

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 25 §:n, asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia, asunto-osakeyhtiölakia ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annettua lakia.

Huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annettuun lakiin tehtäisiin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain voimaantulosta aiheutuvat muutokset. Lisäksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetussa laissa säädettyä asunto-osakeyhtiöiden osakeluettelon ylläpidon siirtämiselle säädettyä määräaikaa ehdotetaan pidennettäväksi vuodella päättymään vuoden 2023 lopussa. Ennen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain voimaantuloa perustettuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavia huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain siirtymäsäännöksiä ehdotetaan täsmennettäväksi. Asunto-osakeyhtiölaissa ehdotetaan lisäksi selvennettäväksi, miltä osin huoneistotietojärjestelmään kuuluvan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	3
1 Asian tausta ja valmistelu	3
1.1 Tausta	3
1.2 Valmistelu ja lausuntopalaute	4
2 Nykytila ja sen arviointi.....	5
3 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	6
4 Säännöskohtaiset perustelut	6
4.1 Laki huoneistotietojärjestelmästä.....	6
4.2 Asunto-osakeyhtiölaki	7
4.3 Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta.....	7
5 Voimaantulo	8
6 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	8
LAKIEHDOTUKSET	10
1. Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 25 §:n muuttamisesta	10
2. Laki asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n muuttamisesta	11
3. Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain muuttamisesta.....	12
LIITE	14
RINNAKKAISTEKSTIT	14
1. Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 25 §:n muuttamisesta	14
2. Laki asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n muuttamisesta	15
3. Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain muuttamisesta.....	16

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Huoneistotietojärjestelmästä annettu laki (1328/2018), jäljempänä *huoneistotietolaki*, tuli voimaan 1.1.2019. Sen voimaantulosta ja tähän liittyvistä siirtymäjärjestelyistä säädetään huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon annettussa laissa (1329/2018), jäljempänä *voimaantulolaki*. Huoneistotietojärjestelmän lakisääteinen tehtävä on palvella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdannan, vakuuksien hallinnan ja näihin verrattavan toiminnan sekä yhtiön hallinnon ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi sen avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin.

Tietojärjestelmän käyttöönotto ennen 1.1.2019 perustetuissa asunto-osakeyhtiöissä alkaa siten, että näiden niin sanottujen vanhojen asunto-osakeyhtiöiden osakeluetteloiden sisältämät tiedot ilmoitetaan Maanmittauslaitokselle. Tämä merkitsee osakeluettelon ylläpidon siirtämistä Maanmittauslaitokselle ja asunto-osakeyhtiön osakeluettelon pitovelvollisuuden lakkaamista. Voimaantulolain 5 §:n 1 momentin mukaan määräaika osakeluettelon ylläpidon siirtämiselle päättyy 31.12.2022. Kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon tiedot Maanmittauslaitokselle, yhtiön on viipymättä ilmoitettava osakkeenomistajille osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä. Ylläpidon siirtämisen jälkeen yhtiön osakkeisiin sovelletaan voimaantulolain osakkeen omistuksen ja panttauksen kirjaamista koskevia siirtymäsäännöksiä. Osakekirja voidaan mitätöidä hakemalla omistuksen kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Jos osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen tapahtuu osakkeenluovutus, kirjaamista on haettava siirtymäsäännösten mukaisesti. Kun kymmenen vuotta on kulunut osakeluettelon siirtämisestä, yhtiökokoukseen osallistumisen edellytyksenä on omistuksen kirjaamishakemuksen tekeminen.

Huoneistotietolakia sovelletaan huoneistotietolain 1 §:n 1 momentin mukaan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusta ja panttausta ja osakkeiden omistuksen perusteella hallittavia kohteita koskevien rekistereiden ja asiointijärjestelmän ylläpitoon. Laissa tarkoitetaan yhtiöllä asunto-osakeyhtiölain mukaista asunto-osakeyhtiötä ja sellaista asunto-osakeyhtiölain mukaista keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölain säännöistä yhtiön osakkeiden kuulumisesta huoneistotietojärjestelmään (huoneistotietolain 3 §:n 1 momentin 1 kohta). Maanmittauslaitos kirjaa huoneistotietojärjestelmään kuuluvan yhtiön osakkeen saannon ja panttauksen sekä merkitsee muun osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoituksen tätä tarkoitusta varten pidettävään osakehuoneistorekisteriin (huoneistotietolain 4 §:n 1 momentti).

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan asunto-osakeyhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietolaissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin (AOYL 2:1 a §). Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta lähtökohtana on asunto-osakeyhtiölain soveltaminen (AOYL 28:1.1 §). Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Huoneistotietojärjestelmän perustamisen myötä asunto-osakeyhtiölakiin otettiin säännös, jonka mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voida poiketa osakehuoneistorekisteriin kuulumista koskevasta asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:stä (AOYL 28:1.2 §). Lisäksi, jos keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1.1.tammikuuta 1992, asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan yhtiöön vain, jos soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä (AOYL 28:1.3 §).

Edellä mainituista keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskevista asunto-osakeyhtiölain säännöksistä ja voimaannpanolaista seuraa, että 1.1.2019 jälkeen perustettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet kuuluvat aina osakehuoneistorekisteriin.

Ennen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt (ns. vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt) voivat halutessaan liittyä osakehuoneistorekisteriin ottamalla yhtiöjärjestykseen tätä koskevan määräyksen (voimaannpanolain 6 §:n 1 momentti) ja siirtämällä osakeluettelonsa pidon Maanmittauslaitokselle voimaannpanolaissa säädetyllä tavalla (voimaannpanolain 6 §:n 2 momentti). Osakeluettelon siirron jälkeen vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan, mitä voimaannpanolain 7-11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä (voimaannpanolain 6 §:n 3 momentti). Osakehuoneistorekisteriin liittymisen jälkeen vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei voi päättää osakkeiden poistamisesta rekisteristä.

Jos vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei halua liittyä osakehuoneistorekisteriin, tällaiseen yhtiöön sovelletaan voimaannpanolain 6 §:n 3 momentin mukaan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaan tullessa voimassa ollutta asunto-osakeyhtiölakia (ns. vanha asunto-osakeyhtiölaki). Säännöksen tarkoituksena on ollut varmistaa se, ettei osakehuoneistorekisteriä koskeva lainsäädäntö miltei osin vaikuta vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön toimintaan (ts. sovellettavaan lakiin), jos yhtiö ei liity osakehuoneistorekisteriin. Voimaannpanolain säännös vanhan asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta kattaa siten myös vanhan asunto-osakeyhtiölain säännökset, joiden perusteella yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä osakeyhtiölain soveltamisesta (vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentti) ja ennen 1.1.1992 perustettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia vain, jos soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä (AOYL 28:1 §:n 3 momentti).

1.2 Valmistelu ja lausuntopalaute

Esitys on valmisteltu maa- ja metsätalousministeriössä. Oikeusministeriö on osallistunut valmisteluun keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevien säännösten osalta. Esityksen sisältöä ja vaikutuksia on käsitelty sidosryhmien kanssa huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntötyöryhmässä, jossa ovat olleet edustettuina oikeusministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön, valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön lisäksi Maanmittauslaitos, Finanssiala ry, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry ja Suomen Kiinteistönvälittäjät ry. Lisäksi esityksestä on pyydetty kirjalliset lausunnot edellä mainituilta tahoilta.

Osakeluettelon ylläpidon siirtämiselle säädetyin määräajan pidentämistä esitetyillä perusteilla kannattivat Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, Maanmittauslaitos, työ- ja elinkeinoministeriö, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Suomen Kiinteistöliitto ry ja Finanssiala ry. Edellä mainitut tahot kannattivat myös voimaannpanolain 6 §:n 3 momenttiin ehdotettua keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavaa lainsäädäntöä koskevaa teknistä täsmennystä. Kiinteistöliiton lausunnossa todettiin lisäksi voimaannpanolain 6 §:n 3 momentin perusteella olevan epäselvää, mikä on ennen huoneistotietojärjestelmään liittymistä osakeyhtiölakia (624/2006) soveltaneen vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osalta sovellettava laki järjestelmään liittymisen jälkeen. Kiinteistöliitto kiinnitti huomiota myös siihen, että osakeyhtiölakia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on käytännössä vaikea toimia silloin, kun yhtiön osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin. Valtiovarainministeriö katsoi, etteivät syyt osakeluettelon ylläpidon siirrolle säädetyin määräajan pidentämiseen käy riittävästi ilmi esityksestä. Se toivoi, että keinoja paperisista osakekirjoista luopumisen vauhdittamiseksi selvitetäisiin edelleen. Valtiovarainministeriö korosti, että ehdotetuista muutoksista aiheutuvat

menot on katettava valtiontalouden kehyspäästösten ja valtion talousarvioissa osoitettujen resurssien puitteissa. Oikeusministeriö ehdotti teknisiä muutoksia muutoksenhakua koskeviin säännöksiin.

2 Nykytila ja sen arviointi

Huoneistotietolain siirtymäsäännösten mukaan ennen 1.1.2019 perustetuilla asunto-osakeyhtiöillä olisi noin 3,5 vuotta aikaa tehdä osakeluettelon ylläpidon siirto huoneistotietojärjestelmään. Tällaisia yhtiöitä on yli 89 000, ja esityksen viimeistelyn hetkellä lokakuussa 2020 alle 1 000 yhtiötä on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon. Alun perin tarkoituksena oli, että suurin osa osakeluetteloista siirtyisi isännöintijärjestelmiin rakennettavan teknisen rajapinnan kautta. Isännöintijärjestelmille tarkoitettujen rajapinnan avaaminen ja sitä kautta myös järjestelmätoimittajilta vaadittavien ohjelmistomuutosten tekeminen on selkeästi viivästynyt lain valmistelun perustana olleista suunnitelmista. Esityksen laatimisen hetkellä arvioidaan, että osakeluetteloiden ylläpidon siirto teknisen rajapinnan avulla voidaan aloittaa maaliskuussa 2021. Tämä tarkoittaa, että valtaosan 89 000 asunto-osakeyhtiöstä olisi siirrettävä osakeluettelonsa vajaassa kahdessa vuodessa. Osakeluettelon ylläpidon siirtäminen on ollut mahdollista vuoden 2019 loppupuolelta alkaen käyttöliittymän avulla, mutta tämä mahdollisuus on kiinnostava vaihtoehto lähinnä muille kuin isännöintijärjestelmien piiriin kuuluville yhtiöille.

Yhtiölle osakeluettelon ylläpidon siirto ei ole nykyisten kokemusten perusteella normaalitilanteessa erityisen työläs tai aikaa vievä. Suuren massan johdosta on kuitenkin oletettavaa, että Maanmittauslaitoksen on varauduttava hyvin resursoituun asiakastukeen esiin tulevissa ongelmatilanteissa. Nykyisen kokemuksen perusteella yhtiöiden tilanteet ja tiedot ovat hyvin vaihtelevia. Tietoja on jouduttu täydentämään ja korjaamaan osakeluettelon siirron aikana ja myös sen jälkeen. On odotettavissa, että myös jatkossa osa siirroista tulee vaatimaan merkittävää rekisterinpitäjän asiantuntijatukea siirron onnistumiseksi.

Normaalitilanteessa osakeluettelon siirto vuoden 2022 loppuun mennessä ei aiheuttaisi merkittäviä ongelmia taloyhtiöille tai isännöintiin. Isännöintijärjestelmiin rakennettavan rajapinnan käyttöönoton viivästyminen on johtanut siihen, että siirtymäaika lyhentyisi ilman toimenpiteitä alle puoleen alkuperäisestä. Tämä johtaisi todennäköisesti siihen, että osakeluettelon ylläpidon siirtoon tarvittava asiakaspalvelu ruuhkautuisi ajoittain, kun useita satoja yhtiöitä pyrkii suorittamaan siirron yhtä aikaa. Lisäksi huomioitavan aikatauluriskin aiheuttavat covid 19-pandemian vaikutukset yhtiöiden ja isännöintijärjestelmien kehittäjien toimintaan. Sen vaikutuksia eri osapuolien kehittämisaikatauluihin on vielä mahdoton arvioida.

Edellä esitetyn johdosta on todettu, ettei ruuhkahuippuihin sijoittuvan osakeluettelon ylläpidon siirron yhteydessä ilmeneviin ongelmiin kyettäisi tarjoamaan tarvittavaa asiakastukea ilman merkittävää lisäresursointia. Asiakastuen järjestäminen tilanteissa, joissa suuri joukko osakeluetteloita siirretään samanaikaisesti, voisi osoittautua kirjaamisviranomaiselle mahdottomaksi. Tällainen tilanne ei olisi yhtiöiden, isännöitsijöiden eikä kirjaamisviranomaisen etujen mukaista.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön käyttöönotosta saadun palautteen perusteella voimaannpanolain 6 §:n 3 momentin tulkintaan on liittynyt epäselvyyksiä. Mainittua säännöstä vanhan asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta on tulkittu siten, että vanha asunto-osakeyhtiölaki tulisi vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestysmääräyksistä ja/tai perustamisajankohdasta riippumatta (kaikilta osin) sellaisenaan sovellettavaksi keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, jotka eivät ole liittyneet osakehuoneistorekisteriin. Tämä ei ole ollut säännöksen tarkoitus. Säännöksen tarkoitusta on kuvattu edellä 1 kappaleessa. Lisäksi asunto-osakeyh-

tiölain ja voimaanpanolain perusteella on pidetty osin epäselvänä, voivatko osakeyhtiölakia soveltavat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt toimia osakehuoneistorekisterissä sekä mitä lakia sovelletaan sellaisissa osakehuoneistorekisteriin liittyvissä vanhoissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, joiden yhtiöjärjestyksessä on aiemmin määrätty osakeyhtiölain soveltamisesta.

3 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi voimaanpanolakia siten, että osakeluetteloiden ylläpidon siirtämiselle säädettyä määräaika jatketaan vuodelle 31.12.2023 saakka. Lisäksi huoneistotietolakiin ja voimaanpanolakiin tehtäisiin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) voimaantulosta aiheutuvat muutokset.

Voimaanpanolain keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiötä koskevaa säännöstä (6 §:n 3 momentti) on tarpeen täydentää sen selventämiseksi, ettei huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulolla ole vaikutusta sellaisiin vanhoihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka eivät halua liittyä osakehuoneistorekisteriin. Muutos voidaan toteuttaa siten, että mainitussa voimaanpanolain kohdassa viitataan nykyistä tarkemmin vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momenttiin ja asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momenttiin, joiden perusteella on selvää, että vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön voidaan yhtiöjärjestyksen määräyksen ja/tai perustamisajankohdan perusteella soveltaa muuta kuin asunto-osakeyhtiölakia. Samalla on tarpeen selventää voimaanpanolain 6 §:n vanhoja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevia siirtymäjärjestelyjä. Uusien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden häiriöttömän toiminnan varmistamiseksi asunto-osakeyhtiölakia on lisäksi tarpeen selventää siten, että siinä rajoitetaan osakeyhtiölain valitsemista sovellettavaksi laiksi osakehuoneistorekisteriä koskevien seikkojen osalta.

Esityksessä ehdotetuilla muutoksilla ei ole menoja lisääviä vaikutuksia suhteessa valtiontalouden kehyspäätöksiin tai valtion talousarvioon, sillä ehdotetun siirtymäajan pidentämisen johdosta asiakaspalvelun tarve kyetään paremmin sopeuttamaan edellä mainittuihin raameihin. Esityksen ei arvioida lisäävän kustannuksia asunto-osakeyhtiöille tai kiinteistöalalla toimiville yrityksille. Esityksen arvioidaan edistävän hallittua ja onnistunutta yhtiöiden osakkeiden omistustietojen siirtymistä yhtiöiden hallinnasta osakehuoneistorekisteriin. Toisaalta siirtymäajan pidentäminen hidastaa niiden hyötyjen syntymistä, joita tavoitellaan omistus- ja panttaustietojen siirtämisellä julkisesti ylläpidettyyn rekisteriin. Esityksellä ei kuitenkaan ole sidosryhmien arvon mukaan merkittäviä asuntokaupan kehitystä hidastavia vaikutuksia. Ehdotetun muutoksen ei myöskään arvioida merkittäväällä tavalla hidastavan yhtiöiden hallinnon digitalisaatiokehitystä. Ehdotetut asunto-osakeyhtiölain ja voimaanpanolain muutokset ovat omiaan selventämään osakehuoneistorekisteriin perustamisen yhteydessä liitettävien uusien ja yhtiöjärjestyksestä muuttamalla liittyvien vanhojen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden toimintaa.

4 Säännöskohtaiset perustelut

4.1 Laki huoneistotietojärjestelmästä

25 §. Muutoksenhaku käyttö lupaa koskevaan päätökseen. Pykälässä säädetään muutoksenhausta käyttö lupaa koskevaan päätökseen, johon saisi hakea muutosta vaatimalla oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Edelleen oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden antamaan päätökseen saisi hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Jatkossa muutoksenhakuoikeudesta hallintotuomioistuimiin säädettäisiin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa ja vastaavat säännökset poistettaisiin huoneistotietolaista. Pykälään ehdotetaan

lisättäväksi informatiivinen viittaus, jonka mukaan muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa.

4.2 Asunto-osakeyhtiölaki

28 luku

Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §. Soveltamisala. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan selvyuden vuoksi muutettavaksi siten, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voida poiketa lain 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten soveltamisesta. Voimassa olevassa laissa nimenomainen kielto poiketa asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta koskee vain 2 luvun 1 a §:n säännöstä yhtiön osakkeiden kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin, mistä voi seurata, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätään osakeyhtiölain soveltamisesta esimerkiksi lunastusmenettelyn tai osakeluettelon pidon osalta tavalla, jota on käytännössä vaikeaa tai mahdotonta noudattaa osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä.

Yhtiön päivittäisen toiminnan, hallinnon ja päätöksenteon järjestämisen kannalta keskeisiä osakehuoneistorekisteriä koskevia lainkohtia ovat muun muassa lain 2 luvun 2 § ja 6 luvun 7 § osakeoikeuksien käyttämisestä, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4, 5 ja 5 a kohta lunastusmenettelystä, 2 luvun 12, 13 ja 15 § osakeluettelon pitämisestä, saannon kirjaamisesta osakeluetteloon ja osakeluettelon julkisuudesta sekä 6 luvun 21 § yhtiökokouksen koolle kutsumisesta.

4.3 Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaattamista

5 §. Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle. Pykälän 1 momentissa säädettyä osakeluettelon ylläpidon siirtämisen määräaikaan jatketaisiin vuodelle päättymään 31.12.2023. Muilta osin pykälään ei ehdoteta muutoksia.

6 §. Vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kuulumisen osakehuoneistorekisteriin. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että osakehuoneistorekisteriin liittyvän vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on rekisteriin liittymistä tarkoittavan yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä muutettava ja ilmoitettava rekisteröitäväksi tämän esityksen 2. lakiehdotuksessa tarkoitettua asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin mukainen yhtiöjärjestys, jonka nojalla osakehuoneistorekisteriä koskeviin seikkoihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölain osakehuoneistorekisteriä koskevia säännöksiä. Muutoksen tarkoituksena on varmistaa, että myös rekisteriin vapaaehtoisesti liittyvissä vanhoissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä otetaan sovellettavan lain osalta riittävästi huomioon osakehuoneistorekisteriin liittyvät toimintatavat ja menettelyt mm. osakeoikeuksien käytön (asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 1 ja 2 momentti sekä 6 luvun 7 §:n 2 momentti), osakkeiden lunastuksen (asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4, 5 ja 5 a kohta), osakeluettelon pidon (asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 13 ja 15 §) sekä yhtiökokouksen koolle kutsumisen (asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §) osalta. Jos vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei halua liittyä osakehuoneistorekisteriin ja siirtyä tämän myötä osakehuoneistorekisteriä koskevien asunto-osakeyhtiölain säännösten soveltamiseen, yhtiössä voidaan jatkaa aiemmin sovelletun lain soveltamista 3 momentissa säädetyllä tavalla.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi nimenomainen maininta siitä, että osakehuoneistorekisteriin liittyvän vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön olisi siirrettävä osakeluettelon

ylläpito Maanmittauslaitokselle viipymättä pykälän 1 momentissa tarkoitettun rekisteriin liittymistä tarkoittavan yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen. Muilta osin säännös vastaa voimassa olevaa lakia.

Pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä viitataan vanhan asunto-osakeyhtiölain soveltamisen ohella erityisesti vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin ja asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momentin soveltamiseen. Muutos on tarpeen sen selventämiseksi, ettei huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulo vaikuta sovellettavaan lakiin sellaisissa vanhoissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, jotka eivät ole liittyneet osakehuoneistorekisteriin. Näissä yhtiöissä voidaan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön estämättä jatkaa aiemmin sovelletun lain soveltamista vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Jos yhtiöjärjestyksestä tai yhtiön perusilmoituksen ajankohdasta ei vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin ja asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momentin perusteella muuta johdu, vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan säännöksen nojalla huoneistotietojärjestelmää koskevan lain voimaan tullessa olleen lain (ts. vanha asunto-osakeyhtiölaki) säännöksiä muun muassa osakeoikeuksien käytöstä, lunastusmenettelystä, osakekirjoista, osakeluettelosta, osakeannista, sulautumisesta ja jakautumisesta. Toisaalta, jos vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen tai yhtiön perusilmoituksen ajankohdan perusteella on ennen huoneistotietojärjestelmää koskevan lain lainsäädännön voimaantuloa poikettu asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta osakehuoneistorekisteriä koskevien tai muiden säännösten osalta, ei huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulo vaikuta sovellettavaan lakiin, jollei yhtiö päätä liittyä osakehuoneistorekisteriin pykälässä tarkoitettulla tavalla.

Momentin sanamuotoa ehdotetaan muutettavaksi myös sen selventämiseksi, että sovellettava laki muuttuu, kun vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö siirtää osakeluettelon pitämisen Maanmittauslaitokselle. Ehdotus vastaa tältä osin sisällöltään voimassa olevaa lakia.

17 §. Muutoksenhaku seuraamuksia koskevasta päätöksestä. Pykälässä säädetään muutoksenhausta kirjaamismaksun korottamista koskevaan päätökseen tai osakeluettelon ylläpidon siirtoa koskevaan maksuun. Edellä mainittuun päätökseen saisi jatkossakin hakea muutosta vaatimalla oikaisua siten kuin hallintolaissa säädetään. Sen sijaan muutoksenhausta hallintotuomioistuihin säädettäisiin jatkossa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa. Pykälään lisättäisiin informatiivinen viittaus mainittuun lakiin.

5 Voimaantulo

Ehdotetut lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan niin pian kuin eduskunta on ne käsitellyt ja hyväksynyt. Mikäli mahdollista ehdotetut lait tulisivat voimaan maaliskuussa 2021, jolloin tekniset rajapinnat isännöintijärjestelmiin tulisivat käyttöön ja asunto-osakeyhtiöiden vuotuiset yhtiökokoukset alkavat.

6 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Esityksessä ei ehdoteta muutoksia, joilla olisi mainittavia vaikutuksia oikeusvaltioperiaatteen tai perusoikeuksien toteutumiseen. Esitykseen ei myöskään sisälly alemman asteista sääntelyä koskevia säännösehdotuksia. Huoneistotietojärjestelmän perustamisen suhdetta perustuslakiin on käsitelty hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp.). Huoneistotietolain mukaan oikeuksien kirjaamista ja rajoitusten merkitsemistä koskeviin ratkaisuihin haetaan muutosta valittamalla yhtiön toimi-

HE 219/2020 vp

paikan käräjäoikeuteen. Tietojen käyttöluvan myöntämistä ja lakkauttamista koskeviin päätöksiin haetaan muutosta vaatimalla oikaisua siten kuin hallintolaissa säädetään. Koska lain nojalla ei tehdä muita kuin kirjaamista ja rajoituksen merkitsemistä tai tietojen käyttö lupaa koskevia päätöksiä, muutoksenhaun kohteena olevien päätösten yksilöintiä pykäläviittauksin ei ole pidettävä muutoksenhakukieltona, vaan tarkoituksenmukaisena keinona säätää kattavasti eri muutoksenhakuteiden käyttöalasta. Muut kuin käyttö lupaa koskevat päätökset ohjautuvat yleiseen tuomioistuimeen. Käyttö lupia koskevien asioiden osalta oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen, jonka päätökseen voi puolestaan hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Muutoksenhakusääntelyyn ei ehdoteta varsinaisia sisällöllisiä muutoksia, vaan tarpeettomaksi käyneet muutoksenhakua hallintotuomioistuimiin koskevat säännökset korvataan informatiivisella viittauksella oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 25 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 25 § seuraavasti:

25 §

Muutoksenhaku käyttölupaa koskevaan päätökseen

Edellä 20 ja 21 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa. Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki

asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 28 luvun 1 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1330/2018, seuraavasti:

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (1329/2018) 5, 6 ja 17 § seuraavasti:

5 §

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle

Vanhan asunto-osakeyhtiön on 1 päivän toukokuuta 2019 ja 31 päivän joulukuuta 2023 välisenä aikana siirrettävä osakeluettelonsa ylläpito Maanmittauslaitokselle. Siirtäminen tapahtuu ilmoittamalla muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaan tullessa voimassa olleen asunto-osakeyhtiölain (1599/2009), jäljempänä *vanha asunto-osakeyhtiölaki*, 2 luvun 12 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4–6 kohdassa tarkoitetut osakeluettelon tiedot sekä tieto yhtiöjärjestyksen vaihdannanrajotuslausekkeesta.

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 tämän pykälän 1 momentissa säädettyssä 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. Tällaiseen yhtiöjärjestyksen muutokseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta annetun lain (.../...) 28 luvun 1 §:n 2 momenttia. 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 viipymättä 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 osakeluettelon ylläpidon siirtoa Maanmittauslaitokselle vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan vanhaa asunto-osakeyhtiölakia, jollei vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentista tai asunto-osakeyhtiölain 28 luvun

HE 219/2020 vp

1 §:n 3 momentista muuta johdu. Osakeluettelon ylläpidon siirtämisen jälkeen yhtiöön sovelletaan, mitä tämän lain 7–11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä.

17 §

Muutoksenhaku seuraamuksia koskevasta päätöksestä

Edellä 16 §:ssä tarkoitettua seuraamusta koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistui-
meen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 12.11.2020

Pääministeri

Sanna Marin

Maa- ja metsätalousministeri Jari Leppä

1.

Laki

huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 25 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 25 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

25 §

25 §

Muutoksenhaku käyttölupaa koskevaan päätökseen

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.

Edellä 20 ja 21 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa. Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki

asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 28 luvun 1 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1330/2018, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

28 luku

28 luku

**Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön
ja muuhun osakeyhtiöön**

**Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön
ja muuhun osakeyhtiöön**

1 §

1 §

Soveltamisala

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.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevista säännöksistä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta
20 .*

3.

Laki**huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (1329/2018) 5, 6 ja 17 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

5 §

Vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle

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 asunto-osakeyhtiölain (1599/2009), 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 tämän pykälän 1 momentissa säädettyssä 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.

Vanhan asunto-osakeyhtiön on 1 päivän toukokuuta 2019 ja 31 päivän joulukuuta 2023 välisenä aikana siirrettävä osakeluettelonsa ylläpito Maanmittauslaitokselle. Siirtäminen tapahtuu ilmoittamalla muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaan tullessa voimassa olleen asunto-osakeyhtiölain (1599/2009), 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 tämän pykälän 1 momentissa säädettyssä 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.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 §

6 §

Vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kuulumisen osakehuoneistorekisteriin

Vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kuulumisen 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.

Vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi liittyä osakehuoneistorekisteriin ottamalla yhtiöjärjestykseen määräyksen muutetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta yhtiöön. *Tällaiseen yhtiöjärjestyksen muutokseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta annetun lain (.../...) 28 luvun 1 §:n 2 momenttia.* 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 tarkoitettujen osakeluettelon tiedot.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu yhtiöjärjestyksen muutos on ilmoitettava kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen. Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen yhtiön on *viipymättä* siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle ilmoittamalla vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4–6 kohdassa tarkoitettujen 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.

Ennen 2 momentissa tarkoitettua *osakeluettelon ylläpidon siirtoa* Maanmittauslaitokselle vanhaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan vanhaa asunto-osakeyhtiölakia, *jollei vanhan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentista tai asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 3 momentista muuta johdu.* *Osakeluettelon ylläpidon siirtämisen* jälkeen yhtiöön sovelletaan, mitä *tämän lain* 7–11 §:ssä säädetään vanhasta asunto-osakeyhtiöstä.

17 §

17 §

Muutoksenhaku seuraamuksia koskevasta päätöksestä

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*

Edellä 16 §:ssä tarkoitettua seuraamusta koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua. *Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).* *Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).*

HE 219/2020 vp

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta
20 .