

Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia, asunto-osakeyhtiölakia ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 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 kestävää kasvua. 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 tarpeellisena pidettyjä muutoksia muun muassa asunto-osakeyhtiölain keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskeviin säännöksiin, huoneistotietojärjestelmä annetun lain kirjaamista koskeviin säännöksiin sekä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain säännöksiin.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan x.x.20xx.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	4
1 Asian tausta ja valmistelu	4
1.1 Tausta	4
1.2 Valmistelu	5
2 Nykytila ja sen arviointi.....	7
2.1 Nykytila.....	7
2.1.1 Yhtiöiden hallinnollisen tiedon ylläpito	7
2.1.2 Yhtiöiden hallinnollisen tiedon jakelu	8
2.1.3 Yhtiöiden hallinnollisen tiedon käyttötilanteita	9
2.1.4 Yhtiön perustaminen, yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja yhtiön rakennemuutokset	9
2.1.5 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä	11
2.1.6 Osakkeiden saanto perustettavan yhtiön lukuun	12
2.1.7 Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulojärjestelyt	13
2.2 Nykytilan arviointi	14
2.2.1 Toimialan digitalisaatiokehitys	14
2.2.2 Tiedon laatu.....	15
2.2.3 Hajautettu tai keskitetty perustietojen hallinta	16
2.2.4 Tietojen välittämistapaan liittyviä kustannustekijöitä nykytilassa	16
2.2.5 Peruskäyttötilanteet	17
2.2.6 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen, yhtiön rakennemuutokset, yhtiömuodon muuttaminen ja yhtiön purkaminen	20
2.2.7 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä	21
2.2.8 Osakkeiden saanto perustettavan yhtiön lukuun	22
2.2.9 Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulojärjestelyt	23
3 Tavoitteet	24
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	25
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	25
4.1.1 Osakehuoneistorekisteriin kuuluvia osakkeita koskevan yhtiöjärjestysmuutoksen ja yhtiön rakennemuutosten käsittelymalli	27
4.1.2 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä	28
4.1.3 Osakkeiden saanto perustettavan yhtiön lukuun	28
4.1.4 Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulojärjestelyt	28
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	29
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset	29
4.2.1.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset.....	29
4.2.1.2 Taloudelliset vaikutukset yrityksille ja kansalaisille.....	29
4.2.2 Yhteenveto taloudellisista vaikutuksista	37
4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	38
4.2.4 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset.....	39
4.2.4.1 Kilpailuvaikutukset	39
4.2.4.2 Vaikutukset tietosuojaan	40
4.2.4.3 Vaikutukset osakkeenomistajille ja oikeudenhaltijoille	42
4.2.4.4 Vaikutukset yhtiöille	42

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	43
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	43
5.1.1 Nollavaihtoehto	43
5.1.2 Vapaaehtois malli	44
5.1.3 Vaihtoehtoiset mallit osakeryhmien muutosten osalta	45
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot	46
5.2.1 Ruotsi	46
5.2.2 Norja	47
5.2.3 Tanska	48
5.2.4 Suomen järjestelmän erityispiirteet	48
6 Lausuntopalaute	49
7 Säännöskohtaiset perustelut	49
7.1 Laki huoneistotietojärjestelmästä	49
7.2 Asunto-osakeyhtiölaki	61
7.3 Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta	71
8 Lakia alemman asteinen sääntely	72
9 Voimaantulo	72
10 Toimeenpano ja seuranta	73
11 Suhde muihin esityksiin	74
11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä	74
11.2 Suhde talousarvioesitykseen	74
12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	75
12.1 Yksityisyyden suoja	75
LAKIEHDOTUKSET	79
1. Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta	79
2. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta	84
3. Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain muuttamisesta	89
LIITE	91
RINNAKKAISTEKSTIT	91
1. Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta	91
2. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta	99
3. Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain muuttamisesta	107

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Ehdotettavilla lakimuutoksilla toteutetaan Suomen kestävä kasvun ohjelmaa. Suomen kestävä kasvun ohjelmalla tuetaan Sanna Marinin hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävä kasvua. Kestävä kasvun ohjelma vauhdittaa kilpailukykyä, investointeja, osaamistason nousua sekä tutkimusta, kehitystä ja innovaatioita. Siihen sisältyviä toimenpiteitä rahoitetaan Euroopan unionin elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF), *jäljempänä elpymis- ja palautumistukiväline*.

Elpymis- ja palautumistukiväline on EU:n elpymisvälinesuunnitelman (Next Generation EU), jäljempänä *elpymisvälinesuunnitelma*, suurin ohjelma. Elpymis- ja palautumistukivälineen tavoitteena on edistää unionin taloudellista, sosiaalista ja alueellista yhtenäisyyttä sekä parantaa jäsenvaltioiden palautumiskykyä. Lisäksi halutaan pienentää koronaviruksen sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia sekä tukea vihreää ja digitaalista siirtymää. Nämä tavoitteet vahvistaisivat jäsenvaltioiden talouksien työllisyyttä ja tuotantopotentiaalia koronaviruksen jälkeen sekä tukisivat kestävä kasvua.

Saadakseen rahoitusta elpymis- ja palautumistukivälineestä, jäsenvaltion on esitettävä elpymis- ja palautumissuunnitelma (RRP). Suomi julkisti elpymis- ja palautumissuunnitelmansa 26.5.2021. Tämä suunnitelma on osa Suomen kestävä kasvun ohjelmaa, joka kattaa lisäksi myös hallitusohjelmasta johdetut tavoitteet.

Ehdotettavilla lakimuutoksilla olemassa olevaa huoneistotietojärjestelmää kehitettäisiin erityisesti mahdollistamalla yhtiöiden hallinnollisten tietojen tietovirtaukset tietojärjestelmien välillä. Huoneistotietojärjestelmän lakisääteinen tehtävä on palvella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdannan, vakuuksien hallinnan ja näihin verrattavan toiminnan sekä yhtiön hallinnon ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi sen avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin. Huoneistotietojärjestelmästä annettu laki (1328/2018) tuli voimaan 1.1.2019 ja sen voimaantulosta ja tähän liittyvistä siirtymäjärjestelyistä säädetään huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetussa laissa (1329/2018).

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen palvelee myös positiivisen luottotietorekisterin toimintoja. Näiden taloudellisten tietojen toimittamiseksi kootaan tietoja sekä luotonantajilta että yhtiöiltä huoneistotietojärjestelmään. Huoneistotietojärjestelmä tuottaa yhtiöiden lainatietoja positiiviseen luottotietorekisteriin, joka sisältyy Euroopan unionin neuvoston Suomelle 9.7.2019 antamiin maakohtaisiin suosituksiin. Positiivista luottotietorekisteriä koskeva laki 739/2022 on tullut voimaan 1.8.2022. Yhtiöiden lainatietojen käsittely positiivisessa luottotietorekisterissä edellyttää jatkossa muutoksia mainittuun lakiin ja tällä on mahdollisesti itsenäisiä taloudellisia vaikutuksia.

Jäljempänä tässä esityksessä tarkoitetaan yhtiöllä huoneistotietolain 3 §:n mukaista yhtiötä ("asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettua asunto-osakeyhtiötä ja sellaista asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 pykälässä tarkoitettua keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n säännöksiä").

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

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

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

1.2 Valmistelu

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskeva, elpymisvälineeseen liittyvä osio esityksestä on valmisteltu maa- ja metsätalousministeriössä. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä (HTJ2) koskeva hanke (MMM021:00/2021) on asetettu 23.9.2021 toimikaudelle 27.9.2021-31.12.2026. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämiseen liittyvä, EU:n elpymisvälineestä rahoitettava osio tästä esityksestä valmisteltiin ja oli lausuntokierroksella omana kokonaisuutenaan.

Hallituksen esityksen tausta-aineistot HTJ2:n osalta löytyvät osoitteesta [valtioneuvosto.fi/hankkeet tunnuksella MMM021:00/2021](https://valtioneuvosto.fi/hankkeet/tunnuksella/MMM021:00/2021).

Huoneistotietojärjestelmää koskeva lainsäädäntö valmisteltiin maa- ja metsätalousministeriön asettamassa lainsäädäntötyöryhmässä. Työryhmän toimeksianto on jatkunut myös lain voimaantulon jälkeen ja on sisältänyt lainsäädännön täytäntöönpanon seurannan sekä järjestelmän

käytön ja tietosisällön laajentamiseen tarvittavien lainsäädäntömuutosten arvioinnin ja valmistelun. Osakeryhmien muutokseen liittyvä osio esityksestä on valmisteltu Lainsäädäntötyöryhmän alatyöryhmässä.

Osakeryhmien muutokseen liittyvä osio esityksestä (ORM-osio) valmisteltiin myös ensin erillisenä hallituksen esityksenä, jota koskien pidettiin oma lausuntokierroksensa.

Esitysten aikataulujen ollessa lähes yhteneväiset ja niiden koskiessa sisällöllisesti valtaosin samaa lainsäädäntöä, esitykset on lausuntokierrosten jälkeen yhdistetty yhdeksi, nyt käsillä olevaksi esitykseksi.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevaa hanketta on valmisteltu yhteistyöryhmässä, joka muodostuu maa- ja metsätalousministeriön edustajien lisäksi valtiovarainministeriön, oikeusministeriön, ympäristöministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön sekä Maanmittauslaitoksen edustajista. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen yhteistyöryhmä sovittaa yhteen ministeriöiden ja toteuttajaviranomaisen näkemyksiä hankkeen toteutuksessa esiin tulevissa kysymyksissä sekä seuraa hankkeen etenemistä.

Huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntötyöryhmässä (MMM045:00/2016) on käsitelty myös huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen sisältöä.

Huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntötyöryhmän tausta-aineisto saavavilla osoitteesta [valtio-neuvosto.fi/hankkeet tunnuksella MMM045:00/2016](http://valtio-neuvosto.fi/hankkeet_tunnuksella_MMM045:00/2016).

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevassa valmistelussa on tehty asiaa koskeva selvitys maa- ja metsätalousministeriössä. Selvityksessä Huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palvelujen jatkokehittäminen 1.10.2019 käsiteltiin erityisesti alan eri toimijoiden toimintamalleja tiedon keräämisessä palveluprosessin tarpeisiin sekä erityisesti toiminnallisesta näkökulmasta sitä, kuinka eri toimijat saavat käyttöönsä yhtiöitä koskevaa tietoa ja mitä ongelmia tähän nykytilanteessa liittyy. Selvityksessä olivat käsiteltävänä lähinnä asunto-osakeyhtiölainsäädännössä yhtiöiden ylläpidettäväksi ja isännöitsijäntodistukseen merkittäväksi säädetyt tiedot. Selvitys ei esimerkiksi koskenut yhtiöiden teknisten järjestelmien valvontatietojen tai muiden sellaisten tietojen välittämistä huoltoyhtiöille tai vastaavia teknisten järjestelmien ohjaamiseen tarvittavia tietoja. Selvityksen yhteydessä kuultiin laajasti toimialan sidosryhmiä, ja sen johdosta pyydettiin myöskin alan toimijoiden lausunnot. Lisäksi vuonna 2019 järjestettiin sidosryhmien työpajoja ja kyselytutkimus. Aikaisemmin on tehty Deloitte laatima selvitys, ASREK hyötyanalyysi (2017) sekä valtioneuvoston selvitys Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 14/2018).

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeessa on jatkettu laajaa sidosryhmien osallistamista hankkeen määrittelyvaiheessa. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämiseksi on tehty kyselytutkimuksia ja järjestetty työpajoja. Keväällä 2022 tehtiin kysely isännöitsijöille, yhtiöiden edustajille sekä kiinteistönvälittäjille. Kyselyllä selvitettiin huoneistotietojärjestelmän kehittämisehdotuksia. Kysely osoitettiin toimintaympäristön keskeisille toimijoille, eli isännöitsijöille, yhtiöiden edustajille sekä kiinteistönvälittäjille. Lisäksi keväällä 2022 toteutettiin kysely ohjelmistotoimittajille. Valmistelun tukena järjestettiin työpajoja huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen kannalta tärkeille sidosryhmätahoille. Työpajoissa käsiteltiin kunkin keskeisen sidosryhmän eli kiinteistöliiton, isännöitsijäliiton ja kiinteistönvälittäjien näkökulmasta huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä. Lisäksi positiivisen luottotietorekisterin osalta on tehty erillisselvitystyötä tätä hallituksen esitystä varten.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Nykytila

2.1.1 Yhtiöiden hallinnollisen tiedon ylläpito

Yhtiöiden hallinnollisilla tiedoilla tarkoitetaan tietoja, joita toimitetaan tällä hetkellä isännöitsijäntodistuksella tiedon käyttäjille. Tähän tietojoukkoon kuuluvat päätasolla mm. yhtiön tiedot, tiedot yhtiön kiinteistöistä, rakennuksista sekä huoneistoista, yhtiön taloustiedot, huoneistokohdaiset taloustiedot sekä kunnossapito- ja muutostyöt.

Yhtiön hallinnolliset tiedot ovat tyypillisesti vain yhtiöhallinnon tiedossa. Valtakunnallisten perusrekisterien tiedot sisältävät osittain samoja tietoja, joita yhtiön hallinnossa tarvitaan, mutta yhtiö käsittelee tietoja paljon tarkemmalla tasolla. Varsinkin huoneistoissa tehdyt muutokset sekä monet yhtiön rakennuksille tekemät kunnossapito- ja muutostyöt eivät edellytä viranomaisprosessia, joten ajan kuluessa esimerkiksi lupaprosesseihin perustuvat tiedot erkaantuvat yhtiöiden todellisesta tilanteesta. Yhtiön hallinnolliset tiedot muodostavat tärkeän tietokokonaisuuden, joka kertoo mm. yhtiön taloudellisesta tilasta sekä kunnossapitotarpeista. Näiden tietojen ylläpitäminen on yhtiön hallinnon tehtävä. Ilman näitä isännöitsijäntodistuksilla annettavia tietoja ei esim. ostajalla tai osakkailla voi olla todellista kuvaa yhtiön tilanteesta.

Yhtiöiden hallintoa hoitaa ammattimainen isännöitsijä noin puolessa yhtiöistä. Muilla yhtiöhallinto voi toimia omatoimi-isännöinnin avulla. Käytössä on ehkä tilitoimisto tai sitten yhtiöllä ei pienemmässä kokoluokassa ole välttämättä mitään ulkopuolista palveluntarjoajaa eikä myöskään nimettyä isännöitsijää. Kaikkia yhtiöitä koskevat kuitenkin samat velvoitteet tietojen luovuttamisesta isännöitsijäntodistuksella, mikäli siihen oikeutettu todistusta pyytää. Todistuksen tietosisällölle asetetut vaatimukset ovat samat kaikilla yhtiöillä.

Ammattimaiset isännöitsijät ylläpitävät suurimmaksi osaksi yhtiöiden hallinnollisia tietoja isännöintijärjestelmissä. Nämä järjestelmät ovat kehittyneet erilaisilla elinkaarilla nykytilanteeseen. Eri järjestelmissä ylläpidettävät tiedot eivät ole yhteismitallisia eivätkä mallinnettu yhtenäisellä tavalla, vaan järjestelmäkehitys on ohjelmistokohtaista. Järjestelmien välille ei ole kehittynyt mahdollisuuksia siirtää tietoja järjestelmästä toiseen. Eri tietojen kooditukset voivat vaihdella myös saman ohjelmiston sisällä, eli on voitu antaa mahdollisuus ylläpitää koodistoja esimerkiksi isännöitsijäkohtaisesti. Todennäköisesti niissä yhtiöissä, joissa on ammattimainen isännöinti sekä isännöintijärjestelmä, ylläpidetään tietoja yleisesti kattavalla tavalla, vaikkakin tiedon tallennusmuoto on erilainen eri toimijoiden välillä.

Yhtiöiden hallintoa voidaan hoitaa myös niin, että yhtiölle on nimetty omatoiminen isännöitsijä ja sen lisäksi tilitoimisto, joka huolehtii yhtiön taloushallinnosta. Tällöin yhtiön taloustietojen hallinnointiin ja tilinpäätösten tekemiseen on olemassa ammattimainen prosessi ja todennäköisesti myös taloushallinnon järjestelmä, jossa yhtiön taloustietoja hallitaan.

Kaikkein pienimmissä yhtiöissä ei välttämättä käytetä ollenkaan ammattimaista palveluntarjoajaa isännöinnissä eikä taloushallinnossa. Tällainenkin yhtiö voi toimia asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, jäljempänä myös AOYL) tarkoittamalla tavalla tietohallinnossa, mutta tietojen ylläpitovälineenä on todennäköisesti jokin toimistosovellus tai taulukkolaskentasovellus. Tiedon kuvaaminen ja mallintaminen tällaisessa tapauksessa on täysin tapauskohtaista. Voi olla myös tilanteita, joissa erilaisista ylläpitotiedoista on kertynyt paperiarkistoa, mutta tietoa ei varsinaisesti ylläpidetä millään tavoin. Lukumääräisesti tällaisia hyvin pieniä yhtiöitä, joissa on yhdestä kahteen asuntoa, on n. 14 000 kappaletta (kokonaismäärä n. 90 000 kpl), mutta toisaalta näissä yhtiöissä on vain n. 1,5 % osakehuoneistoista.

Yhtiöiden hallinnollista kyvykkyyttä on selvitetty kaupparekisteriin ilmoitettujen tietojen perusteella. Kaupparekisteristä johdettujen tietojen perusteella ammattimaisten palveluntarjoajien käyttö lisääntyy huomattavasti siirryttäessä yhtiön kokoluokista 1–5 osakehuoneistoa kokoluokkaan 6–10 osakehuoneistoa. Tätä suuremmissa yhtiöissä ammattimainen palveluntarjoaja, eli joko tilitoimisto tai isännöitsijä, on lähes aina olemassa.

Yhtiöiden tietojen ylläpito vaihtelee tietojen mallinnuksen ja tallennusvälineiden ohella myös päivitystaajuudeltaan. Valtaosa ammattimaisista isännöitsijöistä ylläpitää tietoja kuukausitasolla, eli käytännössä ajantasaisesti, mutta on myös paljon toimijoita, jotka ylläpitävät tietoja vuosittain tai pelkästään silloin, kun tietoa tarvitaan johonkin erityiseen tapahtumaan, kuten asuntokauppaa varten.

Riippumatta ylläpitotavasta tai yhtiön koosta, yhtiön hallinnollisten tietojen ylläpito on hajautettua. Jokainen yhtiö tai isännöitsijä muodostavat oman tietovarastonsa.

Tiedon ylläpitomenettelyt riippuvat siis suuresti siitä, käyttääkö yhtiöhallinto ammattimaisia toimijoita isännöinnissä ja taloushallinnossa. Tämä taas korreloi vahvasti yhtiön koon mukaan. Mitä pienempi yhtiö on, sitä vähemmän siellä on tapahtumia, joissa isännöitsijäntodistusta ja sen tietoja tarvitaan. Todistusta tarvitaan tyypillisesti kiinteistönvälitysprosessissa, ja mikäli vaihdantaa ei ole kuin hyvin harvoin, vaikuttanee se myös tiedon ylläpidon mielekkyyteen jatkuvana toimintana.

2.1.2 Yhtiöiden hallinnollisen tiedon jakelu

Yhtiöiden hallinnollisen tiedon jakelu tapahtuu pääsääntöisesti isännöitsijäntodistuksella. Isännöitsijäntodistukseen liittyvä sääntely sisältyy asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ään sekä tämän nojalla annettuun asetukseen (Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mitaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 12.5.2010/365).

Isännöitsijäntodistus on isännöitsijän antama osakehuoneistoa koskeva ote yhtiön hallinnollisista tiedoista. Mikäli yhtiöllä ei ole isännöitsijää, velvoite antaa isännöitsijäntodistus on yhtiön hallituksen puheenjohtajalla. Isännöitsijäntodistuksia annetaan selvitysten mukaan vuosittain n. 214 000 kappaletta.

Isännöitsijäntodistus on yleensä maksullinen tuote, josta isännöitsijä voi periä hallituksen hyväksymän kohtuullisen maksun.

Tieto isännöitsijäntodistukseen kootaan yhtiön hallinnollisista tiedoista ja tiedon ylläpitomenettelyt luonnollisesti vaikuttavat suuresti siihen, kuinka käytännössä isännöitsijäntodistus tuotetaan. Mikäli isännöitsijä vie tietoja kuukausitasolla käyttämäänsä tietojärjestelmään, on osakehuoneistokohtainen ote tuotettavissa suoraan tästä tiedosta. Jos perustoiminnassa tietoja on ylläpidetty vain tarpeen mukaan tai tietoja on kerättävä aina tarpeen tullen jopa paperiarkistosta ja selvitettävä muistinvaraisesti, on isännöitsijäntodistuksen tuottaminen työläämpää ja myös virhealtista.

Muodoltaan isännöitsijäntodistus on ote, jossa on tulosteena jaeltavaan asiakirjaan koostettu ajantasainen tilanne osakehuoneistoa koskevista tiedoista. Tuloste voi tarkoittaa pdf-dokumenttia tai tulostettua paperiotetta. Viime vuosina on ollut hankkeita, joissa on edistetty isännöitsijäntodistuksen tietojen välittämistä suoraan isännöintijärjestelmästä tiedon käyttäjille, mutta tällaiset ratkaisut eivät ole toistaiseksi realisoituneet käytännön toimintamalleiksi.

Isännöitsijäntodistuksen saaminen kestää kiinteistönvälittäjille suunnatun kyselyn mukaan n. 5 päivää (mediaani). Vaihtelu on kuitenkin suurta parista päivästä viikkoihin.

Isännöitsijäntodistuksen muotoa tai esittämistapaa ei ole vakioitu. Todistuksia voidaan paitsi tulostaa isännöintijärjestelmistä myös tuottaa käyttämällä erilaisia valmiita lomakepohjia, internetissä olevia palveluita tai muodostamalla todistus suoraan tekstinkäsittelyohjelmalla.

2.1.3 Yhtiöiden hallinnollisen tiedon käyttötilanteita

Yhtiöiden hallinnollisia tietoja käytetään hyvin tyypillisesti tehtävissä, joilla tuotetaan osakkaille tai yhtiölle kolmannen palvelua. Tällaisia toimintoja ovat esimerkiksi osakkaan tarvitsema palvelu kiinteistönvälityksessä, luotonannossa tai arvonnäilyksessä sekä yhtiön tarvitsema palvelu luotonannossa tai vakuutusten kilpailuttamisessa. Isännöinnin kilpailuttaminen ja isännöitsijän vaihdostilanteen hoitaminen edellyttävät myös yhtiöiden hallinnollisten tietojen luovuttamista. Myös yhtiön hyvä kunnossapito edellyttää hallinnollisen tiedon käyttöä.

Deloitte (2017) selvityksen mukaan vuosittain tehdään (osakehuoneistojen) asuntomarkkinoilla

- 85 000 myyntitoimeksiantoa
- 320 000 markkina-arvon määrittästä
- 68 000 asuntokauppaa
- 130 000 kohteen perustietojen varmistamista
- 120 000 vakuusarvon määrittästä
- 124 000 panttausta

Perintösaantoja on 30 000 kappaletta.

Yhtiöiden tietojen käyttö tilastoissa ja indekseissä on hyvin laajaa. Rakennusten ja huoneistojen elinkaaren seuranta ja teknisten tietojen merkitys korostuvat mm. korjausrakentamisen, rakennusten energiakäytön ja kasvihuonepäästöjen sekä asuntojen hinta- ja varallisuustiedon tilastoinnissa. Energiankäyttöä ja kasvihuonepäästöjä koskevat tilastointivelvoitteet lisääntyvät jatkuvasti.

Asuinhuoneistojen omistajia ovat sijoittajat ja asukas-omistajat. Osakkailla olevien tietotarpeiden oletetaan nivoutuvan yhteen lähinnä isännöinnin, luotonantajien ja kiinteistönvälittäjien käyttötilanteisiin.

2.1.4 Yhtiön perustaminen, yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja yhtiön rakennemuutokset

Huoneistotietojärjestelmään kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet ja niiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus syntyvät rekisteröinnillä kaupparekisteriin yhtiötä perustettaessa (AOYL 1:6.1 ja 12:8 §), osakeannissa (AOYL 13:14 §) ja sulautumisessa tai jakautumisessa vastikkeena annettavan vastaanottavan yhtiön osakkeina (AOYL 19:16 ja 20:16 §). Jokainen asunto-osakeyhtiön osake tuottaa yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita osakehuoneistoa, jolla laissa tarkoitetaan huoneistoa tai muuta yhtiön hallinnassa olevaa rakennuksen tai kiinteistön osaa (AOYL 1:2.2 ja 1:3.1 §).

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on mainittava jokaisen osakehuoneiston sijainti yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa, osakehuoneiston numero tai kirjaintunnus, rakennusosalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä osakehuoneiston käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä sekä järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (osakeryhmä) tuottavat oikeuden hallita mitään osakehuoneistoa (AOYL 1:13.1 §:n 4-5 kohta). Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä (AOYL 28:2 §). Laissa ei ole nimenomaisesti säädetty keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön huoneistositelmaa koskevista vaatimuksista (vrt. edellä AOYL 1:13.1 §:n 4-5 kohdasta mainittu).

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

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

Uusia osakkeita voidaan yhtiön perustamisen jälkeen antaa osakeannilla, jonka yhteydessä myös uusien osakkeiden tuottama hallintaoikeus on yksilöitävä edellä mainittuja huoneistositelmän vaatimuksia vastaavasti (AOYL 13 luku). Osake voi lakata mitätöinnin (AOYL 18:6 §), sulautuvan tai jakautuvan yhtiön purkautumisen (AOYL 19:16.1 ja 20:16.1 §), tai yhtiön purkamisen (AOYL 22:17 §) myötä. Kaikki mainitut toimet on ilmoitettava rekisteröitäväksi kaupparekisteriin ja ne tulevat voimaan kaupparekisteriin merkitsemisen hetkellä. Yhtiö voidaan lisäksi poistaa rekisteristä (AOYL 22:2 §, kaupparekisterilain, jäljempänä myös KRL 24 §) tai se voi muuttaa osakeyhtiöksi tai osuuskunnaksi (AOYL 21:1 §). Yhtiön perustamis- ja muutosilmoituksen tekemisestä säädetään kaupparekisterilaissa (KRL 9 ja 14 §). Tiedot yhtiöjärjestyksen muuttamisesta toimitetaan kaupparekisterin sähköisessä asiointipalvelussa, jos yhtiön osakkeet on liitetty osakehuoneistorekisteriin (ts. yhtiöön sovelletaan huoneisto-tietojärjestelmästä annettua lakia – yritys- ja yhteisötietolain 11 §).

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

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

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

2.1.5 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä

Asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voida poiketa lain 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevista säännöksistä. Tästä seuraa, että kaikki osakehuoneistorekisteriä koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen perustetut uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat perustamisestaan lähtien tulleet suoraan lain nojalla osakehuoneistorekisterin piiriin ja niiden osakkeiden vaihdantaan ja vakuuskäyttöön sovelletaan HTJL-lain 2 luvun säännöksiä (ks. laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta, jäljempänä myös VpL 2.1 §). Osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta seuraa lisäksi, että yhtiön toimintaan sovelletaan muun muassa määrättyjä lunastusmenettelyä, osakeoikeuksien käyttöä ja osakeluettelon pitoa koskevia asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Voimassa olevan sääntelyn taustalla on ollut huoneistotietojärjestelmän perustamiseen liittyvä tavoite luoda mahdollisimman kattava osakehallinnassa olevia huoneistoja ja muita tiloja koskeva osakerekisteri.

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

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätyn tarkoituksen on oltava omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja tällaisen yhtiön jokaisen osakkeen on yksin

tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuotettava oikeus hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä (AOYL 28:2 §). Asunto-osakeyhtiötä vastaavasti keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöllä ei ole velvollisuutta tilinpäätöksen rekisteröimiseen (vrt. Osakeyhtiölain 624/2006, jäljempänä myös OYL 8:10 § ja kirjanpitolain 2:9.1 §). Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt on lisäksi rahanrahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetussa laissa vapautettu erillisestä tosiasiallisten edunsaajien rekisteröinnistä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tosiasiallisina edunsaajina pidetään kaupparekisteriin merkittyjä hallituksen jäseniä (laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä, 444/2007, 1:7.4 §).

2.1.6 Osakkeiden saanto perustettavan yhtiön lukuun

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

Huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa ei säädetä erikseen saannon kirjaamisesta perustettavan yhtiön lukuun. Asiaa ole käsitelty myöskään lain esitöissä, joiden mukaan ehdollisella saannolla lain 5.3 §:ssä tarkoitetaan saantoa, joka ei vielä ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia (HE 127/2018 vp., s. 46). Lain esitöiden mukaan tyypillisesti tällainen on ehto, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy vasta kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan maksetuksi, tai muu vaikutuksiltaan vastaava sopimusehto.

Osakeyhtiö syntyy rekisteröimisellä. Ennen rekisteröimistä yhtiö ei voi hankkia oikeuksia, tehdä sitoumuksia tai olla asianosaisena tuomioistuimessa tai viranomaisessa. Mainittu ei kuitenkaan estä sitä, että yhtiön perustamista voitaisiin ennakoita erilaisin sopimuksin tai esimerkiksi perustettavalle yhtiölle tulevaisuuteen tarkoitettua omaisuutta hankkimalla. Tällöin lähtökohdiana on, että yhtiön puolesta ennen sen rekisteröimistä tehdyistä toiminnoista, kuten asunto-osakkeiden hankkimisesta perustettavan yhtiön lukuun, vastaavat toimesta päättäneet ja siihen osallistuneet yhteisvastuullisesti. Vastuu tällaisesta toimesta siirtyy yhtiölle rekisteröimisellä yhtiölaissa säädetyn edellytyksin.

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

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

2.1.7 Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulojärjestelyt

Osakeluettelon rajoitusmerkintöjen ylläpito osakeluettelon siirron jälkeen

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

Muun yhteisön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon mukaisesti laissa ei ole otettu huomioon sitä, että muu yhtiö tai osuuskunta voidaan muuttaa asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi. Nimenomaisen sääntelyn puuttuessa on ollut tulkinnanvaraista, onko tällaisten yhtiöiden liittyttävä osakehuoneistorekisteriin ja minkälaista menettelyä rekisteriin liittymiseen sovelletaan.

Osakkeenomistajan kirjaamisen määräaika

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

Väliaikaistodistuksen antaminen siirtymäaikana

Voimaantulolain mukaisen menettelyn lähtökohtana on, että osakkeenomistaja toimittaa osakehuoneistorekisteriin kirjaamista koskevan hakemuksen yhteydessä osakkeista annetun osakekirjan Maanmittauslaitokselle, joka mitätöi osakekirjan ennen osakkeenomistajan kirjaamista osakehuoneistorekisteriin (VpL 7.3 §). Vanhan asunto-osakeyhtiölain osakekirjoja koskevien säännösten mukaan yhtiö voi ennen osakekirjan antamista antaa väliaikaistodistuksen, joka koskee oikeutta yhteen tai useampaan osakkeeseen ja joka sisältää ehdon osakekirjan antamisesta ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Voimaantulolain mukaan osakkeenomistaja voidaan kirjata osakehuoneistorekisteriin myös väliaikaistodistuksen esittämistä ja mitätöintiä vastaan. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa, ettei osakkeista tarvitse valmistaa turvapainatettua osakekirjaa pelkästään osakehuoneistorekisteriin kirjaamista varten. Voimaantulolaista ei kuitenkaan käy selkeästi ilmi, että väliaikaistodistuksen antamiseen myös siirtymäaikana sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 10 §:n 1 momenttia. Väliaikaistodistuksen sisällöstä ei säädetä tarkemmin vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa tai voimaantulolaissa, mutta vakiintunut käytäntö on, että väliaikaistodistukseen merkitään kaikki ne tiedot, jotka ovat osakekirjassakin.

2.2 Nykytilan arviointi

2.2.1 Toimialan digitalisaatiokehitys

Yhtiöiden toiminnan digitalisaatiokehitystä on tapahtunut viime vuosina talotekniikkaan ja – automaatioon liittyvissä toiminnoissa, joissa halutaan esim. kerätä teknistä mittaustietoa asunnoista tai taloautomaatiosta. Tiedon perusteella voidaan mm. valvoa järjestelmien toimintaa tai säätää järjestelmiä toimimaan energiatehokkaammin, havaita häiriötilanteita tai vaikkapa saada suoraan kulutus- ym. raportteja isännöintijärjestelmiin. Varsinkin uusissa kohteissa on yleistä, että talotekniikka on kehittynyttä, ja yhteydet talotekniikan ja operatiivisen toiminnan välillä ovat yhteentoimivia. Tällaiset toiminnallisuudet kehittyvät omaehtoisesti toimialalla, koska siihen on eri osapuolilla selkeä taloudellinen ja toiminnallinen kannustin ja toimijat ovat ammattimaisia toimijoita.

Yhtiöiden hallinnollisen tiedon osalta tiedonhallinta on kehittynyt lähinnä ohjelmistokeskeisinä ratkaisuin. Ratkaisuilla tuetaan hyvin jatkuvaa tavanomaista yhtiön hallintoa. Kehitystä ei taas ole tapahtunut siinä, miten isännöintijärjestelmissä olevia tietoja voitaisiin käyttää muissa järjestelmissä ja siirtää järjestelmien välillä koneluettavana ja rakenteisena tietona. Tämä puute toimintaympäristössä aiheuttaa jatkuvasti kustannuksia ja lisää ylimääräisen virhelähteen, koska jo aikaisemmin ylläpidettyä tietoa ei voida hyödyntää sellaisenaan tietojärjestelmissä. Tietoa pitää joko siirtää käsin isännöitsijäntodistukselta omaan järjestelmään tai tietyissä tapauksissa on tehtävä tulkintaa asiakirjojen pohjalta.

Tiedon välittämisen ongelmat tulevat näkyviksi yhtiöiden toiminnassa käytännössä isännöitsijän vaihdostilanteissa. Normaalisissa jatkuvassa toiminnassa ongelmat näkyvät erityisesti yhtiöiden osakkaiden tarvitsemisissa palveluissa, joihin aiheutuu tiedon hankinnasta johtuvia viiveitä ja kustannuksia. Toimintaympäristön muutoksen hyötypotentiaali on toimijoilla, jotka eivät ole lainkaan osapuolia toimialan tietojärjestelmäkehityksessä.

Toimintaympäristölle tunnusomaista on eri osapuolten suuri määrä. Käytännössä tällaisessa ympäristössä yhteisen kehityssuunnan saavuttaminen siten, että saavutettaisiin riittävä kattavuus palveluiden kehittymiseksi, on äärimmäisen haastavaa. Kehitys edellyttäisi toimintaympäristössä toimialarajat ylittäviä sopimuksia siitä, kuinka ja millä ehdoin tietoja eri käyttötarkoituksiin voitaisiin saada. Monitoimijaympäristössä vakioitunut tieto- ja toimintamallin sopiminen ei käytännössä onnistu, vaan kehitys tällaisissa toimintaympäristöissä tapahtuu lähinnä ohjelmistoperusteisesti ja rajattua toimijajoukkoa koskien. Tällöin ei synny koko toimialan kattavaa toimintamallia, vaan ratkaisut olisivat hyvin kohdennettuja sekä ratkaistavan ongelman että toimijajoukon suhteen. Kehitys saattaisi johtaa tilanteeseen, jossa tietyn toimittajan ohjelmistoratkaisun käyttöönotto olisi de facto pakollista, mikäli on tarve tarjota kyseistä palvelua asiakkailleen. Kehitys johtaisi mahdollisesti siiloutuneisiin ratkaisuihin, joiden välillä ei ole yhteentoimivuutta.

Vuonna 2019 laaditussa selvityksessä huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä (s. 46) todetaan alan digitalisaatiokehityksestä Kilpailu- ja kuluttajaviraston mukaan seuraavasti: ”Tässä toimintaympäristössä ei ole lainkaan selvää, että toimintamallit kehittyisivät omaehtoisesti isännöintialan sisällä. Isännöinnin ohjelmistotoimittajia on myös paljon, jolloin yhteisen standardin sopiminen on intressiristiriitojen vuoksi vaikeaa. Yhteinen standardi edellyttää aina kompromisseja kaikilta toimijoilta sekä tietomallimuutoksia järjestelmissä. Tiedonsiirtoja varten mahdollisesti kehittyisi toimittajakohdaisia ratkaisuja, mikäli tiedonsiirrot kehittyisivät ylipäättään”. Lisäksi selvityksessä todetaan, että yhtiöiden kyky edistää tällaisen toiminnallisuuden kehittymistä on heikko, koska hallitustyöskentelyyn osallistuvat henkilöt eivät ole yleisesti ammattimaisesti toimivia henkilöitä.

Nykytilanteessa puuttuu yhteinen vakioitu toimintamalli, jonka avulla eri osapuolet voisivat siirtää tietoja ilman erikseen tapahtuvaa tiedon tulkintaa. Ei ole myöskään velvoitetta toimittaa tietoja edes niin, että vastaanottaja saisi niitä sähköisessä muodossa. Tietoa hallinnoivat toimijat voivat toimittaa tietoja omien lähtökohtiensa mukaisesti. Tämä ei ole etu kokonaisuuden kannalta tai yhtiön tai sen osakkaan kannalta, joille kuitenkin nykyisen toimintamallin kustannukset koituvat.

Yksittäinen yhtiö tai edes suuri joukko yhtiöitä eivät voi saada aikaan muutosta ilman velvoitteita toimintaympäristön vakioinnista, koska toimijoiden määrä on niin suuri. Tarvitaan sääntelyä, joka luo edellytyksiä tehokkaan palvelusektorin kehittymiselle.

2.2.2 Tiedon laatu

Tiedon laadulla on suora vaikutus tiedon käytettävyyteen. Tilastokeskuksen laatima ehdotus suositukseksi ”Tiedon laatukriteerit ja mittaristo, ehdotus suositukseksi 11.2.2022” on laadittu kuvaamaan julkisen hallinnon tietoaaineistojen laatukriteereitä. Selvityksen tavoitteena on tarjota yhteinen kansallinen kieli ja termistö tiedon ladun käsittelyyn. Selvitys on saatavilla osoitteesta https://stat.fi/static/media/uploads/org/tilastokeskus/suositus ehdotus_tiedon_laatu kriteerit_ja_mittaristo_20220211.pdf

Suositus ehdotuksen mukaisia tietoaaineistojen laatukriteerejä ovat jäljitettävyyden, ymmärrettävyys, suositusten mukaisuus, ajantasaisuus, johdon mukaisuus, oikeellisuus, tarkkuus, kattavuus, koneluettavuus, käyttöoikeudet sekä täsmällisyys.

Kyseessä on suositus ehdotus julkisen hallinnon tietoaaineistojen kuvaamiseksi, mitä yhtiöiden hallinnolliset tiedot eivät ole, mutta saman kriteeristön avulla voidaan tarkastella myös yhtiöiden ylläpitovastuulla olevien tietojen laatua.

Yhtiöiden hallinnollisen tiedon osalta Tilastokeskuksen muistion mukaiset laatukriteerit voivat joissakin tapauksissa toteutua hyvin, jos tarkastellaan tietoa yksittäisen isännöitsijän toiminnan tai yksittäisen yhtiön näkökulmasta. Ammattimaisesti toimiva nykyaikaista isännöintijärjestelmää käyttävä isännöitsijä todennäköisesti huolehtii siitä, että isännöinnin käytössä ovat ajantasaiset ja kattavat tiedot sillä tavalla käytettävissä, että yhtiön hallinnon hoitaminen voidaan hoitaa riittävällä tasolla. Yksittäisen isännöitsijän omista kohteistaan ylläpitämät tiedot ovat todennäköisesti myös keskenään vertailukelpoisia siltä osin, kuin tiedot ovat rakenteista ja kooditettua tietoa. Kunnossapito- ja muutostyötietoja ylläpidetään yleisesti vain tekstimuotoisena tietona, jolloin sen tulkinta tietojärjestelmissä ei ole mahdollista. Samalla menetetään mahdollisuus käyttää tietoa yhtiöiden vertailemiseksi tai analysoimiseksi, eli tieto ei ainakaan näiltä osin täytä laatukriteerejä. Mikäli yhtiön tai sen palveluntarjoajan käytössä ei ole ollenkaan tietojärjestelmää, ja tiedot hallitaan erilaisissa toimisto-ohjelmissa, tiedon laadun arviointi olisi hyvin epämääräistä edes yleisellä tasolla.

Kun siirrytään yhtiön hallinnon ulkopuolisiin tiedon käyttötilanteisiin ja tarkastellaan tiedon laatua esimerkiksi kiinteistönvälittäjän tai luotonantajan näkökulmasta, laatukriteereiden toteutuminen on hyvin heikkoa. Eri yhtiöistä saadaan eri tavoin luokiteltua ja ylläpidettyä tietoa. Tieto ei ole vakioitua ja sen johdosta eri lähteistä tuleva tieto ei ole yhtenäistä tai vertailukelpoista ilman tulkintaa. Tieto ei ole koneluettavaa eikä rakenteista tietoa, vaan tietoa saadaan käyttöön joko paperi- tai pdf-tulosteina, joista tietoa siirretään käsin kopiaimalla tiedon hyödyntäjän tietojärjestelmään. Tiedon saamiseen liittyy usein viiveitä, jotka hidastavat tiedon hyödyntäjän omia palveluprosesseja.

2.2.3 Hajautettu tai keskitetty perustietojen hallinta

Yhtiöiden tietoja ylläpidetään nyt isännöitsijöittäin tai yhtiöittäin tilanteesta riippuen. Tietoja ylläpidetään myös tilitoimistoissa. Tietojen ylläpidossa on lukuisia eri toimijoita, jotka kaikki ylläpitävät omia erillisiä tietoaineistojaan.

Tietojen käyttöön saaminen hajautetussa toimintaympäristössä edellyttäisi sitä, että kaikki toimijat ottaisivat käyttöön yhteisesti sovitun vakioidun toimintatavan tiedon kuvaamisessa, luokittelussa, jakelussa ja ylläpidossa. Lisäksi hajautettu tiedonhallinta ja tietojen luovuttaminen toimintaympäristön eri toimijoilta edellyttäisi erityisesti henkilötietojen osalta vähintään sopimuksiin ja suostumuksiin perustuvia järjestelyjä osapuolten välillä. Lisäksi hajautettu tiedon jakelu tuottaisi hyvin suuria ongelmia kokonaisuuden teknisen järjestämisen suhteen, koska tiedon käyttäjät joutuisivat hakemaan tietoja hyvin monesta eri lähteestä.

Keskitetyssä ratkaisussa tietoja kerätään tiedon välittämistä varten yhteen tietoaineistoon, jolloin tiedon käyttäjät saavat tarvitsemansa tiedot yhdestä tietolähteestä. Keskitetyssä ratkaisusakin on huolehdittava siitä, että tieto on kattavaa ja täyttää muutoinkin laatukriteerit riittävällä tavalla. Ilman tiedon kattavuutta ja ajantasaisuutta ei käytännössä voi syntyä tietoa hyödyntävää palvelurakennetta ja tehokkaita toimintamalleja. Siten toimintaympäristön tiedonvälityksen vakiointi ja sen käyttöönotto pitäisi olla velvoittavaa. Keskitetty tietoaineisto voisi teknisesti olla joko yksityisen tai julkisen sektorin toimittama palvelu. Koko alaa koskevaa velvoittavuutta ja sen seurauksena saavutettavaa tiedon kattavuutta varten tarvitaan säädöspohjaa. Tiedon luovuttaminen ei voi perustua muuhun kuin eri toimijat yhdenmukaisesti huomioiviin tietojen luovutusehtoihin. Yhtenäinen toimintamalli tiedon tuottamisessa ja jakelussa on yksinkertaisimmin järjestettävissä keräämällä keskitetty tietoaineisto huoneistotietojärjestelmään, jonne kaikkien yhtiöiden tulisi toimittaa tietoja yhtenäisellä tavalla ja josta niitä luovutetaan toimialan palveluita varten yhtenäisillä luovutusehdoilla.

2.2.4 Tietojen välittämistapaan liittyviä kustannustekijöitä nykytilassa

Tiedon välitystapana isännöitsijäntodistus edellyttää toimenpiteitä sekä isännöitsijältä tai yhtiön hallituksen puheenjohtajalta todistuksen tuottamiseksi, että todistuksen vastaanottajalta, kun tietoa kopioidaan käsin todistukselta vastaanottajan käyttämään tietojärjestelmään. Deloitte AS-REK hyötyanalyysin (2017) mukaan isännöitsijäntodistuksia laaditaan vuosittain n. 214.000 kpl. Todistuksen saaminen kestää kiinteistönvälittäjille tehdyn kyselyn mukaan n. 5 päivää (mediaani).

Isännöitsijäntodistuksella olevien tietojen määrä vaihtelee, koska erilaiset ohjelmistot tuottavat todistuksia omien määrittelyidensä mukaisesti ja toisaalta todistuksia muodostetaan myös muutoin kuin käyttämällä valmiita ohjelmistoja. TALTIO-hankkeessa tehdyssä isännöitsijäntodistuksen sisältömäärittelyssä on useita satoja määriteltyjä tietoja. Valmiit isännöitsijäntodistuslomakkeet ovat toisaalta tätä määrittelyä hyvin paljon suppeampia. Normaalin kohteen isännöitsijäntodistuksella yksittäisiä tietoja on joka tapauksessa huomattava määrä yhtiöstä, kiinteistöstä, rakennuksista, huoneistoista, yhtiön muista tiloista, palveluntuottajista sekä todistuksen kohteesta. Mikäli näitä tietoja tullaan hyödyntämään vastaanottajan järjestelmässä, esimerkiksi kiinteistönvälittäjän käyttämässä järjestelmässä, pitää isännöitsijäntodistukselta tarvittava tietojoukko kopioida käsin.

Kiinteistönvälittäjille suunnatussa kyselyssä keväällä 2022 ilmeni, että isännöitsijäntodistusten tietojen laatuaste vaihtelee. Todistuksilla olevia tietoja pitää tarkistaa ja usein pyytää päivittä-

mään. Todennäköisesti tämä on seurausta siitä, miten yhtiön tietoja ylläpidetään jatkuvassa toiminnassa. Mikäli tietojen ylläpito tapahtuu lähinnä todistuksen antamiseksi eikä muuta ylläpitoa ole, virhemahdollisuuksien määrä kasvaa.

Nykytilan pääasiallisia kustannustekijöitä ovat

- isännöitsijäntodistuksen laatiminen
- tietojen käsittely ja vieminen asiakkaan tietojärjestelmään
- tietojen laadun varmistaminen
- tiedon saamiseen kuluva aika

2.2.5 Peruskäyttötilanteet

Positiivinen luottotietorekisteri

Positiivinen luottotietorekisteri on Verohallinnossa kehitteillä oleva rekisteri, johon kootaan tietoja yksityishenkilöiden luotoista ja tuloista. Rekisterin tavoitteena on torjua kotitalouksien ylivelkaantumista, parantaa luotonantajien kykyä arvioida luotonhakijoiden luottokelpoisuutta, auttaa yksityishenkilöitä hallitsemaan omaa talouttaan, tarjota luotettavaa tietoa luottomarkkinoista sekä helpottaa luottomarkkinoiden seurantaa ja valvontaa. Positiivisen luottotietorekisterin toteuttaminen sisältyy EU:n komission Suomelle antamiin maakohtaisiin suosituksiin.

Yhtiöiden osakkaiden vastuulla oleva velkamäärä on kasvanut merkittävästi sekä uudiskoh-teissa että korjausrakentamisen seurauksena myös vanhoissa kohteissa. Vaikka kyseessä on yhtiön ottama laina, kohdistuvat osakaslainoihin liittyvät vastuut osakeryhmille ja niiden omistajille.

Luotonantajilla on tiedossa se, kuinka paljon yhtiöillä on heiltä nostettua lainaa. Vain yhtiöillä on tiedossa, kuinka lainavastuut jakautuvat eri osakeryhmille. Koska tämä muodostaa merkittävän osan suomalaisten yksityishenkilöiden lainavastuista, on tieto tärkeää saada osaksi positiivista luottotietorekisteriä. Ilman tätä tietoa ei voida muodostaa kokonaiskuvaa luottomarkkinoista tai tehdä luotettavia päätelmiä ylivelkaantumisesta.

Tietoa yhtiöiden osakaslainojen vastuiden jakautumisesta ei ole tällä hetkellä saatavissa positiivisen luottotietorekisterin käyttöön. Positiivisen luottotietorekisterin edellyttämä tietovirta voidaan tuottaa huoneistotietojärjestelmän avulla, minne luotonantajat ilmoittaisivat yhtiöiden nostamat luotot ja yhtiöiden hallinnon edustajat luottovastuiden jakautumisen osakeryhmille. Huoneistotietojärjestelmässä tietoa täydennetään omistajatiedoilla, ja näin muodostettu tieto voidaan lähettää positiiviseen luottotietorekisteriin.

Kiinteistönvälitys- ja vuokravälitystoiminta

Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen eli vuoden 2019 alusta voimaan tulleen huoneistotietolain mukaisen järjestelmän käyttöönotto käynnisti siirtymävaiheen, jonka aikana yhtiöt siirtävät osakeluettelonsa ylläpidettäväksi huoneistotietojärjestelmään. Siirtymävaiheen piti alun perin päättyä vuoden 2022 lopussa, mutta siirtymäkautta jatkettiin vuoden 2023 loppuun. Osakeluettelon siirron jälkeen osakkaan tehtävänä on hakea omistuksilleen sähköinen omistajamerkintä osakehuoneistorekisteriin. Sähköinen omistajamerkintä on haettava viimeistään

kymmenen vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta tai ensimmäisen vaihdantatilanteen tai panttauksen yhteydessä.

Kiinteistön- ja vuokravälitysprosessin tarpeisiin saadaan siirtymäaikojen ja sähköisten omistajamerkintöjen vahvistamisen jälkeen ajantasaiset omistajatiedot suoraan osake-huoneistorekisteristä. Lisäksi osakehuoneistorekisteristä ilmenevät osakehuoneistoon kohdistuvat panttausmerkinnät sekä erilaiset rajoitusmerkinnät. Nämä kirjaamistiedot hyödyttävät kiinteistönvälitysprosessia alkuvaiheen omistajaselvityksissä sekä itse kaupantekovaihetta. Samaten luottopäätöstä valmisteltaessa on omistajan lisäksi tiedossa rekisteriin merkityt panttaus- ja rajoitusmerkinnät. Paperisen osakekirjan poistuminen antaa mahdollisuuden kehittää täysin sähköiset palvelut tiettyihin prosessien vaiheisiin, mutta riittävää tietopohjaa välitysprosesseille huoneistotietojärjestelmä ei vielä tässä vaiheessa tarjoa.

Kiinteistön- ja vuokravälityksen prosesseissa tarvitaan laajasti myös muita tietoja kuin omistajatietoja ja panttaus- ja rajoitustietoja. Suuri osa yhtiötä sekä osakehuoneistoja koskevista tiedoista tulee yhtiöltä isännöitsijäntodistuksen muodossa. Se ei kuitenkaan ole ainoa tietolähde, vaan tietoja hankitaan myös suoraan osakkaalta sekä mahdollisesti eri viranomaislähteistä.

Selvitysten perusteella välitysprosessiin muodostuu viiveitä, ylimääräisiä kustannuksia sekä pullonkauloja yhtiöiden hallinnollisten tietojen saamisessa. Tietoja myös saadaan epäyhtenäisessä muodossa ja laadultaan eritasoisina eri toimijoilta.

Isännöitsijäntodistuksen saaminen kestää kiinteistönvälittäjille tehdyn kyselyn mukaan tyypillisesti 5 päivää (mediaani), mutta vaihtelu on suurta. Todistus pitää hankkia välitysprosessin aikana tyypillisesti useaan kertaan. Todistuksen saamisen osalta kiinteistönvälittäjät totesivat, että isännöitsijäntodistuksen saaminen on vaivatonta (6 %) tai on useimmiten vaivatonta (29 %), kun 65 % oli sitä mieltä, että todistuksen saaminen tulisi olla helpompaa tai että se on aivan liian vaikeaa. Sanallisissa palautteissa kiinteistönvälittäjät nostavat esiin myös tiedon laadulliset ongelmat ja puutteet sisällöllisesti sekä erilaiset ja eri tavoin määritellyt tiedot eri toimijoilta.

Välitysliike saa asunto-osakeyhtiölain mukaisesti isännöitsijäntodistuksen, mikäli on voimassa oleva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto (asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §). Tietoja kuitenkin tarvitaan jo kohteen arvioimiseksi toimeksiantoa varten. Mikäli toimeksianto on tehty vain myyjän tai vuokranantajan ilmoittamien tietojen perusteella ja yhtiöhallinnon ilmoittamat tiedot saadaan käyttöön vasta myöhemmin, on mahdollista, että toimeksiantosopimus joudutaankin heti prosessin alussa neuvottelemaan uudestaan.

Luotonanto ja vakuusarviointi

Luottopäätöksen yhteydessä tapahtuva vakuushallinta ja vakuusarvon määrittäminen perustuvat yleisesti isännöitsijäntodistuksen tietoihin, mikäli vakuutena käytetään osakehuoneistoa. Käytännössä tällaisissa tilanteissa luottolaitos saa tiedot joko osakkaan tai kiinteistönvälittäjän toimittamasta isännöitsijäntodistuksesta, jonka on tuottanut yhtiön isännöitsijä, tai mikäli yhtiöllä ei ole isännöitsijää, yhtiön hallituksen puheenjohtaja. Vastaavalla tavalla toimittaneen yleisesti silloin, kun olemassa oleviin sopimuksiin tehdään muutoksia. Yksittäisen asiakkaan antamien vakuuksien arvoa voidaan tarkastella myös esimerkiksi maksuhäiriötapaauksissa.

Jatkuva vakuushallinta

Yksittäisten kohteiden vakuusarvon arvioinnin ohella vakuusarviointia tehdään määrääjain kohdistuen suurempaan vakuusmassaan. Tällöin ei ole mahdollisuutta hyödyntää osakehuoneistokohtaista tietoa esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen avulla. Vakuusarvoa voidaan arvioida tällöin esimerkiksi soveltamalla markkinoiden keskimääräistä kehittymistä eri alueilla ja arvioimalla tällaisella viitetiedolla yksittäisen kohteen arvon kehittymistä. Tällaisen suuren vakuusmassan arviointi olisi täsmällisempää, mikäli siinä voitaisiin hyödyntää yhtiöiden tietoja, erityisesti lainanantohetken jälkeen tulleet osakaslainatiedot sekä tiedot kunnossapito- ja muutostöistä, joita on tehty tai joita on suunniteltu tehtävän. Huoneistotietojärjestelmään koottava yhtenäinen ja kattava kunnossapito- ja muutostyötieto parantaisi jatkuvan vakuushallinnan käytävissä olevaa tietopohjaa.

Isännöitsijän vaihdostilanne

Yhtiöhallinnon velvoitteena on pitää luetteloa osakehuoneiston kunnossapito- ja muutostöistä asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 28 §:n mukaisesti, mutta selvityksen aikana on käynyt ilmi, että osakehuoneistokohtaisia tietoja usein jää siirtymättä isännöinnin vaihdostilanteissa. Tietolähteenä tällaiselle tiedolle saattaa olla vain senhetkinen osakas, jolla on oma käsitys osakehuoneistossa tehdyistä kunnostus- ja muutostöistä lähinnä siltä ajalta, kuin hän on itse ollut osakkaana. Sillä, että yhtiöllä on lakiin perustuva velvoite kerätä huoneistokohtaista tietoa sille ilmoitetuista kunnossapito- ja muutostöistä, on suuri merkitys mm. vaihdantatilanteissa. Tilanteen tiedostaminen vaikuttaa yhtiöiden isännöintipalveluiden kilpailuttamiseen. Tiedonsiirtoon ja uuden yhtiön vastaanottamiseen palveluiden piiriin saattaa kulua niin paljon työaika, että se käytännössä rajoittaa mahdollisuuksia vaihdokseen. Isännöitsijän vaihdostilanteissa tietoja joudutaan viemään käsin uuden isännöitsijän järjestelmään sekä mahdollisesti tulkitsemaan tietoja uudelleen vanhoista dokumenteista. Toimintatapa on työläs ja aiheuttaa yhtiölle riskin tietojen siirtymisen osalta.

Tietojen siirrosta isännöitsijän vaihdostilanteessa voi aiheutua yhtiölle korkeat kustannukset, joka saattaa estää palveluiden kilpailutusta. Yhtiön palveluntarjoaja voi periä tiedon luovuttamisesta maksuja vaihdostilanteissa ja on myös tavallista, että myös uusi isännöitsijä laskuttaa yhtiön vastaanottamisesta palveluidensa piiriin. Tällainen tiedon ylläpitomalliin liittyvä kustannus muodostaa tiedon siirtymisen ohella oman lisäkynnyksensä isännöinnin kilpailutukselle. Tiettyjen perustietojen saaminen uudelle isännöitsijälle suoraan huoneistotietojärjestelmästä helpottaisi vaihdostilanteita. Varsinkin yhtiön tekemien kunnossapito- ja muutostyötietojen osalta jälkikäteen arkistoon perustuva tulkinta saattaa tuottaa virheellisen lopputulokset, joten näiden tietojen käyttöön saaminen vaihdostilanteessa olisi erityisen hyödyllistä.

Vakuutusliiketoiminta

Yhtiöiden vakuuttamisessa tarvitaan tietoja erityisesti kohteen turvallisuuteen liittyvistä seikoista, mutta myös yhtiössä tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä. Vakuutuksen hinnoitteluun saattavat vaikuttaa esimerkiksi tehdyt tai tekemättömät kunnossapitotyöt. Merkittävyydeltään vakuutusten kannalta on tietyillä kunnossapitotöillä, joiden laiminlyönti saattaisi aiheuttaa esimerkiksi kosteusvaurioita. Vakuutusyhtiöt voisivat hyödyntää huoneistotietojärjestelmään kerättävää tietoa kunnossapito- ja muutostöistä sekä muita kohteen (rakennusten) ominaisuustietoja.

Tilastointi

Tilastokeskuksen tilastointi pohjautuu omiin suoriin kyselytutkimuksiin, koska riittävän tarkkoja tietoja ei ole mahdollista saada nykyisistä perusrekistereistä. Iso osa yhtiöiden ja osakkaiden tekemistä kunnossapito- ja muutostöistä ei edellytä mitään viranomaislupaa, jolloin tietoa ei myöskään tehdyistä töistä ole muualla kuin yhtiöllä itsellään.

Kyselytutkimuksiin perustuva tiedon hankinta ei tuota kattavaa aineistoa tilastojen pohjaksi. Sen lisäksi erillisen kyselyn tekeminen tiedon hankkimiseksi on ylimääräinen toimenpide siihen verrattuna, että tilastoinnin perusteena voitaisiin käyttää suoraan yhtenäistä ja valtakunnallista aineistoa huoneistotietojärjestelmästä. Tällöin tietoon voidaan tarvittaessa myös yhdistää muita Tilastokeskuksella käytössä olevia aineistoja, koska huoneistotietojärjestelmässä otetaan käyttöön pysyvät tunnuksien rakennukset ja huoneistoille.

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

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

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

Osakeryhmiä ja niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskevien yhtiöjärjestysmuutosten käsitelyssä on ilmennyt haasteita kaupparekisteriin ja osakehuoneistorekisteriin jakautuneen osakkeita koskevien tietojen hallinnan johdosta. Tiedot osakkeita koskevista yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmiä muutoksista tulevat kaupparekisteristä reaaliaikaisesti huoneistotietojärjestelmään. Automaattisen rajapinnan kautta toteutettavan tietojenvaihdon yhteydessä ei toisaalta toimiteta tarkkoja tietoja rekisteröidyistä muutoksista, minkä johdosta rekisterien välisen automaattisen tietojenvaihdon perusteella muutostilanteita ei voida arvioida osakehuoneistorekisteriin kirjaamisen ja merkitsemisen kannalta riittävällä tavalla.

Yhtiön toiminnan aikaisten osakeryhmämuutosten lukumäärää on valmistelussa arvioitu otoksella kaupparekisteriin tehdyistä ilmoituksista. Kaupparekisteriin ilmoitettiin vuoden 2020 aikana 4500 yhtiöjärjestyksimuutosta. Näistä yhtiön toiminnan aikaisia huoneistosiselityksen muutoksia sisältää n. 25 % ilmoituksista. Suurin osa mainituista muutoksista on tilanteita, joissa osakeannilla annettuja uusia osakkeita lisätään huoneistosiselitykseen. Tällöin ei ole tarvetta aiempien osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien tai rajoitusten selvittämiseen osakehuoneistorekisterissä. Varsinaiset yhtiön toiminnan aikaiset aiemmin rekisteröityihin osakeryhmiin kohdistuvat muutokset, kuten osakehuoneistojen yhdistäminen tai jakaminen ovat verrattain harvinaisia. Noin 8 % otoksen osakeryhmämuutoksista on tilanteita, joissa vanhoja osakkeita järjestellään uusiksi osakeryhmiin, osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta muutetaan ja/tai vanhoja osakkeita mitätöidään. Ilmoituksissa on yleensä kyse yksittäisestä tai korkeintaan muutamasta osakeryhmästä. Selvityksen otoskoon kattaessa 2,8 % vuoden aikana vireille tulevasta yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksista, voitaneen olettaa, että vanhojen osakeryhmien muutostilanteita tulee vuosittain käsiteltäväksi noin 300-400 yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä ja että mainitut tilanteet koskevat noin 1000-1500 osakeryhmää. Vaikka virhemarginaali pienellä otoksella on melko suuri, on selvää, että aiemmin rekisteröityihin osakkeisiin ja osakeryhmiin kohdistuvat muutokset edustavat pientä osaa kaikista vuosittain kirjaamisprosessiin tulevasta hakemuksista.

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

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

2.2.7 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä

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

On esitetty, että osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta voi seurata tarpeettomia epäselvyyksiä sellaisissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, jotka edellä esitetyistä syistä pitäisivät perusteltuna osakeyhtiölain soveltamista toiminnassaan. Mainittu johtuu muun muassa siitä, että osakehuoneistorekisteriin kuulumisen johdosta yhtiöön sovelletaan aina asunto-osakeyhtiölain osakehuoneistorekisteriä koskevia säännöksiä. Tällaisesta kahden lain soveltamisesta seuraa ylimääräisiä kustannuksia yhtiöjärjestyksen laatimisen yhteydessä, kun yksittäisiä määräyksiä suunniteltaessa on otettava huomioon, miten ne soveltuvat yhtiön toimintaan osakehuoneistorekisterissä. Lisäksi on mahdollista, ettei yhtiöjärjestyksen laatimisen yhteydessä aina osata ottaa huomioon osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten soveltamista ja että yhtiöjärjestykseen otetaan tällöin ristiriitaisia tai muuten vaikeasti tulkittavia määräyksiä.

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

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

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoituksesta ja sitä tukevista toimintamuodoista seuraa, ettei tällaisilta yhtiöiltä edellytetä tilinpäätöksen ja tosiasiallisten edunsaajien rekisteröintiä. Laista ei kuitenkaan käy selkeästi ilmi se, ettei keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi harjoittaa esimerkiksi tavanomaista osakeyhtiötä vastaavasti lähtökohtaisesti rajoittamatonta liiketoimintaa. Asunto-osakeyhtiöiden osalta tällaisesta rajoituksesta on säädetty sallimalla yhtiöjärjestyksessä määrätty yhtiön muu toiminta, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön (AOYL 1:5.2 §).

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

2.2.8 Osakkeiden saanto perustettavan yhtiön lukuun

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain kirjaamissääntelyn tarkoituksena on ollut, että osakehuoneistorekisterin kirjauksilla on lähtökohtaisesti vastaavat oikeusvaikutukset kuin järjestelmään siirtymistä edeltäneessä vaihdannassa on annettu osakekirjan hallinnalle. Esitystä laadittaessa ei ole ollut käytettävissä kattavia tietoja siitä, minkälaisin siirtomerkinnöin osakekirjat on aiemmin saantojen tapahtuessa perustettavan yhtiön lukuun varustettu. Todennäköistä on, että

osakekirjoihin perustuvassa vaihdannassa saanto perustettavan yhtiön lukuun voi ensi vaiheessa käytännössä toteutua osakekirjan hallinnan luovutuksena myyjältä perustettavan yhtiön lukuun toimivalle ns. ennakko-ostajalle ilman, että tarkoitus hankkia osakkeet perustettavan yhtiön lukuun käy esim. osakekirjaan tehtävän siirtomerkinnän muodossa ilmi ulkopuoliselle (ts. tieto saannosta perustettavan yhtiön lukuun voi olla vain välitilan synnyttävän ensimmäisen luovutuksen osapuolilla). Tässä mielessä välitilan synnyttävä saanto on saavuttanut sivullissuojan kannalta tarvittavan julkivarmistuksen. On mahdollista, että ennakko-ostaja luopuu yhtiön perustamisesta ja luovuttaa osakkeet edelleen kolmannelle. Osakekirjojen vaihdantaan sovellettavia yleisiä periaatteita sovellettaneen tapauksessa niin, että tällä tavalla osakkeet ennakko-ostajalta hankkineen voitaisiin osakekirjan hallinnan ja vilpittömän mielen perusteella katsoa saavan vilpittömän mielen suojaa esimerkiksi osakkeiden alkuperäisen myyjän yhtiölain mukaista palautusvaatimusta vastaan. Sama koskee muun muassa osakkeiden panttausta.

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

2.2.9 Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulojärjestelyt

Osakeluettelon rajoitusmerkintöjen ylläpito osakeluettelon siirron jälkeen

Voimaannpanolaissa ei ole otettu huomioon tilannetta, jossa ennen lain voimaantuloa perustettu yhtiö on osakehuoneistorekisteriin liittymiseksi siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, mutta yhtiön osakkeista ei ole sähköistä omistajamerkintää ja osakeluetteloon haetaan merkittäväksi kolmannen oikeutta, kuten osakkeen ulosmittausta tai lesken hallintaoikeutta. Tällaisen oikeuden osakeluetteloon merkitsemisen selventäminen olisi omiaan lisäämään mahdollisuuksia oikeuden julkistamiseen ja siten mahdollisesti parantamaan oikeudenhaltijan tosiasiallista suojaa. Voimaannanolain mukaista siirtymävaihetta koskevan sääntelyn ohella on syytä varmistua rajoitusmerkintöjen tekemisestä johdonmukaisesti osakeluetteloon myös, kun yksittäisten osakkeiden osalta siirrytään sähköiseen omistajamerkintään osakehuoneistorekisterissä.

Muun yhteisön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi

Voimassa olevan sääntelyn perusteella on epäselvää, miten ennen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa perustettujen muiden yhtiöiden ja osuuskuntien muutta-

mista asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi tulisi arvioida. Asiaa koskeva nimenomainen sääntely selventäisi rekisterikäytäntöä ja olisi omiaan turvaamaan tällaisen yhtiön osakkeisiin kohdistuvat oikeudet, kun yhtiö liitetään osakehuoneistorekisteriin.

Osakkeenomistajan kirjaamisen määräaika

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

Väliaikaistodistukset siirtymäaikana

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

3 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on parantaa yhtiöiden hallinnollisen tiedon yhteen toimivuutta, saatavuutta sekä käyttöä niissä tehtävissä, joita huoneistotietojärjestelmällä on tarkoitus tukea. Huoneistotietojärjestelmän tarkoituksista säädetään huoneistotietolain 2 §:ssä. Erityisesti on tarkasteltu tietojen käyttöä ja saatavuutta positiivisen luottotietorekisterin, kiinteistönvälityksen, luotonannon, vakuushallinnan, yhtiöiden hallinnon ja osakkaiden tiedonsaannon sekä tilastoinnin näkökulmista koskien yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä tiettyjä taloudellisia tietoja. Yhtiöiden hallinnollisen tiedon saaminen vakioidussa, koneluettavassa ja rakenteisessa muodossa on edellytys sille, että voidaan ottaa tehokkaat ja sähköiset toimintamallit käyttöön.

Positiivisen luottotietorekisterin edellyttämien tietojen muodostaminen huoneistotietojärjestelmän avulla on esityksen keskeisenä tavoitteena. Huoneistotietojärjestelmään kerättävästä osakeryhmäkohtaisesta tiedosta voidaan muodostaa positiivisen luottotietorekisterin edellyttämä omistajakohtainen tieto yhtiölainoihin liittyvistä vastuista.

Tavoitteena on, että kerran yhtiöhallinnon ylläpitämä tieto olisi sellaisenaan käytettävissä tiedon käyttäjän tietojärjestelmässä. Tavoitteena on myös se, että tieto on vakioitua, eli kaikki toimijat ylläpitävät tietoja samalla tavalla ja yhtäläisin määrityksin. Tällöin yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedoista sekä huoneistotietojärjestelmään tuotavista taloudellisista tiedoista, jolloin tieto on käytettävissä yhdenmukaisella tavalla kaikissa toimintaympäristön tietojärjestelmissä eikä tiedon käyttäminen edellytä erillistä tulkintaa. Vakioinnilla tavoitellaan myös yhtiöiden hallinnollisen tiedon laadun parantamista.

Tavoitteena on myös vähentää nykyisestä toimintamallista aiheutuvia kustannuksia, jotka johtuvat tiedon välitystavasta sekä tiedon vakioimattomuudesta. Tällaiset kustannukset olisivat vältettävissä, mikäli tiedon käyttäjät saavat tarvitsemansa tiedot ilman viiveitä suoraan omaan tietojärjestelmäänsä koneluettavassa ja rakenteisessa muodossa.

Esityksellä tavoitellaan edellä mainittujen lisäksi tietopohjan keräämistä käyttökelpoiseen muotoon ja saataville asettamista kootusti huoneistotietojärjestelmästä. Positiivisen luottotietorekisterin ohella keskitetysti kerättyä tietoa tarvitaan erityisesti tilastoinnissa, tietojen analysoinnissa sekä luotonantajien vakuushallinnassa. Esityksellä tavoitellaan myös uuden palveluliiketoiminnan kehittämistä toimialalla sekä sähköisten toimintamallien laajaa käyttöönottoa.

Tavoitteena on helpottaa isännöitsijän vaihdostilanteita helpottamalla tiedon käyttöön saamista uudelle isännöitsijälle. Myös isännöitsijän käyttämän tietojärjestelmän vaihdostilanne edellyttää tietojen siirtämistä järjestelmästä toiseen, jota voidaan tukea huoneistotietojärjestelmän kehittämisellä.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön jatkokehittämisen yhteydessä on säädettävä osakehuoneistorekisteriin kuuluvia osakkeita koskevien yhtiöjärjestyksen muutostilanteiden ja yhtiön rakennemuutosten käsittelyä varten käsittelymalli, joka selventää rekisterin pittoa ja turvaa rekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeudenhaltijoiden oikeudet. Mallin kehittämisessä on pyrittävä mahdollisimman sujuvaan menettelyyn sekä rekisteriviranomaisten kanssa asioinnin helppouteen. Erityinen tarve selventää osakeryhmien muutosten hallintaa koskee yhtiön perustamista seuraavaa rakentamisvaihetta. Osakeryhmien muutostilanteiden käsittelymallin selkeys ja ymmärrettävyys palvelevat kaikkia edellä mainittuja tavoitteita. Tavoitteiden toteuttamiseksi on pyrittävä valittua mallia koskevaan mahdollisimman selkeään ja kattavaan viestintään ja ohjeistukseen sekä mallin soveltamista tukeviin viranomaisten yhteisiin käytäntöihin.

Osakkeita koskevien yhtiöjärjestyksen muutostilanteiden ja yhtiön rakennemuutosten käsittelyn selventämisen ohella on tarpeen ottaa huomioon eräitä muitakin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön soveltamisen yhteydessä ilmenneitä kehittämistarpeita, jotka liittyvät keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, kirjaamissääntelyyn ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa koskeviin siirtymäjärjestelyihin.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen keskeinen tarkoitus on saada käyttöön toimintaympäristö, jossa yhtiöiden hallinnolliset tiedot virtaavat tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Tähän hallituksen esitykseen sisältyvät yhtiöiden hallinnollisista tiedoista kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemat tiedot sekä niihin liittyvät menettelyt. Tässä hallituksen esityksessä olevat tietoryhmät sekä niihin liittyvät muut menettelyt kattavat EU:n elpymisvälinesuunnitelmassa huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämiselle asetetut edellytykset.

Yhtiöiden tietojen käyttö koneluettavana ja rakenteisena tietona edellyttää tietojen vakiointia sekä vakioinnin velvoittavaa käyttöönottoa. Esityksessä ehdotetaan, että yhtiöiden tulisi toimittaa kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä taloudellisia tietoja yhdenmukaisella tavalla huoneistotietojärjestelmään. Tietojen toimittamiseksi yhtiöillä on käytössään mahdollisuus käyttää rajapintaa, jonka kautta voidaan ylläpitää suoraan yhtiön hallinnon käyttämästä tietojärjestelmästä tai käyttämällä Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelua.

Tietoja käytetään erityisesti positiivisen luottotietorekisterin ylläpitoon yhtiölainojen vastuiden osalta sekä huoneistotietolain 2 §:n mukaisiin käyttötarkoituksiin.

Positiivinen luottotietorekisteri on kehitteillä oleva rekisteri, jonka tietosisältöä on tarkoitus laajentaa yhtiöiden osakkaille jyvitettyjen luottojen tiedoilla. Näiden tietojen toimittamiseksi kootaan tietoja sekä luotonantajilta että yhtiöiltä huoneistotietojärjestelmään. Huoneistotietojärjestelmässä tiedot yhdistetään osakehuoneistorekisterissä olevaan omistajatietoon ja toimitetaan positiivisen luottotietorekisterin käyttöön.

Tietojen yhdenmukaisuus tarkoittaa tietosisältöä ja tietomäärittelyitä sekä tiedon ylläpidon ajantasaisuutta. Tietosisältö sekä tiedonvälityksessä käytettävät tietorakenteet määritellään ja vakioidaan, jolloin kaikilta yhtiöiltä tuleva tieto on keskenään vertailukelpoista, rakenteista ja kone-luettavaa ilman että tietoa tulisi tulkita erikseen.

Yhtiölainatietojen perustiedot tulevat esityksen mukaan suoraan luotonantajilta. Tällöin positiivisen luottotietorekisteriin toimitettavat tiedot eivät ole yksinomaan yhtiöiden ilmoituksen varassa. Perustietona luotonantajat ilmoittavat mm. nostetun lainan määrän sekä käyttötarkoituksen (uudisrakentamislaina / perusparannuslaina). Ilmoitusten perusteella huoneistotietojärjestelmässä tiedetään, onko yhtiöillä lainaa ja pitääkö sen ilmoittaa osakaslainojen jyvittämisestä huoneistotietojärjestelmään. Yhtiöt ilmoittavat osakaslainojen kohdentumisen osakeryhmille.

Kunnossapito- ja muutostyötietoina yhtiöt ilmoittavat huoneistotietojärjestelmään yhtiössä tehdyt ja suunnitellut työt, mikäli ne ovat merkitykseltään sellaisia, että niistä on esitettävä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentissa 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.

Yhtiöiden säännönmukainen ilmoitusvelvollisuus käsittää tietojen ilmoittamisen yhtiökokouksen yhteydessä. Lisäksi osapuolilla, joilla on oikeus saada isännöitsijäntodistus, on oikeus pyytää tietojen päivittämistä huoneistotietojärjestelmään isännöitsijäntodistuksen antamisen sijasta. Osakkaan lainavastuita koskevat tiedot tulee päivittää osakkaan pyynnöstä, osakeryhmien muuttuessa tai silloin, kun osakas maksaa lainaosuutensa pois. Poikkeuksena pääsäännöstä olisivat pienet yhtiöt (< 6 osakehuoneistoa), joilla ei ole osakkaille jyvitettyä lainaa. Tällöin yhtiö päivittää huoneistotietojärjestelmään kunnossapito- ja muutostyötietoja tarvittaessa pyynnöstä, eli käytännössä tilanteissa, missä muutoin annettaisiin isännöitsijäntodistus. Mikäli pienellä yhtiöllä on osakkaille jyvitettyä lainaa ja sen tietoja pitää tästä johtuen toimittaa positiiviseen luottotietorekisteriin, on sen kuitenkin ylläpidettävä tietoja huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla. Tietojen toimittamiseen velvollisia eivät olisi myöskään esimerkiksi yksityiset sijoittajatahot tai julkiset toimijat, joiden tarkoituksena ei ole lainkaan hallintakohteiden saattaminen tavanomaisen vaihdannan kohteeksi. Nämäkin yhtiöt kuitenkin ovat velvoitettuja toimittamaan tietoja huoneistotietojärjestelmään pyynnöstä.

Tietojen vakioinnin hallinnointia varten esityksessä ehdotetaan perustettavaksi mekanismi vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä varten. Vakioinnin ylläpitoon ja kehittämiseen voivat osallistua erityisesti yhtiöiden tietojen käyttäjät, ylläpitäjät sekä ohjelmistoala. Vakioinnin hallinnointivastuu on Maanmittauslaitoksella, joka toimii huoneistotietojärjestelmän rekisterinpitäjänä.

Huoneistotietojärjestelmän tietoja luovutetaan voimassa olevan huoneistotietolain 19 §:n mukaisesti huoneistotietolain 2 §:ssä tarkoitettuihin tarkoituksiin. Näitä ovat vaihdanta, vakuuksien hallinta ja näihin verrattava toiminta, yhtiön hallinto ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeet, sekä lisäksi huoneistotietojärjestelmän avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tarpeisiin.

4.1.1 Osakehuoneistorekisteriin kuuluvia osakkeita koskevan yhtiöjärjestysmuutoksen ja yhtiön rakennemuutosten käsittelymalli

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

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

Valitusta mallista seuraa, että yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin yhteydessä ei edelleenkään viran puolesta tarkistettaisi tarvittavien oikeudenhaltijoiden suostumusten olemassaoloa eikä sitä, voidaanko osakehuoneistorekisterin kirjaukset ja merkinnät annettujen suostumusten perusteella saattaa ajan tasalle vastaamaan osakkeita koskevia yhtiöjärjestyksen muutoksia. Tästä voi seurata, että yhtiöjärjestyksen muutosta koskeva yhtiökokouksen päätös loukkaa osakehuoneistorekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan oikeutta ja on tämän johdosta tällaista oikeudenhaltijaa kohtaan mitätön. Mainitun seuraamuksen toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan nimenomaista säännöstä kolmannen kanneoikeudesta sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on tehoton tätä kohtaan. Kanteen nostamiselle ei lähtökohtaisesti olisi erityistä määräaikaa, mutta yhtiö voisi saada päätöstä koskevan kolmen kuukauden kanneajan kulumaan antamalla suostumuksen perusteella tehdyn muutosta koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi oikeudenhaltijalle.

Osakehuoneistorekisterin tietojen ajan tasalle saattaminen tapahtuisi yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen erillisellä Maanmittauslaitokselle tehtävällä hakemuksella. Jo ennen hakemuksesta tehtävää ratkaisua tieto osakehuoneistorekisterin sisältöön vaikuttavasta yhtiöjärjestyksen muutosta merkittäisiin viran puolesta osakehuoneistorekisteriin. Tällainen yhtiöjärjestyksen muutosta tarkoittava merkintä poistettaisiin ja osakkeeseen kohdistuvat oikeudet kohdennettaisiin tarvittaessa muuttuneisiin osakeryhmiin ratkaisemalla muutoksen kohteena olevat osakehuoneistorekisterin selventämistä koskevat asiat kaikkien osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien haltijoiden osalta samalla kertaa. Laissa ehdotetaan lisäksi otettavaksi nykyistä paremmin huomioon osakkeita koskevien tietojen muuttuminen asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettujen purkamisen ja uusrakentamisen sekä yhtiön sulautumisen ja jakautumisen yhteydessä sekä

osakkeiden poistamisen tarve osakehuoneistorekisteristä asumisyhteisömuodon muutoksen ja yhtiön purkamisen tai rekisteripoiston jälkeen.

4.1.2 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt osakehuoneistorekisterissä

Asunto-osakeyhtiölain keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi siten, että tällaista yhtiötä perustettaessa voitaisiin asiaa koskevalla yhtiöjärjestysmääräyksellä määrätä siitä, että yhtiön osakkeet eivät kuulu osakehuoneistorekisteriin. Muutos on tarpeen erityisesti liike-elämän vaihdannassa käytettävien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tarpeiden ja toimintatapojen kehittämisen huomioon ottamiseksi. Mainittu määräys voitaisiin ottaa yhtiöjärjestykseen ainoastaan uutta yhtiötä perustettaessa; tällaisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön liittyminen osakehuoneistorekisteriin tai poistuminen rekisteristä myöhemmin yhtiön elinkaaren aikana ei olisi mahdollista. Ehdotus ei vaikuttaisi ennen vuoden 2019 perustettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden mahdollisuuteen liittää osakkeensa osakehuoneistorekisteriin voimaanpanolain 6 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

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

4.1.3 Osakkeiden saanto perustettavan yhtiön lukuun

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

4.1.4 Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulojärjestelyt

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi nimenomainen säännös osakkeeseen tai sen tuottamaan hallinto-oikeuteen kohdistuvan rajoituksen merkitsemisestä osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle siirtäneen yhtiön osakeluetteloon silloin, kun osakkeen osalta ei vielä ole siirrytty sähköiseen omistajamerkintään. Selvyyden vuoksi ehdotetaan myös asunto-osakeyhtiölain osakeluetteloa koskevan sääntelyn täydentämistä siten, että tieto osakehuoneistorekisteriin merkitystä osakkeeseen kohdistuvasta ulosmittauksesta tai turvaamistoimesta käy ilmi osakeluettelosta.

Selvyyden vuoksi voimaanpanolaissa ehdotetaan säädettäväksi myös tilanteista, joissa aiemmin perustettu muu yhtiö tai yhteisö muutetaan asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi. Lisäksi ehdotetaan selvennettäväksi osakeluettelon siirtoa seuraavan ensimmäisen luovutuksen yhteydessä sovellettavaa kirjaamishakemuksen määräaika siten, että ehdollisten

saantojen osalta määräaika lasketaan luovutussopimuksen ajankohdan sijaan omistusoikeuden siirtymisestä. Myös yhtiön antamaan väliaikaistodistukseen sovellettavaa sääntelyä siirtymäaikana selvennetään.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Taloudelliset vaikutukset

4.2.1.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä aiheutuviin kustannuksiin on EU:n elpymisvälineestä varattu n. 14 milj. €, joka kattaa jatkokehittämisen sekä käyttöönoton Maanmittauslaitokselle aiheuttamat kustannukset.

Käytännössä Maanmittauslaitoksen tarvitsema hankkeen rahoitus tulee Maanmittauslaitokselle normaalisti valtion talousarvioiden kautta. Rahoitus ohjataan Maanmittauslaitokselle momentille 30.70.01 *Maanmittauslaitoksen toimintamenot*. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeelle on määritetty elpymisvälinesuunnitelmassa välitavoitteet, lopullinen tavoite sekä tavoitteille määräajat. Kunkin tavoitteen saavuttamisen jälkeen valtiovarainministeriö lähettää EU:n komissiolle maksatuspyynnön. EU:n komissio siirtää valtiovarainministeriölle elpymisvälinerahoitusta sen jälkeen, kun kukin tavoite on todettu saavutetuksi. Suomen valtion kannalta huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishanke on siis kustannusneutraali, vaikkakin sen toteuttamisessa käytetään normaalia talousarviomenettelyä.

Jatkuvassa toiminnassa kustannusvastaavuusperiaatteen mukaisesti huoneistotietojärjestelmän suoritteista perittävillä maksuilla katetaan tietojärjestelmän ylläpitämisestä ja kehittämisestä aiheutuvat kustannukset.

Esityksen osakeryhmien muutosta koskevasta osiosta aiheutuisi huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluville viranomaisille yhteensä n. 880 000 € kertaluonteiset menot, joista n. 730 000 € kohdistuisi Patentti- ja rekisterihallitukselle (300 000 € vuonna 2023 ja 430 000 € vuonna 2024) ja n. 150 000 € Maanmittauslaitokselle. Mainittu rahoitus toteutetaan määräraha-kehityksen puitteissa.

4.2.1.2 Taloudelliset vaikutukset yrityksille ja kansalaisille

Vaikutusarviot kustannus- ja hyötyarvioineen toimialalla perustuvat valmistelutyössä tehtyihin kyselyihin sekä valmistelutyöryhmän asiantuntijajäsenten kanssa tehtyyn määrittelytyöhön. Yksityisen sektorin tietojärjestelmäkustannuksia ei voida tässä yhteydessä arvioida tai saada käyttöön, koska ne ovat kunkin toimijan liikesalaisuuksia. Isännöintijärjestelmien rajapintain-teegraatiot huoneistotietojärjestelmään toteutetaan ja otetaan käyttöön jo huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen yhteydessä.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeesta aiheutuu sekä välillisiä että välittömiä vaikutuksia yrityksille ja kansalaisille.

Välittömiä taloudellisia vaikutuksia toimialan yrityksille ja kansalaisille ovat ainakin

- olemassa olevien tietojen muuttaminen vakioituun muotoon (kunnossapito- ja muutostyötietojen rakenteistaminen) sekä tietovaraston perustaminen alkutilanteessa
- tietojen ylläpitojärjestelmien kehityskustannukset (isännöintijärjestelmät)

- toiminnalliset muutokset (tietojen saaminen suoraan huoneistotietojärjestelmästä)
- tiedon välittämiseen liittyvät kustannukset (tieto saadaan koneluettavana ja rakenteisena suoraan tietoja hyödyntäviin tietojärjestelmiin)

Välilliset vaikutukset liittyvät erityisesti siihen, kuinka tietojen saatavuus, vertailukelpoisuus ja yhdenmukaisuus parantavat tietojen laatua sekä mahdollistavat uudenlaista palveluliiketoimintaa. Tietojen käyttö esimerkiksi yhtiöiden vertailussa voisi kannustaa yhtiöitä parempaan kunnossapitoon, jos samalla nähdään sen johtavan lopulta alhaisempiin hoitokuluihin. Välillisten vaikutusten realisoituminen on kiinni siitä, kuinka uudet mahdollisuudet hyödyntää yhtiöiden hallinnollisia tietoja synnyttävät uusia tietoon perustuvia palveluita. Tietojen käyttö esimerkiksi kiinteistönvälittäjien ja luotonantajien käyttämissä tietojärjestelmissä edellyttävät huoneistotietojärjestelmän palveluiden käyttöönottoa sekä omien järjestelmien kehittämistä tietojen hyödyntämiseksi. Toimintamalleja muuttamalla voidaan vähentää esimerkiksi kiinteistönvälitysprosessin viiveitä tiedon hankinnassa.

Seuraavassa on tarkasteltu tunnistettuja kustannuksia aiheuttavia vaikutuksia, jotka aiheutuvat tiedon tuottamisesta sekä ylläpidosta huoneistotietojärjestelmään. Myöhemmin tarkastellaan tietojen hyödyntämistä sekä siihen liittyvää hyötypotentiaalia.

Tietovaraston perustaminen

Tietovaraston perustamiseksi huoneistotietojärjestelmään yhtiöiden ja luotonantajien tulee poimia ja siirtää huoneistotietojärjestelmään perustamishetken tilanteen tiedot kunnossapito- ja muutostöistä sekä yhtiöiden nostamista luotoista. Lisäksi yhtiöiden pitää ilmoittaa osakeryhmäkohtaiset vastuut osakkaille jaettavista yhtiölainoista tai ilmoittaa tieto siitä, että kyseistä luottoa ei ole tarkoitus jyvittää osakeryhmille vaan se on ns. hoitolaina. Kunnossapito- ja muutostyötietojen osalta tiedot täytyy saattaa ennen siirtoa huoneistotietojärjestelmään sellaiseen muotoon, että ne voidaan ottaa huoneistotietojärjestelmässä vastaan.

Tietovaraston perustamisen kustannukset aiheutuvat seuraavaista toimenpiteistä:

- kunnossapito- ja muutostyötietojen rakenteistaminen ja vieminen huoneistotietojärjestelmään (yhtiöt): suurin yksittäinen perustamisvaiheen työ, euromääräinen tarkastelu tehty
- yhtiöiden nostamien luottojen tietojen poiminta ja vienti huoneistotietojärjestelmään perustamisvaiheessa (luotonantajat): yhtiöiden luotonantajia on hyvin rajallinen määrä, ja lähtötietojen poiminta tehdään luotonantajittain. Poiminnan euromääräistä tarkastelua ei ole tehty, koska oletettavasti kyse on yksittäisistä työpäivistä luotonantajaa kohden.
- taloudellisten tietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään perustamisvaiheessa (yhtiöt): euromääräinen tarkastelu tehty
- osakkaan ilmoittamien kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittaminen perustamistilanteessa huoneistotietojärjestelmään (yhtiöt): vapaaehtoinen työ, ei euromääräistä tarkastelua

Euromääräinen tarkastelu - aineistomuunnokset (yhtiön tekemät kunnossapito- ja muutostyötiedot)

Perustietojen ilmoittaminen koskee niitä yhtiöitä, joiden on ylläpidettävä tietoja huoneistotietojärjestelmässä vähintään vuosittain. Mikäli yhtiössä on viisi hallintakohdetta tai vähemmän eikä

sillä ole osakaslainaa, yhtiö ylläpitää tietoja vain tarvittaessa. Lisäksi yhden omistajan omistamat yhtiöt, jotka ovat esimerkiksi vuokrauskäytössä eivätkä normaalin vaihdannan piirissä, eivät ylläpidä hallinnollisia tietoja huoneistotietojärjestelmässä.

Perustietoja ilmoittavia yhtiöitä on näin n. 60 000.

Yksi hankkeen päätehtävistä on nykyisen tekstimuotoisen kunnossapito- ja muutostyötiedon saaminen rakenteiseen ja koneluettavaan muotoon, sekä aloittaa uusien tietojen osalta rakenteisen tiedon ylläpito. Tietovaraston perustamisvaiheessa täytyy vanhat tekstimuotoiset kunnossapito- ja muutostyötiedot muuntaa ensin vakioituun ja rakenteiseen muotoon.

Rakenteistaminen voidaan perustamisvaiheessa tehdä yleisemmällä tasolla kuin jatkuvassa ylläpidossa tapahtuva rakenteisen tiedon tallentaminen. Lähtötilanteessa yhtiöllä on todennäköisesti rekisteritietona tekstimuotoisena tietona kunnossapito- tai muutostyön hanketasoinen yleiskuvaus, esimerkiksi ”LVIS-saneeraus, kylpyhuoneet, 1983”. Tämän tiedon muuttaminen rakenteiseksi tiedoksi siten, että hanketaso pilkottaisiin osiin ja kuvattaisiin mitä kaikkia toimenpiteitä hankkeessa on tehty, aiheuttaisi kohtuuttoman työmäärän aineistomuunnoksissa. Käytännössä tällöin jouduttaisiin palaamaan alkuperäisiin korjaustyön aikaisiin dokumentteihin ja selvittämään tietoja niistä. Mitä vanhemmasta korjaustyöstä on kyse, sitä epävarmempaa olisi, että hankkeesta ylipäättään löytyisi tarvittavaa dokumentaatiota. Tästä johtuen tietovaraston perustamisvaiheessa voidaan edellyttää lähinnä sitä, että tekstimuotoinen kunnossapito- ja muutostyötieto rakenteistetaan lähtötilanteessa hanketasoisena tietona. Tällöin käytännössä pitää muodostaa hankkeelle nimi, joka yleensä voinee olla sama kuin aikaisemmin hankkeelle annettu tieto, tälle kohdeluokitus vakioidusta luokituksista, tekninen käyttöikä, jos se on tiedossa, sekä toteutusvuosi tai -vuodet. Osin tällainen luokittelu voidaan tehdä ohjelmallisesti, mutta tässä työaikalaskelma on tehty olettaen, että kaikki rakenteistaminen tehdään käyttöliittymän kautta. Tietoja voidaan antaa myös tarkemmalla tasolla.

Isännöintijärjestelmissä on olemassa lähtötietoina hankkeille nimet sekä toteutusajankohta. Isännöintijärjestelmää käyttäen rakenteistaminen edellyttää lisäksi sitä, että jokaiselle hankkeelle annetaan vakioitu luokittelu. Yhden yhtiön läpikäyntiin ja luokitteluun tällä tasolla arvioidaan kuluvan aikaa 30 min. (yhtiön tietojen avaaminen sekä n. kahdenkymmenen yhtiön tekemän hankkeen luokittelu). Tähän oletukseen liittyy se, että yksi toimija tekee ilmoituksen monen eri yhtiön tiedoista, jolloin tietojen luokittelu on rutinoitunutta.

Tarkkaa tietoa yhtiöiden määrästä, joiden hallinnon käytössä on erityinen isännöintijärjestelmä, ei ole. Laskennan pohjana on käytetty oletusta, että noin puolella yhtiöistä, jotka olisivat velvoitettuja ilmoittamaan tiedot heti perustamisvaiheessa, olisi isännöintijärjestelmä käytössään. Tällöin n. 30 000 yhtiön tiedot tulisivat huoneistotietojärjestelmään isännöintijärjestelmästä. Muilla yhtiöillä voi olla käytössään tilitoimistojen palveluita, joissa huolehditaan myös muiden kuin taloudellisten tietojen ylläpidosta. Tässä laskelmassa on kuitenkin oletettu, että muut 30 000 yhtiötä veisivät perustamisvaiheen tiedot huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelussa.

Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelussa perustamisvaiheen kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittaminen eroaa isännöintijärjestelmästä siinä, että huoneistotietojärjestelmässä ei ole etukäteen pohjatietona tekstimuotoista hankekuvaustekstiä tai hankkeen toteuttamisvuotta. Nämä tiedot pitää siis kopioida yhtiön tiedoista huoneistotietojärjestelmään sekä antaa hanketasoinen luokittelu samalla tavalla kuin isännöintijärjestelmälläkin toimittaessa. Perustamisilmoituksen verkkoasiointipalvelussa tekevät näiden yhtiöiden puolesta todennäköisimmin ammattimainen toimija, jolta tietojen kirjoittamisen vuoksi voi mennä ilmoituksen tekemiseen

kauemmin kuin toimittaessa isännöintijärjestelmän kautta. Oletetaan, että suoraan huoneistotietojärjestelmään vietyä perustamisilmoituksen tekeminen kestäisi 30 minuuttia yhtiötä kohden, mutta koska tässä ryhmässä on pienempiä toimijoita, niin aikaa kuluu enemmän myös asiaan perehtymiseen. Oletetaan siihen kuluvan ajan olevan toiset 30 minuuttia yhtiötä kohden, jolloin verkkoasiointipalvelussa tehtävien ilmoitusten edellyttämä aika olisi 60 minuuttia yhtiötä kohden.

Keskimäärin 60 000 yhtiön kunnossapito- ja muutostyötietojen vienti perustamisvaiheessa huoneistotietojärjestelmään kestäisi siis 45 minuuttia. Työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin mukaisesti tämän kertaluontoisen työn kokonaiskustannus asiantuntijatyönä olisi n. 1 600 000 €.

Euromääräinen tarkastelu - taloudellisten tietojen ilmoittaminen perustamistilanteessa

Taloudellisina tietoina huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan perustamisvaiheessa samat tiedot kuin jatkuvassa toiminnassakin ilmoitetaan, eli yhtiövastikkeiden määrä osakeryhmittäin sekä osakeryhmäkohtaisen yhtiölainavastuun määrä. Käytettäessä isännöintijärjestelmää ja sen rajapintaa tietojen viemisessä huoneistotietojärjestelmään tietojen tulisi siirtyä ilman erityistä tiedon ylläpitotyötä. Isännöintijärjestelmässä tiedot ovat jo olemassa. Vastaava tilanne on silloin, kun yhtiön taloudellisia tietoja ylläpitää ammattimaisesti toimiva tilitoimisto, joka käyttää taloushallinnon ohjelmistoja josta tietoja voidaan siirtää muihin järjestelmiin.

Taloudellisia tietoja ilmoittavat pääsääntöisesti samat yhtiöt, jotka ilmoittavat yhtiön kunnossapito- ja muutostyötietoja, eli ilmoittavia yhtiöitä on n. 60 000. Oletetaan edelleen, että näistä puolella on käytössä yhtiön hallinnossa isännöintijärjestelmä ja lisäksi neljäsosan eli 15 000 yhtiön taloudellisia tietoja hallinnoidaan tilitoimiston ohjelmistossa, eli näiden yhtiöiden osalta tiedot siirtyisivät huoneistotietojärjestelmään rajapinnan avulla ilman erillistä ylläpitotyötä. Näillä oletuksilla 15 000 yhtiön taloudelliset tiedot viettäisiin käsin ylläpitämällä huoneistotietojärjestelmään, eikä tietoja olisi ylläpidetty missään muussa tietojärjestelmässä.

Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelun avulla yhtiövastiketietojen vieminen osakeryhmille voisi perustua ainakin osittain automaattiseen päättelyyn käyttäen neliökohtaisia vastiketietoja. Yhtiöillä on käytössään myös erilaisia kertoimia, kuinka erilaiset hallintakohteet vastaavat yhtiövastikkeista. Tällaisten erityistilanteiden kuntoon laittaminen olisi joka tapauksessa käsin tehtävää työtä. Osakeryhmäkohtaisen lainavastuun määrän päivittäminen olisi Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelua käytettäessä aina osakeryhmittäin käsin päivitettävä, koska vastuun määrää ei voida päätellä nostetun lainan kokonaismäärästä eikä ole muutakaan tietoa, jonka perusteella tätä tietoa voitaisiin johtaa. Eri osakeryhmien osalta on voitu tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä lainapäähönsä tai koko velkaosuus on voitu maksaa pois. Tämä tieto on vain yhtiöllä.

Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelua taloudellisten tietojen viemiseen käyttävät yhtiöt ovat todennäköisesti pienempiä kuin kymmenen hallintakohteen yhtiöitä. Yhtiöiden kokoluokassa 6–10 hallintakohdetta osakehuoneistoja ja samalla osakeryhmiä on noin 160 000 kappaletta. Näistä jokaiseen kohdistuu yhtiövastike, mutta yhtiölainavastuita kohdistuu vain osaan osakeryhmistä. Arvioidaan, että tietojen syöttämiseen yhden yhtiön osalta menisi 30 minuuttia sekä asiaan perehtymiseen menisi toinen 30 minuuttia, eli yhtiöiltä menisi 60 minuuttia viedä taloudelliset tiedot huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelua käyttämällä.

Työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin mukaisesti tämän kertaluontoisen työn kokonaiskustannus asiantuntijatyönä olisi n. 530 000 € verkkoasiointipalvelua käyttäviltä yhtiöiltä.

Tietojärjestelmämuutokset

Huoneistotietojärjestelmässä otetaan käyttöön rajapinnat, joiden avulla tietoja voidaan päivittää huoneistotietojärjestelmään sekä saadaan käyttöön huoneistotietojärjestelmän tietoja omassa tietojärjestelmässä. Rajapintojen käyttöönotto aiheuttaa sopeuttamistarvetta rajapintoja käyttävissä järjestelmissä. Ylläpidettävät tiedot vakioidaan ja ne ovat koneluettavia ja rakenteisia tietoja. Myös tästä saattaa aiheutua muutostarpeita tietojärjestelmiin, mikäli ne eivät mahdollista rakenteisen kunnossapito- ja muutostyötiedon ylläpitoa.

Tietojärjestelmämuutokset ja niistä syntyvät kustannukset aiheutuvat seuraavista muutoksista:

- rajapintojen käyttöönotto tietojen ylläpidossa huoneistotietojärjestelmään (yhtiöt)
- tietojen ylläpitovälineiden sopeuttaminen (yhtiöt)
- rajapintojen käyttöönotto tietojen hyödyntämisessä (kaikki tietojen käyttäjät)

Tietojärjestelmämuutosten kustannuksia on käytännössä mahdotonta arvioida. Kustannukset riippuvat suoraan toteutustavasta ja -tasosta sekä kunkin ohjelmiston tämänhetkisestä valmiudesta ottaa käyttöön rajapintatoiminnallisuutta. Suurimmissa isännöintijärjestelmissä on jo tällä hetkellä toteutettuna rajapintatoiminnallisuus asioiden kanssa. Tekninen yhteys huoneistotietojärjestelmän ja isännöintijärjestelmien välillä on toteutettu jo huoneistotietojärjestelmän ensimmäisessä vaiheessa ja sitä voidaan hyödyntää. Järjestelmien välistä rajapintatoiminnallisuutta pitää laajentaa käsittelemään uudet tiedot. Rajapintojen toteutuksen kyvykkyys kuuluu kaikkiin nykyaikaisiin järjestelmiin perustoiminnallisuutena.

Isännöintijärjestelmissä on jo valmiuksia ylläpitää kunnossapito- ja muutostyötietoja rakenteisessa muodossa, vaikkakin itse ylläpito tapahtuu yleensä tekstimuodossa. Käytössä olevia isännöintijärjestelmiä on useita ja ne ovat eri kehitysvaiheissa. Valmiudet rakenteisen kunnossapito- ja muutostyötiedon ylläpitoon voivat vaihdella, mutta laajimmin käytössä olevissa järjestelmissä tällainen mahdollisuus on olemassa. Helpoimmillaan muutokset saattavatkin olla lähinnä yhteisten koodistojen käyttöön ottamista.

Rajapintojen käyttö tiedon hyödyntämisessä on perustoiminnallisuutta, jota hyödynnetään yleisesti tietojärjestelmissä tietojen hakemiseen. Rakenteisen tiedon hyödyntämiseksi asiakasjärjestelmissä pitää toteuttaa kyvykkyudet käsitellä rakenteista tietoa tekstimuotoisen tiedon sijasta. Tällaisesta kehitystyöstä ei voida esittää kustannusarviota, koska kustannukset riippuvat toteutuksen tasosta sekä muista vastaanottavan tietojärjestelmän ominaisuuksista.

Tietojen ylläpito

Tietojen ylläpito huoneistotietojärjestelmässä tehdään joko rajapinnan kautta tai Maanmittauslaitoksen verkkoasiointin kautta. Rajapintakäyttö on mahdollista yhtiöille, joiden palveluntarjoajalla on käytössään tietojärjestelmä, jossa voi hyödyntää rajapintamahdollisuutta. Mikäli yhtiön tietoja ylläpidetään muutoin kuin tätä varten kehitetyssä tietojärjestelmässä, on yhtiön hallinnon käytössä Maanmittauslaitoksen verkkoasiointimahdollisuus, jonka avulla tietoja voi viedä huoneistotietojärjestelmään.

Tietoja ylläpidetään säännönmukaisesti yhtiökokouksen yhteydessä kerran vuodessa sekä tarvittaessa erikseen pyynnöstä tai osakkaan lainavastuun muutoksiin liittyvissä tapahtumissa. Vuosittain ylläpidettävät tiedot ovat yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita lukuun ottamatta osakkaan tekemät kunnossapito- ja muutostyöt, joten tietojen vuosittainen ylläpito on luontevaa järjestää yhtiökokouksen yhteyteen.

Tietoja ylläpidetään huoneistotietojärjestelmään myös tiettyjen tapahtumien yhteydessä sekä esimerkiksi osakkaan pyynnöstä. Tietojen päivitystarpeet syntyvät esimerkiksi silloin, kun osakas maksaa lainaosuutensa pois. Tällöin yhtiön hallinnon pitää tuottaa päiväkohtainen lainalaskelma sekä päivittää tiedot uuden tilanteen mukaisiksi. Tämä tehtävä on olemassa jo nyt, eikä tietojen päivittäminen huoneistotietojärjestelmään muodosta sellaista lisätaakkaa, jota voisi arvioida. Tietojen ylläpitotapahtumat ovat käytännössä osakkaan yhtiön hallinnolta tilaamia palveluita, joista osakas maksaa yhtiön hallinnolle. Tietojen päivittämistyö näissä tilanteissa ei ole yhtiöiden hallinnolle uusi velvoite.

Tiedon ylläpito huoneistotietojärjestelmään jatkuvana toimintana tapahtuu rajapintaa käyttämällä taustalla toimivana prosessina. Verkkoasointia käytettäessä yhtiön edustajan pitää erikseen kirjautua järjestelmään ja ylläpitää tiedot sovelluksessa. Verkkoasointia käyttävät yhtiöt ovat todennäköisesti pieniä osakehuoneistomääriltään.

Ylläpidettäviä tietoja ovat yhtiökokouksessa esitettävät vuoden aikana tehdyt kunnossapito- ja muutostyöt sekä suunnitellut kunnossapito- ja muutostyöt, joista hallituksen pitää antaa selvitys yhtiökokoukselle. Lisäksi ylläpidetään tiedot päätetyistä kunnossapito- ja muutostöistä. Taloudellisina tietoina huoneistotietojärjestelmään viedään yhtiövastiketiedot eriteltynä pääomavastikkeeseen sekä muuhun vastikkeeseen sekä tarvittaessa tieto osakeryhmäkohtaisesta lainavastuusta. Tämän jälkeen tiedon käyttäjät saavat tiedot suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Ajan tasaisuusvaatimukset toki vaihtelevat eri tehtävissä, jolloin tarvitaan myös mahdollisuus ylläpitää yksittäisiä tietoja erillisen pyynnön perusteella.

Tiedon ylläpito huoneistotietojärjestelmään on yhtiöille uusi yhtiökokouksen yhteydessä toteutettava toimenpide. Toisaalta mahdollisuus hakea tietoja suoraan huoneistotietojärjestelmästä mahdollistaa muiden yhtiöille osoitettujen tietopyyntöjen vähenemisen. Tämä edellyttää toimintamallien muuttumista siten, että niissä toiminnoissa missä huoneistotietojärjestelmän tietosisältö katsotaan riittäväksi, käytettäisiin tietoja suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Tällainen toimintamallin muutos laskisi yhtiöiden työmäärää tietopyyntöjen käsittelyssä, koska yhdellä tietojen ilmoittamisella huoneistotietojärjestelmään voitaisiin korvata useita erillistä suoraan yhtiön hallinnolle osoitettua tietopyyntöä.

Jatkuvan toiminnan ylimääräisiä työaikakustannuksia ei synny tilanteessa, jossa tietojen ylläpito huoneistotietojärjestelmään tapahtuu suoraan rajapinnan kautta. Käytettäessä Maanmittauslaitoksen verkkoasointipalvelua tietoja pitää päivittää muuttuneilta osin käsin. Vuosittainen työmäärä on tietovaraston perustamisvaiheeseen nähden jonkin verran alhaisempi, koska huoneistotietojärjestelmässä on jo pääosa tiedoista. Huoneistotietojärjestelmään viedään yhtiökokoukselle esitetyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt, jotka on tehty edellisen vuoden aikana, sekä hallituksen yhtiökokoukselle esittelemät suunnitelmat kunnossapito- ja muutostöistä. Lisäksi huoneistotietojärjestelmään viedään tiedot vuoden aikana tehdyistä osakkaiden kunnossapito- ja muutostöistä. Taloudellisista tiedoista viedään muutokset yhtiövastikkeissa sekä osakeryhmäkohtaisissa lainapääomavastuiden määrissä.

Jos käytetään euromääräisen arvion perusteena samoja yhtiömääriä kuin edellä tietovaraston perustamisvaiheen arvioissa ja ylläpitotyön määräksi arvioidaan 60 minuuttia, tulee vuosittaisen

jatkuvan ylläpitotyön kustannukseksi työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin mukaan asiantuntijatyönä n. 530 000 € verkkoasiointipalvelua käyttäviltä yhtiöiltä.

Tietojen hyödyntäminen

Tietojen käyttäjät saavat tietoja jatkossa suoraan huoneistotietojärjestelmästä ilman, että erikseen pitäisi asioida yhtiön hallinnon kanssa niissä tehtävissä, joissa huoneistotietojärjestelmän tietosisältö on muutoksen jälkeen riittävä. Esityksen mukainen huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen ei koske kaikkea sitä tietoa, jota yhtiöt toimittavat isännöitsijäntodistuksilla. Tiedot saadaan suoraan koneluettavana ja rakenteisena tietona, jolloin niitä ei tarvitse erikseen viedä käsin tiedon käyttäjän tietojärjestelmään. Huoneistotietojärjestelmässä oleva tieto saadaan viiveettä tiedon käyttäjien käyttöön samanlaisena kaikista yhtiöistä.

Tiedon hyödyntämisestä aiheutuvia euromääräisiä hyötyjä voidaan arvioida yksittäisistä tehtävistä, joihin liittyviä tietoja on kerätty hankkeen valmisteluvaiheessa. Käytännössä hyödyt ovat työaikasäästöjä. Euromääräisesti voidaan arvioida mm. isännöitsijän vaihdostilannetta tai muussa toiminnassa tietojen käsin tapahtuvaan syöttämiseen kuluvaan aikaa ja sen kustannusta.

Euromääräisten hyötyjen laskeminen ei ole mahdollista tilanteissa, joissa aikaisemmin ei ole ollut lainkaan vaihtoehtoja tietolähdettä, vaan sellainen tulee vasta nyt saataville. Tällainen tilanne on esimerkiksi luottolaitosten vakuushallinnan osalta, jonka käyttöön jatkossa saadaan kohdekohtaista tietoa sen sijaan, että käytettäisiin alueellisia viitearvoja yleisestä arvonnekehityksestä. Myös Tilastointi hyöttyy siitä, että tietoaineistot voidaan muodostaa koskien kaikkia yhtiöitä otoksen sijaan. Kunnossapito- ja muutostyötietojen rakenteistaminen mahdollistavat isännöintialalla erilaisten korjaustarpeiden ennakoinnin yhtiöissä tietoa analysoimalla. Uudet tietosisällöt mahdollistavat uuden tietojen hyödyntävän liiketoiminnan kehittymisen.

Euromääräinen tarkastelu - isännöitsijän vaihdostilanteet

Muutoksia isännöitsijöiden tietoihin rekisteröidään kaupparekisteriin vuosittain n. 13 000 kappaletta. Näistä osa on tilanteita, joissa saman isännöintitoimiston sisällä vaihdetaan isännöitsijän tietoja eikä tilanteeseen liity tietojen siirtoa. Muutokset sisältävät sekä ammattimaisesti toimivien isännöitsijöiden että muiden isännöitsijänä toimivien isännöitsijöiden muutosten rekisteröinnit. Ammattimaisten isännöitsijöiden rekisteröinnit tehdään todennäköisesti aina, koska siten isännöitsijä saa asiointivaltuuden yhtiön suhteen. Keväällä 2022 isännöitsijöille tehdyn kyselyn mukaan n. 2/3 isännöitsijöistä käyttää isännöintijärjestelmää. Saman kyselyn mukaan isännöitsijän vaihdostilanteessa tietojen siirtoon uudelle isännöitsijälle menee työaikaa keskimäärin 2,2 työpäivää, mikäli käytössä on isännöintijärjestelmä. Mikäli käytössä ei ole isännöintijärjestelmää, kyselyn mukaan tietojen siirtoon kuluu aikaa keskimäärin 2,5 työpäivää. Kaikkien vaihdostilanteiden tarvitsema työaika on keskimäärin 2,3 työpäivää.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen seurauksena isännöitsijät saavat muiden huoneistotietojärjestelmän tietojen lisäksi huoneistotietojärjestelmän kautta tiedot

- yhtiön rakennuksista ja huoneistoista
- yhtiön tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä
- suunnitelluista kunnossapito- ja muutostöistä
- päätetyistä kunnossapito- ja muutostöistä

- osakkaiden ilmoittamista kunnossapito- ja muutostöistä
- yhtiövastikkeista eriteltynä osakeryhmittäin pääomavastikkeeseen sekä muuhun vastikkeeseen
- yhtiön lainoista
- osakeryhmäkohtaisista lainavastuista

Näiden tietojen osalta poistuu käsin tapahtuva tiedonsiirto uuden isännöitsijän käyttämään järjestelmään. Mikäli isännöintijärjestelmässä on eriteltynä tietoja tarkemmalla tasolla kuin mitä vakioidussa tiedossa on, edellyttää tietojen siirto tältä osin tietojen tarkentamista.

Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisen hyödyt isännöintialalle ja sitä kautta yhtiöille ja osakkaille on laskettu käyttäen seuraavia oletuksia:

- arvioidaan, että isännöitsijöiden muutostietojen rekisteröinneistä puolet eli 6 500 kpl tarkoittaa tilannetta, jossa tietoja siirretään vanhalta isännöitsijältä uudelle
- arvioidaan, että tietojen saaminen suoraan huoneistotietojärjestelmästä vähentää tietojen siirtoon kuluva työaika puolella sillä isännöintijärjestelmiin tiedot saadaan suoraan huoneistotietojärjestelmästä, eikä muiden käyttäjien välttämättä tarvitse ylläpitää tietoja huoneistotietojärjestelmän lisäksi muualla
- työpäivän pituus on 7,25 h, keskimäärin isännöitsijänvaihdokseen kuluva työaika nyt on noin 16,8 h

Työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin mukaisesti tämän jatkuvan työn vuosittainen kokonaishyöty asiantuntijatyön hinnoittelulla olisi n. 1 900 000 €. Hyödyn realisoituminen edellyttää isännöintijärjestelmien kehittämistä siten, että ne voivat hyödyntää huoneistotietojärjestelmän tietoja joko suoraan huoneistotietojärjestelmästä tai siirtämällä tietoja isännöintijärjestelmään.

Euromääräinen tarkastelu - rakenteisen tiedon käyttö koneluettavassa muodossa

Isännöitsijäntodistuksia annetaan vuosittain n. 214 000 kappaletta (Deloitte, 2017). Tarkkaa tietoa siitä, kuinka suurelta osin näiden tietoja kopioidaan tietojärjestelmiin, ei ole. Isännöitsijäntodistuksia käytetään eniten vaihdannassa, vakuusarvon määrittämisessä sekä luotonannossa. Isännöitsijäntodistuksia käytetään paljon myös perunkirjoituksissa. Vaihdannassa ja luotonannossa tietoja käsitellään tietojärjestelmissä, kun taas peruskirjoituksessa isännöitsijäntodistus on taustamateriaalia itsessään. Hyötypotentiaali koskee toimintoja, joissa nyt kopioidaan tietoja laajassa mitassa isännöitsijäntodistuksilta käsin.

Nykytilan pääasiallisia kustannustekijöitä ovat tietojen käsittely ja vieminen asiakkaan tietojärjestelmään, tietojen laadun varmistaminen sekä tiedon saamiseen kuluva aika. Tässä yhteydessä arvioidaan vain sitä tapahtumaa, kun tietoja ylläpidetään käsin.

Työkustannuksen arvioimiseksi ensin arvioidaan niiden tilanteiden määrää, joissa isännöitsijäntodistuksen tietoja kopioidaan käsin. Tämän jälkeen arvioidaan sitä työ määrän vähentymistä, kun osa tiedoista saataisiin suoraan huoneistotietojärjestelmästä ilman käsin tapahtuvaa kopiointityötä. Tämä työ määrän vähentyminen ja kyseisen kustannuksen poistuminen ovat samalla rakenteisen ja koneluettavan tiedon hyöty tiedon käyttäjille.

Tapahtumia, joissa tietoja ylläpidetään käsin, ovat ainakin myyntitoimeksiannot sekä luottopäästötilanteeseen liittyvät tehtävät.

Deloitte (2017) selvityksen mukaan näitä tapahtumia on vuosittain

- 85 000 myyntitoimeksiantoa
- 120 000 vakuusarvon määrittystä
- 124 000 panttausta

Oletetaan, että luottolaitosten toiminnassa tietoja aina käsitellään tietojärjestelmissä. Vakuusarvon määrittämisessä huoneistotietojärjestelmän kautta saatavat tiedot riittävät hyvin kattavasti arvion tekemiseen. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen valmistelutyöryhmän mukaan käytännössä kaikki kiinteistönvälittäjät käyttävät välitystoiminnassaan jotakin tietojärjestelmää. Siten ylläpitotapahtumia luottolaitosten vakuusarvioinnissa vuosittain n. 120 000 ja kiinteistönvälitystoiminnassa n. 85 000 kappaletta, jos tarkastelu rajoitetaan myyntitoimeksianteihin sekä luottotilanteissa tapahtuviin vakuusarvon määrittäksiin. Tietoja kopioidaan myös muissa tapahtumissa tietojärjestelmiin, mutta kiinteistönvälitykseen ja luottopäätöksiin liittyviä toimenpiteitä tarkastelemalla päästään oikeaan suuruusluokkaan kustannushyötyjen tarkastelussa. Myyntitoimeksiantojen osalta tietoja päivitetään prosessin aikana useaan kertaan.

Isännöitsijäntodistuksen tietojen määrä vaikuttaa suoraan aikaan, joka kuluu tietojen siirtoon käsin isännöitsijäntodistukselta asiakasjärjestelmään. Tietojen määrä vaihtelee paitsi kohteen tietojen mukaan myös sen mukaan, mistä järjestelmästä todistus on muodostettu tai mitä valmista todistus pohjaa on käytetty. Kun tietoja kopioidaan käsin isännöitsijäntodistukselta, kopiointiaikaan vaikuttaa myös kopioijan kirjoitusnopeus. Tutkittua tietoa siitä, kuinka kauan tietojen kopiointi keskimäärin kestää, ei ole olemassa. Samassa prosessissa joudutaan kopioimaan tietoja mahdollisesti useaan kertaan.

Oletetaan, että työajan säästö tietojen ylläpidossa tapahtumaa kohden olisi keskimäärin 30 minuuttia koskien huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeessa käsiteltäviä tietoja (huoneistotietojärjestelmästä saa myös muita kuin jatkokehittämishankkeessa käsiteltäviä tietoja, ja yhdessä näiden tietojen kanssa työaika säästö on suurempi). Euromääräisessä tarkastelussa ei ole tietojen päivittämiseen liittyviä kustannuksia, koska tietojen päivittäminen säilyy yhtiön hallinnon eli yleensä isännöitsijän tai tilitoimiston tehtävänä työnä eikä sen tarve poistu tiedon jake-lukanavaa muuttamalla.

Työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin mukaisesti tämän jatkuvan työn vuosittainen kokonaishyöty asiantuntijatyön hinnoittelulla olisi n. 3 600 000 €. Hyödyn realisoituminen edellyttää toimintatapojen kehittämistä siten, että hyödynnetään toiminnassa huoneistotietojärjestelmän tietoja.

4.2.2 Yhteenvedo taloudellisista vaikutuksista

Euromääräisiä arvioita voidaan tehdä tietyistä tapahtumista, joihin tällä hetkellä käytetään yhtiöiden hallinnollisia tietoja käsin kopioimalla. Arviot edellyttävät oletusten tekemistä siitä, kuinka paljon työaikaa uudenlaiset toimintamallit voisivat säästää verrattuna nykyiseen toimintamalliin ja kuinka paljon työaikaa kuluu nykyisten tietojen muuttamiseen rakenteiseksi tiedoksi (kunnossapito- ja muutostyötiedot). Näihin vaikuttavat monet tekijät, ja tässä voidaankin arvioida käytännössä eri tapahtumien euromääräisiä suuruusluokkia. Euromääräistetyt tapahtumat ovat välittömiä vaikutuksia huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisesta ja tietojen

vakioimisesta. Euromääräistetyt tapahtumat ovat käytännössä yhtiöiden ja niiden osakkaiden kustannuksia tai hyötyjä, koska tarkastellut tapahtumat ovat palveluita, joita yhtiöt tai osakkaat käyttävät ja tarvitsevat.

Tietojärjestelmämuutosten kustannuksia ei ole voitu arvioida. Ne ovat osin välittömiä ja osin aiheutuvat toiminnallisesta kehittämisestä. Kustannukset ovat toimittajakohtaisia ja riippuvat toteutuksen tasosta. Eri tietojärjestelmien valmiustaso esimerkiksi rakenteellisen tiedon käsitteilyyn vaihtelee. Tällaisia valmiuksia kuitenkin suurimmilla toimittajilla yleisesti jo on, jolloin muutosten laajuus ei välttämättä ole kovin suuri.

Tapahtuma	Kertaluonteinen/jatkuva	Kertakustannus	Jatkuva kustannus (+) / säästö (-)
Lähtötietojen rakenteistaminen	Kertaluonteinen	1 600 000 €	
Taloudellisten tietojen ilmoittaminen	Kertaluonteinen	530 000 €	
Tietojen jatkuva ylläpito käyttäen verkkoasiointipalvelua	jatkuva		530 000 €
Isännöitsijän vaihdokset	jatkuva		-1 900 000 €
Tietojen käyttö	jatkuva		-3 600 000 €

Taulukko: Kustannus- ja hyöty-yhteenvetotaulukko

Välilliset vaikutukset saattavat toimintatapojen muuttuessa ja vakiintuessa muodostaa kuitenkin paitsi toiminnallisesti myös taloudellisesti paljon merkittävämmän kokonaisuuden kuin välittömät vaikutukset. Yhtiöiden tietojen vertailukelpoisuuden ja –mahdollisuuden oletetaan johtavan parempaan ja pitkäjänteisempään yhtiöiden kunnossapitoon. Yhtiöiden tiedot ovat tallessa yhtiön käyttöä varten esimerkiksi isännöitsijän vaihdostilanteissa, jolloin tieto ei muutu eikä sitä katoa ja palveluntarjoajan kilpailuttaminen helpottuu. Vakioitu tieto ja sen saaminen suoraan asiakkaiden järjestelmiin poistavat eri toimintojen tiedonkeruun aiheuttamia viiveitä. Täysin uudenlaiset liiketoimintamallit sekä palvelut tulevat mahdollisiksi, kun vakioitua tietoa saadaan yhdenmukaisella tavalla käyttöön. Välillisten vaikutusten toteutuminen edellyttää yksityisen sektorin liiketoimintojen ja toimintamallien kehittämistä.

4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Maanmittauslaitos toimii huoneistotietojärjestelmän rekisterinpitäjänä. Siirtymäkauden päätyessä vuoden 2023 lopussa huoneistotietojärjestelmään tulisi olla siirrettynä kaikkien yhtiöiden osakeluetteloiden ylläpito. Tässä vaiheessa huoneistotietojärjestelmä kattaa omistaja-, panttaus- ja rajoitusmerkinnät, jotka tehdään osakehuoneistorekisteriin Maanmittauslaitoksen kirjaamismenettelyssä.

Esityksen mukaan huoneistotietojärjestelmään tulisi tietoja, joita Maanmittauslaitos ei itse tuota eikä myöskään käytä omassa toiminnassaan, vaan huolehtii siitä, että tietojen tuottajat ylläpitävät tietoja vakioidulla tavalla ja että tietojen käyttäjillä on mahdollisuus saada tietoja vakioidussa, rakenteisessa ja koneluettavassa muodossa käyttöönsä. Tällainen tehtävä on Maanmittauslaitokselle uudentyypinen tehtäväkokonaisuus. Teknisenä toimintamallina huoneistotietojen tietovirtojen hallinta on kuitenkin Maanmittauslaitoksen jokapäiväistä toimintaa jo nyt.

Uutena tehtävänä Maanmittauslaitokselle tulee vakioinnista vastaavan yhteistyöryhmän toiminnasta vastaaminen.

Uusi tietovirta edellyttää Maanmittauslaitokselta palveluiden hallintaa sekä tukipalveluiden vahvistamista ongelmatilanteiden selvittelyä varten. Vaikka Maanmittauslaitos ei itse ylläpidä eikä käytä tietoja, joita esityksen mukaan tulisi huoneistotietojärjestelmään, vaatii huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen asiakaspalveluresursseja. Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisessä vaiheessa on jo kuitenkin rekrytoitu tarvittava henkilöstö, joten huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen ei edellytä henkilöstön lisätarvetta Maanmittauslaitoksessa. Asiakaspalvelusta ja tietovirroista huolehtiminen edellyttää noin viittä henkilötyövuotta.

Tilastokeskuksen toimintaan huoneistotietojärjestelmän laajentaminen vaikuttaa siten, että tilastoinnin pohjaksi saadaan yhdestä tietolähteestä laajempaa tietosisältöä kuin muutoin saataisiin.

Kehitteillä olevan positiivisen luottotietorekisterin tietoja yhtiöiden lainatietojen ja osakkaiden tosiasiallisten vastuiden osalta ylläpidetään huoneistotietojärjestelmän avulla. Positiivisesta luottotietorekisteristä tietoja toimitetaan eri viranomaistahoille (Suomen Pankki, Finanssivalvonta, Rahoitusvakuusvirasto, Kuluttaja-asiamies, Tilastokeskus), jotka hyötyvät huoneistotietojärjestelmän kehittämisestä ja tietopohjan laajentamisesta saamalla kattavampaa tietoa yksityishenkilöiden lainavastuista. Positiivisen luottotietorekisterin muutosten valmistelu tapahtuu omana lainvalmistelukokonaisuutenaan ja siihen liittyvät valtiontaloudelliset vaikutukset tulevat yksityiskohtaisesti arvioitaviksi tuossa valmistelutyössä.

Ehdotettavan osakeryhmien muutostilanteisiin liittyvän mallin toteuttaminen edellyttää kauppa- ja osakehuoneistorekisterin tietojärjestelmämuutoksia ja uudenlaisia menettelyjä, joiden toteuttamisesta seuraavia kertaluonteisia kustannuksia on käsitelty esityksen kohdassa 11.2. Ehdotetut muutokset ovat omiaan selventämään ja tehostamaan rekisterinpitoon ja kirjaamiseen liittyviä menettelyjä.

4.2.4 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset

4.2.4.1 Kilpailuvaikutukset

Esityksellä ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia kilpailuun kiinteistönvälitysalalla, isännöintiyrityksissä tai luotonannossa. Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä rekisterissä tuo kaikkien toimijoiden saataville tietoa yhtäläisin edellytyksin ja ehdoin.

Välillisesti huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen edistää yhtiöiden mahdollisuuksia kilpailuttaa palveluntarjoajien palveluita, joissa tarvitaan yhtiöiden hallinnollisia tietoja. Kun tietoja saadaan käyttöön esimerkiksi isännöitsijän vaihdostilanteissa suoraan huoneistotietojärjestelmästä eikä palveluntarjoajan vaihtumiseen sisälly riskiä yhtiön tietojen häviämisestä vaihdoksessa näiden tietojen osalta, yhtiöiden mahdollisuudet kilpailuttaa isännöintiä paranevat. Isännöintialan osalta taas uuden yhtiön vastaanottamiseen kuluva tiedon keräämiseen liittyvä työ määrä laskee.

Vakioinnin velvoittava käyttöönotto huoneistotietojärjestelmän tietojen osalta ehkäisee tehokkaasti ohjelmistokohtaisten erilliskäytösten syntymistä tietojen siirroissa. Ohjelmistoperusteiden kehittäminen johtaisi helposti tilanteeseen, jossa syntyisi suljettuja järjestelmiä joka rajoittaa palveluiden kehittämistä. Tietojen vakiointi sekä kaikille toimijoille yhdenmukainen pääsy tietoon helpottavat toimialan digitalisaatiokehitystä sekä kilpailumahdollisuuksia.

Yhteiskunnan tietopohjan laajeneminen

Yhtiöiden hallinnollisen tiedon saatavuuden parantaminen ja yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloudellisten tietojen käyttöön saaminen mahdollistaa kaikkien yhtiöiden tarkastelun yhdenmukaisella tavalla. Tällä hetkellä nämä tiedot ovat yhtiöiden hallinnossa käytävissä yhtiöittäin, eivätkä tiedot ole yhdenmukaisia tai vertailukelpoisia. Näitä tietoja ei ole myöskään saatavissa mistään muusta tietolähteestä.

Yhtiöiden rakennukset sekä osakehuoneistot muodostavat suomalaisten suurimman varallisuus-erän. Yhdenmukainen ja kattava tieto yhtiöistä antaa edellytykset ja kannustimet yhtiöiden hyvään ylläpitoon. Kun yhtiöiden tieto saadaan näkyväksi, samalla myös erot yhtiöiden kunnossapidossa ja sen talousvaikutuksista tulevat ilmi. Mahdollisuus vertailla yhtiöitä tietoon edistää yhtiöiden mahdollisuuksia tehdä tietoon perustuvia päätöksiä yhtiöiden hallinnossa.

Yhtiöiden mahdollisuuksiin saada tarvitsemaansa lainoitusta korjaustöitä varten vaikuttavat muun ohella yhtiön aikaisempi kunnossapito ja yhtiöön kertynyt korjausvelka. Laaja ja yhtenäinen tietopohja eri yhtiöistä mahdollistaa tietoon perustuvat analyysit yhtiön tilasta ja sitä kautta luovat kannusteita pitkäjänteiseen kunnossapitoon.

Esityksessä ehdotetaan yhtiöiden taloudellisten tietojen tuomista huoneistotietojärjestelmään, josta ne ovat kehitteillä olevan positiivisen luottotietorekisterin käytettävissä. Asumiseen kohdistuvat lainavastuut muodostavat merkittävän osan yksityishenkilöiden velkavastuista. Yhtiömuotoisessa asumisessa yhtiön ottamat lainat ovat lopulta yhtiön osakkaiden vastattavia luottoja. Yhtiölainoihin liittyvien lainavastuiden saaminen näkyväksi on olennainen osa yksityishenkilöiden velkaantumista kuvaavaa tietoa.

4.2.4.2 Vaikutukset tietosuojaan

Huoneistotietojärjestelmästä on laadittu Euroopan parlamentin ja neuvoston luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta annetun asetuksen (EU) N:o 2016/679, jäljempänä EU:n tietosuojasetus, 35 artiklassa tarkoitettu vaikutusten arvio. Seuraavassa on selvitetty yleisellä tasolla niitä suojatoimenpiteitä, joita Maanmittauslaitos rekisterinpitäjänä toteuttaa. Tietosuojasetuksen 35 artiklassa tarkoitettu korkea riski liittyy huoneistotietojärjestelmään kerättävien tietojen osalta ennen muuta siihen, että järjestelmässä käsitellään suuria määriä rekisteröityjen omaisuutta koskevia tietoja. Rekisteröityjen oikeuksien kannalta on erityisen tärkeää, että tiedot ovat oikein ja että viranomainen vastaa asianmukaisesti rekisteriin merkittävien tietojen eheydestä ja luotettavuudesta sekä niiden merkitsemisestä rekisteriin.

Maanmittauslaitoksessa on käytössä menettelyt, joilla varmistetaan tietojen eheys ja luotettavuus.

EU:n tietosuojasetuksen 25 artikla edellyttää asianmukaisten teknisten ja organisatoristen suojatoimien käyttöä henkilötietojen käsittelyssä. Asetuksen vaatimusten täyttäminen on kyettävä osoittamaan. Käytännössä osoitusvelvollisuus toteutettaisiin muun muassa dokumentoimalla henkilötietojen käsittelyä mahdollisimman laajasti. Tietojärjestelmää varten laaditaan tiedonhallintamalli. Tietojen linkaaren hallintaan liittyvät toimenpiteet määritellään lainsäädännön mukaisiksi muun muassa tietosuojaohjeissa.

Henkilötietoja käsitellään lähtökohtaisesti vain Maanmittauslaitokselle säädetyn tehtävän edellyttämässä laajuudessa. Muita henkilö- ja sijaintitietoja ei käsitellä. Käytännössä tämä henkilötietojen minimoinnin periaate pyritään turvaamaan siten, että järjestelmään kerättävän ja talletettavan tiedon määrä sekä laatu määritellään etukäteen ottaen huomioon rekisterien käyttötarkoitus. Muita kuin määriteltyjä tietoja ei kerätä, minkä johdosta kerättyjen henkilötietojen määrä on myös koko ajan rekisterinpitäjän tiedossa. Kerätyille henkilötiedoille määritellään säädösten perusteella säilytysajat (pysyvästi säilytettävät, enimmäissäilytysajat sekä vähimmäissäilytysajat).

Hallinnon asiakkaille ja rekisteröidyille tarkoitettu seloste rekisteröidyn henkilötietojen käsittelystä (tietosuojaaseloste) laaditaan asianmukaisesti ja sitä päivitetään säännöllisesti. Tietopalvelua kehitetään siten, että seloste on helposti kaikkien saatavilla, myös mobiililaitteella. Lisäksi tietosuojaaselosteesta kerrotaan näkyvillä ilmoituksilla. Kaikkiaan viranomainen huolehtii siitä, että asiakkaille annetaan kaikki tarvittava henkilötietojen käsittelyyn liittyvä tieto. EU:n tietosuoja-asetuksen 14 artiklassa tarkoitetun rekisterinpitäjän ilmoitusvelvollisuuden osalta sovelletaan artiklan 5 artiklan c alakohdan mukaista poikkeusta. Vaikka varsinaista ilmoitusvelvollisuutta ei tässä tapauksessa ole, luodaan automaattinen sähköinen menettelytapa, jolla rekisteröidyt saavat pääsyn tietoihin. Sen lisäksi tarvitaan manuaalinen menettelytapa, jonka avulla turvataan pääsy tietoihin niiden osalta, jotka eivät käytä sähköisiä menetelmiä.

Huoneistotietojärjestelmän käytön ja ylläpidon osalta asianmukainen riskikartoitus on tehty. Käytännössä tarvittavat suojatoimenpiteet tehdään riskiarvioinnin sekä tietoturvaselvitysten pohjalta. EU:n tietosuoja-asetukseen liittyen on arvioitu myös se, tuleeko suunniteltu käsittely todennäköisesti aiheuttamaan korkean riskin rekisteröidyn oikeuksille ja vapauksille. Järjestelmässä olevat tiedot turvataan myös siinä tapauksessa, että järjestelmään tulee jokin häiriö. Sen vuoksi huoneistotietojärjestelmään kuuluvien sovellusten osalta laaditaan toipumissuunnitelma. Tietosuojavastaava on nimitetty ja hänellä on riittävä asiantuntemus. Rekisterinpitäjän ja tietojen käsittelijän roolit on tunnistettu ja kuvattu. Työntekijöiden pääsyä henkilötietoihin valvotaan ja kullekin annetaan tarvittavat käyttöoikeudet vain työtehtävien edellyttämässä laajuudessa.

Käyttöoikeuksien valvonnan hallitsemiseksi ja helpottamiseksi eri henkilöryhmät jaetaan eri rooleihin, joille määritellään etukäteen tarvittavat käyttöoikeudet. Tiedonkäsittelyyn osallistuvat työntekijät toimivat virkavastuulla, ja he ovat julkisuuslain mukaan vaitiolovelvollisia.

Henkilötietojen suojavaatimuksiin annetaan koulutus ennalta laaditun koulutusprosessin mukaisesti. Lähtökohtana koulutuksessa on, että kaikessa henkilötietojen käsittelyssä noudatetaan EU:n tietosuoja-asetuksen II luvussa tarkoitettuja käsittelyn yleisiä periaatteita, kuten lainmukaisen, kohtuullisen ja läpinäkyvän henkilötietojen käsittelyn periaatteet sekä tietojen käyttötarkoitussidonnaisuus.

Tietojen käyttöä valvotaan lokien avulla sekä toimintaa ohjaavien käytännesääntöjen noudattamisen arvioinnilla. Siltä osin kuin kyse ei ole asiakirjajulkisuuden toteuttamisesta, henkilötietoihin pääsee vain turvallisen käyttöyhteyden avulla. Tietojen loppukäyttäjien roolit ja vastuut kirjataan käyttöluvan ehtoihin, kun tiedot luovutetaan teknisen käyttöyhteyden avulla. Esimerkiksi sähköisiä asiointipalveluja käytetään vain salatun tietoliikenneyhteyden kautta. Kaikki rekisteriin tallennetut henkilötiedot on salattu siltä osin, että tietoja käsitellään vain korotetun tietoturvatason mukaisesti. Huoneistotietojärjestelmää käytetään lähtökohtaisesti vain EU:n alueella. Jos tietoja tarvitaan EU:n ulkopuolella, noudatetaan EU:n tietosuoja-asetuksen 5 luvussa olevia säännöksiä. Käytännössä oikeus tiedon luovuttamiseen arvioidaan kussakin tapauksessa erikseen. Mahdollisista tietoturvaloukkauksista tiedotetaan olemassa suunnitelman mukaisesti, jossa on huomioitu EU:n tietosuoja-asetuksen edellyttämä toimintamalli. Mahdollisuutta siirtää

tietoja palvelusta muualle on rajattu siten, että tietoja voidaan siirtää vain laissa määritellyn käyttötarkoituksen mukaisesti.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeesta on laadittu tiedonhallintalain 5 § 3 momentin mukainen arviointi sekä pyydetty tiedonhallintalain 9 §:n mukainen lausunto valtiovarainministeriöltä jo haketta aloitettaessa vuonna 2020. Valtiovarainministeriön lausunto hankkeesta saatiin 7.4.2020 (VN/3891/2020). Valtioneuvoston antaman asetuksen lausuntomenettelystä tiedonhallinnan muutosta koskevista asioissa (1301/2019) 4 §:n 3 momentin mukaan lausuntoa on pyydetty uudelleen, jos valtiovarainministeriön antaman lausunnon jälkeen lausunnon kohde on olennaisesti muuttunut. Toteutettava muutoshanke on sisällöltään täysin sama kuin lausuntopyynnössä esitetty ja arvioitu hanke lukuun ottamatta sitä, että esitetyt muutokset eivät käsitä osakehuoneistojen kauppahintatietoja. Hanke ei tästä syystä edellyttänyt uuden arvion tekemistä valmistelun myöhemmissä vaiheissa.

4.2.4.3 Vaikutukset osakkeenomistajille ja oikeudenhaltijoille

Ehdotettu osakkeita koskevien yhtiöjärjestysmuutosten käsittelymalli vastaa pääosin nykykäytäntöä, jossa asianmukainen oikeudenhaltijoihin vaikuttavan yhtiöjärjestyksen muutoksen valmistelu on käytännössä edellyttänyt sitä, että tarvittavien osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden suostumusten olemassaolosta varmistutaan etukäteen. Ehdotus ei siten käytännössä merkityksellisellä tavalla lisää yhtiöjärjestyksen muutoksen valmistelusta aiheutuvia kuluja. Ehdotuksen tavoitteena on, että menettelyä koskeva mahdollisimman selkeä lainsäädäntö ja sitä tukevat viranomaisten menettelyt ja ohjeistus ovat omiaan helpottamaan muutosten valmistelua ja toteuttamista kaikkien osapuolten kannalta. Ehdotuksen valmistelun yhteydessä laaditun selvityksen perusteella voidaan olettaa, että vanhojen osakeryhmien muutostilanteita tulee vuosittain käsiteltäväksi noin 300–400 yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä ja muutostilanteet koskevat noin 1 000–1 500 osakeryhmää.

Osakehuoneistorekisteriä koskeva sääntely, erityisesti rekisteriin merkittyjen oikeuksien poistamiseen ja muuttamiseen soveltuva suostumusvaatimus, on omiaan parantamaan rekisteriin kuuluiin osakkeisiin kohdistuvien oikeudenhaltijoiden suojaa. Saman suuntainen vaikutus arvioidaan olevan sillä, että asunto-osakeyhtiölaissa säädetään yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevista erityisistä asiakirjavaatimuksista sekä muutossilmoituksen tekijän vakuutuksesta sekä selvennetään oikeudenhaltijan mahdollisuutta kanteen nostamiseen tämän oikeutta loukkaavan päätöksen tehottomuuden vahvistamiseksi.

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

4.2.4.4 Vaikutukset yhtiöille

Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotettavat yhtiökokouksen asiakirjavaatimukset lisännevät jossakin määrin osakkeisiin kohdistuvan yhtiöjärjestysmuutoksen valmistelun työ määrää. Toisaalta asiakirjavaatimuksilla voidaan varmistaa, että yhtiöjärjestyksen muutosta koskevaa päätöstä ei kolmannen oikeutta loukkaavana rasita mitättömyysperuste, mikä on hyödyllistä myös yhtiön toiminnan kannalta.

Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta mahdollisuus määrätä yhtiötä perustettaessa osakkeiden jäämisestä osakehuoneistorekisterin ulkopuolelle on omiaan lisäämään tällaisten yhtiöiden toimintamahdollisuuksia ja helpottamaan yhtiöjärjestyksen laatimista silloin, kun yhtiön toiminnasta johtuvista syistä halutaan soveltaa pitkälti osakeyhtiölain säännöksiä. Valintamahdollisuuden ei oleteta olennaisesti vaikuttavan osakehuoneistorekisterin sisällön laajuuteen ja

kattavuuteen, kun otetaan huomioon tällaisten yhtiöiden määrä sekä se, että ennen lain voimaantuloa perustettavat vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt on lähtökohtaisesti jätetty rekisterin ulkopuolelle.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

Muita vaihtoehtoja esityksessä ehdotetun toimintamallin ohella ovat nollavaihtoehto sekä vapaaehtois malli. Nollavaihtoehdossa toimialan digitalisaatiokehitys jää alan omaehtoiseksi kehittämiseksi. Vapaaehtois mallissa tietojen vakioinnin käyttö ja tietojen päivittäminen huoneistotietojärjestelmään olisivat yhtiöiden valittavissa oleva toimintatapa.

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5.1.1 Nollavaihtoehto

Vuonna 2019 tehdyssä selvityksessä huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä tarkasteltiin nollavaihtoehtoa yhtenä vaihtoehtona. Nollavaihtoehto tarkoittaisi tilannetta, jossa yhtiöiden tietojen hallinta kehittyisi edelleen yhtiöiden sekä yhtiöiden palveluntarjoajien toimesta. Tietojen vaihtoon todennäköisesti kehittyisi ajan kuluessa markkinatoimijoille ratkaisuja, mutta todennäköisesti ne eivät perustuisi toimialan yhteiseen vakiointiin vaan olisivat ohjelmistokohtaisia ratkaisuja. Pienille yhtiöille tuskin nollavaihtoehdossa kehittyisi välineitä, joilla niiden tietoja voitaisiin saada tietojärjestelmiin ainakaan kattavasti.

Nollavaihtoehdossa tietoja edelleen vaihdettaisiin toimijoiden välillä lähinnä paperi- tai pdf-tulosteina, joista tietoja kopioitaisiin manuaalisesti eri järjestelmiin, kunnes jossakin vaiheessa isännöintijärjestelmiin toteutettaisiin yhteisiä välineitä tiedonvälitystä varten. Jotta tiedonvälitys kehittyisi, isännöinnin ohjelmistoalan tulisi pystyä sopimaan menettelyistä ja vakioinnista tiedonvälityksessä sekä toteuttaa ne omiin järjestelmiinsä. Lisäksi isännöitsijöiden tulisi ottaa välineet käyttöön. Samoin tiedon hyödyntäjien tulisi kehittää oma valmiutensa hyödyntää uusia mahdollisuuksia saada käyttöönsä vakioitua tietoa. Jotta uusia toimintatapoja kannattaa kehittää, tiedon tarjoaminen vakioinnin mukaisena rakenteisena tietona pitäisi olla pääsääntö eikä poikkeus.

Toimintaympäristössä ei ole lainkaan selvää, että toimintamallit kehittyisivät omaehtoisesti isännöintialan sisällä. Isännöinnin ohjelmistotoimittajia on paljon, jolloin yhteisen vakioinnin sopiminen on intressiristiriitojen vuoksi vaikeaa. Yhteinen vakiointi edellyttää aina kompromisseja kaikilta toimijoilta sekä tietomallimuutoksia järjestelmissä. Tiedonsiirtoja varten mahdollisesti kehittyisi toimittajakohtaisia ratkaisuja, mikäli tiedonsiirrot kehittyisivät ylipäättään. Suurin motivaatio tiedonsiirron kehittämiseen pitäisi olla yhtiöllä, mutta yhtiö ei ole isännöinnin ohjelmistotoimittajan asiakas, joka voisi tällaista kehitystyötä edistää. Yhtiöiden kyky muutoinkin edistää tällaisen toiminnallisuuden kehittymistä on heikko, koska yhtiöiden hallitustyöskentelyyn osallistuvat henkilöt eivät yleensä ole ammattimaisesti toimivia henkilöitä.

Ongelmat isännöitsijänvaihdostilanteissa säilynevät nollavaihtoehdossa ennallaan, ja ongelmat tietojen siirtymisessä vanhalta isännöitsijältä uudelle isännöitsijälle toimisivat edelleen tehokkaasti kilpailua rajoittavana tekijänä. Osakkaiden mahdollisuudet saada tietopalvelua verkossa yhtiöstään ja osakehuoneistostaan riippuisivat siitä, kuinka laajasti yhtiölle palvelua tuottava isännöitsijäyritys tällaista palvelua osakkaille tarjoaa. Toisaalta nollavaihtoehto ei edellytä yhtiöltä tai isännöitsijältä mitään toimenpiteitä eikä nykyisen toimintamallin jatkaminen aiheuta myöskään välittömiä kustannuksia. Yhtiöiden ja osakkaiden lisätyö ja lisäkustannus verrattuna muihin toimintamallivaihtoehtoihin realisoituu nollavaihtoehdossa silloin, kun yhtiön tietoja tarvitaan yhtiön tai osakkaan palvelua tuottaessa.

Vuoden 2019 selvityksessä nollavaihtoehto nähdään pitkälti nykyisen asiantilan jatkumisena myös tulevaisuudessa, eikä laajempaa digitalisaatiokehitystä voisi tapahtua. Käytännössä teknistä kehitystä voisi tapahtua ohjelmistoperheiden sisällä, mutta uusien toimintamallien käyttöönotto ainakaan laajassa mitassa ei voisi olla mahdollista. Erilaiset tietoluovutukset perustuisivat aina osapuolten välisiin sopimuksiin ja vapaaehtoisuuteen esimerkiksi isännöitsijän vaihdostilanteessa, jossa väistyvällä isännöitsijällä ei ole intressiä helpottaa uuden isännöitsijän tiedonsiirtoa omaan järjestelmäänsä.

Nollavaihtoehdossa ei myöskään syntyisi keskeisistä tiedoista koostuvaa valtakunnallista tietovarastoa, jota eri palveluntarjoajat voisivat käyttää tietolähteenä palveluissaan. Tällöin palvelukerros voisi syntyä käytännössä vain ohjelmistokohtaisina palveluina, eikä sähköisten palveluiden tarjoaminen yleisesti kaikille yhtiöille ja niiden osakkaille olisi mahdollista. Olisi myös epäselvää, kehittyisikö palveluliiketoiminta ohjelmistokohtaisilla ratkaisuilla ylipäätään nykyistä. Mikäli esimerkiksi kiinteistönvälittäjän mahdollisuus käyttää sähköistä toimintatapaa tiedonhankinnassa riippuisi siitä, mitä tietojärjestelmää myyjän yhtiön palveluntarjoaja käyttää, sähköiset toimintamallit eivät käytännössä voi kehittyä. Palveluiden kehittäminen toimintaympäristössä, jossa tietoja ja toimintamalleja ei ole vakioitu, tuottaisi parhaimmillaankin siiloutuneita ja epäyhdenmukaisia palveluita, joilla ratkaistaisiin pistemäisiä ongelmia. Myöskään nollavaihtoehdossa ei syntyisi toimintaympäristöä, jossa olisi käytettävissä vertailukelpoista tietoa eri yhtiöistä.

Nollavaihtoehdossa huoneistotietojärjestelmästä ei voitaisi tuottaa positiivisen luottotietorekisterin edellyttämiä tietoja.

5.1.2 Vapaaehtoismalli

Vapaaehtoismallissa toteutettaisiin tiedon vakiointi sekä esityksen mukaiset toimenpiteet huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamiseksi sekä tähän liittyvä muu toiminnallisuus, mutta yhtiöt voisivat päättää itse vakioinnin käyttöönotosta sekä tietojen viemisestä huoneistotietojärjestelmään.

Vapaaehtoismallissa yhtiöt voisivat jatkaa yhtiöiden hallinnon hoitamista jatkossakin samalla tavalla kuin aikaisemmin. Osa yhtiöistä voisi päättää viedä tietoja huoneistotietojärjestelmään. Osassa yhtiöistä tietojen vieminen huoneistotietojärjestelmään voisi olla ajallisesti epäyhteinäistä, eli yhtiö voisi ylläpitää tietoja vietäisiin huoneistotietojärjestelmään jonakin ajanjaksona, mutta tiedon ylläpito saattaisi katketa ja ylläpitoon tulisi aukkoja.

Vapaaehtoismallissa syntyisi tilanne, jossa huoneistotietojärjestelmän tiedon laatu yhtiöiden hallinnollisten tietojen osalta olisi hyvin heikko. Tieto ei olisi kattavaa eikä sitä ylläpidettäisi yhtenäisellä tavalla. Yhtiöiden tiedoista voisi puuttua esimerkiksi joidenkin vuosien tapahtumat.

Vapaaehtoismallissa on hyvin vaikea ennakoida, kuinka suuri osuus yhtiöistä siirtyisi ylläpitämään tietoja huoneistotietojärjestelmässä vakioidulla tavalla. Ylläpitoon siirtyminen edellyttäisi yhtiön hallinnolta ja isännöinniltä satsauksia toimintamallimuutokseen, mutta samalla tiedon hyödyntäminen huoneistotietojärjestelmästä olisi epävarmaa. Mikäli tietoon liittyisi vakavia laatupuutteita ja tieto ylipäätään ei olisi tarpeeksi kattavaa, sen varaan ei kannata kehittää palveluntarjoajien järjestelmiä. Esimerkiksi tiedon hyödyntäminen kiinteistönvälittäjän järjestelmissä ei voi perustua siihen, että tietoa huoneistotietojärjestelmästä saataisiin satunnaisesti osasta yhtiöitä ja ylläpidetyssä tiedossa voisi olla puuttuvia ajanjaksoja.

Osa isännöitsijöistä ehkä siirtyisi käyttämään vakioitua mallia tiedon ylläpidossa, mutta ilman vakiointiin liittyvää velvoittavuutta vakioinnin käyttö tuskin olisi kovin kattavaa. Isännöintijärjestelmissä on olemassa ratkaisuja, joiden avulla kunnossapito- ja muutostyötietoja voitaisiin ylläpitää rakenteisessa muodossa, mutta järjestelmätoimittajilta saadun palautteen mukaan tätä mahdollisuutta ei juurikaan käytetä. Vapaaehtoismalli ei todennäköisesti helpottaisi siten myöskään isännöitsijän vaihdostilanteita.

Vapaaehtoismalli johtaisi tilanteeseen, jossa julkisessa rekisterissä, huoneistotietojärjestelmässä, olisi hajanaisia tietoja eri yhtiöistä, ja tietojen laatu olisi tiedon hyödyntäjille aina erikseen selvitettävä asia. Tällaiseen toimintaympäristöön ei voisi syntyä huoneistotietojärjestelmän tietoja hyödyntäviä palveluja. Tällöin ei myöskään ole mahdollista saavuttaa huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämiseksi asetettuja tavoitteita ja siitä tavoiteltavia hyötyjä toimialalle.

Vapaaehtoismallissa huoneistotietojärjestelmästä ei voitaisi tuottaa positiivisen luottotietorekisterin edellyttämiä tietoja.

5.1.3 Vaihtoehtoiset mallit osakeryhmien muutosten osalta

Lainsäädäntötyöryhmän työssä tarkasteltiin toteutettavaksi esitetyn käsittelymallin ohella erityisesti mallia, jossa osakkeita koskevien yhtiöjärjestys- ja muiden yhtiöoikeudellisen muutosten rekisteröinti kaupparekisterissä olisi edellyttänyt, että myös osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisen edellytykset olisi tutkittu ja ratkaistu Maanmittauslaitoksessa osana samaa rekisteröintimenettelyä. Mallissa olisi toteutettu uudenlaiset kaupparekisterin ja osakehuoneistorekisterien tietojärjestelmien väliset rajapinnat, joiden myötä kaupparekisteri- ja kirjaamisviranomaiset olisivat voineet hakemusten käsittelyvaiheessa sovittaa yhteen muutoksen yhtiö- ja esineoikeudellisten edellytysten tutkimisen ja ratkaisemisen. Mallissa yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinti olisi edellyttänyt Maanmittauslaitokselta myönteistä välipäätöstä osakehuoneistorekisteriä koskevien esineoikeudellisten edellytysten täyttymisestä ennen muutoksen yhtiöoikeudellista rekisteröintiä kaupparekisteriin. Osakehuoneistorekisterin kirjaukset ja merkinnot olisi mallissa saatettu automaattisesti ja käytännössä reaaliaikaisesti vastaamaan kaupparekisteriin rekisteröityä yhtiöjärjestyksen muutosta. Mallin eduksi arvioitiin, että se estäisi aukottomasti kauppa- ja osakehuoneistorekisterin osakkeita koskevien tietojen eriytymisen. Mallin mukaiseen menettelyyn ja sen edellyttämien tietojärjestelmämuutosten toteuttamiseen arvioitiin kuitenkin liittyvän epävarmuutta ja avoimia kysymyksiä, minkä lisäksi sen toteutuskustannukset (arviolta n. 3,8 milj. €) ja mahdollinen toteutusaikataulu ylittivät selvästi esityksessä ehdotettavan mallin vastaavat arviot.

Yhtiön perustamis- ja rakennusvaiheeseen tyypillisesti liittyvien yhtiöjärjestyksen muutostilanteiden käsittelyn helpottamiseksi työryhmässä käsiteltiin myös malleja, jossa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön voisi ensi vaiheessa perustaa ilman huoneistoselitel-mää tai jossa yhtiön perustamisen yhteydessä kaupparekisteriin voitaisiin ilmoittaa, että osakkeita koskevat tiedot välitetään kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin vasta myöhempanä. Ensiksi mainittu malli arvioitiin puutteelliseksi mm. sen johdosta, että sen mukaan toimittaessa yhtiön perustamisen yhteydessä ei voitaisi ennalta riittävällä tavalla varmistua asunto-osakeyhtiön ja/tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön lakiin perustuvan määritelmän täyttymisestä. Molempien mallien puutteena pidettiin lisäksi sitä, että niissä yhtiön osakkeita koskevia tietoja jouduttaisiin ensi vaiheessa pitämään osakehuoneistorekisterin ulkopuolella, jolloin niiden osakehuoneistorekisteriin liittäminen voisi edellyttää erityisiä järjestelyjä ja josta johtuvasta välitilasta voisi aiheutua epäselvyyksiä ja ongelmia. Mainittujen mallien puutteena pidettiin, että niiden mukainen ratkaisu otti huomioon ainoastaan yhtiön perustamisvaiheen erityiset yhtiöjärjestyksen muutostarpeet, eikä niiden mukaisista mahdollisista helpotuksista olisi

ollut hyötyä yhtiön elinkaaren aikaisten yhtiöjärjestys- tai muiden rakennemuutosten käsitte-
lyyn.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

Suomalainen asunto-osakeyhtiö järjestelmä on Euroopan tasolla poikkeuksellinen omistusasu-
misen muoto. Se soveltuu hyvin useiden omistajien asuinrakennuksen pitoon liittyvään kunnos-
sapito-vastuun ja -kustannusten jakoon sekä näihin liittyvän hallinnon järjestämiseen. Vertailu-
kohtina asunto-osakkeiden vaihdannalle voidaan käyttää ulkomaisia järjestelmiä, joissa on mah-
dollistettu rakennettuun kiinteistöön kohdistuva yhteisomistus ja lainsäädäntöön sisältyy omis-
tukseen liittyvää kirjaamista koskevaa sääntelyä.

Erityisesti kerrostaloasuntojen omistusoikeus on toteutettu useimmissa EU-maissa siten, että
huoneiston omistajan omistusoikeus hallinnassaan olevaan asuinhuoneistoon on merkitty kiin-
teistöjen omistamista koskevan rekisterin yhteyteen. Tämän tyyppinen järjestelmä on käytössä
esimerkiksi Norjassa ja Tanskassa. Ruotsissa asuinhuoneiston hallintaoikeus perustuu pääosin
asumisoikeuteen. Asumisoikeuksia ei Ruotsissa rekisteröidä keskitetysti. Vuodesta 2009 alkaen
asuinhuoneiston rekisteröinti kolmiulotteisena kiinteistönä on kuitenkin ollut tietyn edellytyk-
sin mahdollista.

Kiinteistö- ja kirjaamisrekistereiden (Land Register) tiedot ovat Pohjoismaissa ja muutoinkin
yleisesti viranomaisten ylläpitämiä ja kokonaan tai osittain julkisesti saatavilla. Joissain maissa
kiinteistöihin ja asuntoihin liittyvää tietoa on mahdollista hakea vapaasti myös verkossa, kuten
esimerkiksi Tanskassa. Toinen yleisesti käytössä oleva malli on se, että tietojen saantia teknisen
käyttöyhteyden avulla on rajoitettu siten, että sen kautta tietoa saavat vain ammattikäyttäjät.

Yleisesti kaikissa pohjoismaissa on käytössä kehittyneitä sähköisiä järjestelmiä, jotka nopeut-
tavat ja helpottavat merkittävästi omaisuuden siirtoihin ja panttaukseen liittyviä kirjauksia.
Kiinteistöjen vaihdannan lisäksi Järjestelmiä sovelletaan asuntojen vaihdannan ja panttauksen
rekisteröimiseen, kun niiden kirjaaminen tehdään samaan tapaan kuin kiinteistöjä koskevat kir-
jaukset. Seuraavassa käydään läpi Pohjoismaista Ruotsin ja Norjan järjestelmiä, sekä niissä
omaksuttuja sääntelyratkaisuja ja toimintamalleja.

5.2.1 Ruotsi

Asuinhuoneistojen hallintaoikeus perustuu Ruotsissa valtaosin asumisoikeuteen (bostadsrätt)
osuuskuntamuotoisessa asumisyhteisössä (ks. esim. ”Bostadsrättsregister – några modeller för
registrering av bostadsrätter”, Departmentsserien, DS 2007:12, s. 19, ”Stärkt ställning för hy-
resgäster”, betänkande av hyresgästutredningen, SOU 2017:33, s. 80). Ruotsissa on noin 25 000
rekisteröityä asumisoikeusyhteisöä, ja niissä noin miljoona asumisoikeusasuntoa. Asumisoi-
keuksista ja asumisoikeusyhdistyksistä säädetään asumisoikeuslaissa (bostadsrättslag,
1991:614). Oikeus on luonteeltaan eräänlainen vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimuoto.
Asumisoikeus on oikeudelliselta olemukseltaan asumisoikeuslaissa tarkoitettu käyttöoikeus,
vaikka yleisesti asumisoikeuden haltijoita ajatellaan asunnonomistajina.

Asumisoikeuksiin ja asumisoikeusyhdistysten jäsenyyteen perustuvan hajautetun järjestelmän
toimivuuteen ja käytettävyyteen liittyvistä kysymyksistä on Ruotsissa käyty laajaa keskustelua.
Asuntoja koskevien oikeuksien merkitsemistä ja vaihdannan tarpeita palvelevan keskitetyn
asunto-oikeusrekisterin tarve on yleisesti selvänä pidetty tosiseikka. Tarve keskitetyn rekisterin
toteuttamiseksi on tullut esille jo ennen vuosituhannen vaihdetta asunto-oikeusrekistereitä kos-
kevassa osamietinnössä (SOU 1998:80, s. 16–17). Mietinnössä esitettiin säädettäväksi uutta

asumisoikeusrekisterilakia, johon liittyvän rekisterin ylläpitäjäksi ehdotettiin Ruotsin maanmittausviranomasta (Lantmäteriet). Lainsäädäntöä ei tuolloin muutettu, mutta asumisoikeuslaki on ollut erilaisten selvitysten ja muutosten kohteena (esim. SOU 2017:31, s. 80). Selvityksessä vuodelta 2007 (DS 2007:12) on otettu lähtökohdaksi keskitetty julkinen rekisteri, joka perustaisi edellytykset kattavalle panttioikeuksien kirjaamista koskevalle rekisterille. Asumisoikeuden panttaaminen on sinänsä nykyisin mahdollista ja laajasti käytössä. Käytännössä panttausmerkintä tehdään ilmoituksen perusteella asumisoikeusyhdistyksen asuinhuoneistoluetteloon.

Asuinhuoneiston kirjaaminen kiinteistönä kiinteistörekisteriin on periaatteessa niin ikään Ruotsissa mahdollista. Vaikka Ruotsin maakaareen (Jordabalken 1970:994) 2009 tehdyn lisäyksen mukaisesti lain 1 luvun 1 a §:ssä tarkoitetut asuinhuoneistot (ägarlägenhetsfastighet) ovat kiinteistöjä, ei asuinhuoneistoja pääsääntöisesti kirjata kiinteistörekisteriin. Asuinhuoneiston saannolle tulee hakea lainhuutoa kuten muutokin kiinteistön saannoille. Vuoden 2009 alusta Ruotsin maakaareen tehdyn muutoksen jälkeen on ollut mahdollista kirjata laissa tarkoitettu ”omistusasunto” (ägarlägenhet) kiinteistönä kirjaamisrekisteriin. Tällainen, käytännössä kolmiulotteinen, kiinteistö muodostetaan viranomaisen toimesta kiinteistönmuodostamistoimituksessa. Omistajan on haettava normaaliin tapaan lainhuutoa omistamalleen kolmiulotteiselle kiinteistölle. Vakuuskäyttöä varten kiinteistö voidaan pantata samalla tavoin kuin muutkin kiinteistöt. Omistaja hakee kiinnitystä kirjaamisviranomaiselta (Lantmäteriet). Omistusasuntokiinteistön muodostamista koskevista erityisistä edellytyksistä säädetään laissa. Käytännössä mitä tahansa kolmiulotteista tilaa (utrymme) ei voida muodostaa laissa tarkoitetuksi omistusasunnoksi (ägarlägenhet). Uuden asumisen hallintamuodon (ägarlägenhet) säätämistä perusteltiin sillä, että tavoitteena on sen myötä toteuttaa erilaisia ”kerrostaloasumisen” (flerbostadshus) muotoja (SOU 2014:33, s. 116). Asumisoikeuksiin perustuva asuminen on kuitenkin vielä toistaiseksi pääasiallinen toimintamalli Ruotsissa. Yli 30 %:n osuus omistusasunnoista perustuu tähän asumismuotoon.

Ruotsissa pyritään kirjaamistoiminnassa edistämään erityisesti ammattikäyttäjille suunnattua sähköistä palvelua (E-ansökan). Ammattikäyttäjät voivat halutessaan ottaa käyttöönsä maksutoman palvelun sopimalla siitä kirjaamisviranomaisen kanssa. Palveluun sisältyy käyttöoikeus kirjaamishakemukseen täyttämiseen tarvittaviin tietoihin myös muista rekistereistä, kuten esimerkiksi tieto kaupan osapuolten siviilisäädystä.

5.2.2 Norja

Norjassa asumisoikeusyhteisöistä annettuun lakiin (Lov om burettslag 2003–06–06–39) sisältyy sääntely velvollisuudesta hakea lainhuutoa (tinglysing) osuuteen asumisoikeusyhteisössä (rettighet i andelar i borettslag. Mainitun lain 6 luvussa säädetään oikeuden rekisteröinnistä. Asumisoikeus kirjataan ”peruskirjaan” (grunnbok), johon kirjataan myös kiinteistöjä koskevat omistajanvaihdokset. Asumisoikeuden haltijoiden omistus perustuu yhteisomistussuhteeseen, joka koskee samalla sekä rakennuksia että niiden maapohjaa. Kirjaukset suoritetaan noudattaen lainhuudatus-lakia (lov om tinglysing 1935–06–07–2). Lakiin sisältyy asumisoikeuksien kirjaamista koskeva sääntely, joka lisättiin lakiin asumisoikeusyhteisöistä annetun lain tullessa voimaan vuonna 2006.

Mainittuun ”peruskirjaan” merkitään myös asumisoikeusyhteisön osuuden panttausta koskeva tieto. Panttauksesta säädetään panttilaissa (Lov om pant 1980–02–08–2). Asumisoikeuksien kirjaamista ja niiden panttausta koskevaa rekisteriä (grunnbok) ylläpitää Suomen Maanmittauslaitosta vastaava Norjan viranomainen Kartverket. Asumisoikeusyhteisöjä oli Norjassa rekisterissä vuoden 2016 lopulla vajaat 8 500 ja yhteisön omistamiin asuntoihin liittyviin asumisoikeusosuuksiin oli kirjattu lainhuutoja runsaat 350 000.

Kartverketillä on käytössään sähköisen kirjaamismalli (e-tinglysing), jolla pyritään saamaan ammattimaiset käyttäjät, kuten pankit ja kiinteistönvälittäjät lähettämään kaikki vaihdantaan ja panttaamiseen liittyvät asiakirjat kirjaamisviranomaiselle sähköisesti. Tämä mahdollistaisi jatkossa myös kirjaamisviranomaisessa asioiden täysin sähköisen käsittelyn. Kirjaamisessa käytettävän sovelluksen avulla ammattikäyttäjät voivat laatia myös kirjaamisessa tarvittavat dokumentit, kuten kauppakirjat ja panttausasiakirjat sähköisinä. Lainaa tarvitseva ostaja voi niin ikään allekirjoittaa tarvittavat dokumentit verkkopankissa. Lopputilanteessa vaihdantaan liittyvät rekisteröinnit voitaisiin suorittaa täysin sähköisesti.

5.2.3 Tanska

Tanskassa jaettaessa kiinteistöllä oleva rakennus tai rakennukset omistusasunnoiksi, rakennukset tulee samalla jakaa itsenäisiksi omistusoikeusyksiköiksi, eli itsenäisiksi kiinteistöiksi. Omistusasuntoja koskeva laki (lov om ejerlejligheder) on tullut voimaan vuonna 1966 ja sitä sovelletaan etenkin lain voimaantulon jälkeen rakennettuihin kohteisiin. Muitakin rakennuksia voidaan kuitenkin jakaa laissa säädetyillä edellytyksillä.

Jaettaessa kiinteistöllä olevat rakennukset omistusasunnoiksi, ei maapohjaa jaeta, vaan omistusoikeus kohdistuu suoraan pelkkiin asuntoihin. Maapohjan omistus on järjestetty erityisen yhdistyksen kautta, johon asunnonomistajien on kuuluttava. Järjestelmä vastaa pitkälti norjalaista, vaikka siellä asumisoikeudenhaltijoiden omistus perustuu sekä rakennuksia että maapohjaa koskevaan yhteisomistussuhteeseen. Yhteisenä piirteenä sekä norjalaiselle että tanskalaiselle omistusasuntoja koskevalle järjestelmälle on, että kummassakin ”asumisoikeus” muodostaa kokonaisuuden, johon kuuluu sekä huoneisto, rakennus että maapohja (Ks. esim. SOU 2002:21, s. 21).

Omistusasuntojen rinnastuessa Tanskassa kiinteistöihin, niitä koskevien oikeuksien kirjaamiseen sovelletaan lainhuudatuslakia (Lov om tinglysning, 1.1.1928). Tanskassa kirjaamisviranomaisena toimii erityinen tuomioistuim (Tinglysningssretten), jonka tehtävät liittyvät pääasiassa kiinteää omaisuutta koskevien oikeuksien rekisteröintiin. Lisäksi Tanskan tinglysningssretten kirjaa kuitenkin laajasti myös irtainta omaisuutta koskevia oikeuksia ja panttauksia, esimerkiksi aluksiin tai ajoneuvoihin.

Tanskassa Sähköisen asioinnin ja kirjaamisen automatisointi on levinnyt vertailumaista laajimmalle. Kirjaamisviranomaisen mukaan n. 75 % kirjaamisasioiden käsittelystä ja ratkaisutoiminnasta tapahtuu sähköisesti ja automatisoituna. Vuosittainen hakemusten määrä on noin 200 000. Käytössä olevasta automatisoinnista huolimatta Tanskassakin kuitenkin tiettyjä kirjaamisasioita, esimerkiksi osa perintösaannoista, käsittelemään toistaiseksi manuaalisesti. Lisätietoa aiheesta joka on saatavilla osoitteessa: Danish Digital Land Registration.

5.2.4 Suomen järjestelmän erityispiirteet

Kansainvälisessä vertailussa huoneistoja koskevien taloudellisten ja teknisten tietojen kerääminen viranomaisen rekisteriin on erityisen oleellista juuri suomalaisen asunto-osakeyhtiöjärjestelmän vuoksi. Se on toimiva tapa hallinnoida useiden omistajien asuinrakennuksen pitoon liittyvää kunnossapitovastuuta ja -kustannusten jakoa sekä näihin liittyvän hallinnon järjestämistä. Toisaalta luotonantajilla on Suomen järjestelmässä tiedossa vain se, kuinka paljon yhtiöillä on heiltä nostettua lainaa. Ainoastaan yhtiöillä on kuitenkin tiedossa, kuinka lainavastuut yhtiön sisällä jakautuvat eri osakeryhmille. Järjestelmään on siten mahdollista sisältyä velkaa, joka nimellisesti on asunto-osakeyhtiön vastattavana, mutta joka itse asiassa vaikuttaa erittäin oleellisesti yksityisten asunnonomistajien henkilökohtaiseen velkaantumiseen ja siihen liittyviin ta-

loudellisiin toimintaedellytyksiin. Vastaavaa perustetta yhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen tallentamiselle keskitettyyn järjestelmään ei tässä muodossa sisälly muissa maissa yleisesti käytössä oleviin omistuksen järjestämisen ratkaisuihin.

Yhtiöiden osakkaiden vastuulla oleva velkamäärä on erittäin merkityksellinen kokonaisuus suomalaisten yksityishenkilöiden lainavastuiden kokonaismäärää arvioitaessa. Tieto yhtiölainoista ja niiden jakautumisesta yhtiöissä on siksi erityisesti Suomen järjestelmässä tärkeää saada osaksi positiivisen luottotietorekisterin tietosisältöä. Kokonaiskuvan saaminen luottomarkkinoista taikka riittävään tietoon perustuvien arvioiden tekeminen yksityishenkilöiden velkaantumisen asteesta on ilman tätä tietoa käytännössä mahdotonta.

6 Lausuntopalaute

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevan esityksen osion lausuntoaika oli 8.6. – 22.7.2022. Lausuntoja saivat antaa myös lausuntopyyntöissä yksilöimättömät tahot. Lausunnon antoivat Finanssiala ry, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, kilpailu- ja kuluttajavirasto, Maanmittauslaitos, oikeusministeriö, Rakennusteollisuus RT ry, Rakli ry, Suomen Asianajajaliitto, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Kiinteistönvälittäjiliitto ry, työ- ja elinkeinoministeriö, valtiovarainministeriö, Verohallinto sekä ympäristöministeriö.

Lausunnoissa uudistusta pidettiin yleisesti kannatettavana ja tarpeellisena. Säännösehdotuksiin kohdistuvat muutosehdotukset ovat valtaosin teknisluonteisia ja osin aineelliseen sääntelyyn liittyviä. Säännösehdotuksiin liittyvien kommenttien perusteella esitystä on täydennetty erityisesti tietojen käsittelyyn liittyvän sääntelyn ja sen perusteluiden osalta oikeusministeriön sekä valtiovarainministeriön lausunnoissa esitety mukaisesti.

Lausunnoissa esitetyt keskeisimmät sisällölliset huomiot huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen osalta liittyivät tietojen keräämisen ja toimittamisen toteutustapaan, tietojen ylläpidon laajuuteen ja sen pakollisuuteen sekä yksityisen ja julkisen sektorin rooleihin uudistuksen toteuttamisessa. Mainittuja seikkoja koskien lausunnoissa ilmenee joitain erilaisia näkökulmia ja niiden perusteella esitystä on täsmennetty muun muassa sen osalta, millaisia korjaus- ja muutostyötietoja tietojen toimittamisvelvollisuus huoneistotietojärjestelmään koskisi. Perusteluosioita on niin ikään täsmennetty lausuntopalautteissa ilmenneiden esitystä koskevien osittaisten väärinymmärrysten selventämiseksi.

Osakeryhmien muutostilanteita koskevasta osasta hallituksen esitystä järjestettiin avoin lausuntokierros maaliskuussa 2022. Lähes kaikki lausunnonantajat pitivät yhtiöjärjestyksen muutoksia ja yhtiön rakennemuutoksia koskevaa mallia tarkoituksenmukaisena. Eräät lausunnonantajat vastustivat keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille ehdotettua mahdollisuutta jättäytyä osakehuoneistorekisterin ulkopuolelle. Lausunnonantajilla oli lisäksi useita lakiehdotuksen yksityiskohtia koskevia kommentteja, joita on ehdotuksen jatkovalmistelussa otettu huomioon.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki huoneistotietojärjestelmästä

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

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jossa säädetään perustettavan yhtiön lukuun tapahtuneesta saannosta osakehuoneistorekisteriin merkittävästä tiedosta. Voimassa olevassa laissa ei ole asiasta nimenomaista säännöstä. Ehdotuksen taustalla ovat yhtiölainsäädännön säännökset perustettavan yhtiön lukuun tehtävistä toimista ja tällaisista toimista siirtyvien oikeuksien ja velvollisuuksien siirtymisestä määrättyjen edellytysten täyttyessä yhtiölle sen rekisteröimisellä. Ehdotuksen perusteella rekisteriin saannon kirjaamisen yhteydessä merkittävä tieto ei vaikuttaisi kirjaamishakemuksen käsittelyyn tai ratkaisuun, joihin sovellettaisiin säännöksen 2 momenttia.

Perustettavan yhtiön lukuun osakkeet hankkineen aseman julkiseksi tuleminen on perusteltua, koska tällaisen ennakko-ostajan asemaan liittyy erityisiä yhtiölain mukaisia oikeusvaikutuksia. Perustettavan yhtiön puolesta toimimisessa ei ole kyse säännöksen 3 momentissa tarkoitettusta ehdollisesta oikeustoimesta, vaan perustettavan yhtiön puolesta toiminutta on vakiintuneesti pidetty viime kädessä yhtiön lukuun hankitun omaisuuden omistajana ennen yhtiön rekisteröintiä. Toisaalta osakkeiden hankkiminen perustettavan yhtiön lukuun rajoittaa ennakko-ostajan oikeutta vapaasti määrätä osakkeista. Kirjaamisviranomainen ottaisi viimeksi mainitun yhtiölaista johtuvat rajoitukset huomioon viran puolesta.

Säännöksessä on otettu huomioon mahdollinen tarve poistaa perustettavan yhtiön lukuun tapahtunutta hankintaa koskeva tieto rekisteristä muun muassa siinä tapauksessa, että yhtiön perustamisesta on luovuttu. Kirjaamisviranomaisen olisi tätä koskevan hakemuksen käsittelyn yhteydessä otettava huomioon yhtiölainsäädäntöön liittyvät erityiset kysymykset, kuten osakkeet myyneen tahon oikeus purkaa kauppa, ennen kuin merkintä poistetaan. Ehdotuksessa nimenomaisesti säännellyn tilanteen lisäksi tieto saannosta perustettavan yhtiön lukuun poistettaisiin rekisteristä myös silloin, kun osakkeet ovat siirtyneet perustetulle yhtiölle rekisteröimisellä. Tällöin kirjaamisratkaisu perustuisi pykälän 2 momentin mukaiseen selvitykseen yhtiön perustamisesta ja muista yhtiölain mukaisista seikoista, joiden perusteella omistus on siirtynyt perustetulle yhtiölle. Osakkeet perustettavan yhtiön lukuun hankkinut on voinut luovuttaa myös osakkeet kolmannelle, joka hakee saannon kirjaamista. Jos tällaisen kirjaamishakemuksen yhteydessä toimitettaisiin riittävä selvitys muun muassa siitä, ettei perustettavan yhtiön lukuun osakkeet myynyt vetoa yhtiölain mukaiseen purkuoikeuteensa, saanto voitaisiin kirjata ja säännöksen perusteella rekisteriin merkitty tieto poistaa.

8 a §. *Kirjaaminen tai merkintä yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakkeita koskevan yhtiöjärjestyksimuutoksen käsittelystä osakehuoneistorekisterissä. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavia säännöksiä, joiden tarkoituksena on osakehuoneistorekisteritietojen avoimuuden ja ajantasaisuuden varmistaminen sekä osakehuoneistorekisterin kirjausten ja merkintöjen saattaminen hallitusti ajan tasalle vastaamaan muuttunutta yhtiöjärjystä.

Pykälän *1 momentin* mukaan osakehuoneistorekisteriin olisi tehtävä viipymättä merkintä osakkeisiin kohdistuvan yhtiöjärjestyksimuutoksen rekisteröinnistä. Maanmittauslaitos saisi merkinnän tekemiseksi tarvittavan tiedon käytännössä reaaliaikaisesti Patentti- ja rekisterihallitukselta lain 14 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisen tietojenvaihdon perusteella. Merkintä yhtiöjärjestyksimuutoksesta tehtäisiin kaikkien asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n 5 mukaista selvitystä edellyttävien yhtiöjärjestyksimuutosten perusteella. Yhtiöjärjestyksen muutoksesta osakehuoneistorekisteriin tehty merkintä poistettaisiin ja osakehuoneistorekisteriin kirjatut omistus ja panttaus sekä rekisteriin merkityt muut oikeudet ja rajoitukset kohdistettaisiin tarvittaessa muutuneisiin osakeryhmiin osakkeenomistajan hakemuksesta. Hakemus olisi laadittava ja sitä varten tarvittavat oikeuden haltijoiden suostumukset hankittava ennalta edellä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n 5 momentin osalta esitetyn mukaisesti. Muilta osin hakemukseen sovellettaisiin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja hallintolain säännöksiä.

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

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

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

Jos asia voitaisiin ratkaista Maanmittauslaitokselle toimitetun osakkeenomistajan hakemuksen perusteella, ratkaisu tehtäisiin luvun 10 §:n 3 momentin mukaisesti poistamalla yhtiöjärjestysmuutoksen vireillä oloa koskeva merkintä ja kohdistamalla tarvittaessa muuttunutta yhtiöjärjestystä vastaavat kirjatut ja merkinnät suoraan osakehuoneistorekisteriin. Mainitun lainkohdan mukaisesti ratkaisusta annettaisiin asianosaiselle erillinen päätös valitusosoituksineen, jos asia ratkaistaisiin toisin, kuin mihin osakkeenomistaja tai muu oikeudenhaltija olisivat Maanmittauslaitokselle toimitettavassa hakemuksessa suostuneet.

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

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

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

Momentin viimeiseen virkkeeseen ehdotetaan lisäksi poikkeussäännöstä, jonka mukaan vaatimusta osakehuoneistorekisterin tietojen ajan tasalle saattamisesta ei sovellettaisi saannon kirjaamiseen silloin, kun osakkeet on hankittu konkurssipesältä tai ulosottomenettelyssä. Ehdotus mahdollistaisi sen, että osakkeet voitaisiin mainitussa tilanteissa realisoida ulosottomenettelyssä tai konkurssipesän toimesta siten, että ostaja merkitään osakehuoneistorekisteriin omistajaksi ensi vaiheessa ilman, että osakehuoneistorekisterin tiedot saatettaisiin ajan tasalle vastaamaan muuttunutta yhtiöjärjestystä. Ehdotuksen tarkoituksena on helpottaa osakkeiden konkurssirealisointia sekä ulosottomyyntiä. Käytännössä osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisella voi olla olennainen merkitys osakkeiden realisointimahdollisuuksien kannalta siten, että ulosottomiehen ja/tai konkurssipesän intressissä on parhaan mahdollisen myyntihinnan varmistamiseksi pyrkiä varmistumaan osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisesta jo ennen realisointia. Jos näin ei kuitenkaan voida menetellä ja tiedossa ei ole, onko realisoinnin kohteena olevia osakkeita koskevalle yhtiöjärjestyksen muutokselle tarvittavia osakehuoneistorekisteriin merkittyjen oikeudenhaltijoiden suostumuksia, on ostajan suojaamiseksi tärkeää, että tälle annetaan kaupan yhteydessä riittävät tiedot, joiden perusteella tämä voi ennalta harkita osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisen edellytyksiä.

Lakiehdotukseen sisältyy useita keinoja, joilla pyritään jo ennalta estämään tilanteet, joissa osakkeenomistaja maksukyvyttömyyteen perustuvasta määräämisvallan menetyksestä huolimatta osallistuu osakeryhmiä ja/tai niiden tuottamaa hallinto-oikeutta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten muuttamista koskevaan päätöksentekoon ja näin syntynyt päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tulee rekisteröitäväksi kaupparekisteriin. Ensinnäkin asunto-osakeyhtiölain

6 luvun 22 §:n 5 momenttiin ehdotettavan säännöksen mukaan tällaista yhtiöjärjestyksen muutosta koskevaa päätöstä valmisteltaessa on varmistuttava siitä, että osakehuoneistorekisteriin merkittyjen oikeudet ja rajoitukset tulevat asianmukaisesti huomioiduksi. Toiseksi asunto-osakeyhtiölaissa ehdotetaan säädettäväksi tällaisen muutosilmoituksen kaupparekisteriin tekävän erityisestä vakuutuksesta siitä, että osakehuoneistorekisteristä ilmenevät oikeudet ja rajoitukset on otettu lain edellyttämällä tavalla huomioon. Osakkeenomistajan maksukyvyttömyydestä johtuvien määräämiskieltojen vastaiset toimet arvioidaan käytännössä hyvin harvinaisiksi myös niihin liittyvän vahingonkorvaus- ja mahdollisen rikosoikeudellisen vastuun ennaltaehkäisevän vaikutuksen johdosta.

Pykälän 5 momentissa ehdotetaan selvyiden vuoksi säädettäväksi siitä, ettei osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisella yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen ole vaikutusta osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen aiemmin kirjatun tai merkityn oikeuden lain 10 §:n 1 momentin perusteella määräytyvään kirjaamisajankohtaan. Kirjauksen ajan kohdalla on merkitystä muun muassa lain 12 §:ssä säädettyjen oikeusvaikutuksien kannalta.

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

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

Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan merkinnän poistamisen ja oikeuksien uusiin osakeryhmiin kohdistamisen edellytyksenä olisi, että kaikki muutoksen kohteena oleviin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat osakehuoneistorekisteristä ilmenevät oikeudet voidaan yhtiön ilmoituksen perusteella kohdistaa muuttuneisiin osakkeisiin. Momentissa tarkoitettaisiin vain osakehuoneistorekisteriin kirjattuja tai merkittyjä oikeuksia. Jos yhtiön osakkeesta olisi vielä liikkeellä osakekirja, muutos päivitetäisiin ehdotetun siirtymäsäännöksen perusteella osakehuoneistorekisterissä pidettävään osakeluetteloon, josta kävisi ilmi merkintä aiemmasta osakekirjasta. Menettely on tarpeen, jotta esimerkiksi yksittäinen osakkeenomistaja tai pantinhaltija ei voisi osakekirjasta luopumisesta kieltäytymällä estää määräämistöllä päätetyn purkamisen ja uusrakentamisen toteuttamista.

Pykälässä tarkoitettun asian ratkaisuun sovellettaisiin luvun yleisiä panttausta ja muiden rajoitusten kirjaamista ja merkintää koskevia säännöksiä siten, että oikeuksien kohdistamisesta voitaisiin yksittäisten osakkeiden osalta poiketa ja rekisteriin kirjatut tai merkityt oikeudet ja rajoitukset poistaa, jos Maanmittauslaitokselle toimitettaisiin tätä varten kyseisten osakkeiden osalta lain 6 §:n 3 momentissa tai 8 §:n 2 momentissa tarkoitettut osakkeenomistajien tai oikeudenhaltijoiden hakemukset ja mainituissa lainkohdissa tarkoitettut oikeudenhaltijoiden suostumukset tai muut tarvittavat selvitykset.

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

Ehdotuksen mukaan sulautumis- ja jakautumisvastikkeina olevien osakkeiden kirjaaminen edellyttäisi lähtökohtaisesti, että kaikki sulautuvan tai jakautuvan yhtiön mitätöitäviin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallinto-oikeuteen kohdistuvat oikeudet voidaan kohdistaa sulautumis- ja jakautumisvastikkeena annettaviin osakkeisiin. Kuten edellä 8 b §:ssä purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä, osakehuoneistorekisteriin kirjattu tai merkitty oikeus voitaisiin samassa yhteydessä myös hakemuksesta poistaa siten kuin lain 6 §:n 3 momentissa ja 8 §:n 2 momentissa säädetään.

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

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

Käytännössä on mahdollista, että yhtiö rekisteristä poistamisen jälkeen palautetaan uudelleen rekisteriin. Menettely perustuu hallintolain virheen korjaamista koskevan säännöksen soveltamiseen ja se tulisi ottaa myös osakehuoneistorekisterin osalta huomioon siten, että myös rekisteripoiston myötä osakehuoneistorekisteristä poistettavien osakkeiden osalta on olemassa arkistoidut tiedot poistamishetken mukaisesta osakkeenomistuksista ja osakkeisiin kohdistuvista oikeuksista ja rajoituksista ja että mainitut tiedot voidaan tarvittaessa palauttaa osakehuoneistorekisteriin, jos yhtiö palautetaan myös kaupparekisteriin. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 18 §:n mukaan osakehuoneistorekisteriin lain 4 §:n perusteella tallennettavat tiedot säilytetään pysyvästi.

13 §. Hallintakohderekisteri. Pykälässä säädetään huoneistotietojärjestelmän hallintakohteista rekisteriin kirjattavista tiedoista. Nyt esitettävällä lainmuutoksella huoneistotietojärjestelmään tallennettaviin tietoihin ehdotetaan lisättäväksi hallintakohteita koskevia taloudellisia ja teknisiä tietoja. Taloudellisina tietoina rekisteriin sisältyisi yhtiöiden lainoihin sekä yhtiövastikkeisiin liittyviä tietoja sekä erityisesti positiivisen luottotietorekisterin ylläpidossa tarpeellisia tietoja, ja teknisinä tietoina yhtiön sekä sen osakkaiden hallinnassa oleviin tiloihin tehtyjä kunnossapito- ja muutostöitä koskevia tietoja. Tiedot lisättäisiin huoneistotietojärjestelmän osana olevaan lain 3 luvussa säänneltyyn hallintakohderekisteriin.

Maanmittauslaitoksen tehtäväkokonaisuus huoneistotietojärjestelmän ylläpitäjänä on järjestetty laissa siten, että lain 15 §:ssä Maanmittauslaitokselle on annettu tehtäväksi toimia sekä huoneistotietojärjestelmän osakehuoneisto- että hallintakohderekisterin pitäjänä. Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeudet on lain järjestelmässä toteutettu säätämällä lain 17 §:ssä tiedonsaantioikeuksista, jotka koskevat laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarpeellisia tietoja. Maanmittauslaitoksen oikeus tietojen saamiseen koskee jo lain olemassa olevassa muotoilussa muun muassa yhtiöitä sekä luottolaitoksia, jotka olisivat myös nyt esitettävien uusien tietojen osalta tietojen luovuttamiseen velvoitettavat tahot. Tietojen luovuttajien osalta sääntelyä ei siten olisi tarpeen täydentää.

Maanmittauslaitoksen oikeuden saada tietoja on lain 17 §:n mukaan perustuttava sellaiseen laissa säädettyyn tehtävään, jonka hoitamiseksi yhtiön kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloudellisten tietojen ylläpitäminen on tarpeellista. Tässä tarkoituksessa Maanmittauslaitokselle huoneistotietojärjestelmän ylläpitäjänä esitetään lain 13 §:ssä säädettyä tehtäväksi yhtiön kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä 13 a §:ssä tiettyjen taloudellisten tietojen ylläpitäminen hallintakohderekisterissä.

Lain 13 §:n 1 momenttiin lisättäisiin uusi 3 kohta, joka koskisi tietoja yhtiössä tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä. Näiden osalta kirjattava tietosisältö täsmennettäisiin siten, että huoneistotietojärjestelmään kirjattaviksi tulisivat tiedot asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettujen selvitysten sekä 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettuihin ilmoitusten mukaisista toimenpiteistä.

Tallennettavat tiedot olisivat käytännössä hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin sekä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat. Näiden selvitysten osalta järjestelmään toimitettaisiin tiedot vain sellaisista hankkeista, jotka ovat yhtiön toiminnan ja sen suunnittelun kannalta edelleen merkityksellisiä. Tällaisia eivät olisi esimerkiksi vanhat putkiremontit, joiden jälkeen on myöhemmin jo tehty uusi vastaava. Lisäksi tallennettaisiin hallituksen ylläpitämään yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä kos-

kevista ilmoituksista koostuvaan luetteloon sisältyviä toimenpiteitä koskevat tiedot, joista säädetään AsoyL 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä. Kyse on tässä osakkeenomistajan omia muutostöitä koskevista ilmoituksista. Viimeksi mainittuja ilmoituksia koskevat tiedot kerättäisiin vain nyt esitettävän lainmuutoksen voimaantulon jälkeiseltä ajalta.

Huoneistotietojärjestelmään tuleva uusi tietosisältö määriteltäisiin siis siten, että tiedon tuottaminen järjestelmään ei asettaisi yhtiöille tarpeettomasti uusia toimintavelvollisuuksia, vaan huoneistotietojärjestelmään kirjattavat tiedot olisivat jo aiemmin yhtiön asunto-osakeyhtiölakiin sisältyvien tiedontuottamis- ylläpitovelvollisuuksien piirissä.

Tietoja koskevat yksityiskohtaisemmat tekniset vaatimukset sekä niiden toimittamiseen liittyvät tarkemmat määrittelyt säänneltäisiin lakiin lisättävän uuden 17 c §:n nojalla annettavalla valtioneuvoston asetuksella.

13 a §. *Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot.* Pykälässä säädettäisiin niistä tiedoista, jotka positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi olisi tarpeellista sisällyttää huoneistotietojärjestelmään. Näitä tietoja olisivat yhtiön nostaman luoton kokonaispääoma, luottoa koskevan luottosopimuksen tekopäivämäärä sekä tieto siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten, tieto siitä, onko nostetusta luotoista vastuussa yhtiö (hoitolaina), vai jakautuuko vastuu luotosta osaksi tai kokonaan hallintakohteiden omistajille. Hoitolainoja koskevia tietoja ei olisi tarpeen sisällyttää positiiviseen luottotietojärjestelmään, joten positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjällä ei olisi huoneistotietojärjestelmästä annettussa laissa tarkoitettua oikeutta lainaa koskevien yksityiskohtaisten tietojen saamiseen. Näitä lainoja koskevia tietoja ei siten toimitettaisi huoneistotietojärjestelmästä edelleen. Tiedot on kuitenkin säilytettävä huoneistotietojärjestelmässä, jotta myöhemmin voidaan todentaa, onko tiedot toimitettu huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin yhtiön ilmoituksen mukaisesti. Nostettujen yhtiölainojen merkitys toimintamallissa on se, että on mahdollista varmistua kaikkien yhtiön nostamien luottojen käsittelystä ja positiiviseen luottotietorekisteriin menevän tiedon oikeellisuudesta. Yhtiön jatkuva ylläpitoa ja hoitoa varten otettavat jatkuvat luotot eivät ole luonteeltaan sellaisia, että luottolaitosten tulisi toimittaa niitä koskevat tiedot huoneistotietojärjestelmään. Ilmoitettaviksi luotoiksi olisi tästä syystä lainkohdassa yksilöity yhtiön uudisrakentamista tai perusparannusta varten ottamat luotot.

Osakeryhmien omistajien vastattaviksi jakautuvista lainoista yhtiön olisi tarkempina tietoina lisäksi ilmoitettava Maanmittauslaitokselle tiedot kunkin hallintakohteen yhtiössä sovitun mukaisesta kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta sekä yhtiön hallintakohteiden vastattavana oleva yhtiövastikkeen määrä. Oikeudellisesti viime kädessä yhtiölainasta ongelmatilanteissa vastaavat kaikki osakkaat yhteisvastuullisesti, mutta tarkoituksena on saada esiin normaallitilanteen hallintakohdekohtainen vastuu. Vastike ilmoitettaisiin selvyyden vuoksi eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja mahdolliseen muun tyyppiseen vastikkeeseen. Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4 §:ssä mainitut esimerkiksi sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen kulutukseen perustuvat yhtiövastikkeet eivät ehdotettavan lain-säädännön tavoitteiden kannalta ole merkityksellisiä, vaan oleellinen luottotietojärjestelmän kannalta on nimenomaan olemassa olevan pääomavastikkeen määrä sekä esimerkiksi välitystoiminnan ja luottolaitosten kannalta hoitovastike. Vastikkeiden erittely olisi merkityksellistä muun muassa luotonannon yhteydessä arvioitaessa luotonantajien maksukykyä. Säännöksessä tarkoitettu ilmoitusvelvollisuus ei koskisi osakkeenomistajien yhtiön hankkimista tai toteuttamista asumiseen liittyvistä palveluista perittäviä käyttömaksuja (mm. sauna-, pesutupa-, autopaikka- jne. maksut), jotka eivät perustu lain ja yhtiöjärjestyksen mukaiseen vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Erittelyä on tarkoitus täsmentää jatkossa lain nojalla annettavalla asetuksella. Lisäksi järjestelmään tallennettaisiin kulloisenkin päivityksen yhteydessä tieto päivityksen tekijästä sekä sen ajankohdasta.

Huoneistotietojärjestelmään tallennettavien taloudellisten tietojen määrittelyn taustalla on maa- ja metsätalousministeriön, valtiovarainministeriön sekä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämisestä vastaavan verohallinnon tulorekisteriyksikön yhteistyönä muodostettu näkemys siitä, mitkä tiedot yhtiöistä ja niiden hallintakohteista on tarpeellista tallentaa huoneistotietojärjestelmään positiiviseen luottotietorekisteriin toimittamista varten sen tarkoituksen toteuttamiseksi.

14 §. *Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely.* Pykälän 1 momentin 1 kohtaan ehdotetaan lisättäväksi nimenomaiset maininnat yhtiön purkamista, rekisteripoistoa sekä yhtiöjärjestyksen muutoksia koskevien tietojen luovuttamisesta kaupparekisteristä Maanmittauslaitokselle osakehuoneistorekisterin pitämistä varten. Mainittujen tietojen toimittaminen Patentti- ja rekisterihallitukselta Maanmittauslaitokselle on katsottu mahdolliseksi jo nykyisen sääntelyn perusteella, joten ehdotuksella on tarkoitus ainoastaan selventää näihin muutostilanteisiin liittyvää tietojenvaihtoa Patentti- ja rekisterihallituksen ja Maanmittauslaitoksen kesken. Ehdotuksella ei myöskään laajenneta viranomaisten tietojenvaihtoa henkilötietojen osalta.

17 a §. *Yhtiön tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tiedoista.* Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeudet on huoneistotietojärjestelmästä annetun lain järjestelmässä toteutettu säätämällä lain 17 §:ssä tiedonsaantioikeuksista, jotka koskevat laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarpeellisia tietoja. Oikeus tietojen saamiseen koskee lain olemassa olevassa muotoilussa sekä yhtiöitä että luotonantajia, jotka olisivat myös nyt esitettävien uusien tietojen osalta tietojen luovuttamiseen velvoitettavat tahot. Lain perusrakennetta tältä osin ei ole tarkoitus muuttaa, vaan uudet tietoryhmät tulisivat arvioitaviksi samojen henkilötietojen suojaan liittyvien oikeudellisten reunaehtoien mukaisesti, jotka huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia säädettäessä ovat olleet arvioitavana ja tiedonsaantioikeuden osalta yleisesti viitataan-kin tässä yhteydessä lain 17 §:n perusteluihin lakia koskevassa hallituksen esityksessä HE 127/2018.

Positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi tarpeelliset tiedot sisältävät myös henkilötiedoiksi katsottavia hallintakohteen omistajan taloudellista tilaa koskevia tietoja. Laissa on tällaisten tietojen osalta säädettävä Maanmittauslaitoksen oikeudesta saada luotonantajilta ja yhtiöiltä lakiehdotuksessa tarkoitettujen tehtäviensä hoitamiseksi tarpeelliset tiedot sekä yksilöitävä ne riittävällä tarkkuudella. Vaikka tiedonsaantioikeutta kansallisesti rajattaisiin tietojen tarpeellisuuden vaatimuksella, Maanmittauslaitoksen olisi joka tapauksessa EU:n tietosuojasäätöjen 5 artiklan 1 kohdan b ja c alakohdan mukaisesti varmistettava aktiivisesti myös henkilötietoja kerätessään ja käsitellessään, että ne rajataan olennaiseen ja tarpeelliseen suhteessa niihin tarkoituksiin, joihin niitä käsitellään.

Koska nyt kerättäviksi esitettävät uudet tiedot sisältävät yksityishenkilöiden taloudellista tilaa kuvaavia henkilötietoja, esitetään lain 13 a §:ssä yksilöitäväksi riittävällä tarkkuudella ne uudet tiedot, jotka positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämistarkoituksessa tulisivat tallennettaviksi hallintakohderekisteriin. Tietojen määrittely perustuu positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjän näkemykseen sille laissa säädetyn tehtävän toteuttamiseksi tarpeellisista taloudellisista tiedoista. Kun positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjälle on tarkoitus huoneistotietojärjestelmästä luovuttaa myös muita kuin 13 a §:ssä tarkoitettuja yksilöityjä henkilötietoja, säädettäisiin positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjälle tiedonsaantioikeus tehtävänsä hoitamisen kannalta välttämättömiin tietoihin lain uudessa 19 §:n 4 momentissa.

Huoneistotietojärjestelmään on tarkoitus toimittaa edellä tarkoitettuja taloudellisia tietoja riittävän ajantasaisina, jotta ne olisivat käyttökelpoisia positiivisen luottotietorekisterin tarkoituksen näkökulmasta. Lainsäädännössä on siksi asetettava tietojen toimittamisesta vastaaville luotto-

laitoksille sekä yhtiöille velvollisuus tietojen toimittamiseen riittävän usein. Toisaalta hallinnollisen taakan näkökulmasta tietojen toimittamisen taajuuden on oltava järkevässä suhteessa erityisesti pienempien yhtiöiden kulloinkin käytettävissä oleviin resursseihin ja kyvykkyyteen toimittaa tietoja laissa säädetyllä tavalla. Huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin lisättäisiin tässä tarkoituksessa perusvelvollisuus tietojen toimittamiseen vuosittain, kuukauden kuluessa yhtiön sääntömääräisen yhtiökokouksen jälkeen. Tämä on ajankohta, jolloin yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot sekä taloudelliseen tilanteeseen liittyvät tiedot päivitetään joka tapauksessa myös asunto-osakeyhtiölain mukaisten vaatimusten toteuttamiseksi, ja tietojen päivittäminen huoneistotietojärjestelmään aiheuttaa mahdollisimman vähän lisätyötä yhtiöille.

Tiedot olisi lisäksi päivitettävä aina, jos tätä pyytää joku niistä tahoista, joilla asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n mukaan on oikeus tehokkaasti esittää pyyntö isännöitsijäntodistuksen saamiseksi. Kun tiedot ja niiden käyttötarkoitus ovat osin yhteneväisiä isännöitsijäntodistuksen kanssa, on perusteltua, että tietojen päivittämispyynnön voivat tehdä samat tahot, jotka voivat myös pyytää isännöitsijäntodistusta asunto-osakeyhtiölain nojalla. Näissä tapauksissa tietojen päivittämiselle ei säännöksessä asetettaisi täsmällistä aikarajaa, mutta pyynnön tarkoituksen tehokkaan toteutumisen kannalta oleellista on, että päivitys tapahtuisi taloyhtiön hallinnon resurssit huomioiden viivytyksettä sen jälkeen, kun pyyntö on esitetty. Yhtiöiden resurssien sen mahdollistaessa, yhtiöillä olisi lisäksi mahdollisuus päivittää tietojärjestelmään toimittamiaan tietoja laissa erikseen säädettävien päivitysajankohtien ulkopuolella aina katsoessaan sen tarpeelliseksi. Käytännössä tietojen päivittämisestä vastaisi suurimmassa osassa yhtiöistä ammattimainen isännöitsijä, jonka tietojärjestelmä mahdollistaisi Maanmittauslaitoksen tarjoaman rajapintayhteyden käytön tietojen siirtämiseen Maanmittauslaitokselle. Näissä tapauksissa tietojen todellinen päivystaajuus ja ajantasaisuus olisi käytännössä laissa edellytettyä parempi. Velvoitteet tietojen toimittamiseen syntyvät asunto-osakeyhtiölakiin perustuvassa toiminnassa, joten yhtiöt, jotka eivät sovelta toiminnassaan tässä tarkoitettuja asunto-osakeyhtiölain säännöksiä, eivät ole velvollisia toimittamaan näitä tietoja huoneistotietojärjestelmään. Tällä perusteella velvollisuuden ulkopuolelle jäisivät esimerkiksi sellaiset keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, jotka eivät sovelta toiminnassaan asunto-osakeyhtiölakia.

Tietojen ajantasaisuuden varmistamiseksi niiden päivittäminen olisi lisäksi tarpeen myös tiettyjen osakekohtaiseen maksuvelvollisuuteen vaikuttavien tapahtumien yhteydessä. Näistä tilanteista säädettäisiin niin ikään pykälän 1 momentissa. Päivitysvelvollisuuden laukaisisivat säännöksen mukaan vastikkeiden määrään vaikuttavat yhtiökokouspäätökset, osakeryhmän muutostilanteet sekä normaalista maksuohjelmasta poikkeavasti tehty vastikemaksujen suoritukset. Tällaisten muutosten yhteydessä yhtiön päivitysvastuun piiriin kuuluvat 13 a §:n 4–7 kohdissa tarkoitetut tiedot tulisi viivytyksettä päivittää huoneistotietojärjestelmään.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi poikkeuksista pääsääntönä olevaan 1 momentin mukaiseen tiedonanto- sekä tietojen päivitysvelvollisuuteen. Velvollisuus koskisi säännöksen mukaan yhtiöitä, joissa on enintään viisi hallintakohtetta, sekä yhtiöitä joiden kaikki osakkeet olisivat saman omistajan omistuksessa, ja jonka hallintakohteet eivät ole tavanomaisen vaihdannan piirissä vain, jos yhtiöillä olisi 13 a §:n 4 kohdassa tarkoitettua lainaa, taikka asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitettua isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho tietojen päivittämistä pyytää. Näin aktualisoituva ilmoitusvelvollisuus olisi voimassa vain sen ajan, kun yhtiöllä on edellä mainittua lainaa, tai erillisen pyynnön mukainen päivitys on tehty. Poikkeuksen tarkoituksena on rajata jatkuvan aktiivisen tietojen päivittämisvelvollisuuden ulkopuolelle ensinnäkin sellaiset pienet yhtiöt, jotka useimmissa tapauksissa eivät hyödynnä isännöinti- tai muun palveluntarjoajan tietojärjestelmiä, joiden avulla tietojen jatkuva päivittäminen on mahdollista rajapintojen kautta ilman kohtuutonta lisätyötä. Näissäkin yhtiöissä päivittämien olisi kuitenkin tarpeen, jos joku isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho sitä pyytää esimerkiksi huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntiä varten.

Toisaalta käsillä olevien tietojen päivittäminen ei myöskään olisi tarpeellista tilanteissa, joissa koko yhtiön omistavat esimerkiksi yksityiset sijoittajatahot tai julkiset toimijat, joiden tarkoituksena ei lainkaan ole yhtiön hallintakohteiden saattaminen tavanomaisen vaihdannan kohteiksi, eikä päivittäminen siten palvelisi normaaliin tapaan osakkaiden etua esimerkiksi vaihdantatilanteissa. Tällaisia ovat esimerkiksi tilanteet, joissa sijoittajayhteisö hallinnoi vuokra käyttöön tarkoitettua kohdetta asunto-osakeyhtiömuotoisena yhtiönä.

Kaikissa tapauksissa kuitenkin mahdollisia osakaslainoja koskevia tietoja olisi voitava hyödyntää positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseen liittyvään käyttötarkoitukseen. Tietojen päivittäminen olisi siten tehtävä myös 2 momentissa tarkoitettujen yhtiöiden toimesta, jos niillä olisi nostettuna lain 13 a §:ssä tarkoitettua osakkaiden vastattavaksi yhtiön sisällä sovittua osakslainaa.

17 b §. Luotonantajan tiedonantovelvollisuus yhtiön taloudellisista tiedoista. Lakiin esitetään lisättäväksi uusi 17 b §, jossa säädettäisiin luotonantajien aktiivisesta toimintavelvollisuudesta positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi tarpeellisten tietojen toimittamisesta huoneistotietojärjestelmään. Edellä 13 a §:n perusteluissa esitetyn mukaisesti velvollisuus ei koskisi sellaisia luotonantajia, jotka ovat myöntäneet yhtiölle ainoastaan muita kuin uudisrakentamista tai perusparannusta varten tarkoitettuja luottoja.

Säännöksessä määriteltäisiin se pääasiallinen tapa, jolla yhtiöille luottoja myöntäneiden luotonantajien on toimitettava tiedot huoneistotietojärjestelmään sekä määräaika tietojen toimittamiselle. Tietojen toimittaminen huoneistotietojärjestelmään tapahtuisi joko sähköistä rajapintaa hyödyntäen taikka toimittamalla tiedot Maanmittauslaitoksen tarjoaman verkkoasiointipalvelun kautta.

Luotonantajien velvoitteella yhtiölainatiedosta saadaan luotettavaa. Yhtiöitä koskeva minimitaso tietojen ylläpidossa käsittää kerran vuodessa tapahtuvan ylläpidon yhtiökokouksen yhteydessä. Luotonantajien velvoitteella varmistetaan se, että yhtiökokousten välillä tapahtuneet luottojen nostot tulevat myös näkyväksi, ja huoneistotietojärjestelmästä saatavan tiedon luotettavuus voidaan todeta. Tiedon avulla voidaan päätellä, onko yhtiökokouksen jälkeen yhtiössä ollut tapahtumia, jotka voivat vaikuttaa osakkaan taloudelliseen tilanteeseen.

Normaalitilanteessa luotonantajilla arvioidaan yleisesti olevan riittävä tekninen kyvykkyys toteuttaa tiedonsiirto rajapintapalvelun kautta, ja vakiintuneiden prosessien kautta tietojen toimitaminen on tulisi olemaan rutiininomaista toimintaa, jonka ei arvioida edellyttävän kovinkaan pitkää määräaikaa. Mainituista syistä tietojen toimittamiselle esitetään säädettäväksi viikon mittainen määräaika, joka alkaisi kulua siitä hetkestä, jona luoton saanut yhtiö nostaa kulloisenkin luottoerän. Ilmoitus nostetusta luotosta tehtäisiin siten erikseen jokaisen nostotapahtuman jälkeen, sillä tietojen käyttötarkoituksen kannalta oleellista on juuri yhtiön jo nostamien luottojen määrä, jota koskien luotonantajalla on tosiasiallinen saatava yhtiöltä. Luottolaitosten antaman perustiedon pohjalta on mahdollista myös arvioida sitä, toimittavatko yhtiöt niille 17 a §:ssä esitettävän velvollisuuden mukaisesti niiden nostamia luottoja koskevat tiedot huoneistotietojärjestelmään.

17 c §. Tarkemmat säännökset. Lakiin esitettävä uusi 17 c § sisältäisi valtuuden säätää valtioneuvoston asetuksella tarkemmin 13 ja 13 a §:ien nojalla huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekisteriin talletettavien tietojen sisällöstä, teknisistä yksityiskohdista, sekä teknisestä tavasta, jolla tiedot on toimitettava Maanmittauslaitokselle.

Asetuksella määriteltäisiin siten tarkempia teknisiä vaatimuksia esimerkiksi sille, millaisia tallennettavien tietojen on teknisiltä ominaisuuksiltaan oltava niiden yhteensopivuuden varmistamiseksi huoneistotietojärjestelmän kokonaisuuden kanssa. Asetuksella olisi mahdollista tämentää lisäksi sitä, mitä tietoja yhtiöiden kunnossapito- ja muutostöitä koskien tietojärjestelmään tallennetaan. Yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot voivat lähtötilanteessa olla toisistaan poikkeavalla tavalla määriteltyjä ja sisältää erilaisia tietokokonaisuuksia. Rekisterin tietosisällön mahdollisimman suuren yhdenmukaisuuden ja käyttökelpoisuuden varmistamiseksi teknisiä ominaisuuksia koskevien tallennettavien tietojen osalta on asetuksella tarvittaessa voitava määritellä tarkempia muoto- ja sisältövaatimuksia järjestelmään toimitettaville tiedoille.

Lain 17 a §:ssä lueteltujen taloudellisten tietojen osalta niiden sisällöllinen määrittely sisältyy tarvittavalla tarkkuudella suoraan mainittuun säännökseen. Tältäkin osin valtioneuvoston asetuksella esitetään kuitenkin mahdolliseksi säännellä tarvittaessa tarkemmin tietojen toimittamisessa noudatettavaa menettelyä sekä toimitettaville tiedoille mahdollisesti asetettavia yksityiskohtaisempia teknisiä vaatimuksia.

19 §. *Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin.* Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 2 §:ssä tarkoitettulle rekisterinpitäjälle säädettäisiin lain 19 §:n uudessa 3 momentissa oikeus salassapitosäännösten estämättä ilman Maanmittauslaitoksen erillistä käyttö lupaa saada Huoneistotietojärjestelmästä sellaisia tietoja, jotka sille ovat välttämättömiä rekisterinpitoon liittyvän laissa säädetyn tehtävänsä toteuttamiseksi. Kyseessä olisivat ensi sijaisesti uudessa 13 a §:ssä tarkoitettut positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi nimenomaisesti kerättävät tiedot yhtiön nostamista luotoista. Lisäksi huoneistotietojärjestelmän jo muutoin olemassa olevasta tietosisällöstä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitoon tarvittaisiin taloyhtiön y-tunnus, hallintakohteen omistajien henkilötunnukset, omistajien omistusosuudet hallintakohteesta sekä tieto osakeryhmän tunnuksesta. Kun tietoja ei lain tasolla erityisesti huoneistotietojärjestelmän aiemman tietosisällön osalta luetella tyhjentävästi, koskisi säännös henkilötietojen luovuttamista koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti tehtävän suorittamiseksi välttämättömiä tietoja. Säännöksellä toteutettaisiin käytännössä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjälle, pykälän 1 momentissa edellytetyllä tavalla, lain tasolla säädetty oikeus salassa pidettävien tietojen saamiseen huoneistotietojärjestelmästä.

Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain järjestelmässä salassa pidettäviä tietoja koskevat tiedonsaantioikeudet on pääsääntöisesti sisällytetty mainittuun lakiin. Lain valmistelun yhteydessä huoneistotietojärjestelmään lisättäviksi esitettäviä taloudellisia tietoja koskevan osakokonaisuuden osalta tällaista sääntelyä ei ehdotettuun lakiin positiivisesta luottotietojärjestelmästä kuitenkaan sisälly. Mainittu tiedonsaantioikeus positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjänä toimivalle tulorekisterikeskukselle lisättäisiin tästä syystä huoneistotietojärjestelmää koskevaan lakiin, sen 19 §:n uuteen 3 momenttiin. Säännös säilyisi muilta osin ennallaan.

Säännöksessä on kysymys henkilötietojen luovuttamisesta EU:n 6 artiklan 1 kohdan c alakohdan mukaiseen tarpeeseen, jonka osalta erityisistä suojatoimenpiteistä voidaan EU:n tietosuojasetuksen 6 artiklan 2 ja 3 kohdan mukaan säätää kansallisesti. Säännös on tarpeen, jotta voidaan poiketa julkisuuslain säännöksistä, jotka koskevat tiedonluovutustapaa ja salassapidettävien tietojen luovuttamista. Samalla varmistetaan kansallisena suojatoimenpiteenä tiedonsaantioikeuden rajaaminen käsittelyn oikeusperusteen määrittämään tarpeeseen. Säännöksen nojalla luovutettavat tiedot on rajattu niiden käyttötarkoituksen kannalta välttämättömiin tietoihin.

25 a §. *Yhteistyöryhmä.* Pykälässä esitetään säädettäväksi yhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä varten perustettavasta Maanmittauslaitoksen asettamasta yhteistyöryhmästä. Ryhmä asetettaisiin kahdeksi vuodeksi kerrallaan ja siihen kutsutaisiin järjestelmän ylläpitäjien ja käyttäjien edustajia.

Ryhmän toiminnan tarkoituksena olisi seurata muun muassa huoneistotietojärjestelmään tallennettavien tietoryhmien sisältöä, toimivuutta ja tarkoituksenmukaisuutta erityisesti tietojärjestelmän suunniteltujen käyttötarkoitusten näkökulmasta. Ryhmä voisi antaa myös suosituksia laajemmin yhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen vakioinnista.

Seurannan tuloksena syntyvien kehittämisehdotusten toteuttaminen olisi mahdollista esimerkiksi työryhmän antamien suositusten muodossa Maanmittauslaitoksen toiminnan normaalin kehittämisen yhteydessä. Toimintaympäristössä olisi mahdollista jatkossa hyödyntää yhteistyöryhmän suosituksena antamaa vakiointia myös laajemmin kuin huoneistotietojärjestelmä edellyttää. Esitettävien toimien tätä mahdollisesti edellyttäessä, ne voitaisiin toteuttaa lakiin esitetävän uuden 17 c §:n nojalla annetun asetuksen kautta tiedoille asetettavia teknisiä vaatimuksia muuttamalla.

7.2 Asunto-osakeyhtiölaki

2 luku. Osakkeet

12 §. Osakeluettelo. Pykälän 1 momentin 6 kohtaa ehdotetaan täydennettäväksi siten, että tieto osakehuoneistorekisteriin merkitystä osakkeeseen kohdistuvasta ulosmittauksesta ja turvaamistoimenpiteestä merkitään myös osakeluetteloon. Ulosmittauksen ja turvaamistoimenpiteeseen osakehuoneistorekisteriin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 7 §:n 1 momenttia. Muutos on tarpeen sen varmistamiseksi, että keskeiset osakkeisiin kohdistuvat osakehuoneistorekisteriin merkityt rajoitukset käyvät ilmi osakeluettelosta. Osakkeisiin kohdistuvan ulosmittauksen osalta ehdotuksessa tarkoitettulla tavalla on menetelty jo osakehuoneistorekisterin käyttöönottoa edeltäneessä yhtiökäytännössä.

Ehdotus liittyy huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain 5 §:n uuteen 5 momenttiin, jolla pyritään varmistamaan keskeisten osakkeita koskevien rajoitusten merkitseminen Maanmittauslaitoksen pitämään osakeluetteloon myös silloin, kun yhtiö on liittynyt osakehuoneistorekisteriin voimaannpanolaissa tarkoitettulla tavalla osakeluettelonsa siirtämällä, mutta osakkeiden osalta ei vielä ole sähköistä omistajamerkintää. Ehdotuksella varmistetaan, ettei osakkeiden ulosmittauksesta ja turvaamistoimesta osakeluetteloon merkittyjä tietoja poisteta luettelolta sähköisen omistajamerkinnän seurauksena, mikä olisi omiaan aiheuttamaan tarpeetonta epäselvyyttä osakehuoneistorekisterin käyttäjille.

6 luku. Yhtiökokous

3 §. Varsinainen yhtiökokous. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 6 momentti, jossa säännel-täisiin taloyhtiön velvollisuudesta toimittaa varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäviä kunnos-sapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmään sen mukaisesti, mitä huoneistotietojär-jestelmästä annetussa laissa asiasta säädetään. Säännös sisältäisi viittauksen huoneistotietojär-jestelmästä annetun lain asiaa koskevaan 17 a §:ään, ja se toimisi osaltaan informaatioarvoa tuottavana lisänä asunto-osakeyhtiöille niiden toteuttaessa asunto-osakeyhtiölain olemassa ole-vaan sääntelyyn sisältyviä velvollisuuksia yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista ja niiden do-kumentoinnista. Lisäksi säännöksessä kuitenkin sisällöllisenä vaatimuksena edellytettäisiin, tie-tojen toimittamisen juridisen olemuksen toteuttamiseksi, suorittamaan tietojen toimittaminen huoneistotietojärjestelmään sen mukaisesti, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä asiasta on säädetty.

Säännöksellä tulisivat sisällöllisen vaatimuksen myötä käytännössä sovellettavaksi asunto-osa-kehyhtiölain mukaisiin toimimisvelvollisuuksiin liittyviä rikkomuksia koskevat 24 luvun 6 §:n

mukaiset vahingonkorvausseuraamukset myös huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaisen tiedonantovelvollisuuksien osalta. Kun mainitut lait ovat jatkossa kiinteässä yhteydessä toisiinsa sekä oikeuksien kirjaamisen että teknisten ja taloudellisten tietojen tallettamisen näkökulmasta, on johdonmukaista, että tietojen toimittamisvelvollisuuden laiminlyöntiä koskevat seuraamukset sisältyisivät tältäkin osin asunto-osakeyhtiölakiin. Säännös säilyisi muilta osin ennallaan.

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

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

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

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

kaisia osakeryhmiä ja/tai niiden tuottamia osakehuoneiston hallintaoikeuksia. Momentin asiakirjavaatimus koskisi siten selvitystä osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamiseksi tarvittavista suostumuksista myös tällaisissa tapauksissa.

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

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

Säännöstä sovellettaisiin osakehuoneistorekisteriin kuuluvissa yhtiöissä, joissa osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattaminen yhtiöjärjestysmuutoksen jälkeen edellyttäisi, että muutoksen kohteena olevien osakkeiden osalta on olemassa sähköinen omistajamerkintä. Sähköisen omistajamerkinnän hakemisesta tarvittaessa ennen yhtiöjärjestysmuutosta koskevan päätöksen tekemistä ehdotetaan erillistä voimaantulosäännöstä. Sähköisen omistajamerkinnän myötä muutoksen kohteena olevista osakkeista on osakehuoneistorekisteristä saatavissa luotettavat ja ajantasaaiset tiedot osakkeisiin kohdistuvista oikeuksista. Yhtiökokoukselle laadittavasta selvityksestä olisi käytävä ilmi, että muutoksen kohteena olevista osakkeista on olemassa sähköinen omistajamerkintä osakehuoneistorekisterissä ja että tarvittavien suostumusten hankkiminen perustuu osakehuoneistorekisterin tietoihin osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoista. Jäljempänä

luvun 34 §:ssä tarkoitettu vakuutus koskisi myös sitä, että muutoksen kohteena olevista osakkeista on osakehuoneistorekisterissä sähköiset omistajamerkinnot. Ehdotuksessa tarkoitettu selvittämisvelvollisuus ja siitä seuraava vastuu rajautuisivat osakehuoneistorekisterin tietoihin osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista.

Yhtiöllä on huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 §:n, 19 §:n ja 20 §:n 1 momentin mukaan oikeus saada huoneistotietojärjestelmästä tietoja, joita se hallintonsa hoitamiseksi tarvitsee. Tiedot saadaan ilman eri lupaa luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla tai muuten sähköisessä muodossa, kun kyse on tiedoista, joita yhtiö tavanomaisessa toiminnassaan tarvitsee. Sama koskee osakkeenomistajan oikeutta saada itseään koskevia tietoja ilman käyttö lupaa. Koska kaikkia osakkeisiin kohdistuvia oikeuksia ja rajoituksia ei merkitä osakeluetteloon, tulisi yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi tarvittavien tietojen luovuttaminen osakehuoneistorekisteristä järjestää mainittujen huoneistotietojärjestelmästä annettujen lain säännösten perusteella. Salassa pidettäviä, kuten asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:n 5 momentissa tarkoitettujen luovutusrajoitusten alaisia osakkeenomistajien tietoja saadaan luovuttaa huoneistotietojärjestelmästä, jos tiedonsaantioikeudesta on laissa erikseen säädetty. Tällainen erityinen peruste on muun muassa saannon kirjaamisesta yhtiölle toimitettavaa todistusta koskeva huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentti. Jos mainitun todistuksen mukaista omistajatietoa ei ole yhtiössä käytettävissä, on mahdollista, että yhtiö osoittaa oikeutensa vaativan osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovuttamista asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:n 5 momentissa tarkoitettulla tavalla.

Momentissa tarkoitettu selvitys voi käytännössä olla hyvin yksinkertainen ja suppea silloin, kun kaikki yhtiöjärjestyksen muutoksen kohteena olevat yhtiön osakkeet ovat saman osakkeenomistajan omistuksessa eikä niihin kohdistu osakehuoneistorekisteriin kirjattuja tai merkittyjä sivullisten oikeuksia. Tällöin selvitykseksi riittää käytännössä edellä mainitun toteaminen, minkä lisäksi yhtiökokouksen päätöksentekoon voidaan muuten soveltaa luvun 16 §:ää muutovaatimusten sivuuttamisesta osakkeenomistajien suostumuksella. Tällaisen selvityksen ja päätöksen teon mahdollisuuden oletetaan helpottavan ja keventävän yhtiöjärjestyksen muutosten hallintaa erityisesti pian yhtiön perustamisen jälkeen, kun osakehuoneistojen tarkemmat tiedot voivat rakentamisvaiheessa perustajaosakkaan toimesta muuttua ja täsmentyä yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän muutosta edellyttävällä tavalla. Toisaalta mahdollisuuden käyttö ei ole rajattu pelkästään yhtiön perustamista seuraavaan rakentamisvaiheeseen, vaan voi tulla kyseeseen esimerkiksi yhtiön osakkeet kokonaan omistavien institutionaalisten sijoittajien omistus- ja niihin liittyvien huoneistojärjestelyjen yhteydessä.

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

Yhtiöjärjestyksen rekisteröinnin sekä osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisen edellytysten varmistamiseksi yhtiökokouksen tulisi päättää muutoksesta sille momentin perusteella laaditun selvityksen ja päätösehdotuksen mukaisesti. Näin voitaisiin varmistua siitä, että muutoksen rekisteröimiselle ja osakehuoneistorekisteriin kirjaamiselle ja merkitsemiselle on olemassa tarvittavat oikeudenhaltijoiden suostumukset. Jos päätöstä ei voitaisi tehdä selvityksen mukaisena, yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin ja osakehuoneistorekisterin ajan tasalle

saattamisen edellytysten varmistaminen voisi edellyttää esimerkiksi yhtiökokouksen päätöstä uuden yhtiökokouksen koolle kutumisesta tai asian siirtämistä jatkokokoukseen sen varmistamiseksi, että tarvittavat suostumukset ovat olemassa. Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaan päätöksentekoon sovellettaisiin muuten edelleen 6 luvun 34 ja 35 §:ää. Osakehuoneistorekisteriin kirjatut tai merkityt oikeudenhaltijat eivät siten osallistuisi asiaa koskevaan päätöksentekoon yhtiökokouksessa.

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

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

34 §. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *5 momentti*, jossa säädetään erityisestä yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksen tekijän vakuutuksesta, kun muutos kohdistuu osakeryhmiä ja/tai niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskeviin määräyksiin. Muutosilmoituksen tekemisestä koskevasta vastuusta säädetään yritys- ja yhteisötietolain 14 §:ssä. Ehdotuksen tarkoituksena on kiinnittää muutosilmoituksen tekijän huomiota siihen, että osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeuksien haltijoihin vaikuttavien muutosten tekeminen edellyttää mainittujen oikeudenhaltijoiden suostumusta. Toisaalta säännöksellä pyritään varmistamaan, ettei yhtiöjärjestyksen muutosilmoitusta laiteta vireille, jos osakehuoneistorekisterin tietojen ajan tasalle saattamiseksi tarvittavia suostumuksia ole hankittu. Ehdotuksen mukaan vakuutus koskisi sitä, että momentissa tarkoitetuista yhtiöjärjestyksen muutoksista päätet-

täessä on noudatettu luvun 22 §:n 5 momenttia. Tämä tarkoittaisi käytännössä joko sen vakuutamista, että muutosta varten on hankittu 22 §:n 5 momentin mukaiset osakehuoneistorekisteristä ilmenevien oikeudenhaltijoiden suostumukset tai että kyseessä on yhtiöjärjestyksen muutos, joka ei edellytä oikeudenhaltijoiden suostumusta. Viimeksi mainittu vakuutus tulisi kyseeseen osakehuoneiston pinta-alan tarkastusmittaukseen tai huoneiston huoneiden lukumäärän muuttamiseen perustuvan yhtiöjärjestyksen muutoksen sekä lain 39 §:ssä tarkoitetun purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä. Toisaalta, jos yhtiö ei olisi siirtänyt osakeluettelon pitoa Maanmittauslaitokselle osakehuoneistorekisteriin liittymistä varten, ehdotetussa momentissa mainittu vakuutus kattaisi sen, ettei yhtiöjärjestyksen muuttaminen ylipäättään edellytä osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeudenhaltijoiden suostumusta. Lisäksi voi olla niin, ettei osakehuoneistorekisteriin ole merkitty osakkeeseen kohdistuva oikeuksia tai rajoituksia.

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

Ehdotettua säännöstä ja siinä viitattua luvun 22 §:n 5 momenttia sovellettaisiin osakehuoneistorekisteriin kuuluviin yhtiöihin. Säännöksissä tarkoitetut vaatimukset eivät siten tulisi sovellettavaksi sellaisiin keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin, joihin ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia (ks. jäljempänä tämän lakiehdotuksen 28 luvun 1 §:n 4 momentti) tai jotka eivät kuulu osakehuoneistorekisteriin perustamisajankohtansa (ks. laki asunto-osakeyhtiölain voimaantulon, 6 §:n 1 momentti) tai yhtiöjärjestyksen määräyksen (ks. jäljempänä tämän lakiehdotuksen 28 luvun 1 §:n 3 momentti) perusteella.

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

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

Edellä 22 §:n 5 momentissa tarkoitetusta selvityksestä poiketen momentissa ehdotetun selvityksen laatiminen ja purkamisesta ja uusrakentamisesta päättäminen ei edellyttäisi sitä, että kaikista muutoksen kohteena olevista osakeryhmistä on olemassa osakehuoneistorekisterissä sähköiset omistajamerkinnot. Purkamisesta ja uusrakentamisesta johtuvien muutosten kirjaamisesta ja

merkitsemisestä osakehuoneistorekisteriin ehdotetaan säädettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 b §:ssä.

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

7 luku. Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

27 §. Isännöitsijäntodistus. Isännöitsijäntodistusta koskevaan säännökseen ehdotetaan tehtäväksi kolme huoneistotietojärjestelmän tietosisällön kehittämiseen ja käytön laajentamiseen liittyvää muutosta. Muilta osin säännös säilyisi ennallaan.

Pykälän 1 momentissa säädetään isännöitsijän ja hallituksen puheenjohtajan velvollisuudesta antaa isännöitsijäntodistus samassa momentissa määriteltyjen tahojen pyynnöstä. Pyyntöön voivat tehokkaasti tehdä osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä sekä välitysläike, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. Koska isännöitsijäntodistuksen tietosisältö ja sen käyttötarkoitukset ovat pääosin yhteeneväisiä huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekisteriin lisättäviksi esitettävien uusien taloyhtiön kunnossapito- ja muutostyötietojen kanssa, on perusteltua, että samat tehokkaaseen isännöitsijäntodistuspyyntöön oikeutetut tahot voisivat tehdä pyynnön myös yhtiön teknisten ja taloudellisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään.

Säännöksellä toteutettaisiin asunto-osakeyhtiölain puolella huoneistotietojärjestelmästä annetun lain uuden 17 § a §:n mukainen tietojen säännöllistä päivittämistä täydentävä velvollisuus päivittää pyynnöstä hallintakohderekisterin teknisiä ja taloudellisia tietoja. Tiedoilla on tarkoitus palvella samoja, muun muassa hallintakohteiden vaihdantaan, vuokraukseen, vakuuskäyttöön sekä yleiseen arvonnäilytykseen liittyviä tietotarpeita, joita tähän asti on toteutettu ainoastaan isännöitsijäntodistuksen antamista koskevalla velvollisuudella. Jatkossa tietyissä tapauksissa isännöitsijäntodistuksen sijasta tarpeen on ainoastaan pyyntö tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään, josta pyynnön tekijä voi tapauskohtaisesti käyttöoikeutensa perustuen saada riittävät tiedot käyttöönsä ilman erillisen isännöitsijäntodistuksen laatimiseen liittyvää prosessia.

Pykälän 2 momentin isännöitsijäntodistuksen sisältöä koskevan säännöksen 6 kohtaan ehdotetaan siirrettäväksi sisällöltään voimassa olevan säännöksen 12 a -kohtaa vastaava tietovaatimus, jonka perusteella isännöitsijäntodistukseen olisi otettava tiedot yhtiön osakkeiden kuulumisesta ja osakeryhmän omistajan kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin. Yhtiön kuulumisella osakehuoneistorekisteriin tarkoitetaan ehdotuksessa sitä, kuuluuko yhtiö osakehuoneistorekisteriin joko suoraan perustamisajankohtansa tai huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain 5 §:n mukaisen osakeluettelon ylläpidon siirtämisen perusteella. Osakeryhmän omistajan kirjaamisella tarkoitetaan ehdotuksessa sitä, onko osakkeenomistajan oikeus kirjattu rekisteriin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 5 §:n tai huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain 7 §:n mukaisesti. Osakkeenomistajan kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin edellyttää luonnollisesti sitä, että yhtiö kuuluu rekisteriin. Säännöksen 7 kohtaan ehdotetaan yhdistettäväksi voimassa olevan säännöksen 6 ja 7 kohdat siten muutettuina siten, että osakeluetteloon merkityn omistajan ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoituksen merkitsemisestä isännöitsijäntodis-

tukseen luovuttaisiin niissä tapauksissa, joissa yhtiö kuuluu ja osakkeenomistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Osakkeenomistajaa ja osakkeeseen kohdistuvia oikeuksia ja rajoituksia koskevat tiedot ovat viimeksi mainituissa tapauksissa saatavissa Maanmittauslaitoksen pitämästä osakehuoneistorekisteristä. Ennen kuin ns. vanhoissa yhtiöissä olisi siirrytty osakkeenomistajan sähköiseen omistajamerkintään osakehuoneistorekisterissä, osakeluetteloon merkityt omistajaa ja osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvaa rajoitusta koskevat tiedot merkittäisiin säännöksen perusteella isännöitsijäntodistukseen. Säännöksen 1–5 ja 8–13 kohdat vastaavat voimassaolevaa lakia.

Pykälän 3 *momenttiin* lisättäisiin maininta siitä, että yksittäistä osakeryhmää koskevien tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään tilanteessa, jossa päivitys palvelee käytännössä vain pyytäjän omaa etua, voidaan periä pyytäjältä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu, kuten voimassa olevan lain perusteella on mahdollista isännöitsijäntodistuksen osalta.

28 §. Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen ja toimittaminen huoneistotietojärjestelmään. Pykälän 1 *momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi uusi kolmas virke, jossa säänneltäisiin taloyhtiön velvollisuudesta toimittaa hallitukselle toimitettuja osakkaiden omia kunnossapito- ja muutostöitä koskeviin ilmoituksiin sisältyviä tietoja huoneistotietojärjestelmään sen mukaisesti, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa asiasta säädetään. Säännös olisi sisällöltään vastaava, kuin 6 luvun 3 §:ään :n ehdotettu uusi 6 momentti. Se sisältäisi viittauksen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain asiaa koskevaan 17 a §:ään, ja toimisi osaltaan informatiivisena säännöksenä asunto-osakeyhtiöille niiden toteuttaessa asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 28 §:n mukaista velvollisuutta kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten luetteloinimisesta. Lisäksi säännöksessä kuitenkin sisällöllisenä vaatimuksena edellytettäisiin, tietojen toimittamisen oikeudellisen olemuksen toteuttamiseksi, toimittamaan tiedot huoneistotietojärjestelmään sen mukaisesti, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä asiasta on säädetty.

Säännöksellä tulisivat sisällöllisen vaatimuksen myötä käytännössä sovellettavaksi asunto-osakeyhtiölain mukaisten toimimisvelvollisuuksien rikkomuksiin liittyvät 24 luvun 6 §:n mukaiset vahingonkorvausseuraamukset myös huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaisten tiedonantovelvollisuuksien osalta. Kun mainitut lait ovat kiinteässä yhteydessä toisiinsa sekä oikeuksien kirjaamisen että teknisten ja taloudellisten tietojen tallettamisen näkökulmasta, on johdonmukaista, että tietojen toimittamisvelvollisuuden laiminlyöntiä koskevat seuraamukset sisältyisivät myös näiltä osin asunto-osakeyhtiölakiin.

Pykälän otsikko muutettaisiin lisäksi vastaamaan sen uutta sisältöä, ja otsikkoon esitetään lisättäväksi maininta siitä, että se sisältää myös tietojen toimittamista huoneistotietojärjestelmään koskevaa sääntelyä. Säännös säilyisi muilta osin ennallaan.

19 luku. Sulautuminen

14 §. Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta. Pykälän 3 ja 4 *momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi maininnat sulautumisvastikkeena annettaviin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien kolmansien oikeuksien ilmoittamisesta Maanmittauslaitokselle kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin. Maanmittauslaitos kirjaisi sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden ensimmäiset omistajat sekä kirjaisi ja merkitsi osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien haltijat osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 c §:ssä säädetyllä tavalla.

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

20 luku. Jakautuminen

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

23 luku. Päätöksen moite

5 §. *Osakehuoneistorekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan oikeutta loukkaava päätös.* Lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 §, jossa säädetään osakeryhmää tai sen tuottamaa hallintaoikeuden koskevan yhtiöjärjestyksen muutoksen tehottomuudesta sellaista osakehuoneistorekisteriin kirjattua tai merkittyä osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan oikeuden haltijaa kohtaan, joka ei ole antanut suostumusta oikeuteensa vaikuttavaan muutokseen. Varsinaisten rekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeudenhaltijoiden ohella säännös soveltuisi myös kirjauksella tai merkinnällä suojattuihin oikeudenhaltijoihin, joita ovat muun muassa ulosmittaus- ja konkurssivelkojat. Voimassa olevassa laissa ei ole säädetty yhtiökokouspäätösten oikeusvaikutuksista suhteessa kolmanteen eikä kolmannen oikeudesta nostaa kannetta yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyden vahvistamiseksi. Yhtiö- ja esineoikeuden yleisistä periaatteista on kuitenkin vakiintuneesti katsottu seuraavaan ehdotuksessa tarkoitettu yhtiökokouksen päätöksen tehottomuus kolmatta kohtaan, minkä toteamiseksi vahvistuskannetta on pidetty mahdollisena. Ehdotettavan nimenomaisen säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että osakehuoneistorekisteristä ilmenevien oikeuksien haltijoilla on käytössään riittävän tehokkaat keinot oikeuksiaan loukkaavien yhtiöjärjestyksen muutosta koskevien päätösten moittimiseksi ja että kaupparekisterin ja osakehuoneistorekisterin osakkeita ja niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskevien tietojen yhdenmukaisuus voidaan varmistaa riittävällä tavalla.

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

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi tehottomuuden vahvistamisesta, mikä tapahtuisi oikeudenhaltijan yhtiötä vastaan nostaman kanteen perusteella. Tehottomuuden vahvistamisesta seuraisi, että yhtiöjärjestyksen muutosta koskeva päätös olisi pätemätön ja sen perusteella tehtyyn kaupparekisterimerkintään sovellettaisiin kaupparekisterilain 23 §:n 1 momenttia, jonka perusteella rekisteriviranomainen poistaisi rekisterimerkinnän lainvoimaisen ratkaisun johdosta. Yhtiön johdon osalta voisi lisäksi tulla kyseeseen lain 7 luvun 7 §:n 4 momentin ja 24 luvun 1 §:n 2 momentissa säädetty korvausvastuu tehottoman päätöksen täytäntöönpanosta aiheutuvasta vahingosta. Koska osakehuoneistorekisteriin kuuluviin osakkeisiin kohdistuvien oi-

keuksien ja rajoitusten vaikutukset suhteessa kolmansiin perustuvat rekisteriin tehtyihin merkintöihin, johdolla ei olisi vastuuta sellaisten oikeuksien tai rajoituksen huomioon ottamisesta, jotka eivät ilmene rekisteristä.

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

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

Koska yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin yhteydessä ei tarkasteta oikeudenhaltijoiden suostumusten olemassaoloa, osakehuoneistorekisterin tietoja yhtiöjärjestyksen muutosta vastaavasti ajan tasalle saatettaessa voi käydä ilmi, että yhtiöjärjestyksen muutokselle ei ole tarvittavaa oikeudenhaltijan suostumusta. Tällaisissa tilanteissa kirjaamisviranomaisen voisi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 4 momentissa tarkoitetulla tavalla osoittaa hakijan saattamaan asian määräajassa tuomioistuimen tutkittavaksi uhalla, että hakemus muuten jätetään tutkimatta. Tästä seuraa, että jos asianmukaista oikeudenhaltijan suostumusta ei olisi hankittu, rekisteriin merkityllä oikeudenhaltijalla olisi riittävä suoja sitä vastaan, ettei osakehuoneistorekisterin tietoja päivitetä vastaamaan muuttunutta yhtiöjärjestystä ilman tämän nimenomaista suostumusta.

28 luku. Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §. Soveltamisala. Pykälän 1 momentti vastaa voimassaolevaa lakia. Pykälän 2 momentin pääsäännöksi ehdotetaan voimassa olevaa lakia vastaavaa säännöstä, jonka perusteella keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta. Voimassa olevaa lakia vastaavasti asunto-osakeyhtiölaista poikkeaminen kokonaan tai osittain johtaisi osakeyhtiölain soveltamiseen. Momentissa ehdotetaan lisäksi selvennettäväksi, että keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan aina asunto-osakeyhtiölain säännöksiä yhtiölle sallitusta toiminnasta (lain 1 luvun 5 §:n 2 momentti), huoneistosisällöstä (lain 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohta sekä osakeryhmän jakamattomuudesta (lain 2 luvun 4 §:n 2 momentti). Mainittujen vaatimusten soveltaminen seuraa jo nykyisin lain 28 luvun 2 §:n mukaisesta keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmästä, mutta niiden soveltaminen on aiheuttanut epäselvyyttä lain soveltamiskäytännössä. Säännöstä sovellettaisiin sekä osakehuoneistorekisteriin kuuluihin että kuulumattomiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin.

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

Ehdotuksessa tarkoitettu valinnanmahdollisuus olisi käytettävissä yhtiötä perustettaessa, eikä yhtiöjärjestystä voitaisi yhtiön elinkaaren aikana muuttaa osakehuoneistorekisteriin liittymiseksi tai siitä poistumiseksi. Momentissa mainittuun yhtiön perustamiseen rinnastuisi myös huoneistotietojärjestelmän voimaantulon annettun lain 6 a §:ssä tarkoitettu ennen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa perustetun muun yhtiön tai yhteisön muuttaminen keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi. Yhtiön elinkaaren aikainen mahdollisuus osakehuoneistorekisteriviranomaisten liittymiseksi tai siitä poistumiseksi edellyttäisi erityisistä siirtymäjärjestelyistä säättämistä ja tällaisten järjestelyjen käytännön toteuttamista mm. kauppa- ja osakehuoneistorekisteriin kuuluvien viranomaisten toiminnassa. Tällaisten säännösten ja järjestelyjen toteuttaminen ei ole tarkoituksenmukaista yhtiöiden käytännön tarpeet huomioon ottaen. Ehdotettu mahdollisuus osakehuoneistorekisterin ulkopuolelle jäämisestä ei koskisi yhtiöitä, jotka on perustettu huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon (1.1.2019 jälkeen), mutta ennen ehdotuksen voimaantuloa. Ennen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa perustettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden mahdollisuudesta liittyä rekisteriin säädettäisiin edelleen voimaantulolain 6 §:ssä.

Edellä mainittujen muutosten johdosta pykälän aiempi 3 momentti siirtyy muuttamattomana uudeksi 4 momentiksi. Säännöksessä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ei sovellettaisi myöskään edellä tämän pykälän 2 momenttiin lisättyä yhtiöjärjestystä koskevia vähimmäisvaatimuksia.

7.3 Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon

5 §. *Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle.* Pykälässä ehdotetaan selvennettäväksi Maanmittauslaitoksen tehtävää osakeluettelon ylläpidon osalta siten, että sen on jo ennen lain 7 §:ssä tarkoitettujen osakkeenomistajan kirjaamista pidettävä ajan tasalla asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa tarkoitettuja tietoja ja rajoitusmerkintöjä. Kyseistä asunto-osakeyhtiölain säännöstä ehdotetaan edellä täydennettäväksi siten, että osakeluettelosta olisi käytävä ilmi myös osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus tai turvaamistoimi. Ehdotus on tarpeen, jotta osakkeisiin kohdistuvat rajoitukset kävisivät mahdollisimman kattavasti ilmi osakeluettelosta yksittäisten osakkeiden osalta mahdollisesti verrattain pitkänkin siirtymäajan aikana.

6 a §. *Muun yhteisön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi säännös, jolla selvennetään tilanteita, joissa muu yhtiö tai osuuskunta muutetaan asunto-osakeyhtiöksi. Nimenomaisen säännöksen puuttuminen on aiheuttanut epäselvyyksiä kauppa- ja osakehuoneistorekisterien käytännössä. Kun otetaan huomioon osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn tarkoitus sekä se, että muun yhteisön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi perustuu näiden yhteisöjen osakkeenomistajien tai jäsenten vapaaehtoiseen päätökseen, ei näiden tilanteiden osalta ole syytä poiketa muusta osakehuoneistorekisteriä koskevasta sääntelystä. Tämän johdosta ehdotuksessa lähdetään siitä, että mainitulla tavalla syntyvien asunto-osakeyhtiöiden on liityttävä osakehuoneistorekisteriin ja keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä on asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:n 2 momenttiin ehdotetun mukainen mahdollisuus itse päättää osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta.

Koska säännöksessä tarkoitetuilla yhtiöillä voi olla annettuna osakekirjoja ja niiden osakkeisiin voi kohdistua erilaisia kolmannen oikeuksia tai muita rajoituksia, ehdotuksessa lähdetään siitä, että tällaisten yhtiöiden liittymiseen osakehuoneistorekisteriin sovellettaisiin osakeluettelon ylläpidon siirtämistä ja sitä seuraavaa sähköisen omistajamerkinnän hakemista koskevaa sääntelyä. Velvollisuus osakeluettelon siirtämiseen olisi viipymättä yhtiömuodon muuttamista koskevan päätöksen rekisteröinnin jälkeen.

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

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

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Ehdotus sisältää asetuksenantovaltuuden antaa valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekisteriin 13 ja 13 a §:n nojalla talletettavista tiedoista, niiden toimittamisen yksityiskohtaisemmasta tavasta ja mahdollisista tietoja koskevista yksityiskohtaisemmista teknisistä määrittelyistä. Alemman asteisella sääntelyllä olisi tarkoituksenmukaista säätää tämän kaltaisista ennen kaikkea teknisistä seikoista, joilla täsmennetään tietojen toimittamiseen velvollisten tahojen velvollisuuden yksityiskohtia. Sääntely on laajasti teknisen luonteensa vuoksi tarkoituksenmukaista sijoittaa lakia alemman asteiseen sääntelyyn. Koska asia kuitenkin tulee Huoneistotietojärjestelmän käytön laajetessa jatkossa koskemaan käytännössä kaikkia suomalaisia asunto-osakeyhtiöitä sekä niille luottoja myöntäviä tahoja, on asian yleinen merkitys huomioon ottaen tarkemmat säännökset asianmukaista sijoittaa valtioneuvoston asetuksen tasoiisiin säännöksiin. Valtuussäännös sijoitettaisiin 1. lakiehdotuksen 17 c §:ään.

9 Voimaantulo

Ehdotetaan, että lait tulevat voimaan X.X 2025.

Voimaantulosäännöksen yhteydessä säädettäisiin yksityiskohtaisesti siitä, milloin tietojen toimittamista huoneistotietojärjestelmään koskevat uudet velvollisuudet on ensimmäisen kerran täytettävä. Esitettyjen ajanjaksojen alkaminen perustuu rekisteriviranomaisena toimivan Maanmittauslaitoksen kyvykkyyksien kehittymiseen ja tietojen tallennusvalmiuden syntyymiseen tämän myötä. Ajanjaksojen kestot on arvioitu kunkin velvollisuuden kohteiden oletettuun tarpeeseen perustuen. Lisäksi siirtymäaikojen alkupäät sijoittuvat syksyyn, jolloin perustietolatauksia on mahdollista tehdä ennen seuraavan kevään yhtiökokouskautta.

Osakeryhmien muutostilanteita koskevien lakiehdotusten voimaantulon ajankohta on riippuvainen tarvittavien tietojärjestelmämuutosten toteuttamisesta. Jos lainsäädännön muutokset vahvistetaan vuoden 2022 aikana, niiden toimeenpanemiseksi tarvittavat tietojärjestelmät saadaan

tuotantoon viimeistään vuoden 2025 aikana. Koska tarvittavien tietojärjestelmämuutosten tarkkaa aikataulua ei ole voitu valmistelun yhteydessä ennakoida, ehdotetaan määrättyjen säännösten voimaantulon ajankohdasta säädettäväksi erikseen valtioneuvoston asetuksella.

Esitykseen sisältyvien 1. ja 2. lakiehdotusten voimaantulosäännöksissä on otettu huomioon se, että osakehuoneistorekisteriä koskevia säännöksiä on mielekästä soveltaa vain yhtiöihin, jotka ovat kuuluneet osakehuoneistorekisteriin perustamisestaan lähtien tai siirtäneet osakeluettelonsa pidon Maanmittauslaitokselle huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetussa laissa tarkoitetulla tavalla. Tästä seuraa myös, että näiden yhtiöiden on ilmoitettava yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröitäväksi yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa, minkä perusteella tiedot muuttuneista osakeryhmistä voidaan toimittaa Maanmittauslaitokselle. Lisäksi voimaantulosäännöksissä on otettu huomioon se, että asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n 5 momentissa tarkoitettu yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan päätöksenteko ja sitä seuraava huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 a §:n osakehuoneistorekisterin selventäminen edellyttävät, että yhtiöjärjestyksen muutoksen kohteena olevien osakkeiden omistajat on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Kyseisellä osakehuoneistorekisterimerkintää koskevalla edellytyksellä varmistetaan, että yhtiöjärjestyksen muutoksesta päätettäessä on käytettävissä riittävät tiedot osakkeisiin kohdistuvista kolmannen oikeuksista ja rajoituksista.

Lisäksi 1. lakiehdotuksen voimaantulosäännöksissä on otettu huomioon, että kirjaamisviranomaisen voi purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä sekä sulautumis- ja jakautumisvastikkeena annettavien osakkeiden osalta tutkia ehdotuksessa tarkoitettujen kirjaamisen edellytyksien olemassaolon vain niiden osakkeiden osalta, joiden omistajat on kirjattu osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain 7 §:n mukaisesti.

Lisäksi 2. lakiehdotuksen voimaantulosäännöksellä pyritään varmistamaan, ettei ehdotuksen 28 luvun 1 §:stä johdu ennen lain voimaantuloa perustetuille keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöillä erityistä tarvetta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaan mahdollinen lakiehdotuksen vastainen yhtiöjärjestyksen määräys voidaan muuttaa uuden lain mukaiseksi, kun yhtiöjärjestystä muuten muutetaan.

10 Toimeenpano ja seuranta

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen toimeenpanosta ja etenemisestä raportoidaan EU:n komissiolle elpymisvälinesuunnitelman edellyttämällä tavalla. Hankkeelle on määritetty elpymisvälinesuunnitelmassa välitavoitteet, lopullinen tavoite sekä tavoitteille määräajat. Välitavoitteiden ja tavoitteen saavuttamisesta raportoidaan EU:n komissiolle komission edellyttämässä laajuudessa.

Raportointi tapahtuu Valtiokonttorin kautta, joka kerää kaikkien elpymisvälinesuunnitelmaan sisältyvien hankkeiden raportoinnin tiedot yhteen. EU:n komissio on antanut ohjeistuksen siitä, mitä hankkeista raportoidaan välitavoitteiden ja tavoitteiden saavuttamisen yhteydessä. EU:n elpymisvälinesuunnitelman toimenpiteiden ja niiden tavoitteiden raportointia ja raportoitujen tietojen oikeellisuutta seurataan valtiovarainministeriön sekä Valtiokonttorin suorittamilla valvonta- ja tarkastustoimilla. Maa- ja metsätalousministeriön tehtävänä on valvoa, että Maanmittauslaitos toimeenpanee elpymisvälinesuunnitelmaa asianmukaisesti.

Toimenpiteiden tavoitteiden raportointi

Toimenpiteiden tavoitteet raportoidaan EU:n komissiolle kaksi kertaa vuodessa väliraportoinnin avulla. Valtiokonttori huolehtii siitä, että kullakin raportointijaksolla raportoitavat tiedot kerätään tukiviranomaisilta. Tavoitteille ja välitavoitteille ilmoitetaan edistymistila sekä edistymistilan perustelu, josta ilmenee, miten välitavoite tai tavoite on saatu valmiiksi, miten se etenee tai miksi se on viivästynyt. Tilannekatsausten yhteydessä voidaan valmistuneille tavoitteille sekä välitavoitteille liittää todenne, joka on suomenkielinen asiakirja valmistumisen todentamiseksi. Tarkemmat tiedot kunkin tavoitteen ja välitavoitteen todenneasiakirjoista on määritelty Suomen ja EU:n komission välisessä operatiivisessa järjestelyssä.

EU:n elpymisvälinesuunnitelman toimeenpanon seurantaan ja raportointiin käytetään Valtiokonttorin ylläpitämää RRP-järjestelmää sekä valtionhallinnon yhteistä hankesalkkujärjestelmää. Tiedot toimitetaan EU:n komissiolle, joka ylläpitää elpymis- ja palautumistukivälineen seurantaan perustettua elpymisen ja palautumisen tulostaulua. Tieto on julkisesti saatavilla verkossa, ja se päivitetään kahdesti vuodessa jäsenmaiden raporttien perusteella.

Raportoitujen tietojen oikeellisuudesta vastaa tukiviranomainen, jona toimii huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen yhteydessä Maanmittauslaitos.

Maksupyynnön yhteydessä tapahtuva raportointi

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämissuunnitelman välitavoitteiden ja tavoitteen saavuttamisen jälkeen EU:n komissiolle toimitetaan rahoitusosuuden maksamista koskeva pyyntö, joka sisältää myöskin perustelut sille, että välitavoitteen ja tavoitteen mukaiset tehtävät on suoritettu. Perusteluiden pitää sisältää vaadittava dokumentaatio eli todenneasiakirjat, tiivistelmä sekä muu materiaali, joilla tavoitteiden ja välitavoitteiden saavuttaminen voidaan osoittaa.

11 Suhde muihin esityksiin

11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

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

11.2 Suhde talousarvioesitykseen

Esitys liittyy esitykseen valtion vuoden 2023 talousarvioksi ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen sekä sen käyttöönoton Maanmittauslaitokselle aiheuttamat kustannukset rahoitetaan Euroopan unionin elpymis- ja palautumistukivälineestä n. 14 milj. eurolla. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeelle on määriteltyjen kunkin tavoitteen saavuttamisen jälkeen valtiovarainministeriö lähettää EU:n komissiolle maksatuspyynnön. EU:n komissio siirtää valtiovarainministeriölle elpymis- ja palautumistukivälineen rahoitusta sen jälkeen, kun kukin tavoite on todettu saavutetuksi.

12 Suhde perustuslakiin ja sääätämisjärjestys

12.1 Yksityisyyden suoja

Lakiehdotus on merkityksellinen yksityiselämän ja henkilötietojen suojan näkökulmasta ja lakiehdotusta on tarkasteltava perustuslain 10 §:ssä säädetyn yksityiselämän suojan kannalta.

Esityksessä ehdotetuilla lakimuutoksilla mahdollistettaisiin yhtiöiden hallinnollisten tietojen virtaaminen tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Esitys koskee yhtiöiden hallinnollisista tiedoista kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemia tietoja sekä niihin liittyviä menettelyjä. Huoneistotietojärjestelmästä kulkeisi omistajakohtainen tieto yhtiölainoihin liittyvistä vastuista positiiviseen luottotietorekisteriin. Ehdotettavat tietoryhmät sekä niihin liittyvät muut menettelyt kattavat elpymisvälinesuunnitelmassa huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämiselle asetetut edellytykset. Huoneistotietojärjestelmässä olemassa olevien tietojen käsittelyyn ei esitetä muutoksia tämän esityksen johdosta.

Perustuslain 10 §:n 1 momentissa säädetysti jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Perustuslaissa säädettyä yksityiselämän suojaa täydentävät ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi tehdyn yleissopimuksen (Euroopan ihmisoikeussopimus, SopS 18–19/1990) 8 artiklan mukainen yksityiselämän suoja ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan 7 artiklassa turvattu yksityiselämän suoja ja 8 artiklassa turvattu henkilötietojen suoja. Euroopan unionin perusoikeuskirjan 8 artiklan mukaan henkilötietojen käsittelyn on oltava asianmukaista ja sen on tapahduttava tiettyä tarkoitusta varten ja asianomaisen henkilön suostumuksella tai muun laissa säädetyn oikeuttavan perusteen nojalla. Perusoikeuskirjan 52 artiklan 1 kohdassa määrättyllä tavalla perusoikeuskirjassa tunnustettujen oikeuksien ja vapauksien käyttämistä voidaan rajoittaa ainoastaan lailla sekä kyseisten oikeuksien ja vapauksien keskeistä sisältöä kunnioittaen. Perusoikeuskirjan 52 artiklan 3 kohdassa määrätään, että siltä osin kuin perusoikeuskirjan oikeudet vastaavat Euroopan ihmisoikeussopimuksessa taattuja oikeuksia, niiden merkitys ja ulottuvuus ovat samat.

Henkilötietoja koskevasta tietosuojasta säädetään Euroopan unionin yleisessä tietosuojasetuksessa, 2016/679, jäljempänä EU:n tietosuojasetus. Perustuslakivaliokunta on EU:n tietosuojasetusta täydentävää lainsäädäntöä koskevassa lausunnossaan (PeVL 14/2018 vp, s. 4) katsonut, että EU:n tietosuojasetuksen yksityiskohtainen sääntely, jota tulkitaan ja sovelletaan EU:n perusoikeuskirjassa turvattujen oikeuksien mukaisesti, muodostaa yleensä riittävän säännöspohjan myös perustuslain 10 §:ssä turvatun yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta. EU:n tietosuojasetuksen sääntely vastaa asianmukaisesti tulkittuna ja sovellettuna myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen mukaan määräytyvää henkilötietojen suojan tasoa. Näin ollen erityislainsäädäntöön ei ole EU:n tietosuojasetuksen soveltamisalalla enää valtiosääntöisistä syistä välttämätöntä sisällyttää kattavaa ja yksityiskohtaista sääntelyä henkilötietojen käsittelystä. Perustuslakivaliokunnan mielestä henkilötietojen suoja tulee jatkossa turvata ensisijaisesti EU:n tietosuojasetuksen ja säädetävän kansallisen yleislainsäädännön nojalla. Perustuslakivaliokunnan mielestä lähtökohtaisesti riittävää on, että henkilötietojen suojaa ja käsittelyä koskeva sääntely on yhteensopivaa EU:n tietosuojasetuksen kanssa.

Toisaalta perustuslain 12 §:n 2 momentin nojalla viranomaisen asiakirjat ja tallenteet ovat julkisia, jollei lailla toisin säädetä. Jokaisella on oikeus saada tieto viranomaisen julkisesta asiakirjasta. Näiden kahden perusoikeutena suojatun oikeuden, yksityiselämän suojan ja julkisuusperiaatteen, sovittaminen yhteen tapahtuu pääosin julkisuuslain ja EU:n tietosuoja-asetuksen sekä sen toimeenpanoa koskevan kansallisen tietosuojalain puitteissa. Tämä lähtökohta on omaksuttu myös esitykseen sisältyvissä lakiehdotuksissa.

Jos henkilötietoja käsittelee viranomainen, on kuitenkin EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan c ja e alakohdan mukaisen käsittelyn oikeusperusteen kannalta tarpeen säätää viranomaisen tehtävistä ja toimivaltuuksista riittävän selkeästi, jotta säännöksistä voidaan johtaa käsittelyn oikeusperuste ja käsittelyn tarkoitus. Tietojen luovutuksen osalta kansallisesta yleislainsäädännöstä ja siinä tietojen käsittelylle tai luovuttamiselle asetetuista edellytyksistä ja reunaehdoista voi seurata tarve säätää kansallisesti erikseen tietojen luovutuksesta ja tähän liittyvistä suojatoimista. EU:n tietosuoja-asetuksen yksityiskohtainen sääntely mahdollistaa joka tapauksessa nykyistä sääntelymallia huomattavasti yleisemmän, henkilötietojen suojaa ja käsittelyn perusteita koskevan lakitasoisen sääntelyn (PeVL 14/2018 vp s. 2–4). Sääntelyn tarpeellisuutta on perustuslakivaliokunnan mukaan arvioitava riskiperusteisen lähestymistavan mukaisesti kiinnittämällä huomiota tietojen käsittelyn aiheuttamiin riskeihin ja uhkiin (PeVL 14/2018 vp s. 5).

Perustuslakivaliokunta on johtanut perusoikeusjärjestelmän kokonaisuudesta ja oikeuksien luonteesta perustuslaissa turvattuina oikeuksina yleisiä perusoikeuksien rajoittamista koskevia vaatimuksia kuten lain täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden. Ehdotettavat muutokset koskien huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä, tietojen luovuttamista sekä tiedonsaantioikeuksia koskeva sääntely on ehdotuksessa yksityiskohtaista. Perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan lain tasolla on myös säädettävä siitä, että tiedonsaantioikeus koskee salassa pidettäviä tietoja (PeVL 19/2005 vp s. 9–10). Perustuslakivaliokunta on pitänyt ongelmallisena liian avoimia tiedonsaantioikeuksia, vaikka ne olisi sidottu tietojen välttämättömyyden vaatimukseen. (PeVL 59/2010 vp s. 4).

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi muutoksia huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin (1328/2018) ja asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009). Muutoksilla mahdollistettaisiin positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseen tarvittavien tietojen ja kunnossapito- ja muutostietojen tallentaminen huoneistotietojärjestelmään ja näiden tietojen virtaus järjestelmien välillä. Esityksessä ehdotettuun tietojen käsittelyyn sovelletaan ilman eri säännöstä EU:n tietosuoja-asetusta, kuten huoneistotietojärjestelmässä nykyisin olemassa oleviin tietoihin sovelletaan. Esityksessä on säädetty yksityiskohtaisesti yhtiön ja luotonantajan tiedonantovelvollisuuksista sekä positiivisen luottotietorekisterin rekisterinpitäjän tiedonsaantioikeudesta salassapitosäännösten estämättä koskien tietoja yhtiön nostamista luotoista. Muilta osin tietojen luovuttamista huoneistotietojärjestelmästä koskee huoneistotietolain olemassa oleva sääntely, jonka suhdetta perustuslakiin on arvioitu yksityiskohtaisesti hallituksen esityksessä 127/2018. Tietojen pyytäjän olisi siten myös uusien tietojen osalta esitettävä normaali selvitys tietojen käyttötarkoituksista ja Maanmittauslaitoksen tulisi arvioida tietojen luovuttamisen edellytysten täyttymistä tietopyyntöjen käsittelyn yhteydessä (Huoneistotietolaki 19 ja 20 §).

Maanmittauslaitoksen oikeuden saada tietoja, mukaan lukien esityksessä ehdotettavien muutosten johdosta huoneistotietojärjestelmään tallennettavat yksilöidyt tiedot, on huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 §:n mukaan perustuttava sellaiseen laissa säädettyyn tehtävään, jonka hoitamiseksi yhtiön kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloudellisten tietojen ylläpitäminen on tarpeellista. Tässä tarkoituksessa Maanmittauslaitokselle huoneistotietojärjestel-

män ylläpitäjänä esitetään lain 13 §:ssä säädettyä tehtäväksi yhtiön kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä 13 a §:ssä tiettyjen taloudellisten tietojen ylläpitäminen hallintakohderekisterissä.

Erityisten henkilötietoryhmien ja arkaluonteisten henkilötietojen osalta todetaan, että esityksessä ehdotettavien muutosten myötä huoneistotietojärjestelmässä ei edelleenkään käsitellä erityisiä henkilötietoryhmiä tai arkaluonteisia henkilötietoja. Koska nyt kerättäväksi esitettävät uudet tiedot kuitenkin sisältävät yksityishenkilöiden taloudellista tilaa kuvaavia henkilötietoja positiiviseen luottotietorekisteriin toimitettavien tietojen osalta, lakiehdotuksen 13 a §:ssä on määritelty tarkkarajaisesti luottotietorekisterin pitäjälle luovutettavat tiedot, jotka ovat tarpeen luotonhakijan luottokelpoisuuden arvioimista varten. Tiedot ehdotetaan luettavaksi tyhjentävästi sen sijaan, että ehdotetuissa säännöksissä tietojen luovuttaminen olisi sidottu tietojen välttämättömyyteen. Tietojen määrittely perustuu positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjän näkemykseen sille laissa säädetyn luottokelpoisuuden arviointiin liittyvän tehtävän toteuttamiseksi tarpeellisista taloudellisista tiedoista. Positiivisen luottotietorekisterin ylläpitäjälle säädetäisiin tiedonsaantioikeus tehtävänsä hoitamisen kannalta välttämättömiin tietoihin salassapidon estämättä lain uudessa 19 §:n 4 momentissa. Mainittu sääntely on tarpeen, sillä huoneistotietojärjestelmän tietojen osalta tiedonsaantioikeutta ei sisälly uuteen lakiin positiivisesta luottotietojärjestelmästä. Tältä osin sääntelyä täsmennettäisiin jatkossa positiivista luottotietorekisteriä koskevan sääntelyn jatkovalmistelun yhteydessä.

Perustuslakivaliokunta on käsillä olevien tietojen kannalta merkityksellisessä lausunnossaan (PeVL 8/2022 vp) arvioinut luottotietolaissa tarkoitettujen luottotietojen valtiosääntöistä luonnetta. Perustuslakivaliokunta katsoi, ettei luottotietoja sen käsityksen mukaan sellaisenaan voida pitää tietosuoja-asetuksen 9 artiklassa tarkoitettuina erityisinä henkilötietoina, joiden käsittely on lähtökohtaisesti kielletty niiden erityisen arkaluonteisuuden vuoksi. Valiokunnan mielestä luottotietoja ei ole syytä pitää lähtökohtaisesti myöskään valtiosääntöisesti arkaluonteisina tietoina. Luottotietoihin, joita käytettäisiin henkilön luottokelpoisuutta ja maksukykyä arvioitaessa voi, ottaen huomioon niiden käsittelyn luonteen, kuitenkin sisältyä arkaluonteisiin tietoihin rinnastuvia, salassa pidettäviä tietoja esimerkiksi henkilön toiminnasta yksityiselämässä ja taloudellisesta asemasta. Luottotietojen käsittelyyn saattoi siten perustuslakivaliokunnan mukaan liittyä erityisiä riskejä. Valiokunnan mukaan luottotietojen käsittelyn laintasoinen yksityiskohtainen sääntely oli siten tietosuoja-asetuksen puitteissa välttämätöntä (PeVL 8/2022 vp, kappale 7). Ehdotettavassa laissa tietojärjestelmään tallettavaksi esitettävät uudet tiedot erityisesti taloyhtiölainojen osakaskohtaisista velkaosuuksista antaisivat tietoa luonnollisen henkilön taloudellisesta asemasta. Tällaisten tietojen ei katsota olevan erityisiä henkilötietoryhmiä koskevia, taikka arkaluonteisia. (PeVL 28/2022 vp s. 2-3). Tietojen käsittelyyn voidaan kuitenkin näiltä osin arvioida liittyvän jonkin verran aiempaa suurempi riski henkilötietojen ja yksityiselämän suojalle, minkä vuoksi yksityiskohtaista ja tarkkarajaista sääntelyä nyt ehdotettavassa laissa voidaan pitää välttämättömänä ja perusteltuna yleisen tietosuoja-asetuksen mahdollistamissa puitteissa.

Osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten tavoitteena on luoda luotettava kirjaamisjärjestelmä, joka edistää asunto-osakkeen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä, omistajan tiedonsaantia sekä asunto-osakeyhtiöiden hallinnon hoitamista. Sääntelyllä on siten merkitystä sekä osakkeenomistajien että osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden perustuslain 15 §:ssä säädetyn omaisuuden suojan kannalta. Ehdotuksella pyritään selventämään osakkeita ja/tai niiden tuottamaa hallintaoikeutta koskevan yhtiöjärjestysmuutoksen edellytyksiä ja muutosten käsittelyä osakehuoneistorekisterissä. Ehdotettu sääntely perustuu vakiintuneille yhtiö- ja esineoikeudellisille periaatteille, joiden mahdollisimman selkeä ja helposti ennakoitava soveltaminen puheena olevissa muutostilanteissa on omiaan parantamaan osakkeenomistajien ja osakkeeseen

kohdistuvien oikeuksien haltijoiden asemaa. Myös asunto-osakeyhtiölakiin ehdotettu nimenomainen säännös mahdollisuudesta todeta kolmatta oikeudenhaltijaa loukkaava yhtiökokouksen päätös kanteen johdosta tehottomaksi vastaa nykyistä oikeustilaa, vaikkei asiasta ole erikseen laissa säädetty. Lisäksi huomattava on, että päätöksen jälkikäteinen tehottomaksi toteaminen olisi viimesijainen keino puuttua oikeudenhaltijaa loukkaavaan päätökseen. Esitykseen ei siten sisälly omistusoikeuden rajoittamista tai omistajan taikka muiden oikeudenhaltijoiden asemaan ja määräysvaltaan puuttumista, joka olisi ristiriidassa perustuslain 15 §:n säännösten kanssa.

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

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

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotus voidaan antaa tavallisessa lainsäätämisyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

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:

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 yhtiöjärjestyksmuutoksen kohteena olevia osakkeita koskevien 1 momentissa tarkoitettujen hakemusten osalta seuraavasti:

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

2) panttauksen osalta edellytyksenä on pantinsaajan suostumus; sekä

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

Edellä 2 momentissa tarkoitetun ratkaisun edellytyksenä olevan suostumuksen antamisesta silloin, kun osakehuoneistorekisteriin on 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 tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos osakkeet on hankittu ulosottomenettelystä tai konkurssipesältä.

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

8 b §

Kirjaaminen tai merkintä purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä

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

8 c §

Kirjaaminen tai merkintä sulautumisen ja jakautumisen perusteella

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

8 d §

Yhtiön purkaminen, rekisteristä poistaminen ja yhteisömuodon muuttaminen

Osakkeet poistetaan osakehuoneistorekisteristä asunto-osakeyhtiölain 21 luvun 1 §:ssä tarkoitetun yhteisömuodon muutoksen tai 22 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;
- 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 päivitätsajankohdasta ja päivittäjästä.

14 §

Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely

Maanmittauslaitos saa käsitellä seuraavia muusta viranomaisen rekisteristä teknisen käyttöyh-teyden avulla luovutettavia tietoja:

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

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 tarkoitetut 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 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 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 tarkoitetulla tavalla.

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 koneluettavassa 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 käyttölupaa saada Huoneistotietojärjestelmästä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi välttämättömät tiedot teknisen käytöthyötyden 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 tarkoitettun 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 verkkoasiantuntijapalvelua, 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 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 tarkoitetun 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 momenttia.

40 §

Suunnitelma purkamisesta ja uusrakentamisesta

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

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

43 §

Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen

Lunastajan on viipymättä ilmoitettava yhtiölle 1 momentissa tarkoitetun ääni- ja omistusosuu- den täyttymisestä ja lakkaamisesta. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava lunastusoikeuden ja -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.

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. Pyyntöä voivat tehdä:

- 1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;
- 2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä
- 3) välityslieke, 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 kestoajaksi;
- 9) osakkeenomistajan erääntyneet, 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 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.

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 tarkoitetun tehottomuuden 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.

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 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 määräystä ei voida myöhemmin poistaa yhtiöjärjestyksestä. Jos keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin, yhtiöjärjestyksessä ei voida poiketa tämän lain osakehuoneistorekisteriä koskevista säännöksistä.

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

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.

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 kiinteistö-osakeyhtiöksi. 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 .

Helsingissä 19.9.2022

Pääministeri

Sanna Marin

Maa- ja metsätalousministeri Antti Kurvinen

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

5 §

Osakkeenomistajan kirjaaminen

Osakkeenomistajan kirjaaminen

Osakkeen ensimmäinen omistaja kirjataan osakehuoneistorekisteriin yritys- ja yhteisötietolain (244/2001) 10 §:ssä taikka asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 13 §:ssä, *19 luvun 14 §:ssä tai 20 luvun 14 §: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 luovutuksen-saaja kirjataan osakkeenomistajaksi.

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 luovutuksen-saaja 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 tarkoitettun 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 yhtiöjärjestyksimuutoksen kohteena olevia osakkeita koskevien 1 momentissa tarkoitettujen hakemusten osalta seuraavasti:

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

2) panttauksen osalta edellytyksenä on panttinsaajan suostumus; sekä;

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

Edellä 2 momentissa tarkoitettun 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 tarkoitettun 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 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 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 koh-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

distuvat 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 tarkoitetun yhteisömuodon muutoksen tai 22 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 osakeyhtiön tunnuksista.

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 osakeyhtiön tunnuksista;

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 teko-päivämäärästä;

3) siitä, onko luotto tarkoitettu uudisraken-tamista vai yhtiön perusparannusta varten;

4) siitä, jakautuuko vastuu luotosta yhtiössä osakeryhmille;

5) kunkin osakeryhmän kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta;

6) kunkin osakeryhmän vastattavana ole-vasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltyinä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoi-tettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vas-tikkeeseen; sekä

7) 1–6 kohdassa tarkoitettujen tietojen päi-vitysjankohdasta ja päivittäjistä.

14 §

Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään si-sältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely

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

1) kaupparekisterin tiedot yhtiön rekiste-röinnistä, toiminimistä ja tunnuksista, vastuu-henkilöstä, kotipaikasta ja sijainnista, hallin-takohteista sekä osakkeista ja niitä koskevista vaihdannan rajoituksista;

14 §

Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään si-sältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely

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

1) kaupparekisterin tiedot yhtiön rekiste-röinnistä, *purkamisesta ja rekisteristä poista-misesta*, toiminimistä ja tunnuksista, vastuu-henkilöstä, kotipaikasta ja sijainnista, hallin-takohteista, osakkeista ja niitä koskevista vaihdannan rajoituksista *sekä osakehuoneis-torekisterin tietoihin vaikuttavan yhtiöjärjes-tyksen muutoksen rekisteröinnistä*;

17 a §

Yhtiön tiedonantovelvollisuus hallintakoh-teen teknisistä ja taloudellisista tiedoista

Yhtiön on asetettava 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:n 4–7 kohdassa tarkoi-tetut tiedot saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle tekniselle rajapinnalle tai toimi-tettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoa-man 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

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 tarkoitettun 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 tarkoitettut tiedot yhtiön nostamista luotoista saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle tekniselle rajapinnalle tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman verkkoasiointipalvelun kautta koneluettavassa muodossa viivytyksettä luoton nostamisen jälkeen.

17 c §

Tarkemmat säännökset

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 13 §:n 1 momentin 3

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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

19 §

Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin

Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain (739/2022) 2 §:ssä tarkoitettulla rekisterinpitäjällä on oikeus salassapitosäätöjen 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 tarkoitettun ratkaisun tekeminen edellyttää, että osakkeenomistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

Lain 8 b ja 8 c §:ssä tarkoitettun osakkeenomistajan kirjaamisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Muussa tapauksessa osakeluetteloon merkitään yhtiön ilmoittama osakkeenomistaja ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta 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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 luku

2 luku

Osakkeet

Osakkeet

12 §

12 §

Osakeluettelo

Osakeluettelo

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

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

6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin.

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

6 luku

6 luku

Yhtiökokous

Yhtiökokous

3 §

3 §

Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous

22 §

Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

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

22 §

Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

34 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

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 tarkoitetun 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 momenttia.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

40 §

Suunnitelma purkamisesta ja uusrakentamisesta

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

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 omistusosuuden täyttymisestä ja lakkaamisesta. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava lunastusoikeuden ja -velvollisuuden edellytyksenä olevan ääni- ja omistusosuusvaatimuksen täyttyminen ja lakkaaminen rekisteröitäväksi ja merkittävä tieto osakeluetteloon ja ilmoitettava asiasta osakkeenomistajille siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan, kun yhtiö on saanut lunastajalta ilmoituksen tai muuten luotettavan tiedon asiasta.

43 §

Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen

Lunastajan on viipymättä ilmoitettava yhtiölle 1 momentissa tarkoitetun ääni- ja omistusosuuden täyttymisestä ja lakkaamisesta. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava lunastusoikeuden ja -velvollisuuden edellytyksenä olevan ääni- ja omistusosuusvaatimuksen täyttyminen ja lakkaaminen rekisteröitäväksi ja merkittäväksi osakeluetteloon sekä ilmoitettava asiasta osakkeenomistajille noudattaen, mitä kutsu toimittamisesta yhtiökokoukseen säädetään, kun yhtiö on saanut lunastajalta ilmoituksen tai muuten luotettavan tiedon asiasta.

7 luku

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

27 §

Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus.

7 luku

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

27 §

Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus.

Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus on hallituksen puheenjohtajalla. Todistuksen voivat saada:

- 1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;
- 2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä
- 3) välitysliike, 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) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi;

7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus;

8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kesto aika;

9) osakkeenomistajan erääntyneet, 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

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. *Pyynnön voivat tehdä:*

- 1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;
- 2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä
- 3) välitysliike, 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 erääntyneet, 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

Voimassa oleva laki

12 a) tiedot yhtiön osakkeiden ja osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin;

13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Todistuksesta 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

Hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista, joista säädetään 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti.

19 luku

Sulautuminen

14 §

Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta

Absorptiosulautumisessa vastaanottavan asunto-osakeyhtiön hallituksen on viipymättä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen jälkeen ilmoitettava sulautumisvastikkeena annettavien uusien osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.

Ehdotus

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 osakkeiden ensimmäiset omistajat ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoi-

Kombinaatiosulautumisessa asunto-osakeyhtiöön sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden on viipymättä *1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen* jälkeen ilmoitettava perustettavan yhtiön osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.

keuteen 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

20 luku

Jakautuminen

Jakautuminen

14 §

14 §

Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta

Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta

Jakautumisessa toimivaan asunto-osakeyhtiöön vastaanottavan yhtiön hallituksen on viipymättä *1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen* jälkeen ilmoitettava jakautumisvastikkeena annettavien uusien osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.

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 *1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen* jälkeen ilmoitettava perustettavan yhtiön osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattaviksi 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 osakeyhtymä 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 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.

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 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevista säännöksistä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

Jos keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1 päivää

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 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

tammikuuta 1992, tätä lakia sovelletaan yhtiöön vain, jos soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä.

§:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Tällaista määräystä ei voida myöhemmin poistaa yhtiöjärjestyksestä. Jos keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin, yhtiöjärjestyksessä ei voida poiketa tämän lain osakehuoneistorekisteriä koskevista säännöksistä.

Jos keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1 päivää tammikuuta 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 voimaannpanosta 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 voimaannpanosta 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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

5 §

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle

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 §

7 §

*Osakkeenomistajan kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti**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 kysymyksessä on asuntokauppalain (843/1994) 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettu luovutus tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa, hakemus on tehtävä kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.

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 varainsiirtoveroa, hakemus on tehtävä kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.

10 §

10 §

*Osakekirjaan sovellettavat säännökset**Osakekirjaan sovellettavat säännökset*

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

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 tarkoitettulla 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