Valiokunnan mietintö MmVM 18/2018 vp– HE 127/2018 vp

Maa- ja metsätalousvaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp): Asia on saapunut maa- ja metsätalousvaliokuntaan mietinnön antamista varten. Asia on lisäksi lähetetty perustuslakivaliokuntaan ja lakivaliokuntaan lausunnon antamista varten.

Lausunnot

Asiasta on annettu seuraavat lausunnot:
- lakivaliokunta LaVL 26/2018 vp
- perustuslakivaliokunta PeVL 32/2018 vp

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:
- lainsäädäntöneuvos Susanna Paakkola, maa- ja metsätalousministeriö
- lainsäädäntöneuvos Pekka Pulkkinen, oikeusministeriö
- lainsäädäntöneuvos Ilkka Harju, valtiovarainministeriö
- hallitusneuvos Liisa Huhtala, työ- ja elinkeinoministeriö
- hallitussihteeri Anu Karjalainen, ympäristöministeriö
- vastuualuepäällikkö Maija-Liisa Niskala, Maanmittauslaitos
- lakimies Kati Piilo, OP Ryhmä
- lakimies Antti Laitila, Finanssiala ry
- lakimies Timo Niemi, Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry
- lakiasiantuntija Jaana Sallmén, Suomen Isännöintiliitto ry
- lakiasiantuntija Virpi Hienonen, Suomen Kiinteistöliitto ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:
- tietosuojavaltuutetun toimisto
- Verohallinto
- Väestörekisterikeskus
- Patentti- ja rekisterihallitus
- Euroclear Finland Oy

Valmis
5.1

- Eläkeläisliittojen etujärjestö EETU ry

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki huoneistotietojärjestelmästä. Lain tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden paperisista osakekirjoista luopuminen ja luoda niiden vaihdantaa, omistusta ja vakuuskäyttöä palveleva, luotettava kirjaamisjärjestelmä. Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin kirjattaisiin tieto osakkeen omistuksesta, panttauksesta ja muusta osakkeeseen kohdistuvasta oikeudesta. Esitykseen sisältyvät ehdotukset asunto-osakeyhtiölain, asuntokauppalain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lakiehdotuksen tavoitteena on edistää asunto-osakkeen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä, omistajan tiedonsaantia sekä yhtiöiden hallintoa tarjoamalla pääsy viranomaisrekistereissä olevaan osaketta ja sillä hallittavaa kohdetta koskevaan tietoon. Huoneistotietojärjestelmän käyttämien asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevien kaupparekisteritietojen toimittamista varten esityksessä ehdotetaan yritys- ja yhteisötietolakia muutettavaksi siten, että asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt tekisivät jatkossa perustamisilmoituksen aina sähköisesti.

Esitys liittyy valtion vuoden 2019 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2019 alusta. Niiden voimaantulosta säädettäisiin erikseen lailla.

VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

Yleistä

Esityksen perusteluihin viitaten valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että Suomessa arvioidaan olevan yli kaksi miljoonaa asunto-osakkeenomistajaa ja asunto-osakeyhtiöissä noin 1,4 miljoonaa asuinhuoneistoa. Osakkeenomistajista noin 750 000 on pääkaupunkiseudulta. Osakehuoneistot kuuluvat hieman yli 100 000 yhtiölle, asunto-osakeyhtiölle (89 000) ja keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle. Yhtiöstä ja sen osakkeista on saatavana tietoa julkisista rekistereistä, erityisesti kaupparekisteristä, ja osakkeiden luovutuksista saadaan tietoa lähinnä veron suorittamisen yhteydessä. Osakehuoneistojen ominaisuuksia koskevaa tietoa sisältyy Väestörekisterikeskuksen ylläpitämään rakennus- ja huoneistorekisteriin, kaupparekisteriin ja isännöintijärjestelmiin. Varsinaisesti osakkeiden omistusta koskevat tiedot pidetään yllä yhtiöissä, mikä merkitsee sitä, ettei nykyisin ole olemassa keskitettyä rekisteriä osakkeenomistajista.

Valiokunta toteaa, että esityksen tarkoituksena on toteuttaa asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden paperisista osakekirjoista luopuminen. Tilalle luodaan luotettava, viranomaisvastuulla toimiva kirjaamisjärjestelmä. Kirjaamisjärjestelmä antaa mahdollisuuksia kehittää sähköisiä palveluita elinkeinoelämässä ja viranomaisissa. Se vähentää manuaalista työtä luotonannossa, kiinteistönvälityksessä ja yhtiöissä. Valiokunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että se, missä määrin manuaalinen työ vähenee ja sähköiset palvelut otetaan käyttöön, riip-

puu pitkälti toimijoista itsestään. Huoneistotietojärjestelmän ensimmäinen osa, osakehuoneistorekisteri, on osauudistus, joka tarvitaan muutoksen käynnistämiseen. Toisessa vaiheessa valmistellaan tietosisällön laajentamista yhtiön teknisiin ja taloudellisiin tietoihin sekä muihin asuinhuoneistojen hallintaperusteisiin.

Valiokunta korostaa, että esityksen mukainen paperisista osakekirjoista luopuminen mahdollistaa osakkeen vaihdannan ja vakuuskäytön prosessien digitalisoinnin. Valiokunta toteaa, että tavoitteessa on kysymys paitsi sähköisen kaupankäynnin ja luotonannon myös toimijoiden sisäisten ja niiden välisten prosessien digitalisoinnista. Osakekirjoista luopumista varten luodaan kirjaamisjärjestelmä, jonka myötä osakekirjan luovutus omistuksen ja panttauksen julkivarmistuksena korvautuu oikeuden kirjaamisella. Valmistelussa on edellä todetun mukaisesti päädytty ratkaisuun, jossa yhtiön vastuulla ylläpidettävän, erityisesti isännöitsijäntodistuksella annettavan tietosisällön käsittely huoneistotietojärjestelmässä valmisteltaisiin seuraavassa vaiheessa. Tavoitteena on ensi vaiheessa edistää yhtiön hallinnon hoitamista tarjoamalla pääsy viranomaisrekistereissä olevaan, yhtiötä, sen hallitsemaa kiinteistöä ja rakennusta sekä huoneistoja ja niiden hallinnan perusteena olevia osakkeita koskevaan tietoon.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että paperisista osakekirjoista luovuttaessa myös asunto-osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten esineoikeudellinen suoja on järjestettävä ja osoitettava muulla tavoin. Uudistuksen myötä asunto-osakkeeseen kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset kirjataan uudistuksessa perustettavaan osakehuoneistorekisteriin. Kirjaaminen koskee paitsi osakkeen saantoa ja panttausta myös osaketta tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoituksen merkitsemistä kyseiseen rekisteriin. Tällaisia rajoituksia ovat esimerkiksi osakkeen ulosmittaus ja osakkeenomistajan konkurssi.

Valiokunta kiinnittää huomiota esityksen lähtökohtaan, jonka mukaan kirjaamisessa on kyse uudesta hallintotehtävästä, joka perustuslain 124 §:n tulkintakäytännön mukaisesti kuuluu lähtökohtaisesti viranomaiselle ja jonka siirtämistä muulle kuin viranomaiselle arvioidaan mainitussa pykälässä säädettyjen edellytysten kautta. Valiokunta pitää myös tärkeänä, että asunto-osakkeen omistajan ja pantinhaltijan esineoikeudellinen asema järjestetään luotettavalla tavalla, kun fyysisistä osakekirjoista luovutaan. Kirjaamista keskitettyyn julkisen vallan vastuulla ylläpidettävään rekisteriin voidaan pitää paitsi luotettavana myös nykytilaa selkeyttävänä sekä tietojen saatavuutta ja oikeusvarmuutta parantavana uudistuksena. Maanmittauslaitoksella on vankkaa kokemusta ja asiantuntemusta oikeuksien ja rajoitusten kirjaamisesta rekisteriin ja rekisterin ylläpitotehtävistä, kun sillä on jo ennestään vastuu kirjaamisesta kiinteistösaannoissa ja -kiinnityksissä.

Valiokunta pitää erittäin tärkeänä, että uudistuksella muun ohella edistetään myös osakkeenomistajan asemaa ja tiedonsaantioikeuksia. Paperisesta osakekirjasta luopuminen merkitsee samalla osakekirjan säilyttämisestä luopumista. Siten osakekirjojen katoamisen tai tuhoutumisen riskiä ei enää ole. Osakkeenomistaja voi jatkossa tarkistaa tietojensa virheettömyyden ja täydellisyyden viranomaisen ylläpitämästä rekisteristä maksutta. Esityksen tavoitteena onkin tuoda yhtiötä, osaketta ja osakkeen omistuksen perusteella hallittavaa huoneistoa koskevat tiedot paremmin eri toimijoiden saataville. Huoneistotietojärjestelmää koskevaan lakiehdotukseen sisältyvät säännökset osakehuoneistorekisterin pitäjästä sekä tietopalvelusta, jota tarjottaisiin osakehuoneistorekisterin omistus- ja panttaustietojen ohella kaupparekisterin, väestötietojärjestelmän ja kiinteistötietojärjestelmän eräistä tiedoista.

Valiokunta toteaa, että edellä mainitut huoneistotietojärjestelmässä käsiteltävät tiedot ovat pääsääntöisesti julkisia ja siltä osin kuin kyse on henkilötiedoista, niitä voidaan käsitellä ja luovuttaa EU:n ja kansallisen tietosuojalainsäädännön mukaisin edellytyksin. Laissa tulee säädettäväksi tietojen luovuttamisesta erityisesti kiinteistönvälityksen, luotonannon ja yhtiön hallinnon tarpeisiin sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin. Hallinnon avoimuuden ja julkisuusperiaatteen toteuttamisessa tulevat yleislakina sovellettaviksi viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) säännökset.

Valiokunta korostaa, että saataessa väestötietojärjestelmästä salassa pidettäviä tietoja käsittelyn tarkoitukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Huoneistotietojärjestelmästä ei voi luovuttaa edelleen salassa pidettäviä tietoja, jollei tästä ole erikseen säädetty. Arvioidessaan tietojen julkisuutta ja salassapitoa Maanmittauslaitos tarvitsee tietoa siitä, onko väestötietojärjestelmässä voimassa henkilöä koskeva tiedonluovutusrajoitus, kuten turvakielto. Sen sijaan Maanmittauslaitoksella ei ole välttämättä oikeutta saada turvakiellon alaista tietoa väestötietojärjestelmästä, jollei sille säädetyn tehtävän hoitaminen vaadi turvakiellon alaisen tiedon käsittelyä esimerkiksi kirjaamistehtävän hoitamiseksi.

Valiokunta toteaa, että jatkossa osakkeenomistaja voi asunto-osakeyhtiölain 21 §:n mukaan ilmoittaa osakehuoneistorekisteriin sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kokouskutsun toimittamista varten. Tämä mahdollisuus on myös niillä henkilöillä, joilla on väestötietojärjestelmässä on turvakielto. Tällainen henkilö on voinut myös turvakiellon hakemisen yhteydessä ilmoittaa väestötietojärjestelmään sellaisen yhteystiedon, joka voitaisiin luovuttaa myös muille kuin turvakiellon alaisen tiedon käsittelyyn oikeutetuille viranomaisille.

Uudistuksen toteuttaminen ja lainsäädäntötoimenpiteet

Valiokunta korostaa sitä, että vuoden 2019 alusta lukien paperisia osakekirjoja ei enää paineta, jolloin uudet yhtiöt perustetaan sähköisesti yritys- ja yhteisötietojärjestelmässä. Kaikki tuon ajankohdan eli huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen perustettavat asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt tulisivat uuden järjestelmän piiriin.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että esityksen tavoitteet ovat kuitenkin saavutettavissa vasta, kun ennen vuotta 2019 perustetut yhtiöt ovat mukana. Ennen uuden lainsäädännön voimaantuloa perustettujen asunto-osakeyhtiöiden on liityttävä osakehuoneistorekisteriin määräajassa. Rekisteriin liittymisen jälkeen vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan oikeus ja muut osakkeeseen kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset voidaan kirjata ja merkitä osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettavassa laissa (2. lakiehdotus) tarkemmin säädettävällä tavalla.

Valiokunta pitää tärkeänä, että siirtyminen uuteen järjestelmään toteutetaan esityksen mukaisesti hallitusti. Tämän mukaisesti yhtiöiden tulee siirtää ensin osakeluettelon pito Maanmittauslaitokselle. Aikaa toimenpiteeseen ehdotetaan varattavaksi 1 päivästä toukokuuta 2019 alkaen vuoden 2022 loppuun saakka. Määräajan noudattamiseen kannustetaan toimenpiteen maksuttomuudella ja tiedottamisella. Sen jälkeen tehty siirto olisi yhtiöille maksullinen. Kirjaamistehtävän hoitamiseksi tarvittava tietovaranto perustetaan edellyttämällä yhtiöiltä ensi vaiheessa kirjaamismenettelyn vaatimien tietojen ilmoittamista osakeluettelon ylläpidon siirron yhteydessä. Sen jälkeen osa-

keluettelotiedot osakeryhmien ja niiden omistajien osalta tarkistetaan sitä mukaa kuin omistuksen kirjaamishakemuksia tulee vireille ja osakekirjojen mitätöinti tapahtuu viranomaisen toimesta. Tässä yhteydessä valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että Maanmittauslaitoksen ylläpitämään osakkeiden omistusta koskevaan rekisteriin siirtyminen poistaa yhtiöiltä osakeluettelon ylläpidon. Samalla osakkeiden omistajaa koskeva tieto voidaan luovuttaa keskitetysti vaihdannan ja luotonannon tarpeisiin. Omistustiedon ja omistajan yhteystietojen ohella yhtiö saa huoneistotietojärjestelmästä esimerkiksi yhtiön hallitsemaa kiinteistöä ja rakennuksia koskevat tiedot.

Valiokunta toteaa, että myös osakekirjoista luopumiseen ehdotetaan tässä vaiheessa maltillista etenemistä. Ehdotetussa mallissa osakkeenomistaja voisi pitkälti päättää siitä, miten ja missä vaiheessa hakee ensimmäistä omistajakirjausta. Hän voisi käyttää apunaan pankin palveluita tai asioida suoraan Maanmittauslaitoksen kanssa. Omistajan tai osakkeensaajan passiivisuus ei johtaisi omistusoikeuden tai panttioikeuden pätevyyden näkökulmasta oikeudenmenetyksiin, vaan vaihdanta ja panttaus nojautuvat edelleen paperisen osakekirjan hallintaan. Ainoastaan tietyissä tilanteissa omistuksen kirjaaminen tulee edellytykseksi osakeoikeuksien käyttämiseen yhtiössä.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että osakekirjoista luopumiseen ja ensimmäisen omistajakirjauksen hakemiseen liittyy kolme erilaista tilannetta: Sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon pidon, (1) osakkeenomistaja voi koska tahansa hakea oikeutensa kirjaamista. Kirjaamisen yhteydessä osakekirjat mitätöitäisiin. Jos sellaisen yhtiön osake luovutetaan, joka on siirtänyt osakeluettelon pidon, (2) on kirjaamista haettava määräajassa. Luovutuksen tapauksessa osakkeensaaja ei saa käyttää osakeoikeuksia ennen kuin hänet on kirjattu osakkeenomistajaksi. Jos osakkeen luovutusta ei tapahdu, osakkeenomistaja voi pysyä passiivisena vielä kymmenen vuoden ajan ilman, että uudistus vaikuttaa tämän oikeuksiin ja velvollisuuksiin yhtiössä. Sen jälkeen, kun kymmenen vuotta on kulunut osakeluettelon siirrosta (3), hän ei saa enää osallistua yhtiökokoukseen ennen kuin on hakenut kirjaamista. Kun ensimmäinen omistajamerkintä on tehty ja osakekirjat mitätöity, oikeuksien kirjaamiseen sovelletaan uuden lainsäädännön säännöksiä.

Valiokunta pitää tärkeänä, että uudet säännökset ovat sillä tavoin joustavia, että osakkeiden vaihdanta on jatkossakin uudessa järjestelmässä vähintään yhtä helppoa kuin osakekirjoja käytettäessä. Sääntelyn tulee sopeutua mahdollisimman hyvin kehittyvän asuntokaupan tarpeisiin, ja kehittyvää uutta teknologiaa tulee voida hyödyntää laajasti. Siten esityksen mukaan uutta osakkeenomistajaa koskeva kirjaaminen tapahtuu esim. tavallisissa asuntokaupoissa yksinomaan vanhan osakkeenomistajan suostumuksen perusteella. Erityistä saantoselvitystä tarvitsee esittää vain silloin, kun suostumusta ei voida saada (esim. perintösaannot). Myös osakkeen panttauksen kirjaaminen rekisteriin tapahtuu yleensä osakkeenomistajan suostumuksen perusteella. Vaikka suostumuksen muodosta ei ehdoteta säädettäväksi, kirjaamisviranomaisen on riittävällä tavalla varmistuttava suostumuksen oikeellisuudesta. Lisäksi valtio on velvollinen korvaamaan virheellisestä kirjaamisratkaisusta aiheutuvan vahingon.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun mukaisessa rakentamisvaiheessa sovellettaisiin erityissäännöksiä: kirjaukset ja merkinnät tehtäisiin ainoastaan turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksesta. Sääntely vastaa asiallisesti mahdollisimman pitkälti nykytilaa, jossa säilyttäjä (yleensä ns. RS-pankki) säilyttää osakekirjoja kaikkien oikeudenhaltijoiden lukuun.

Valiokunta toteaa, että ennen ehdotettavan lainsäädännön voimaantuloa perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voisivat päättää liittyä osakehuoneistorekisteriin. Liittyminen on vapaaehtoista, koska ennen lain voimaantuloa perustettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä on voitu vapaasti määrätä asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta tällaiseen yhtiöön. Esityksessä on todettu, että kaikkien vanhojen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden liittämistä osakehuoneistorekisteriin voidaan tarvittaessa arvioida myöhemmin järjestelmän käytöstä saatavien kokemuksien perusteella.

Lopuksi

Valiokunta pitää tärkeänä, että huoneistotietojärjestelmää koskevissa palveluissa huomioidaan yhdenvertaisuus ja käyttäjälähtöisyys. Huoneistotietojärjestelmän palveluiden tarjonnan ei tule rajoittua pelkästään sähköiseen asiointiin, vaan Maanmittauslaitoksen palveluiden tulee olla kansalaisen ulottuvilla myös sen asiointipisteverkoston kautta ja postitse. Kaikkien tällä hetkellä kiinteistökirjaamisessa käytössä olevien asiointiväylien tulee olla saatavilla myös huoneistotietojärjestelmän yhteydessä. Valiokunta pitää välttämättömänä, että nyt luotavasta huoneistotietojärjestelmästä tiedotetaan tehokkaasti.

Viitaten lakivaliokunnan asiassa antamaan lausuntoon valiokunta toteaa, että esityksessä ehdotetusta asunto-osakkeiden saantojen ja panttausten kirjaamisjärjestelmästä tulee nykyistä kiinteistökirjaamista nykyaikaisempi, yksinkertaisempi ja sääntelyllisesti joustavampi järjestelmä, joka mahdollistaa asunto-osakkeiden kaupankäynnin ja vakuuskäytön käytänteiden kehittämisen ja informaatioteknologian kehityksen hyödyntämisen. Tulevaisuudessa tuleekin selvittää ja arvioida, onko myös kiinteistön kauppaa ja vakuuskäyttöä koskevaa sääntelyä tarpeen ja perusteltua kehittää vastaavan suuntaisesti ottaen huomioon asunto-osakkeiden kirjaamisjärjestelmästä saadut kokemukset.

Viitaten lakivaliokunnan lausuntoon valiokunta pitää tarpeellisena painottaen uudistuksen merkittävyyttä ja vaikutuksia osakkeenomistajille ja taloyhtiöille, että uuteen järjestelmään siirrytään maltillisesti ja hallitusti. Osakeluetteloiden siirrolle ja sähköisen omistajamerkinnän hakemiselle ehdotetut määräajat johtavat kuitenkin siihen, että kahta eri järjestelmää ylläpidetään ainakin vuoden 2032 loppuun asti. Uuden järjestelmän hyötyjen toteutumisen kannalta siirtymää voidaan pitää verraten pitkänä. Tämän vuoksi valiokunta pitää tärkeänä, että uudistukseen siirtymistä ja siirtymäjärjestelyjen toimivuutta seurataan tarkoin ja tarvittaessa ryhdytään korjaaviin toimenpiteisiin sekä että maa- ja metsätalousministeriö toimittaa maa- ja metsätalousvaliokunnalle asiaa koskevan selvityksen vuoden 2022 loppuun mennessä. (Lausumaehdotus)

VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Laki huoneistotietojärjestelmästä

22 §. Vahingonkorvausvelvollisuus. Ehdotetussa säännöksessä ei säädetä valtion takautumisoikeudesta vahingon aiheuttanutta kohtaan. Viitaten lakivaliokunnan lausuntoon valiokunta ehdottaa asiaa koskevan nimenomaisen säännöksen lisäämistä pykälään uutena 2 momenttina.

2. Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta

5 §. Vanhan asunto-osakeyhtiölain osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle. Valiokunta toteaa lisäksi, että pykälän säännöksiä on tarpeen selventää, jotta asunto-osake-osakeyhtiön osakeanti, sulautuminen tai jakautuminen eivät lakiehdotuksen tarkoituksen vastaisesti pakottaisi asunto-osakeyhtiötä siirtämään osakeluettelon ylläpitoa Maanmittauslaitokselle. Valiokunta ehdottaakin asiaa koskevien säännösten ottamista uuteen 4 momenttiin.

8 §. Osakeoikeuksien käyttäminen ja yhtiökokouskutsun toimittaminen. Valiokunta toteaa, että pykälän 1 momentissa säädetään vanhan asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta osakeoikeuksien käyttöön siihen asti, kun osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle ja osake siirtyy ensimmäisen kerran. Säännöksessä ei ole otettu nimenomaisesti huomioon, että osakas voi hakea sähköistä omistajamerkintää jo ennen osakkeen ensimmäistä siirtoa, jolloin kyseisten osakkeiden ja niiden saajan osalta siirrytään soveltamaan uuden asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Valiokunta ehdottaa momenttiin tehtäväksi asiaa koskevan täydennyksen.

Valiokunta toteaa, että pykälän 3 momentista käy ilmi, että yhtiökokouskutsun toimittamiseen ns. vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle sovelletaan nyt muutettavan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:ää siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja osake siirtyy ensimmäisen kerran uudelle omistajalle. Lakiehdotuksen yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, että säännöksen on tarkoitus koskea vain asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:n 2 momentissa tarkoitettua osakkeenomistajan sähköpostiosoitetta tai muuta tietoliikenneyhteyttä. Lakiehdotuksen sanamuoto on kuitenkin tarpeettoman laaja ja johtaisi siihen, että osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle siirtänyt yhtiö voisi hyödyntää siirrettyjä osakeluettelon tietoja yhtiökokouskutsun toimittamiseen vasta, kun osakas on siirtynyt sähköiseen omistajamerkintään. Valiokunta ehdottaa momentin täsmentämistä tältä osin.

3. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

11 §. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen. Valiokunta ehdottaa 1 momentin sanamuodon teknistä muuttamista.

13 §. Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon. Jos yhtiöjärjestyksessä on rajoitettu osakkeen siirtämistä 5 §:n mukaisella lunastuslausekkeella, tulee pykälän 3 momentin mukaan osakeluetteloon merkitä omistusoikeuden siirtymisen lisäksi tieto lunastusmenettelystä. Tieto poistetaan osakeluettelosta kahden kuukauden kuluttua sen merkitsemisestä, jollei hallitus siihen mennessä ilmoita toisin. Käytännössä voi olla tapauksia, joissa joko lunastusmenettelyn käynnistyminen viivästyy riittävien tietojen puutteiden johdosta tai joissa osakkaan tekemän lunastusilmoituksen lainmukaisuuden tutkimiseen kuluu aikaa. Näissä tilanteissa on mahdollista, että yhtiön hallinnollinen taakka lisääntyy uuden ilmoitusvelvollisuuden johdosta. Jotta tällainen ylimääräinen ilmoitusvelvollisuus voidaan poikkeuksellisia tapauksia lukuun ottamatta välttää, valiokunta ehdottaa 2 momentin jälkimmäisen virkkeen muuttamista siten, että tieto lunastusmenettelystä poistetaan osakeluettelosta kolmen kuukauden kuluttua sen merkitsemisestä, jollei hallitus siihen mennessä ilmoita toisin.

8. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

16 §. Rajoitusmerkintä. Saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää tarpeellisena täsmentää esityksen lakiehdotuksiin 8—12 sisältyviä valtion rahoitukseen liittyvien rajoitusten merkitsemistä koskevia säännösehdotuksia. Kysymys on siitä, että korkotukivuokrayhtiöiden taikka aravalainoitetun kohteen tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön yhtiömuotona voi edelleen olla myös osakeyhtiö, jolloin yhtiön osakkeet eivät kuuluisi osakehuoneistorekisterin piiriin. Kyse on teknisestä muutoksesta, jonka tarkoituksena on ainoastaan selkiyttää sitä alun perin omaksuttua lähtökohtaa, että rajoitusmerkinnät tehtäisiin edelleen osakekirjoihin ja osakeluetteloon, jos yhtiön osakkeeseen ei sovellettaisi huoneistotietolain säännöksiä.

Edellä esitetyllä perusteella valiokunta ehdottaa pykälän ensimmäistä virkettä täsmennettäväksi.

9. Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

16 §. Rajoitusmerkintä. Viitaten edellä 8. lakiehdotuksen 16 §:n kohdalla ehdotetun muutoksen perusteluissa todettuun valiokunta ehdottaa samansisältöisen muutoksen tekemistä pykälään.

10. Laki aravalain 6 §:n muuttamisesta

6 §. Käyttö- ja luovutusrajoitukset. Viitaten edellä 8. lakiehdotuksen 16 §:n kohdalla ehdotetun muutoksen perusteluissa todettuun valiokunta ehdottaa samansisältöisen muutoksen tekemistä pykälään 1 momenttiin.

11. Laki aravarajoituslain 12 ja 18 §:n muuttamisesta

12 §. Omaksilunastaminen. Viitaten edellä 8. lakiehdotuksen 16 §:n kohdalla ehdotetun muutoksen perusteluissa todettuun valiokunta ehdottaa samansisältöisen muutoksen tekemistä pykälän 5 momenttiin.

18 §. Rajoitusmerkintä. Viitaten edellä 8. lakiehdotuksen 16 §:n kohdalla ehdotetun muutoksen perusteluissa todettuun valiokunta ehdottaa asiaa koskevan lisäyksen tekemistä pykälään.

12. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta

51 §. Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät. Viitaten edellä 8. lakiehdotuksen 16 §:n kohdalla ehdotetun muutoksen perusteluissa todettuun valiokunta ehdottaa samansisältöisen muutoksen tekemistä pykälän 2 momenttiin.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Maa- ja metsätalousvaliokunnan päätösehdotus:

Valiokunnan mietintö MmVM 18/2018 vp

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 127/2018 vp sisältyvät 4.—7. ja 13.—18. lakiehdotuksen.

Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 127/2018 vp sisältyvät 1.—3. ja 8.—12. lakiehdotuksen. ***(Valiokunnan muutosehdotukset)***

Eduskunta hyväksyy yhden lausuman. ***(Valiokunnan lausumaehdotus)***

Valiokunnan muutosehdotukset

1.

Laki

huoneistotietojärjestelmästä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Lain soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusta ja panttausta ja osakkeiden omistuksen perusteella hallittavia kohteita koskevien rekistereiden ja asiointijärjestelmän *(huoneistotietojärjestelmä)* ylläpitoon sekä niissä tapahtuvaan tietojen käsittelyyn.

Tätä lakia sovelletaan myös 1 momentissa tarkoitetun osakkeen omistuksen ja panttauksen kirjaamisessa ja osakkeeseen kohdistuvan rajoituksen merkitsemisessä noudatettavaan menettelyyn sekä kirjaamisen oikeusvaikutuksiin.

2 §

Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus

Huoneistotietojärjestelmä palvelee 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.

3 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *yhtiöllä* 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;

2) *osakkeella* yhtiön osaketta;

3) *hallintakohteella* asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:ssä tarkoitettua osakehuoneistoa.

2 luku

Osakkeenomistajan sekä osakkeen panttauksen kirjaaminen ja osaketta koskevan rajoituksen merkitseminen osakehuoneistorekisteriin

4 §

Osakehuoneistorekisteri

Maanmittauslaitos kirjaa osakkeen saannon ja panttauksen sekä merkitsee muun osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoituksen tarkoitusta varten pidettävään rekisteriin *(osakehuoneistorekisteri)*.

Osakehuoneistorekisteriin tallennetaan:

1) kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskevat tiedot;

2) rajoituksen merkitsemistä koskevaa hakemusta tai ilmoitusta ja hakemuksen käsittelyä koskevat tiedot;

3) kirjaamista ja rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut.

Jos 2 momentissa tarkoitettu asia koskee luonnollista henkilöä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan henkilön nimi ja henkilötunnus. Jos henkilöllä ei ole henkilötunnusta, tallennetaan sen sijaan henkilön syntymäaika, kansalaisuus ja kotiosoite.

Jos 2 momentissa tarkoitettu asia koskee yhteisöä tai säätiötä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan sen toiminimi ja yritys- ja yhteisötunnus. Jos yhteisöllä tai säätiöllä ei ole yritys- ja yhteisötunnusta, tallennetaan vastaava rekisteritunnus ja rekisteri, johon se on merkitty. Ulkomaalaisesta yhteisöstä tai säätiöstä tallennetaan toiminimi ja kotipaikka.

5 §

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 luovutuksensaaja kirjataan osakkeenomistajaksi.

6 §

Panttauksen kirjaaminen

Osakkeen panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin pantinsaajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta. Kirjauksessa on mainittava pantinsaaja ja pyydettäessä panttivastuun enimmäismäärä euroissa.

Jos pantinsaajia on useita, panttausten keskinäinen etusijajärjestys voidaan kirjata näiden yhteisestä hakemuksesta.

Panttausta koskeva kirjaus poistetaan tai sitä muutetaan osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai pantinsaajan hakemuksesta. Poistamisen tai muuttamisen edellytyksenä on niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä.

7 §

Ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi ja yrityksen saneeraus

Osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus ja turvaamistoimenpide merkitään osakehuoneistorekisteriin asianomaisen viranomaisen ilmoituksesta. Merkinnässä on yksilöitävä peruste, jonka nojalla merkintä on tehty.

Osakkeenomistajan konkurssi merkitään osakehuoneistorekisteriin konkurssipesän ilmoituksesta. Osakkeenomistajan yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitetun saneerausmenettelyn alkaminen ja lakkaaminen merkitään osakehuoneistorekisteriin selvittäjän tai tuomioistuimen ilmoituksesta.

8 §

Muut rajoitukset

Jos lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus rajoittaa osakkeenomistajan oikeutta luovuttaa osake, rajoitus merkitään osakehuoneistorekisteriin osakkeen saantoa kirjattaessa tai oikeudenhaltijan hakemuksesta. Merkitsemisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys oikeudesta. Merkinnässä on mainittava oikeudenhaltija ja muut rajoituksen yksilöimiseksi tarvittavat tiedot.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rajoitus poistetaan osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai oikeudenhaltijan hakemuksesta. Jos osakkeenomistaja hakee merkinnän poistamista, edellytyksenä on rekisteriin oikeudenhaltijaksi merkityn suostumus tai muu selvitys oikeuden lakkaamisesta.

Lisäksi osakehuoneistorekisteriin merkitään osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia rajoituksia siten kuin muualla laissa säädetään.

9 §

Kirjaaminen tai merkintä tuomioistuimen ratkaisun perusteella

Se, jolla tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion mukaan on rekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattua parempi oikeus osakkeeseen, kirjataan hakemuksestaan osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin.

Muu osakehuoneistorekisteriin tehty kirjaus tai merkintä voidaan sen lisäksi, mitä edellä säädetään, poistaa tai sitä voidaan muuttaa kirjauksen tai merkinnän tarkoittamaa oikeutta tai rajoitusta koskevan lainvoimaisen tuomion perusteella.

10 §

Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely

Kirjaamista tai merkintää koskevasta vireille tulleesta hakemuksesta tai ilmoituksesta on viipymättä tehtävä merkintä osakehuoneistorekisteriin. Jos hakemus hyväksytään, kirjaus tai merkintä katsotaan tehdyksi, kun hakemus on merkitty vireille tulleeksi.

Kirjaamisviranomaisen on viran puolesta otettava huomioon sellaiset osakehuoneistorekisteristä ilmenevät rajoitukset, yhtiöjärjestyksen osakeryhmiä koskevat määräykset ja väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta. Kirjaamisviranomaisen on tarvittaessa varattava hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuus tulla kuulluksi.

Asia ratkaistaan tekemällä asianomainen kirjaus tai merkintä osakehuoneistorekisteriin. Jos asia ratkaistaan toisin kuin hakija tai muu asianosainen on vaatinut, ratkaisusta tehdään lisäksi erillinen päätös, joka annetaan tiedoksi kyseiselle asianosaiselle ja johon liitetään valitusosoitus, sekä rekisteriin merkitään ratkaisun lainvoimaisuutta koskeva tieto. Toimituskirjaksi hakijalle annetaan todistus rekisteriin tehdystä kirjauksesta tai merkinnästä taikka erillinen päätös. Lisäksi yhtiölle annetaan maksutta tiedoksi todistus osakkeen saannon kirjaamisesta rekisteriin.

Jos hakijan oikeus on riitainen eikä hakemus tai sitä vastaan esitetty väite ole selvästi perusteeton, osoitetaan hakija tai muu, jolla on asiassa näyttövelvollisuus, määräajassa saattamaan asia tuomioistuimen tutkittavaksi. Hakijalle kehotus annetaan uhalla, että hakemus muuten jätetään tutkimatta, ja muulle asianosaiselle uhalla, että kirjaus voidaan muuten tehdä. Asia, joka on oikeudenkäynnissä tutkittavana, jätetään lepäämään, kunnes riita on lainvoimaisesti ratkaistu.

11 §

Virheen korjaaminen

Hallintolain (434/2003) 50 §:stä poiketen kirjausta tai merkintää koskeva asiavirhe saadaan korjata vain, jos ratkaisu perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai ilmeisen väärään lain soveltamiseen ja ne, joiden asema voi korjauksen johdosta heikentyä, antavat siihen suostumuksensa.

Kirjausta tai merkintää koskeva ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe, teknisestä viasta aiheutunut virhe taikka muu näihin verrattava virhe tai puute on korjattava hallintolain 51 §:n 2 momentin estämättä. Ennen sellaisen virheen korjaamista on niille tiedossa oleville asianosaisille, joiden asema voi korjauksen johdosta heikentyä, varattava tilaisuus tulla kuulluksi.

12 §

Kirjauksen oikeusvaikutukset

Jos osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattu on luovuttanut tai pantannut osakkeen, luovutuksensaajan tai pantinsaajan oikeutta ei saannon tai panttauksen tultua kirjatuksi estä se, että osakkeenomistajaksi kirjatulla ei ollutkaan oikeutta määrätä osakkeesta, paitsi jos luovutuksensaaja tai pantinsaaja tiesi tai hänen piti tietää siitä. Rekisteristä ilmenevien määräämisvallan rajoitusten katsotaan tulleen jokaisen tietoon.

Jos osake luovutetaan tai pantataan useammalle, osakehuoneistorekisteriin kirjattu saanto tai panttaus saa etusijan kirjaamattomaan tai myöhemmin rekisteriin kirjattuun saantoon tai panttaukseen nähden. Aikaisempi saanto tai panttaus saa kuitenkin etusijan myöhempään saantoon tai panttaukseen nähden, jos myöhempään saantoon tai panttaukseen vetoava tiesi taikka hänen piti tietää aiemmasta saannosta tai panttauksesta. Jos panttausten keskinäinen etusijajärjestys on kirjattu osakehuoneistorekisteriin, sitä noudatetaan.

Osakkeen luovutus tai panttaus ei sido luovuttajan tai pantinantajan velkojia, ellei kyseistä saantoa tai panttausta ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

3 luku

Hallintakohteen taloudelliset ja tekniset tiedot

13 §

Hallintakohderekisteri

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

1) lunastuslausekkeesta tai vastaavasta vaihdannan rajoituksesta, jollei tietoa saada muusta viranomaisen tietojärjestelmästä;

2) yhtiölle kuuluvan tai sen hallitseman kiinteistön, rakennuksen, huoneiston ja osakeryhmän tunnuksesta.

Lisäksi hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto varainsiirtoveron suorittamista koskevasta selvityksestä.

14 §

Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely

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

1) kaupparekisterin tiedot yhtiön rekisteröinnistä, toiminimistä ja tunnuksista, vastuuhenkilöstä, kotipaikasta ja sijainnista, hallintakohteista sekä osakkeista ja niitä koskevista vaihdannan rajoituksista;

2) kaupparekisterin tiedot muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun yhteisön tai säätiön rekisteröinnistä, toiminimistä ja tunnuksista, vastuuhenkilöstä, yhtiömuodosta ja kotipaikasta;

3) kiinteistötietojärjestelmän tiedot yhtiön hallitseman kiinteistön tai sen osan omistuksesta ja muusta hallintaperusteesta, rasitteista, pinta-alasta ja sijainnista sekä kiinteistöön tai sen osaan kohdistuvista kaavamääräyksistä;

4) väestötietojärjestelmän tiedot yhtiön hallitsemien rakennusten tunnisteista, sijainnista, ominaisuuksista, käytöstä ja viranomaisluvista;

5) väestötietojärjestelmän tiedot huoneiston yksilöivästä tunnuksesta, osoitteesta ja ominaisuuksista.

4 luku

Tietojärjestelmän ylläpito sekä tietojen käsittely ja luovuttaminen

15 §

Maanmittauslaitoksen tehtävät ja vastuu

Maanmittauslaitos vastaa huoneistotietojärjestelmän ylläpidosta ja kehittämisestä. Maanmittauslaitos on osakehuoneistorekisterin ja hallintakohderekisterin pitäjä.

Maanmittauslaitoksen tehtävänä on luovuttaa tietoa 2 §:ssä säädettyihin tarkoituksiin.

16 §

Tietojen käsittelyn rajoittamista koskevan säännöksen soveltaminen

~~Euroopan parlamentin ja neuvoston~~ Luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 2016/679 (yleinen tietosuoja-asetus)18 artiklan 1 kohtaa ei sovelleta huoneistotietojärjestelmään.

17 §

Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeus

Maanmittauslaitoksella on oikeus salassapitosäännösten estämättä saada tuomioistuimelta, ulosottoviranomaiselta, väestötietotietojärjestelmän pitäjältä, kunnan viranomaiselta, luottolaitokselta ja yhtiöltä sille tässä laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarpeelliset tiedot.

Maanmittauslaitoksella on oikeus saada väestötietojärjestelmästä tässä laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi seuraavat luonnollista henkilöä koskevat tiedot:

1) yksilöimiseksi ja tunnistamiseksi tarvittavat tiedot;
2) yhteystiedot;
3) puolisoa, kuolemaa ja perillisiä koskevat tiedot;
4) osoite- tai muita henkilötietoja koskevat luovutusrajoitukset;
5) turvakiellon kohteena olevat henkilötiedot;
6) toimintakelpoisuuden rajoittamista ja edunvalvontaa koskevat tiedot.

Maanmittauslaitoksella on oikeus saada 1 ja 2 momentissa tarkoitetut tiedot teknisen käyttöyhteyden avulla tai muulla tarkoitukseen soveltuvalla tavalla.

18 §

Tietojen säilyttäminen

Edellä 4 §:ssä tarkoitetut tiedot säilytetään pysyvästi.

Edellä 13 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetut tunnukset säilytetään siihen saakka, että tunnuksen kohde on poistettu siitä viranomaisen rekisteristä, jossa sen tietoja ensisijaisesti ylläpidetään.

Tiedot, jotka on käsitelty siten, ettei niitä voida välillisesti tai välittömästi tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi, saadaan säilyttää pysyvästi.

19 §

Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin

Huoneistotietojärjestelmän julkisia tietoja saa luovuttaa 2 §:ssä tarkoitettuihin tarkoituksiin. Salassa pidettäviä tietoja saa luovuttaa, jos niitä koskevasta tiedonsaantioikeudesta on laissa erikseen säädetty. Henkilötietoja saa luovuttaa vain sille, jolla on oikeus käsitellä niitä. Luovutettuja henkilötietoja saa käsitellä vain siihen tarkoitukseen, johon ne on luovutettu. Jos henkilötietoja luovutetaan välitettäväksi 2 §:ssä tarkoitettuihin tarkoituksiin, välittäjänä toimiva saa käsitellä tietoja vain siinä määrin kuin se on välttämätöntä lopullisen vastaanottajan tiedonsaantioikeuden toteuttamiseksi.

Yhtiön hallitsemaa kiinteistöä, rakennusta tai niiden osaa sekä huoneistoa koskevia ominaisuus- ja sijaintitietoja saa pitää yleisesti saatavilla julkisilla verkkosivuilla tai muuten luovuttaa, jos niitä ei voida välittömästi tai välillisesti tunnistaa yhtä tai useampaa henkilöä koskeviksi tiedoiksi.

20 §

Tietopalvelun järjestäminen

Maanmittauslaitos päättää huoneistotietojärjestelmän tietojen luovuttamisesta. Tiedot saadaan luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla tai muuten sähköisessä muodossa, jos luovutuksen saajalle ja välittäjänä toimivalle myönnetään käyttölupa. Yhtiöllä on kuitenkin oikeus saada sellaisia tietoja, joita se tavanomaisessa toiminnassaan tarvitsee, ja osakkeenomistajalla on oikeus saada itseään koskevia tietoja ilman käyttölupaa.

Käyttölupa voidaan myöntää hakemuksesta. Jos hakemus koskee henkilötietojen luovuttamista, hakijan on esitettävä selvitys tiedonsaantioikeudestaan ja henkilötietojen käsittelylle säädettyjen vaatimusten täyttämisestä.

Käyttölupaa koskeva päätös on voimassa toistaiseksi tai määräajan. Päätöksessä voidaan asettaa ehtoja, jotka koskevat tiedonhaussa käytettäviä perusteita ja muita henkilötietojen suojaamiseksi tarpeellisia seikkoja.

21 §

Tietojen luovutukseen liittyvät suojatoimet

Maanmittauslaitos valvoo käyttöluvan edellytysten ja ehtojen täyttymistä pyytämällä selvityksiä ja tekemällä tarkastuksia käyttöluvan saajan tiloissa. Tarkastusta ei saa suorittaa pysyväisluonteiseen asumiseen tarkoitetuissa tiloissa. Tarkastukseen sovelletaan hallintolain 39 §:ää.

Maanmittauslaitos tekee päätöksen käyttöluvan lakkauttamisesta, jos perusteet luvan myöntämiselle eivät ole enää olemassa tai on käynyt ilmi, ettei niitä ollut luvan myöntämisen hetkellä.

5 luku

Erinäiset säännökset

22 §

Vahingonkorvausvelvollisuus

Valtio on velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu:
1) osakehuoneistorekisteriin tehtävää kirjausta tai merkintää koskevasta virheellisestä ratkaisusta taikka muusta sellaisesta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta;
2) teknisestä virheestä osakehuoneistorekisterin kirjauksia ja merkintöjä koskevien tietojen käsittelyssä.
Jos vahingon kärsineellä olisi oikeus saada korvausta muulta taholta, oikeus korvaukseen siirtyy valtiolle siltä osin kuin valtio maksaa vahingonkorvausta. (Uusi)

23 §

Maksut

Huoneistotietojärjestelmään liittyvistä Maanmittauslaitoksen suoritteista ja palveluista perittäviin maksuihin sovelletaan, mitä valtion maksuperustelaissa (150/1992) säädetään.
Viranomaiselta ei peritä maksua tavanomaisista tietojen luovutuksista. Yhtiöltä ja osakkeenomistajalta ei peritä maksua 20 §:n 1 momentissa tarkoitetusta, ilman käyttölupaa tapahtuvasta tietojen luovuttamisesta.
Tarkemmat säännökset perittävistä maksuista annetaan maa- ja metsätalousministeriön asetuksella.

24 §

Muutoksenhaku kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen

Edellä 10 §:n 3 momentissa tarkoitettuun kirjausta tai merkintää koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla yhtiön kotipaikan käräjäoikeuteen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Valituksen käsittelyyn käräjäoikeudessa sovelletaan oikeudenkäymiskaaren 8 luvun säännöksiä hakemusasioiden käsittelystä. Käräjäoikeuden on annettava tieto valituksesta ja sen sisällöstä kirjaamisviranomaiselle.
Muutoksenhakutuomioistuimen on viipymättä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle ratkaisustaan sekä siitä, onko sen antama ratkaisu saanut lainvoiman. Kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan otettava käsiteltäväkseen muutoksenhakutuomioistuimen palauttama asia, ratkaistava tarvittaessa asia uudestaan ja tehtävä osakehuoneistorekisteriin tarvittavat kirjaukset ja merkinnät.

25 §

Muutoksenhaku käyttölupaa koskevaan päätökseen

Edellä 20 ja 21 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa vaatia oikaisua siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

26 §

Voimaantulo

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

2.

Laki

huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään

1 §

Huoneistotietolainsäädännön voimaantulo

Seuraavat lait tulevat voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019:

1) huoneistotietojärjestelmästä annettu laki (/), jäljempänä *huoneistotietolaki*;

2) asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta annettu laki (/), jäljempänä *muutettu asunto-osakeyhtiölaki*;

3) asuntokauppalain muuttamisesta annettu laki (/);

4) ryhmärakennuttamislain 25 §:n muuttamisesta annettu laki (/);

5) kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta annettu laki (/), jäljempänä *muutettu kaupparekisterilaki*;

6) yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta annettu laki (/), jäljempänä *muutettu yritys- ja yhteisötietolaki*;

7) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta annettu laki (/);
8) vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta annettu laki (/);
9) aravalain 6 §:n muuttamisesta annettu laki (/);
10) aravarajoituslain 12 ja 18 §:n muuttamisesta annettu laki (/);
11) asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta annettu laki (/);
12) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta annettu laki (/);
13) ulosottokaaren 2 luvun 6 §:n ja 4 luvun 33 §:n muuttamisesta annettu laki (/);
14) lahjanlupauslain 3 §:n muuttamisesta annettu laki (/);
15) varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta annettu laki (/).
Seuraavat lait tulevat voimaan 1 päivänä marraskuuta 2019:
1) verotusmenettelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta annettu laki (/);
2) verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta annettu laki (/).
Ennen varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta annetun lain voimaantuloa tehtyihin luovutuksiin ja vireille tulleisiin kirjaamishakemuksiin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Lain voimaan tullessa voimassa ollutta 11 §:n 4 momenttia sovelletaan myös sellaisiin luovutuksiin, jotka on tehty, ja lainhuuto- ja kirjaamishakemuksiin, jotka ovat tulleet vireille, viimeistään 31 päivänä lokakuuta 2019.

2 §

Huoneistotietolain soveltaminen

Huoneistotietolakia sovelletaan asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeeseen kohdistuvan oikeuden kirjaamiseen ja rajoituksen merkitsemiseen, jos yhtiön perustamisilmoitus on tehty 1 päivänä tammikuuta 2019 tai sen jälkeen.
Huoneistotietolakia sovelletaan muun kuin 1 momentissa tarkoitetun asunto-osakeyhtiön *(vanha asunto-osakeyhtiö)* ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön *(vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö)* osakkeeseen kohdistuvan oikeuden kirjaamiseen ja rajoituksen merkitsemiseen siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.

3 §

Muutetun asunto-osakeyhtiölain soveltaminen

Muutettua asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan myös vanhaan asunto-osakeyhtiöön ja keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jollei tästä laista johdu muuta.

4 §

Huoneistotietojärjestelmän perustaminen

Maanmittauslaitoksella on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada Verohallinnolta huoneistotietojärjestelmän perustamiseksi tarpeelliset tiedot 2 §:n 2 momentissa tarkoitetuista yhtiöistä, yhtiöiden hallinnassa olevista kiinteistöistä ja niillä olevista rakennuksista, yhtiöiden osakkeista, niiden omistussuhteista ja luovutuksista, osakkaista, mukaan lukien heidän henkilötunnuksensa tai muu yksilöivä tunnuksensa, sekä osakkeiden perusteella hallittavista huoneistoista ja niiden ominaisuuksista.

Maanmittauslaitoksella on oikeus saada huoneistotietojärjestelmän perustamista varten 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuja yhtiöitä ja niiden hallinnassa olevia kiinteistöjä, rakennuksia, huoneistoja sekä osakeryhmiä koskevat tunnukset tai muut yksilöintitiedot väestötietojärjestelmästä, kiinteistötietojärjestelmästä ja kaupparekisteristä.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitetut tiedot voidaan luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla tai muuten sähköisesti.

5 §

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle

Vanhan asunto-osakeyhtiön on 1 päivän toukokuuta 2019 ja 31 päivän joulukuuta 2022 välisenä aikana siirrettävä osakeluettelonsa ylläpito Maanmittauslaitokselle. Siirtäminen tapahtuu ilmoittamalla muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaan tullessa voimassa olleen lain, jäljempänä *vanha asunto-osakeyhtiölaki*, 2 luvun 12 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4—6 kohdassa tarkoitetut osakeluettelon tiedot sekä tieto yhtiöjärjestyksen vaihdannanrajoituslausekkeesta.

Jos vanha asunto-osakeyhtiö on ilmoittanut yhtiöjärjestyksen tiedot kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen, sen on ilmoitettava Maanmittauslaitokselle vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 1, 2, 4—6 kohdassa tarkoitetut osakeluettelon tiedot 1 momentissa säädetyssä määräajassa.

Yhtiön on viipymättä ilmoitettava osakkeenomistajille osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan.

Muutetun asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 13 §:n 5 momenttia, 19 luvun 14 §:n 3 ja 4 momenttia sekä 20 luvun 14 §:n 2 ja 3 momenttia sovelletaan vasta sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon pidon Maanmittauslaitokselle.

6 §

Vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kuuluminen osakehuoneistorekisteriin

Vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi liittyä osakehuoneistorekisteriin ottamalla yhtiöjärjestykseen määräyksen muutetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta yhtiöön. Yhtiö ei voi päättää osakkeiden poistamisesta osakehuoneistorekisteristä yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu yhtiöjärjestyksen muutos on ilmoitettava kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen. Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen yhtiön on

siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle ilmoittamalla vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4—6 kohdassa tarkoitetut osakeluettelon tiedot.

Ennen 2 momentissa tarkoitettua Maanmittauslaitokselle tehtävää ilmoitusta vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan vanhaa asunto-osakeyhtiölakia. Ilmoituksen jälkeen yhtiöön sovelletaan, mitä 7—11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä.

7 §

Osakkeenomistajan kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti

Osakkeenomistaja saa hakea oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin, kun vanha asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle.

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.

Osakekirja on toimitettava Maanmittauslaitokselle, joka mitätöi osakekirjan ennen osakkeenomistajan kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Sama koskee osakkeesta vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 10 §:n 1 momentin mukaisesti annettua väliaikaistodistusta.

Jos vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeesta ei ole annettu osakekirjaa eikä väliaikaistodistusta, yhtiön hallituksen on annettava osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle tätä koskeva selvitys. Selvitys on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava. Oikeutensa kirjaamista hakevan osakkeenomistajan on toimitettava selvitys Maanmittauslaitokselle.

Sen jälkeen, kun osakkeenomistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin, sovelletaan huoneistotietolain säännöksiä kirjauksien ja merkintöjen tekemisestä.

8 §

Osakeoikeuksien käyttäminen ja yhtiökokouskutsun toimittaminen

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeen saajaan sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 1 ja 2 momenttia ja 6 luvun 7 §:ää siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja osakkeenomistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin tai osake siirtyy ensimmäisen kerran uudelle omistajalle.

Kun kymmenen vuotta on kulunut vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle, yhtiökokoukseen osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on hakenut omistusoikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin viimeistään muutetun asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:ssä tarkoitettuna yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä. Edellä mainitusta osallistumisen edellytyksestä on mainittava kutsussa ensimmäiseen sellaiseen yhtiökokoukseen, johon sitä sovelletaan.

Yhtiökokouskutsun toimittamiseen vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:ää siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. ~~ja osake siirtyy ensimmäisen kerran uudelle omista-~~

~~jalle.~~ Yhtiön on osakeluettelon siirron yhteydessä ilmoitettava tiedossaan olevat muutetun asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:n 1 momentissa tarkoitetut osakkeenomistajien sähköpostiosoitteet tai muut tietoliikenneyhteydet Maanmittauslaitokselle.

9 §

Lunastuslauseke ja muut vaihdannanrajoituslausekkeet

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeen lunastukseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohtaa sekä 5 momenttia siihen saakka, kun osakkeenomistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin 7 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Jos vanhan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on rajoitettu osakkeen hankkimista tai luovuttamista asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain (1600/2009) 6 §:n 3 momentin mukaisella määräyksellä, omistusoikeuden siirto merkitään Maanmittauslaitoksen pitämään osakeluetteloon hallituksen ilmoituksesta. Tällöin osakeluetteloon merkitään väliaikaisesti tieto osakkeen luovutuksesta ja vaihdannanrajoituslausekkeesta. Tällaisen osakkeen saajan velvollisuuteen toimittaa yhtiölle määräyksen toteuttamiseksi tarvittavat tiedot sovelletaan muutetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 13 §:n 3 momenttia.

Jos 2 momentissa tarkoitettu yhtiö siirtää osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle 5 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla, on sen samalla ilmoitettava, että vaihdannanrajoituslausekkeessa on kyse asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain 6 §:n 3 momentin mukaisesta määräyksestä.

10 §

Osakekirjaan sovellettavat säännökset

Ennen 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua vanhan asunto-osakeyhtiön osakekirjan tai väliaikaistodistuksen mitätöimistä sen luovutukseen ja panttaukseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:ää.

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

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakekirjaan tehtäviin merkintöihin sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 8 §:n 1 momenttia siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity.

Vanhan asunto-osakeyhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 15 §:ää siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity.

Sulautuvan tai jakautuvan vanhan asunto-osakeyhtiön sulautumis- ja jakautumisvastikkeen maksamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 19 luvun 16 §:n 4 momenttia ja 20 luvun 16 §:n 4 momenttia siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity.

Sen jälkeen, kun vanha asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, asiakirjain kuolettamisesta annetun lain (34/1901) mukaisesti vahvistettu kuoletetun osakekirjan haltijan oikeus kirjataan mainitun lain 6 §:n estämättä osakehuoneistorekisteriin.

Mitä muualla laissa säädetään osakekirjasta ja osakekirjan haltijasta, koskee soveltuvin osin osakehuoneistorekisteriin kuuluvaa osaketta ja sitä, joka on kirjattu osakkeenomistajaksi tai pan-

tinsaajaksi osakehuoneistorekisteriin. Kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2 momenttia tai 6 §:ää ei kuitenkaan sovelleta.

11 §

Osakeluettelo ja luettelo osakkeen aiemmista omistajista

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon pitoon, osakkeen aiempaa omistajaa koskevien tietojen säilyttämiseen sekä osakeluettelon julkisuuteen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12—15 §:ää ja 27 luvun 2 §:n 1 momentin 1 kohtaa siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Yhtiön vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 14 §:n nojalla säilyttämien osakkeen aiempaa omistajaa koskevien osakeluettelotietojen nähtävänä pitoon ja jäljennösten antamiseen sovelletaan mainitun luvun 15 §:n 3 momenttia 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon.

Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi siirretystä vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelosta on kunkin osakeryhmän osalta käytävä ilmi tieto annetusta osakekirjasta siihen asti, kun osakkeenomistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Vanhan asunto-osakeyhtiön on säilytettävä tieto vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetusta osakekirjojen antamispäivästä siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity. Viimeksi mainitun tiedon antamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:n 1 momenttia.

12 §

Vanhan asunto-osakeyhtiölain soveltaminen muuhun yhtiöön

Vanhan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä sovelletaan sellaiseen ennen muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa perustettuun asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 28 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun muuhun yhtiöön, jonka yhtiöjärjestyksessä on ennen muutetun lain voimaantuloa määrätty asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta.

13 §

Eräiden valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvien rajoitusten merkitseminen

Edellä 2 §:n 2 momentissa tarkoitetun yhtiön osakekirjaan ja osakeluetteloon tehtyihin 1 §:n 7—12 kohdassa mainituissa laeissa tarkoitettuja rajoitusmerkintöjä vastaaviin, ennen mainittujen lakien voimaantuloa tehtyihin rajoitusmerkintöihin sovelletaan mainittujen lakien voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja osakekirja on mitätöity.

14 §

Muutetun yritys- ja yhteisötietolain ja kaupparekisterilain soveltaminen

Muutetun yritys- ja yhteisötietolain ja muutetun kaupparekisterilain voimaan tullessa vireillä oleviin ilmoituksiin sovelletaan mainittujen lakien voimaan tullessa voimassa ollutta lakia.

15 §

Suoritteiden maksullisuus

Tähän lakiin perustuvista Maanmittauslaitoksen suoritteista peritään valtion maksuperustelaissa (150/1992) tarkoitettu maksu.

Osakeluettelon ylläpidon siirto Maanmittauslaitokselle on maksutonta, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Tarkempia säännöksiä suoritteista perittävistä maksuista voidaan antaa maa- ja metsätalousministeriön asetuksella.

16 §

Määräaikojen laiminlyönnin seuraamukset

Jos 7 §:n 2 momentissa tarkoitettu hakemus tehdään määräajan jälkeen, kirjaamisesta perittävää maksua korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kahden kuukauden jaksolta, jonka hakemus viivästyy. Maksua ei koroteta, jos viivästys on vähäinen tai se johtuu osakkeensaajan sairastumisesta tai muusta vastaavasta tämän asiointikykyyn vaikuttavasta syystä taikka siitä, että 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu yhtiö on laiminlyönyt osakeluettelon siirtoa koskevan ilmoitusvelvollisuuden.

Jos vanha asunto-osakeyhtiö siirtää osakeluettelon ylläpidon 5 §:n 1 momentissa säädetyn määräajan jälkeen, asian käsittelemisestä peritään 15 §:n 1 momentissa tarkoitettu maksu.

17 §

Muutoksenhaku seuraamuksia koskevasta päätöksestä

Edellä 16 §:ssä tarkoitettua seuraamusta koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

18 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

———————

3.

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 luvun 6—9 §, 12 §:n 2 momentti ja 14 § sekä 27 luvun 2 §:n 1 momentin 1 kohta,

muutetaan 2 luvun 2 §:n 1 ja 2 momentti, 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohta ja 5 momentti, 10 ja 11 §, 12 §:n 1 momentti, 13 ja 15 §, 6 luvun 7 §:n 2 momentti ja 21 §, 13 luvun 15 §, 19 luvun 16 §:n 4 momentti, 20 luvun 16 §:n 4 momentti sekä 28 luvun 1 §:n 2 momentti ja 3 §, sekä

lisätään 2 lukuun uusi 1 a §, 2 luvun 5 §:n 2 momenttiin uusi 5 a kohta, 7 luvun 27 §:n 2 momentin uusi 12 a kohta, 13 luvun 13 §:ään uusi 5 momentti, 19 luvun 14 §:ään uusi 3 ja 4 momentti sekä 20 luvun 14 §:ään uusi 2 ja 3 momentti seuraavasti:

2 luku

Osakkeet

1 a §

Kuuluminen osakehuoneistorekisteriin

Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (/) tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

2 §

Osakeoikeuksien käyttäminen

Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Tämä rajoitus ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla yhtiön antama erityinen todistus.

Osakkeeseen perustuva oikeus saada suoritus yhtiöstä varoja jaettaessa, oikeus saada osakkeita tai muu vastaava oikeus on sillä, jolle osake kuuluu varojenjako-, osakeanti- tai muussa päätöksessä määrättynä täsmäytyspäivänä.

— —

5 §

Lunastuslauseke

— —

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

— —

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;

5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut 4 kohdassa tarkoitetun ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;

5 a) hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden käyttämisestä Maanmittauslaitokselle;

— —

Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus suorittaa lunastushinnan sille, jolta osake lunastetaan viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

— —

10 §

Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

Yhtiö voi antaa todistuksen optio-oikeudesta *(optiotodistus)*, joka sisältää ehdon siitä, että oikeutta voi käyttää ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Todistuksessa on oltava osakkeiden merkinnän ehdot. Todistus on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava.

Yhtiö voi antaa osinkolippuja, joita voidaan käyttää yhtiön varoja jaettaessa. Osinkolipun allekirjoittamisesta on voimassa, mitä 2 momentissa säädetään optiotodistuksesta.

11 §

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen

Jos osake luovutetaan ja pantataan, sovelletaan, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ~~2 luvun~~ 12 §:ssä säädetään saannon tai panttauksen kirjauksen oikeusvaikutuksista.

Jos optiotodistus luovutetaan tai pantataan, sovelletaan, mitä velkakirjalain (622/1947) 13, 14 ja 22 §:ssä säädetään nimetylle henkilölle tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista. Sel-

laiseen optiotodistukseen, jota ei ole asetettu nimetylle henkilölle, sovelletaan velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä haltijavelkakirjoista.

12 §

Osakeluettelo

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

1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;
2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;
3) osakkeiden rekisteröintipäivä;
4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;
5) muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot; sekä
6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin.

— —

13 §

Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon

Osakehuoneistorekisteriin kirjattu osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskeva muutos merkitään viivytyksettä osakeluetteloon. Omistusoikeuden siirtymistä koskeva merkintä tehdään kuitenkin vasta, kun varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys. Merkintä on päivättävä.

Jos yhtiöjärjestyksessä on rajoitettu osakkeen siirtämistä 5 §:n mukaisella lunastuslausekkeella, osakeluetteloon merkitään omistusoikeuden siirtymisen lisäksi tieto lunastusmenettelystä. Tieto poistetaan osakeluettelosta kolmen kuukauden kuluttua sen merkitsemisestä, jollei hallitus siihen mennessä ilmoita toisin.

Osakkeen saajan on toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.

15 §

Osakeluettelon julkisuus

Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada jäljennös osakeluettelosta tai sen osasta.

Osakkeenomistajilla on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä siten kuin 1 momentissa säädetään. Sama oikeus on sellaisella entisellä osakkeenomistajalla tai muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. Sen jälkeen, kun uuden osakkeenomistajan merkitsemisestä osakeluetteloon on kulunut kymmenen vuotta, aiempaa omistajaa koskevia tietoja voidaan antaa vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Maanmittauslaitos saa luovuttaa osakeluetteloon merkityt tiedot teknisen käyttöyhteyden avulla osakkeenomistajalle.

Jos maistraatti on määrännyt väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n perusteella osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovutusrajoituksesta tai osakkeenomistajaa koskevat tiedot on pidettävä salassa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 31 kohdan perusteella, osakkeenomistajasta osakeluetteloon merkittyjä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle ja sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

6 luku

Yhtiökokous

7 §

Osakkeenomistajien osallistuminen

— —

Osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä *(yhtiökokouksen täsmäytyspäivä)* merkittynä osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 6 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Osakkeenomistuksessa yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään.

21 §

Kutsutapa

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

Edellä 1 momentissa tarkoitetut yhteystiedot tallennetaan osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajan ilmoituksen perusteella.

Valiokunnan mietintö MmVM 18/2018 vp

7 luku

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

27 §

Isännöitsijäntodistus

— —

Todistuksesta on käytävä ilmi:

— —

12 a) tiedot yhtiön osakkeiden ja osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin;

— —

13 luku

Osakeanti

13 §

Uusien osakkeiden rekisteröiminen

— —

Hallituksen on viipymättä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen jälkeen ilmoitettava osakkeiden merkitsijät kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.

15 §

Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen

Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita annettaessa osaketta ei saa luovuttaa ennen kuin luovutus on täysin maksettu. Osaketta ei saa siirtää luovutuksensaajalle ennen mainittua ajankohtaa.

19 luku

Sulautuminen

14 §

Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta

— —

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

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

16 §

Sulautumisen oikeusvaikutukset

— —

Jos sulautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus sulautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

20 luku

Jakautuminen

14 §

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 perustettavaan yhtiöön jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden on viipymättä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen jälkeen ilmoitettava perustettavan yhtiön osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattaviksi osakehuoneistorekisteriin.

16 §

Jakautumisen oikeusvaikutukset

— —

Jos jakautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus jakautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

— —

28 luku

Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §

Soveltamisala

— —

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 §:stä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

— —

3 §

Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön

Muun osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan tätä lakia tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä, jos osa yhtiön osakkeista tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Tällaisen yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida määrätä 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta yhtiöön. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

———

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

———

4.

Laki

asuntokauppalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 1 c §:n 1 momentti, 6 §:n 1 momentti, 6 a § ja 15 §:n 2 momentti, 4 luvun 4 §:n otsikko ja 3 momentti, 29 §:n 1 momentti ja 34 §:n 3 momentti sekä 6 luvun 4, 8 ja 22 § sekä 24 §:n 3 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 1 c §:n 1 momentti, 6 §:n 1 momentti ja 4 luvun 4 §:n 3 momentti laissa 795/2005 sekä 2 luvun 6 a § laeissa 795/2005 ja 191/2015, sekä

lisätään 2 lukuun uusi 6 b § seuraavasti:

2 luku

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

1 c §

Lisärakentaminen

Jos yhtiölle myöhemmin rakennetaan uusia asuinhuoneistoja, joiden hallintaan oikeuttavia osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi, tämän lain säännökset perustajaosakkaasta koskevat sitä, joka merkitsee tai muuten omistaa uuden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Tällöin ei kuitenkaan sovelleta, mitä 4 a §:n 3 momentissa, 6 b tai 8—10 §:ssä, 11a §:n 8 kohdassa taikka 20—23 tai 23 a §:ssä säädetään.

— —

6 §

Osakekirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on painatettava osakkeista annettavat osakekirjat asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa sekä säilytettävä ne.

— —

6 a §

Osakehuoneistorekisteriin tehtävät kirjaukset ja merkinnät

Jos osakkeisiin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/), turva-asiakirjojen säilyttäjän on osakekirjojen painattamisen sijasta ilmoitettava viipymättä osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi rajoitus, jonka mukaan osaketta koskevat kirjaukset ja merkinnät tehdään rekisteriin vain säilyttäjän ilmoituksesta. Rajoituksen voimassa ollessa tehtyihin oikeustoimiin ei sovelleta, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 12 §:ssä säädetään kirjauksen oikeusvaikutuksista. Turva-asiakirjojen säilyttäjälle tehdyillä ilmoituksilla on sama vaikutus kuin säilytettäessä osakekirjoja 6 §:n mukaisesti.

Säilyttäjän velvollisuuteen ilmoittaa ostajan saanto kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin sovelletaan, mitä 6 §:n 2 ja 4 momentissa säädetään osakekirjan luovuttamisesta ostajalle. Edellä 1 momentissa tarkoitettu merkintä poistetaan, kun ostajan saanto kirjataan rekisteriin.

Jos osakkeeseen kohdistuu panttioikeus, ulosmittaus tai turvaamistoimenpide, säilyttäjän on ilmoitettava panttaus kirjattavaksi tai asianomainen merkintä tehtäväksi 15 §:ssä tarkoitetun luettelon tietojen perusteella ostajan saannon kirjaamisen yhteydessä. Jos pantinsaajia on useita, myös panttausten keskinäinen etusijajärjestys on kirjattava. Myyjän 4 luvun 29 §:n 4 momentissa tarkoitettua panttioikeutta ei kirjata rekisteriin.

Jos osake on myymättä rakentamisvaiheen päättyessä, 1 momentissa tarkoitettu merkintä poistetaan säilyttäjän ilmoituksesta. Jos osakkeeseen kohdistuu panttioikeus, ulosmittaus tai turvaamistoimenpide, menetellään lisäksi siten kuin 3 momentissa säädetään.

6 b §

Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Yhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetuista kiinnityksistä saadut panttikirjat on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle, jos ne eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Säilytettävänä olevia panttikirjoja saadaan luovuttaa vain taloussuunnitelman mukaisesti.

Rakentamisvaiheen päätyttyä ne panttikirjat, joita ei ole luovutettu vakuudeksi yhtiön veloista, on luovutettava yhtiölle.

Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi.

15 §

Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti

— —

Panttioikeus osakkeeseen tai sen luovutussopimuksen tuottamiin oikeuksiin syntyy, kun panttaussitoumus on annettu tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Turva-asiakirjojen säilyttäjän on annettava tätä koskeva todistus panttioikeuden haltijalle.

— —

Valiokunnan mietintö MmVM 18/2018 vp

4 luku

Uuden asunnon kauppa

4 §

Asunnon hallinnan ja osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus sekä suostumuksen antaminen kirjaamiseen

— —

Ostajan oikeudesta saada osakekirja tai osuuskirja hallintaansa turva-asiakirjojen säilyttäjältä rakentamisvaiheen päätyttyä ja ostajan saannon kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin säädetään 2 luvun 6 §:ssä ja 6 a §:ssä. Muissa tapauksissa myyjän on, jollei toisin ole sovittu, luovutettava osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ostajalle taikka annettava suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin samalla, kun asunnon hallinta luovutetaan. Suostumus, joka tarvitaan ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin ehdollisena, on annettava, jollei toisin ole sovittu, heti kaupanteon jälkeen.

29 §

Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätysehdon voimassaolo

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on maksettava kauppahinta samana ajankohtana kuin asunnon hallinta sekä osakekirja tai muu asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittava asiakirja luovutetaan hänelle taikka suostumus hänen saantonsa kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin annetaan. Kauppahintaan kuulumattomista lisä- ja muutostöistä perittävä vastike on maksettava, kun kyseiset työt ovat valmistuneet.

— —

34 §

Myyjän oikeus purkaa kauppa

— —

Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle taikka suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin on annettu, eikä myöskään sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ellei omistuksenpidätysehdosta muuta johdu.

— —

6 luku

Käytetyn asunnon kauppa

4 §

Asunnon hallinnan ja osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus sekä suostumuksen antaminen kirjaamiseen

Myyjän on luovutettava ostajalle asunnon hallinta sekä luovutettava osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat taikka annettava suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin sovittuna ajankohtana. Jollei toisin ole sovittu, edellä tarkoitetut asiakirjat on luovutettava tai suostumus annettava samana ajankohtana kuin asunnon hallinta on luovutettava. Suostumus, joka tarvitaan ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin ehdollisena, on annettava, jollei toisin ole sovittu, heti kaupanteon jälkeen.

Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa eikä 1 momentissa tarkoitettuja asiakirjoja taikka antamaan suostumustaan ostajan saannon kirjaamiseen osake-huoneistorekisteriin ennen kuin ostaja maksaa kauppahinnan, ellei ole sovittu, että kauppahinta tai osa siitä erääntyy maksettavaksi vasta myöhemmin.

8 §

Oikeus pidättyä maksusta

Jos asunnon hallinta taikka osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ovat myyjän viivästyksen vuoksi luovuttamatta ajankohtana, jona kauppahinta tai osa siitä sopimuksen mukaan erääntyy maksettavaksi, ostajalla on oikeus pidättyä maksun suorittamisesta, kunnes luovutus tapahtuu. Vastaavasti jos myyjä on viivästynyt antamasta suostumustaan osakehuoneistorekisteriin tehtävään kirjaukseen, ostajalla on oikeus pidättyä maksusta, kunnes suostumus annetaan. Tämän jälkeenkin ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta sellaista osaa kauppahinnasta, joka on tarpeen myyjän viivästykseen perustuvan vahingonkorvausvaatimuksen vakuudeksi.

Jos jokin osa kauppahinnasta sopimuksen mukaan erääntyy maksettavaksi tiettynä ajankohtana ennen asunnon tai 1 momentissa mainittujen asiakirjojen hallinnan luovutusta taikka suostumuksen antamista, mutta on perusteltua aihetta olettaa, että hallinnan luovutus tai suostumuksen antaminen tulee viivästymään, ostajalla on oikeus pidättyä kauppahinnan maksamisesta, kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa.

22 §

Kauppahinnan maksaminen

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on, saatuaan kohtuullisen tilaisuuden tarkastaa asunto ja osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat, maksettava kauppahinta samalla, kun:

1) asunnon hallinta luovutetaan hänelle; ja

2) hänelle luovutetaan edellä mainitut asiakirjat tai annetaan suostumus hänen saantonsa kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin.

24 §

Myyjän oikeus purkaa kauppa

— —

Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle taikka suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin on annettu.

— —

_____

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

_____

5.

Laki

ryhmärakennuttamislain 25 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ryhmärakennuttamislain (190/2015) 25 §:n 1 momentti seuraavasti:

25 §

Säilyttäjän osakekirjoihin liittyvät tehtävät

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän on painatettava osakkeista annettavat osakekirjat asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa sekä säilytettävä ne. Säilyttäjän on annettava panttioikeuden haltijalle todistus osakekirjojen säilyttämisestä.

— —

_____

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

_____

6.

Laki

kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan kaupparekisterilain (129/1979) 21 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 245/2001, ja

lisätään 9 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 351/1987, 1616/1992, 1122/1993, 147/1997, 744/2004, 636/2006, 529/2008, 609/2010, 1602/2009 ja 447/2017, uusi 8 momentti seuraavasti:

9 §

— —

Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoituksessa on lisäksi ilmoitettava, sisältääkö yhtiön yhtiöjärjestys lunastuslausekkeen tai muun vaihdannanrajoituslausekkeen tai onko yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla asunto-osakeyhtiölain 17 luvun 7 §:n mukainen yhtiöjärjestyksen määräykseen perustuva oikeus vastustaa yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista.

21 §

— —

Ilmoituksesta on suoritettava säädetty maksu.

— —

_____

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

_____

7.

Laki

yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan yritys- ja yhteisötieto lain (244/2001) 10 §:n 3 momentti, 11 §:n 2 momentti ja 19 §:n 1 ja 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 10 §:n 3 momentti, 11 §:n 2 momentti ja 19 §:n 2 momentti laissa 464/2017, sekä

lisätään 10 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1099/2014 ja 464/2017, uusi 5 momentti seuraavasti:

10 §

Perustamisilmoitus

— —

Sen estämättä, mitä 1 momentissa ja 2 momentin 3 kohdassa säädetään, seuraavat tiedot ilmoitetaan kaupparekisteriin yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa:

1) tieto kaupparekisterilain (129/1979) 3 §:n 1 momentin 1, 5 ja 6 kohdassa tarkoitetun yhteisön tosiasiallisista edunsaajista, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä;

2) tieto ulkomaisen trustin tosiasiallisista edunsaajista; sekä

3) tiedot asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisesta.

— —

Sen lisäksi mitä edellä säädetään, asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoituksessa ilmoitetaan Maanmittauslaitokselle osakehuoneistorekisteriin merkittäviksi yhtiön osakkeenomistajien henkilötiedot.

11 §

Muutos- ja lopettamisilmoitus

— —

Seuraavat tiedot ilmoitetaan kaupparekisteriin yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisessä asiointipalvelussa:

1) tieto kaupparekisterilain 3 §:n 1 momentin 1, 5 ja 6 kohdassa tarkoitetun yhteisön tosiasiallisista edunsaajista, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä;

2) tieto ulkomaisen trustin tosiasiallisista edunsaajista;

3) tiedot asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/), sekä;

4) asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestys, joka ilmoitetaan sen sisältöä muuttamatta sähköisessä muodossa rekisteriin.

19 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö 10 tai 11 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen antamisen tai jättää ilmoittamatta 12 §:ssä tarkoitetun keskeytetyn toiminnan jatkamisesta, on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai teosta ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta, *yritys- ja yhteisötietoilmoituksen laiminlyönnistä* sakkoon.

Mitä 1 momentissa säädetään, sovelletaan 10 §:n 3 momentissa ja 11 §:n 2 momentissa tarkoitettujen tietojen ilmoittamisen laiminlyöntiin kuitenkin vain, jos rekisteri-ilmoituksen tekemisestä vastuullisella henkilöllä on ollut tosiasiassa mahdollisuus sähköisen ilmoituksen tekemiseen.

— —

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

8.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 16 §, sellaisena kuin se on laissa 946/2009, seuraavasti:

16 §

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/), huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta. Jäljempänä 18 a §:n mukaisen omaksilunastettavan kohteen rajoitusmerkintöjen yhteydessä on oltava maininta osakkeiden omaksilunastettavuudesta ja panttauskiellosta.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

9.

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 16 § seuraavasti:

16 §

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokratalon tai lainansaajan osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/), huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

10.

Laki

aravalain 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravalain (1189/1993) 6 § seuraavasti:

6 §

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) säädetään aravalainoitetun asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitetun asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käytön ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/), huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta *(rajoitusmerkintä)*.

Aravalainoitettujen omistusasuntojen käyttöön ja luovutukseen sovelletaan vain, mitä aravalainapäätöksestä ja lainan siirrosta on voimassa.

_____

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

_____

11.

Laki

aravarajoituslain 12 ja 18 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 12 §:n 5 ja 6 momentti sekä 18 § seuraavasti:

12 §

Omaksilunastaminen

— —

Omaksilunastamiskelpoisuudesta on tehtävä merkintä osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/), huoneistotietojärjestelmään, kunnes osakkeet on lunastettu omaksi tai oikeus lunastamiseen on lakannut.

Omaksilunastamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

18 §

Rajoitusmerkintä

Lainoitusta koskevien lakien mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja huoneistotietojärjestelmään tehtyä rajoitusmerkintää on tarvittaessa täydennettävä tai muutettava taikka se on siirrettävä tai poistettava. Merkintöjen täydentämisestä, muuttamisesta, siirtämisestä ja poistamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

12.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 51 §, sellaisena kuin se on laeissa 127/2003 ja 1210/2005, seuraavasti:

51 §

Käyttö- ja luovutusrajoituksista tehtävät merkinnät

Kiinnitysrekisteriin on tehtävä merkintä 45 §:n 1 momentissa, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 1 momentissa sekä 48 b ja 48 c §:ssä tarkoitetuista rajoituksista.

Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta 46, 47 ja 47 b §:ssä, 48 §:n 2—4 momentissa ja 48 a §:ssä tarkoitetuista rajoituksista. Tämän lisäksi on osakekirjoissa mainittava ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (/), huoneistotietojärjestelmään ilmoitettava osakkeisiin kohdistuva merkintä 47, 47 b, 48 ja 48 a—48 c §:ssä sekä 49 §:n 4 momentissa tarkoitetuista rajoituksista.

Myönnettyään 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetun lainan tai hyväksyttyään lainan 50 b §:n 2 momentissa tarkoitetuksi korkotukilainaksi tai takauslainaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen merkintöjen aikaansaamiseksi siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.

Asumisoikeustalon omistaja on vastuussa siitä, että 1 ja 2 momentissa tarkoitetut merkinnät on tehty ennen kuin omistaja tarjoaa tehtäväksi asumisoikeussopimuksia omistamastaan tai omis-

tukseensa tulevasta talosta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan tarkemmin säätää, miten tässä momentissa tarkoitetun velvoitteen täyttäminen osoitetaan.

Velvollisuudesta poistaa 1 ja 2 momentissa tarkoitetut merkinnät käyttö- ja luovutusrajoitusten lakattua säädetään 50 c §:ssä.

_____

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

_____

13.

Laki

vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain (232/2002) 9 §:n 3 momentti ja

lisätään lakiin uusi 22 a § seuraavasti:

22 a §

Merkinnät huoneistotietojärjestelmään

Enemmistöosuuden omistajan on viipymättä tehtävä 3, 6, 9, 17 ja 22 §:ssä tarkoitettuja toimenpiteitä koskevat merkinnät huoneistotietojärjestelmään.

_____

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

_____

14.

Laki

ulosottokaaren 2 luvun 6 §:n ja 4 luvun 33 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ulosottokaaren (705/2007) 2 luvun 6 §:n 2 momentti ja
lisätään 4 luvun 33 §:n 1 momenttiin uusi 1 a kohta seuraavasti:

2 luku

Ulosottoperusteet

6 §

Häätöä edellyttävä käräjäoikeuden tuomio

— —

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös käräjäoikeuden lainvoimaa vailla olevaa tuomiota, jossa vastaaja velvoitetaan luovuttamaan hakijalle kiinteää omaisuutta taikka osake tai muu yhtiöosuus, joka oikeuttaa asuin- tai muiden tilojen hallintaan, jos täytäntöönpano edellyttää häätöä.

4 luku

Ulosmittaus

33 §

Rekisteri-ilmoitukset

Ulosottomiehen tulee heti ilmoittaa:

— —

1 a) huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (/) tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin kuuluvan osakkeen ulosmittauksesta Maanmittauslaitokselle;

— —

_____

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

15.

Laki

lahjanlupauslain 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan lahjanlupauslain (625/1947) 3 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 831/1991, seuraavasti:

3 §

— —

Arvo-osuuden lahjoitusta pidetään täytettynä, kun lahjoitettu arvo-osuus on kirjattu vastaanottajan arvo-osuustilille. Jos arvo-osuuteen perustuva saaminen annetaan anteeksi, katsotaan lahjoitus täytetyksi vasta, kun arvo-osuus on kirjattu suoritusvelvollisen arvo-osuustilille. Osakehuoneistorekisterissä olevan osakkeen lahjoitusta pidetään täytettynä, kun lahjan saaja on kirjattu osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin.

— —

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

16.

Laki

varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan varainsiirtoverolain (931/1996) 11 §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on laissa 526/2010, ja

muutetaan 24 §:n 2 momentti seuraavasti:

24 §

Arvopaperin siirtoa rekisteröitäessä esitettävät tiedot ja yhteisön vastuu

— —

Jos osakkeen tai osuustodistuksen siirtyminen merkitään osake- tai osuustodistusluetteloon, vaikka selvitystä suoritetusta tai peritystä verosta ei ole esitetty, luovutuksesta suoritettavasta verosta vastaa myös yhteisö, jollei yhteisön osakeluettelon tietoja ole ennen osakeluetteloon merkitsemistä ilmoitettu huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (/) 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla huoneistotietojärjestelmään.

_____

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

_____

17.

Laki

verotusmenettelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 18 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 71/2010, 520/2010, 1131/2017 ja 354/2018, uusi 9 momentti, jolloin nykyinen 9 momentti siirtyy 10 momentiksi, seuraavasti:

18 §

Viranomaisen yleinen tiedonantovelvollisuus

— —

Huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (/) tarkoitetun rekisteriviranomaisen on toimitettava Verohallinnolle verotusta varten tarpeelliset huoneistotietojärjestelmään sisältyvät tiedot.

— —

_____

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

_____

18.

Laki

verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain (1346/1999) 20 §:n 8 kohta, sellaisena kuin se on laissa 1128/2017, ja

lisätään 20 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1500/2011, 988/2012 ja 1128/2017, uusi 9 kohta seuraavasti:

20 §

Tietojen antaminen eräille viranomaisille

Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden estämättä antaa pyynnöstä:

— —

8) Finanssivalvonnalle ja Patentti- ja rekisterihallitukselle sellaisia verotustietoja, jotka ovat välttämättömiä niiden valvoessa rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain 3 luvussa säädettyjä velvoitteita asiakkaan tuntemisesta;

9) Maanmittauslaitokselle asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitettuun osakeluetteloon merkitsemistä varten tarpeelliset tiedot varainsiirtoveron suorittamisesta.

_____

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

_____

Valiokunnan lausumaehdotukset

Eduskunta edellyttää, että uudistukseen siirtymistä ja siirtymäjärjestelyjen toimivuutta seurataan tarkoin ja tarvittaessa ryhdytään korjaaviin toimenpiteisiin sekä että maa- ja metsätalousministeriö toimittaa maa- ja metsätalousvaliokunnalle asiaa koskevan selvityksen vuoden 2022 loppuun mennessä.

Helsingissä 28.11.2018

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Anne Kalmari kesk

jäsen Markku Eestilä kok
jäsen Pertti Hakanen kesk
jäsen Hanna Halmeenpää vihr
jäsen Reijo Hongisto sin
jäsen Susanna Koski kok
jäsen Jari Myllykoski vas
jäsen Mats Nylund r
jäsen Juha Pylväs kesk
jäsen Arto Satonen kok
jäsen Tytti Tuppurainen sd
jäsen Harry Wallin sd
jäsen Eerikki Viljanen kesk
jäsen Peter Östman kd

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Carl Selenius
istuntoasiainneuvos Miika Suves