanteissa.

Voimassa olevaan asunto-osakeyhtiölakiin ei sisälly säännöstä yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan päätöksen sitovuudesta suhteessa kolmansiin, kuten yhtiön osakkeeseen kohdistuvan pantti- tai muun oikeuden haltijaan. Hallituksen esityksen mukaan ilman nimenomaista säännöstä on vakiintuneesti katsottu, että yhtiökokouksen päätösvalta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen koskee lähtökohtaisesti vain yhtiön sisäisiä oikeussuhteita eikä yhtiökokouksen päätöksellä voida heikentää osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvaa kolmannen oikeutta. Oikeuksien kirjaamisesta säädetään huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa. Sen mukaan osakehuoneistorekisteriä pitävän kirjaamisviranomaisen on osakehuoneistorekisterin osalta otettava viran puolesta huomioon sellaiset yhtiöjärjestyksen osakeryhmiä koskevat määräykset, jotka vai-

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

kuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain esitöissä on todettu, 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).

Osakkeiden omistus, panttaus tai muu osakkeeseen kohdistuva oikeus tai rajoitus merkitään osakehuoneistorekisteriin Maanmittauslaitokselle tehdystä hakemuksesta tai ilmoituksesta. Maanmittauslaitos ei voi ryhtyä toimiin osakehuoneistorekisteriin merkityn osakeryhmän tai siihen kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten muuttamiseksi yhtiöjärjestyksen muutoksen perusteella. Hakemuksen ja ilmoituksen käsittelyyn sovellettavien säännösten mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä sekä tarvittaessa kehotettava hakijaa esittämään näyttöä vaatimansa kirjaamista tai merkintää koskevan ratkaisun tekemiseksi. Näitä periaatteita sovelletaan saannon kirjaamiseen sekä osakkeisiin tai osakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia oikeuksia koskevien kirjausten muuttamisessa silloin, kun muutokset ovat seurausta yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Yhtiöjärjestyksen muutos tulee voimaan sen rekisteröinnillä kaupparekisteriin. Yhtiöjärjestyksen tarkastuksen yhteydessä Patentti- ja rekisterihallitus ei tutki osakeryhmien muutosten vaikutuksia kolmansien oikeuksiin, eikä se edellytä selvitystä näiden suostumuksesta. Kirjaamisvaiheessa on toisin sanoen kyse jälkikäteen tapahtuvasta yhtiöjärjestyksen muutoksen edellytysten tutkimisesta osakehuoneistorekisteriin kirjattujen oikeuksien haltijoiden kannalta. Nykyisessäkin toimintatavassa pantin- tai muun oikeuden haltija voi antaa suostumuksen yhtiöjärjestyksen muutokseen jälkikäteen. On kuitenkin jossain määrin epäselvää, miten jonkin osakeryhmän osalta kirjaamisvaiheessa, viime kädessä erillisessä oikeudenkäynnissä, todettu yhtiöjärjestyksen muutoksen mitättömyys vaikuttaa yhtiöjärjestyksen muiden muutosten sovellettavuuteen ja miten menetellään kaupparekisteriin jo rekisteröidyn muutoksen korjaamisessa.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakeryhmiin ja niiden tuottamaan osakehuoneiston hallintaoikeuteen vaikuttavien yhtiöjärjestysmuutosten käsittelystä kaupparekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä. Jatkossakin osakkeita koskevan yhtiöjärjestysmuutoksen rekisteröinti kaupparekisteriin ja osakehuoneistorekisterin kirjausten ja merkintöjen saattaminen ajan tasalle vastaamaan yhtiöjärjestystä toteutetaan toisistaan erillisinä menettelyinä. Kaupparekisteritietojen sekä osakkeiden omistus- ja panttaustietojen eriytyminen toisistaan pyritään välttämään edellyttämällä, että yhtiöt varmistuvat osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamiseksi vaadittavien oikeudenhaltijoiden suostumusten hankkimisesta jo yhtiöjärjestyksen muutoksen valmisteluvaiheessa. Jatkossa yhtiöjärjestysmuutoksen rekisteröinti edellyttäisi lisäksi, että yhtiön puolesta muutosilmoituksen tekevä antaa vakuutuksen siitä, että yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päätettäessä on noudatettu muun muassa edellä mainitun vaatimuksen sisältävää asunto-osakeyhtiölakiehdotuksen säännöstä. Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin yhteydessä ei edelleenkaan ole tarvetta viran puolesta tarkistaa oikeudenhaltijoiden suostumusten olemassaoloa. Tarkoituksena on varmistaa, ettei yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva yhtiökokouksen päätös loukkaa osakehuoneistorekisteriin kirjattun tai merkityn oikeudenhaltijan oikeutta. Lisäksi ehdotuksen tarkoituksena on selvittää tällaisen päätöksen pätemättömyyttä oikeudenhaltijaa kohtaan. Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan nimenomaista säännöstä kolmannen kanneoikeudesta sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on tehoton oikeudenhaltijaa kohtaan. Kanteen nostamiselle ei lähtökohtaisesti ole erityistä

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

määräaika, mutta yhtiö voi saada päätöstä koskevan kolmen kuukauden kanneajan kulumaan antamalla suostumuksen perusteella tehdyn muutosta koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi oikeudenhaltijalle. Kirjaamisviranomaisen merkitsee tiedon osakeryhmiin tai niiden tuottamaan hallinto-oikeuteen vaikuttavasta yhtiöjärjestyksen muutoksesta osakeryhmien tietoihin. Varsinainen omistuskohteen tietojen ajantasaiseksi saattaminen tapahtuu yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen erillisellä Maanmittauslaitokselle tehtävällä hakemuksella.

Esityksessä ehdotettua mallia on kritisoitu sen vuoksi, ettei se anna vastaavaa suojaa kuin paperisten osakekirjojen kanssa toimittaessa. Ennen 1.1.2019 perustettujen yhtiöiden osakkeiden panttaus tapahtuu siten, että paperinen osakekirja luovutetaan pantinhaltijan säilytettäväksi. Sellaisia yhtiöjärjestyksen muutoksia, jotka vaikuttavat osakekirjaan merkittäviin tietoihin, ei voida toteuttaa ilman pantinhaltijan myötävaikutusta. Varmistus tapahtuu viime kädessä silloin, kun on painatettava uudet osakekirjat, mikä edellyttää aina yhteydenottoa pantinhaltijaan ja pantinantajajan myötävaikutusta. Valiokunnalle on ehdotettu, että silloin kun osakeryhmä kuuluu osakehuoneistorekisterin piiriin, kirjaamisedellytykset tulee tarkistaa viranomaisten toimesta ennen osakeryhmän muutoksen kirjaamista ja rekisteröimistä kaupparekisteriin. Tämä voitaisiin toteuttaa esimerkiksi siten, että yhtiöjärjestyksen muutosilmoitukseen on liitettävä oikeudenhaltijoiden kirjalliset suostumukset. Toinen vaihtoehto olisi se, että viranomaiset tarkistavat tarvittavien suostumusten olemassaolon suoraan oikeudenhaltijoilta. Tällaista mallia on kannatettu myös sillä perusteella, että ehdotettu kanneoikeus voi tarpeettomasti rasittaa oikeuslaitosta kanteilla, jotka voitaisiin viranomaismenettelyssä välttää.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan lakiehdotuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu vaihtoehtoisia malleja osakeryhmien muutostilanteiden käsittelyä varten. Yhtenä malleista oli esillä vaihtoehto, jossa osakkeita koskevien yhtiöjärjestys- ja muiden yhtiöoikeudellisten muutosten rekisteröinti kaupparekisterissä edellyttää, että osakehuoneistorekisterin kirjausten edellytykset tutkitaan Maanmittauslaitoksessa ennen kuin yhtiöjärjestyksen muutos voidaan rekisteröidä kaupparekisteriin. Tämä malli vastaa käytännössä esitettyyn kritiikkiin, sillä se estäisi aukottomasti kauppa- ja osakehuoneistorekisterin osakkeita koskevien tietojen eriytymisen ja siitä mahdollisesti johtuvat epäselvyydet. Mallin soveltamiseen ja sen edellyttämien tietojärjestelmämuutosten toteuttamiseen on arvioitu kuitenkin liittyvän epävarmuutta ja avoimia kysymyksiä, minkä lisäksi sen toteutuskustannukset ja -aikataulu ylittivät selvästi esityksessä valitun toteutustavan vastaavat lähtökohdat. Valiokunta pitää tärkeänä, että ehdotetut korjaavat toimenpiteet voidaan tehdä mahdollisimman nopeasti oikeudenmenetysten ja epäselvyyksien välttämiseksi. Valiokunta korostaa, että myös osakkeenomistajan etu edellyttää, että ehdotetut muutokset toimeenpannaan tehokkaasti sekä niiden sisällöstä ja vaikutuksista tiedotetaan kattavasti ja oikea-aikaisesti.

Lisäksi valiokunnalle on myös todettu, ettei ennen vuotta 2019 perustettuja yhtiöitä koskevassa, paperisiin osakekirjoihin perustuvassa toimintamallissa ole aiheutunut merkittäviä epäselvyyksiä tai oikeudenmenetyksiä, vaikka osakeryhmiä koskeva yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröidään kaupparekisteriin ilman oikeudenhaltijoiden suostumusten selvittämistä. Vuosittain vireille tulevista yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksista noin 300–400 koskee tällaisia osakeryhmien muutostilanteita. Huoneistotietojärjestelmää perustettaessa osakehuoneistorekisterin kirjauksille on annettu pitkälti sama oikeusvaikutus kuin paperisen osakekirjan hallinnalla. Osakehuoneistorekisteriin tehty kirjaus käytännössä rinnastuu osakekirjan hallintaan. Osakekirjoihin perustuvassa järjestelmässä yhtiöjärjestyksen muutos on edellyttänyt pantinhaltijan myötävaikutusta, koska

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

osakekirja on tämän hallinnassa. Vastaavasti oikeudenhaltijan myötävaikutusta, käytännössä nimenomaista suostumusta, edellytetään ehdotetussa uudessa toimintatavassa, jotta osakehuoneistorekisteriin tehty kirjaus voidaan korvata uusilla osakeryhmää koskevilla tiedoilla. Esityksessä ehdotetaan nimenomaisia säännöksiä oikeudenhaltijoiden suostumusten hankkimisesta etukäteen, suostumusten hankkimista koskevasta vakuutuksesta sekä pantinhaltijan jälkikäteisistä oikeussuojakeinoista. Samalla tieto yhtiöjärjestyksen muutoksesta tullaan esityksen mukaan merkitsemään viipymättä osakehuoneistorekisteriin ja osakehuoneistorekisteriin kirjatut oikeudet on saatettava ajantasaisiksi esittämällä tarvittavat suostumukset ennen kuin uusia oikeuksia voidaan perustaa. Valiokunta pitää saamaansa selvitystä asianmukaisena ja toteaa, että edellä kuvatuilla perusteilla esitystä ei ole tältä osin tarpeen muuttaa.

Valiokunnan saamissa lausunnoissa on kiinnitetty huomiota myös asunto-osakeyhtiölain muuttamista koskevan lakiehdotuksen 23 luvun 5 §:n säännökseen, jonka mukaan oikeudenhaltijan on nostettava kanne kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun oikeudenhaltija on saanut suostumuksensa mukaisen yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi. Kysymyksiä herättää suostumuksen mukaisen päätöksen tiedoksisaaminen, koska kanteen nostamisen perusteena on se, ettei asianmukaista suostumusta ole hankittu. Vastauksena tähän valiokunnalle on todettu, että mahdollisuus yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen toteamiseen tehottomaksi jälkikäteen voi aiheuttaa tarpeetonta epävarmuutta. Näin ollen lakiin ehdotetaan säännöstä, jonka perusteella yhtiö saisi yhtiökokouksen päätöksen moitetta koskevan kolmen kuukauden kanneajan käynnistymään toimittamalla suostumuksen perusteella tehdyn yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen tälle tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Lähtökohtana on tällöin, että lakiehdotuksen 6 luvun 22 §:n 5 momentin mukaisesti on hankittu oikeudenhaltijoiden suostumukset. Jos yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen valmistelussa ei ole hankittu tarvittavia oikeudenhaltijoiden suostumuksia, kolmen kuukauden määräaika ei ala kulua. Oikeudenhaltijan kannalta on kohtuutonta, jos tämän on vedottava ilman tai vastoin antamaansa suostumusta tehdyn yhtiökokouksen päätöksen pätemättömyyteen määräajassa. Näillä perusteilla valiokunta pitää ehdotettua säännöstä asianmukaisena eikä näe tarvetta muuttaa lakiehdotusta näiltä osin.

Tietosisällön laajentamista koskevat muutokset

Kuten edellä on todettu, huoneistotietojärjestelmän kehittäminen sisältyy Suomen kestävän kasvun ohjelmaan, johon sisältyviä toimenpiteitä rahoitetaan EU:n elpymis- ja palautumistukivälineen varoista. Euroopan unionin neuvosto on täytäntöönpanopäätöksellä hyväksynyt huoneistotietojärjestelmän kehittämishankkeen sisällön osana Suomen elpymis- ja palautumissuunnitelmaa. Päätöksessä todetaan, että toimenpiteellä pyritään parantamaan kuluttajansuojaa asuntomarkkinoilla sekä kilpailua asuntosektorilla ja antamaan eri toimijoiden saataville tietoa asuin- ja liikekiinteistöjen taloudellisesta ja teknisestä kunnosta sekä korjaustarpeista. Tällä hetkellä taloyhtiölainoista ei ole keskusrekisteriä, joten tiedot kirjataan ainoastaan taloyhtiöiden kirjanpitoon. Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen mahdollistaa kuluttajien oikeudenmukaisemman kohtelun luotonmyöntämisilanteissa ja on keskeinen edellytys positiivisen luottotietorekisterin perustamiselle. Lisäksi toimenpiteellä tuetaan huoneistotietojärjestelmän kehittämistä taloudellista ja teknistä kuntoa ja korjaustarpeita koskevien tietojen keräämiseksi. Taloyhtiölainoja koskevat tiedot on tarkoitus toimittaa positiiviseen luottotietorekisteriin, jonka avulla voidaan hillitä yksityishenkilöiden ylivelkaantumista. Suomi on sitoutunut saattamaan eri vaiheet loppuun päätöksessä

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

asetetussa aikataulussa. Kokonaisuudessaan toteutus on määrä saattaa päätökseen 30. kesäkuuta 2026 mennessä.

Esityksen mukaan huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisen lisäksi tarkoituksena on saada käyttöön toimintaympäristö, jossa yhtiöiden hallinnolliset tiedot virtaavat tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä täydennetään yhtiöiden hallinnollisista tiedoista kunnossapito- ja muutostyötiedoilla sekä positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemilla taloudellisilla tiedoilla. Nämä tietoryhmät sekä niihin liittyvät muut menettelyt kattavat edellä mainitussa neuvoston täytäntöönpanopäätöksessä huoneistotietojärjestelmän kehittämiseksi asetetut edellytykset. Yhtiöiden tietojen käyttö koneluettavana ja rakenteisena tietona edellyttää tietojen vakiointia sekä vakioinnin velvoittavaa käyttöönottoa. Esityksessä ehdotetaan, että yhtiöt velvoitetaan toimittamaan kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä taloudellisia tietoja yhdenmukaisella tavalla huoneistotietojärjestelmään. Tätä varten yhtiöille tarjotaan mahdollisuus käyttää rajapintaa, jonka kautta tietoja voidaan ylläpitää suoraan yhtiön hallinnon käyttämästä tietojärjestelmästä, tai Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelua. Tietoja käytetään erityisesti positiivisen luottotietorekisterin ylläpitoon yhtiölainojen vastuiden osalta sekä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 §:n mukaisiin käyttötarkoituksiin.

Laki positiivisesta luottotietorekisteristä tuli voimaan elokuussa 2022. Sen tietosisältöä on tarkoitus laajentaa yhtiöiden osakeryhmille jyvitetävien luottojen tiedoilla. Hallituksen esityksen mukaan tiedot kootaan huoneistotietojärjestelmään luotonantajilta ja yhtiöiltä. Huoneistotietojärjestelmässä tiedot yhdistetään osakehuoneistorekisterissä olevaan omistajatietoon ja toimitetaan positiivisen luottotietorekisterin käyttöön. Yhtiölainatietojen perustiedot tulevat esityksen mukaan suoraan luotonantajilta. Tällöin positiiviseen luottotietorekisteriin toimitettavat tiedot eivät ole yksinomaan yhtiöiden ilmoituksen varassa. Perustietona luotonantajat ilmoittavat muun muassa nostetun lainan määrän sekä käyttötarkoituksen. Ilmoitusten perusteella huoneistotietojärjestelmässä tiedetään, onko yhtiöllä lainaa ja onko sen ilmoitettava osakaslainojen jyvittämisestä huoneistotietojärjestelmään. Yhtiöt puolestaan ilmoittavat osakaslainojen kohdentumisen osakeryhmille.

Luotonantajan velvollisuutta toimittaa yhtiölainatietoja huoneistotietojärjestelmään on kritisoitu. Velvollisuutta on pidetty kustannuksiltaan kohtuuttomana, eikä se palvele luotonantajien tietotarpeita. Yhtiölainatietojen kokoamista positiiviseen luottotietorekisteriin pidetään kuitenkin tarpeellisena. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan luottolaitokset toimittavat jo entuudestaan yritysluottotietoja Suomen Pankkia varten kuukausittain ja tähän liittyvät menettelyt ovat olemassa. Huoneistotietojärjestelmään toimitettavat tiedot ovat vain murto-osa Suomen Pankille toimitettavista tiedoista. Suomen Pankille toimitettavat tiedot eivät sisällä jaottelua uudisraken- tamis- ja perusparantamislainaan. Tietojen toimittaminen ei edellytä laskentaa eikä muuta vastaavaa työtä, joka lisäisi luotonantajien hallinnollista taakkaa. Rajapintapalvelun ohella tietoja voidaan toimittaa verkkoasiointipalvelun kautta, jonka käyttö on luottolaitoksille maksutonta. Luotonantajien tiedonantovelvollisuuden avulla yhtiölainoista saadaan ajantasainen ja luotettava tieto positiivisen luottotietorekisterin tarpeisiin. Samalla tavalla luotonantajat ilmoittavat tietoja myös positiiviseen luottotietorekisteriin. Ehdotetussa mallissa tietoa haetaan sieltä, missä se syntyy. Yhtiön nostaman luoton tiedot syntyvät luottolaitoksen prosessissa. Osakeryhmiin kohdistuvat vastuut syntyvät yhtiöiden hallinnollisessa prosessissa. Huoneistotietojärjestelmässä luotonantajien ilmoittamat lainatiedot voidaan yhdistää osakeryhmiä ja niiden omistusta koskevaan

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

tietoon. Näin saavutetaan se tavoite, että positiivisesta luottotietorekisteristä saadaan kokonaiskäsitely luotonhakijoiden veloista. Edellä esitetyllä perusteella valiokunta katsoo, ettei esitystä ole tarpeen muuttaa tältä osin.

Esityksessä ehdotetaan, että yhtiöt ilmoittavat huoneistotietojärjestelmään yhtiössä tehdyt ja suunnitellut työt, mikäli ne ovat merkitykseltään sellaisia, että niistä on esitettävä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin kohdissa 2 ja 3 tarkoitetut hallituksen kirjalliset selvitykset yhtiökokoukselle. Lisäksi yhtiöt ilmoittavat huoneistotietojärjestelmään osakkaiden tekemistä asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 28 §:ssä tarkoitetuista kunnossapito- ja muutostöistä. Ilmoitusvelvollisuus tulee ajankohtaiseksi vuosittaisen yhtiökokouksen yhteydessä. Lisäksi niillä toimijoilla, joilla on oikeus saada isännöitsijäntodistus, on oikeus pyytää tietojen päivittämistä huoneistotietojärjestelmään isännöitsijäntodistuksen antamisen sijasta. Osakkaan yhtiölainaosuutta koskevat tiedot tulee päivittää osakkaan pyynnöstä, osakeryhmien muuttuessa tai silloin, kun osakas maksaa lainaosuutensa pois. Poikkeuksen muodostavat pienet yhtiöt, joissa on enintään viisi osakehuoneistoa ja joilla ei ole osakkaille jyvitettyä lainaa. Nämä yhtiöt päivittävät huoneistotietojärjestelmään kunnossapito- ja muutostyötietoja toimijan pyynnöstä sellaisissa tilanteissa, joissa muutoin annettaisiin isännöitsijäntodistus. Mikäli pienellä yhtiöllä on osakkaille jyvitettyä lainaa ja sen tietoja tulee toimittaa positiivisen luottotietorekisterin tarpeisiin, yhtiön on kuitenkin ylläpidettävä tietoja huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla. Tietojen toimittamiseen velvollisia eivät ole myöskään esimerkiksi yksityiset sijoittajatahot tai julkiset toimijat, joiden tarkoituksena ei ole lainkaan hallintakohteiden saattaminen tavanomaisen vaihdannan kohteeksi. Ne ovat kuitenkin velvollisia toimittamaan tietoja huoneistotietojärjestelmään pyynnöstä.

Eräissä lausunnoissa huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä on kritisoitu liian suppeaksi, sillä se kattaa vain osan isännöitsijäntodistuksella annettavista tiedoista. Vaihdantatilanteessa välitysmarkkinat tulevat toimeksiannon alkaessa ja välittömästi ennen kaupantekoa hankkia ja päivittää monia muitakin tietoja kuin tiedot tehdyistä ja tulevista kunnossapito- ja muutostöistä, lainaosuuksista sekä yhtiövastikkeiden määrästä. Näin ollen huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen ei poista tarvetta isännöitsijäntodistuksen hankkimiseen eivätkä isännöitsijäntodistuksella saatavan tietosisällön käsittelyyn liittyvää manuaalista työtä. Valiokunnalle on todettu, että tehtyjen ja tulevien muutostöiden lisäksi huoneistotietojärjestelmässä on jo ennestään isännöitsijäntodistuksella esitettäviä tietoja. Näitä ovat osakeryhmien omistaja-, panttaus- ja rajoitusmerkinnät sekä huoneistoselitelmän tiedot. Lisäksi käyttäjille voidaan tarjota myös kiinteistötietojärjestelmän tietoja, joka on myös Maanmittauslaitoksen hallinnoima järjestelmä. Tämä tietokokonaisuus käsittää merkittävän osan isännöitsijäntodistuksilla tavanomaisesti jaettavasta tiedosta. Mikäli isännöitsijäntodistuksella esitetyt tiedot on tarpeen tarkistaa ja päivittää, usein tämä voidaan tehdä hakemalla tietoja huoneistotietojärjestelmästä.

Toisaalta tietosisällön laajentamista on kritisoitu ja korostettu, ettei yhtiöiden tiedonantovelvoitteita saa laajentaa nykyisestä. Esityksessä on valittu se lähtökohta, ettei yhtiöiden velvollisuuksia seurata ja dokumentoida taloudellista tilannettaan tai yhtiössä suunniteltuja ja toteutettuja kunnossapito- ja muutostöitä laajenneta. Tarkoituksena on mahdollistaa tietojen tallentaminen kone-luettavassa muodossa ja jakelu tavalla, joka mahdollistaa niiden hyödyntämisen aiempaa tehokkaammin. Esimerkiksi kunnossapitotarveselvitys on jo pitkään ollut osa asunto-osakeyhtiöiden hallintoa. Esityksen tuoma muutos liittyy siihen, että kunnossapitotarveselvitys saadaan rakenteiseksi ja kone-luettavaksi tiedoksi. Kuitenkin erityisesti kunnossapito- ja muutostöitä koskevien

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

tietojen toimittamista vakioidussa muodossa on kritisoitu ja esitetty, että tietojen tallentamisen huoneistotietojärjestelmään tulee olla yhtiöille vapaaehtoista. Tältä osin valiokunnan saamassa selvityksessä on viitattu Suomen EU:n elpymis- ja palautumistukivälineen käyttöä koskevaan suunnitelmaan ja tätä koskevaan neuvoston täytäntöönpanopäätökseen. Vapaaehtoisuuteen perustuva toimintamalli ei täytä edellä mainittuun täytäntöönpanopäätökseen sisältyviä velvoitteita. Toisaalta osakkeenomistajan, osakkeiden vaihdannan ja vakuuksien hallinnan kannalta on haitallista koota julkiseen rekisteriin tietoa, jonka laatu voi vaihdella yhtiökohtaisesti tai jopa yhden yhtiön sisällä ajallisesti. Tällaista tietoa ei voida käytännössä käyttää edellä mainittujen palveluiden tuottamisessa.

Vaihtoehtona tietojen vapaaehtoiselle toimittamiselle on esitetty, että ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvien yhtiöiden määritelmä muutetaan siten, että yhtiön ilmoitusvelvollisuus toteutuu, kun yhtiöllä on vähintään 30 osakehuoneistoa. Jos yhtiöllä, jossa on enintään 30 osakehuoneistoa, on yhtiölainaa, ainoastaan lainaosuuksia koskevat tiedot tulee toimittaa Maanmittauslaitokselle. Tähän ehdotukseen liittyen valiokunnalle on todettu, ettei ilmoitusvelvollisuuden alarajan nostaminen ole perusteltua. Asunto-osakeyhtiölain tarkoituksena on järjestää yhtiöiden hallinto siten, että yhtiön ja osakkaan oikeudet ja velvollisuudet toteutuvat ja ne on selkeästi määritelty. Lisäksi tarkoituksena on varmistaa, että osakkaat saavat tarvitsemansa palvelut. Ei ole perusteltua sulkea asunto-osakkeiden vaihdantaa ja vakuuksien hallintaa palvelevan järjestelmän ulkopuolelle osakkaita enintään 30 osakehuoneiston yhtiöistä. Myös tätä paljon pienemmillä yhtiöillä on tyypillisesti ammattimainen palveluntarjoaja. Lisäksi kunnossapito- ja muutostyötietojen rakenteistamisella ja vertailukelpoisella tiedolla on oletettavasti pienissä yhtiöissä merkittävämpi rooli suunnitelmallisen kiinteistönpidon kannalta kuin suurissa yhtiöissä. Tietojen vakioimuotoiseen toimittamiseen ja niiden käsittelyyn huoneistotietojärjestelmässä liittyy yhtä lailla etuja myös pienempien yhtiöiden osakkeenomistajille. Jäljempänä käsitellään tarkemmin esityksen vaikutuksia kilpailuun. Edellä esitetyllä perusteella valiokunta ei pidä tarpeellisena muuttaa esitystä näiltä osin.

Muita huomioita

Valiokunnan saamissa lausunnoissa on korostettu esityksen kilpailuvaikutuksia. Myönteisenä seikkana on tuotu esiin, että tietojen vakiointi ja kaikkien toimijoiden yhtäläiset mahdollisuudet päästä vakioituihin tietoihin helpottavat palveluntarjoajien kilpailuttamista, alentavat tiedon hankkimisesta aiheutuvia kustannuksia ja edistävät kilpailua asunto-osakeyhtiöiden toimintaan liittyvillä toimialoilla. Markkinatoimijoille tulee tarjota kannustimet kehittää huoneistotietojärjestelmän tietojen pohjalta uusia tuotteita ja palveluita. Tämä edellyttää sitä, ettei viranomainen ryhdy tarjoamaan palveluita markkinoilla. Näin ollen Maanmittauslaitokselle voi kuulua ainoastaan huoneistotietojärjestelmän ylläpitäminen ja sen sisältämien tietojen välittäminen eri toimijoille avoimesti ja syrjimättömästi. Toisaalta esitystä on kritisoitu siitä, että tietojen esittäminen vakioidussa muodossa sekä tietojärjestelmien kustannukset ja tietovaraston perustaminen voivat muodostua joillekin isännöintialan yrityksille melkein mahdottomaksi tehtäväksi eikä etenkin pienemmillä toimijoilla ole riittävää neuvotteluvoimaa suhteessa tietojärjestelmien toimittajiin. Näiden seikkojen arvioidaan johtavan yrityskauppoihin ja alan keskittymiseen.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan tietojen vakioinnin ja rakenteistamisen haasteet kohdistuvat kunnossapito- ja muutostyötietoihin. Ei kuitenkaan voida tehdä sellaista johtopäätöstä,

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

että pienemmän isännöintiyrityksen työntekijöillä on heikommat tietotekniset valmiudet verrattuna suurten yritysten työntekijöihin. Tietojen saatavuuden ja vertailukelpoisuuden nähdään turvaavan kilpailua alalla, sillä nykyisessä toimintatavassa isännöinnin tarvitsemat tiedot joudutaan siirtämään järjestelmästä toiseen käsityönä. Tämä merkitsee isännöintijärjestelmän ja isännöintipalvelun kilpailuttamistilanteessa transaktiokustannuksia, jotka koituvat usein suoraan tai välillisesti osakkeenomistajien maksettaviksi. Kun tietoa saadaan yhtäläisin mahdollisuuksin huoneistotietojärjestelmästä, sen oletetaan helpottavan uusien tietojärjestelmätoimittajien pääsyä alalle ja lisäävän sitä kautta kilpailua alalla. Lisäksi huoneistotietojärjestelmään tarjotaan maksuton verkkoasiointipalvelu niille toimijoille, joilla ei ole käytössään tietojen ylläpitomahdollisuutta muun järjestelmän kautta.

Lopuksi valiokunta korostaa osakkeenomistajien ja kuluttajien intressin turvaamista huoneistotietojärjestelmän kehittämisessä ja toimeenpanossa. Huoneistotietojärjestelmän palveluiden hyödyntämisessä osakkeenomistajien oikeudet ja velvollisuudet toteutuvat pääasiassa yhtiön toiminnan kautta. Tästä huolimatta huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisessä tulee pyrkiä näkemään yhtiöiden ja markkinatoimijoiden tarpeiden ohella yksittäisen osakkeenomistajan tarpeet ja intressit. Näiden oikeusturvasta, tiedonsaantioikeuksista, yksityisyyden suojasta ja tietoturvasta on huolehdittava kaikissa tilanteissa. Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen palveluiden täysimääräinen käyttöönotto on olennaisilta osin kesken. Valiokunnalle on huomautettu, että osakeluetteloiden siirtoon tarvittavien palveluiden rakentaminen on edelleen kesken. Vaikka viranomaisten puolelta edellytykset palveluiden täysimääräiseen käyttöönottoon ovat olemassa, yksityisen sektorin toimijoiden toimia tarvitaan edelleen, jotta tietojärjestelmä tuottaa niitä yhteiskunnallisia hyötyjä, joita varten se on perustettu. Tämä pätee myös esityksen tuomiin uudistuksiin. Valiokunta korostaa, että viranomaisten tehtävänä on varmistaa, että esityksessä ehdottuihin muutoksiin liittyvät tietojärjestelmät toimivat moitteettomasti, kun lainsäädäntö tulee voimaan. Tietosisällön laajentamiseen liittyvien toimintojen valmistelu jatkuu vuoteen 2026 saakka. Tähän mennessä tulee voida toteuttaa huoneistotietojärjestelmään tarvittavat muutokset sekä yksityisen sektorin toimijoiden järjestelmiin tehtävät mukautukset.

VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

8 a §. Kirjaaminen tai merkintä yhtiöjärjestyksen muutoksen perusteella. Lakiehdotuksen 8 a §:n 2 momentin mukaan yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröintiä koskevan merkinnän poistaminen osakehuoneistorekisteristä edellyttää, että kaikki yhtiöjärjestyksimuutoksen kohteena olevia osakeryhmiä koskevat hakemukset ratkaistaan yhdessä. Näin turvataan eri osakeryhmiin kohdistuvien oikeuksien haltijoiden asemaa ja varmistetaan osakehuoneistorekisterin tietojen yhdenmukaisuus kaupparekisteristä ilmenevien osakkeita koskevien tietojen kanssa. Tarkoitus ei kuitenkaan ole rajoittaa tai hidastaa sellaisten osakeryhmien muutosten käsittelyä, jotka eivät ole olennaisessa yhteydessä toisiinsa. Käytännössä yhtiössä päätetään useasta erilaisesta tarpeellisesta, mutta toisistaan riippumattomasta yhtiöjärjestyksen muutoksesta samassa yhteydessä. Lainkohtaa on tarpeen täsmentää siltä osin, että yhtäaikaisen käsittelyn vaatimusta sovelletaan vain sellaisia osakeryhmiä koskeviin hakemuksiin, joihin yksittäistä toista osakeryhmää koskevien yhtiöjärjestystietojen muuttaminen vaikuttaa.

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

8 d §. Yhtiön purkaminen, rekisteristä poistaminen ja yhteisömuodon muuttaminen. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yritysmuodon muuttamiseen ja yhtiön purkautumiseen voivat tulla sovellettaviksi asiaa koskevat osakeyhtiölain säännökset. Ehdotetussa säännöksessä on viitattu tältä osin ainoastaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiin. Säännöstä tulee voida soveltaa kaikkiin osakehuoneistorekisteriin kuuluviin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Valiokunta ehdottaa säännöstä täsmennettäväksi tältä osin.

2. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

6. luku. Yhtiökokous

34 §. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen. Valiokunnalle on tuotu esiin, että yhtiön rakentamisvaiheessa ei käytännössä ole sellaisia oikeudenhaltijoita, joiden oikeusturva voi vaarantua, jos rakennusliike tekee osakeryhmiin vaikuttavia yhtiöjärjestyksen muutoksia. Tarkoituksena on ollut, että selvitys osakeryhmiä koskevan yhtiöjärjestyksen muutoksen vaikutuksista oikeudenhaltijoiden kannalta voi olla yksinkertainen ja suppea silloin, kun kaikki osakkeet ovat saman osakkeenomistajan omistuksessa eikä niihin kohdistu osakehuoneistorekisteriin kirjattuja tai merkittyjä sivullisten oikeuksia. Tarkoituksena ei myöskään ole ollut rajoittaa mahdollisuutta poiketa kevenetyn menettelyn soveltamisesta yhtiön päätöksenteossa. Edelleen yksimieliset osakkeenomistajat voivat päättää yhtiön asioista yhtiökokousta pitämättä tai osakkeenomistaja voi antaa suostumuksen yhtiökokouksen päätöksentekoon sovellettavista menettelysäännöksistä poikkeamiselle. Säännöksen tavoitteiden kannalta on riittävää, että yhtiöjärjestyksen muutoksen ilmoittava henkilö antaa vakuutuksen siitä, että oikeudenhaltijoiden suostumuksen hankkimista koskevaa vaatimusta on noudatettu. Näin ollen yhtiöltä ei ole tarpeen edellyttää vakuutusta kaikkien 6 luvun 22 §:n 5 momentissa säädettyjen vaatimusten noudattamisesta. Valiokunta ehdottaa säännöstä täsmennettäväksi näiltä osin.

28. luku. Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §. Soveltamisala. Säännös koskee keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, jotka voimassa olevan lain mukaan kuuluvat osakehuoneistorekisterin piiriin. Esityksessä ehdotetaan, että keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä perustettaessa voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä, että yhtiön osakkeet eivät kuulu osakehuoneistorekisteriin. Tällaista määräystä ei voida myöhemmin poistaa yhtiöjärjestyksestä. Jos keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin, yhtiöjärjestyksessä ei voida poiketa asunto-osakeyhtiölain osakehuoneistorekisteriä koskevista säännöksistä. Ehdotettua muutosta on perusteltu sillä, että osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten soveltamisesta saadun kokemuksen perusteella on todettu, että erityisesti liike-elämän vaihdannassa ja kiinteistöjen hallinnassa tyypilliset keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt poikkeavat olennaisesti asunto-osakeyhtiöstä ja että osakehuoneistorekisteriin kuulumisen voi tämän johdosta rajoittaa tällaisten yhtiöiden toimintamahdollisuuksia. Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta tavanomainen käytäntö on, että niihin valitaan asunto-osakeyhtiölain sallimissa rajoissa mahdollisimman pitkälti sovellettaviksi osakeyhtiölain säännökset. On esitetty, että osakeyhtiölain soveltaminen osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten ohella vaikeuttaa selon ottamista sovellettavasta laista sekä selkeiden ja johdonmukaisten yhtiöjärjestyksen laatimista tällaista yhtiötä varten. Ehdotetulla keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön oikeudella yhtiötä perustettaessa päättää osakehuoneistorekisteriin liittymisestä on pyritty vastaamaan näihin lain soveltami-

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

nessa ilmenneisiin haasteisiin. Valiokunnalle on todettu, että mahdollisuus päättää uusia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä perustettaessa, liittyykö yhtiö osakehuoneistorekisteriin, heikentää rekisterin kattavuutta. Samalla osakemuotoista kiinteistöjen tai rakennusten ulkomaalaisomistusta koskevassa selvityksessä ja sen pohjalta toteutettavassa sääntelytarpeen arvioinnissa saatetaan päätyä siihen, että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ulkomaalaisomistusta koskevaa valvontaa on tehostettava nykyisestä. Kun asiaa koskeva selvitys on kesken, valiokunta pitää perusteltuna jättää voimassa oleva sääntely voimaan, jolloin kaikki uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt liitetään perustamisestaan lukien suoraan osakehuoneistorekisteriin.

3. Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaannosta annetun lain muuttamisesta

6 a §. Muun yhteisön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi. Pykälään ehdotetaan tehtäväksi tekninen muutos, joka johtuu edellä 2 lakiehdotuksen 28 luvun 1 §:ään esitetystä muutoksesta. Sen mukaan uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt kuuluvat jatkossakin automaattisesti osakehuoneistorekisterin piiriin.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Maa- ja metsätalousvaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 168/2022 vp sisältyvät 1.—3. lakiehdotuksen. (Valiokunnan muutosehdotukset)

Valiokunnan muutosehdotukset

1.

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 momentin 1 kohta sekä
lisätään lakiin uusi 8 a— 8 d §, 13 §:n 1 momenttiin uusi 3 kohta, lakiin uusi 13 a, 17 a– 17 c, 19 §:ään uusi 3 momentti ja lakiin uusi 25 a § seuraavasti:

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

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 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 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 ~~yhtiöjärjestyksen muutoksen kohteena olevia osakkeita koskevien~~ **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 tarkoitetun 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 tarkoitetun 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 muutetun yhtiöjärjestyksen mukaisiin osakkeisiin. Mitä

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

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 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 tarkoitettun 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 tarkoitettun yhteisömuodon muutoksen taikka asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 1 §:ssä tai osakeyhtiölain 20 luvun 1 §:ssä tarkoitettun 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:

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

- 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;
- 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 eriteltynä 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 käyttöyhetyden 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 tarkoitettun varsinaisen yhtiökokouksen päättymisestä sekä viivytyksettä mainitun lain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitettun 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

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

3) osakeryhmän omistajan tehdessä maksuohjelmasta poikkeavan maksusuorituksen.

Edellä 1 momentissa säädetty tiedonantovelvollisuus koskee yhtiötä, jossa on enintään viisi hallintakohdetta 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 tarkoitettua 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.

17 b §

Luotonantajan tiedonantovelvollisuus yhtiön sekä hallintakohteen taloudellisista tiedoista

Yhtiölle luoton myöntäneen luotonantajan on asetettava 13 a §:n 1–3 kohdassa tarkoitettujen tietojen nostamista luotoista saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle tekniselle rajapinnalle tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman verkkoasiointipalvelun kautta kolmivuotessa 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 tarkoitettulla rekisterinpitäjällä on oikeus salassapitosäännösten estämättä ilman käyttö lupaa saada Huoneistotietojärjestelmästä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi välttämättömät tiedot teknisen käytöyhteyden 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.

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

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 voimaantulon jälkeen annetun lain (1329/2018) 11 §:n 2 momentin mukainen tieto annetusta osakekirjasta.

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 verkkoasiointipalvelua, 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.

2.

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 luvun 12 §:n 1 momentin 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 1 momentin 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:

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 hallintaohjeeseen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin.

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

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.

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.**

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

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 täyttyminen ja lakkaaminen
rekisteröitäväksi ja merkittäväksi osakeluetteloon sekä ilmoitettava asiasta osakkeenomistajille
noudattaen, mitä kutsun toimittamisesta yhtiökokoukseen säädetään, kun yhtiö on saanut lunas-
tajalta ilmoituksen tai muuten luotettavan tiedon asiasta.

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 yh-
tiöllä 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) välitysluokke, 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;

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

- 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 kestoajaksi;
 - 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 tarkoitettavien 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.

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 osakkei-

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

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 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.

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 tarkoitettujen tehostomuuksien vahvistamiseksi. Tällaiseen päätökseen ei sovelleta 1 §:n 2 momentissa säädettyä kolmen kuukauden määräaikaa. 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.

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

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 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.

~~Keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä perustettaessa voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä, että yhtiön osakkeet eivät kuulu 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Tällaista määrystä 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 .

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 tarkoitettujen 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.

3.

Laki

huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 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 1 momentin 5 ja 6 kohdassa tarkoitetun tiedon tai rajoituksen osakeluetteloon asianosaisen hakemuksesta. Merkitsemisen edellytyksenä on osakeluetteloon merkityn osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys.

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 osakehuoneistorekisteriin kuuluvaksi 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 asunto-

Valiokunnan mietintö MmVM 17/2022 vp

kauppalain (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 .

Helsingissä 16.11.2022

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Anne Kalmari kesk
varapuheenjohtaja Ritva Elomaa ps
jäsen Markku Eestilä kok (osittain)
jäsen Satu Hassi vihr
jäsen Mikko Lundén ps
jäsen Jari Myllykoski vas
jäsen Anders Norrback r
jäsen Raimo Piirainen sd
jäsen Jenni Pitko vihr
jäsen Piritta Rantanen sd
jäsen Arto Satonen kok
jäsen Jenna Simula ps
jäsen Peter Östman kd

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Susanna Paakkola