



Lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen, oikeusministeriö

Lainsäädäntöneuvos Susanna Paakkola, maa- ja metsätalousministeriö

Maa- ja metsätalousvaliokunta

HALLITUKSEN ESITYS LAEIKSI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ ANNETUN LAIN 25 §:N, ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN 28 LUVUN 1 §:N JA HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVAN LAINSÄÄDÄNNÖN VOIMAANPANOSTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA, HE 219/2020 vp.

Maa- ja metsätalousministeriö yhteistyössä oikeusministeriön kanssa esittää vastineenaan seuraavaa:

Suomen kiinteistöliitto ry:n lausunnossa esitetyt näkökohdat

Kiinteistöliiton lausunnossa on esitetty seuraava kysymys: Jos osakeluettelon ylläpidon siirron tekevä keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on aiemmin soveltanut osakeyhtiölakia (624/2006) ja sovellettava laki tässä yhteydessä osittain muuttuu osakeyhtiölaista asunto-osakeyhtiölaiksi (1599/2009), muutuuko tässä yhteydessä osakeyhtiölain mukainen minimi yhtiökokouskutsuaika viikosta kahteen viikkoon? Kutsuaikaa koskeva muutos ei Kiinteistöliiton mukaan varmaankaan ole yhtiöille merkittävä ongelma, kunhan on lainsäädännöllisesti selvää, tuleeko yhtiön osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen noudattaa asunto-osakeyhtiölain vai osakeyhtiölain mukaista kutsuaikaa.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain (1329/2018), jäljempänä *voimaannpanolaki*, 8 §:n 3 momentin mukaan ”[y]htiökokouskutsun toimittamiseen vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:ää siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle”. Vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat liittyä osakehuoneistorekisteriin ottamalla asiasta yhtiöjärjestykseen voimaannpanolain 6 §:n 1 momentin mukaisen määräyksen ja siirtämällä tämän jälkeen viipymättä osakeluettelon pidon Maanmittauslaitokselle. Edelleen, voimaannpanolain 6 §:n 3 momentin perusteella tällaiseen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan voimaannpanolain säännöksiä vasta kun osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle. Voimaannpanolain 8 §:n 3 momentilla ei siten ole vaikutusta rekisteriin liittyvän keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kokouskutsuaikaan, josta on voitu yhtiöjärjestyksessä määrätä osakeyhtiölain mukaisesti. Yhtiökokouskutsun määräaika koskeva asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 § ei ole myöskään sellainen osakehuoneistorekisteriä koskeva säännös, jonka osalta asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentissa esitetään rajoitettavaksi mahdollisuutta määrätä yhtiöjärjestyksessä osakeyhtiölain soveltamisesta.

Kiinteistöliiton lausunto ei tältä osin anna aihetta muuttaa lakiehdotusta. Oikeusministeriö ja maa- ja metsätalousministeriö esittävät harkittavaksi, että valiokunnan mietinnössä edellä esitetyin perustein selvennettäisiin, ettei osakehuoneistorekisteriin liittymisellä ole vaikutusta vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiökokouskutsun määräaikaan.

Kiinteistöliitto on pitänyt epäselvänä sitä, tarkoittaako asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin mukainen osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten soveltaminen sitä, että yhtiöjärjestyksen mukaiset lunastusmenettelyä koskevat määräajat määräytyvät aina asunto-osakeyhtiölain mukaan, vai voidaanko määräaikojen osalta edelleen soveltaa osakeyhtiölain mukaisia määräaikoja. Kysymys on tärkeä erityisesti osakehuoneistorekisteriin liittyvien vanhojen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden

kannalta, joissa on yhtiöjärjestyksen perusteella voitu jo pitkään soveltaa osakeyhtiölain mukaista lunastusmenettelyä määräaikoineen. Erityisesti tällaisten yhtiöiden osalta keskeinen merkitys on sillä, onko asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin viittauksella tarkoitus pelkästään varmistaa lunastusmenettelyyn liittyvä tiedonkulku Maanmittauslaitoksen ja yhtiön välillä vai onko tarkoitus myös muuttaa lunastusmenettelyyn liittyvät määräajat asunto-osakeyhtiölain mukaisiksi? Kiinteistöliitto on esittänyt myös lunastushinnan maksua koskevan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 5 momentin huomioimista osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten soveltamista koskevalla listalla.

Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohdan mukaan hallituksen lunastusilmoituksen ja lunastusta käyttävän tahon lunastusvaatimuksen määräaika lasketaan siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot. Saman säännöksen 5 a kohdan mukaan hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden käyttämisestä Maanmittauslaitokselle. Kyseiset säännökset mainitaan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin ja voimaantulolain 6 §:n 1 momentin yksityiskohtaisissa perusteluissa osakehuoneistorekisteriä koskevin säännöksinä, joiden soveltamisesta osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voida poiketa. Lunastusmenettelyn määräajoilla ei sinänsä ole vastaavaa merkitystä siihen, miten osakehuoneistorekisteriin liittyvät menettelyt ja toimintatavat on otettava huomioon osakehuoneistorekisteriin kuuluvissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä. Toisaalta lunastusmenettelyn määräajojen muuttuminen vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön liittyessä osakehuoneistorekisteriin voisi johtaa yllättäviin seurauksiin yhtiön ja sen osakkeenomistajien kannalta.

Edellä mainitun perusteella asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momenttia on syytä tulkita siten, että keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä voidaan edelleen määrätä asunto-osakeyhtiölaista poikkeavista (osakeyhtiölain mukaisista) lunastusmenettelyn määräajoista, mutta määräaika lasketaan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohdan perusteella. Määräaika lasketaan toisin sanoen siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot. Mainitusta tulkinnasta seuraa, etteivät lunastusmenettelyyn sovellettavat määräajat muutu ilman yhtiön nimenomaista päätöstä myöskään vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön liittyessä osakehuoneistorekisteriin. Toisaalta edellä sanotun estämättä hallituksen olisi kuitenkin viipymättä ilmoitettava asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 5 a kohdan mukainen tieto lunastusoikeuden käyttämisestä Maanmittauslaitokselle.

Kiinteistöliiton kysymys ei anna aihetta muuttaa lakiehdotusta. Oikeusministeriö ja maa- ja metsätalousministeriö ehdottavat harkittavaksi, että osana lain esitöitä valiokunnan mietinnössä täsmennettäisiin, että asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin ja voimaantulolain 6 §:n 1 momentin yksityiskohtaisissa perusteluissa mainittujen asunto-osakeyhtiölain 5 §:n 2 momentin 4, 5 ja 5 a kohtien osalta on tarkoitus säätää pakottavasti ainoastaan tiedonkulku Maanmittauslaitoksen ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön välillä, eikä säännösten tarkoituksena ole vaikuttaa mahdollisuuteen määrätä lunastuksen määräajoista toisin. Vastaavasti valiokunnan mietinnössä voitaisiin täsmentää, että osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä ei voi poiketa asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 5 momentin säännöksestä lunastushinnan suorittamisesta viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

Maanmittauslaitoksen ehdotus

Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, olisiko hallituksen esityksessä kiinnitettävä vielä tarkemmin huomiota siihen, miten ehdotettu uusi sääntely vaikuttaa niihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka lain voimaan tullessa jo kuuluvat huoneistotietojärjestelmän piiriin ja joiden yhtiöjärjestykset ovat jollakin tavalla ristiriidassa uuden sääntelyn kanssa.

Osakehuoneistorekisterissä on tällä hetkellä vajaa 800 keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, joista 36 on ennen 2019 perustamisilmoituksen tehneitä ns. vanhoja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, jotka ovat liittyneet vapaaehtoisesti rekisteriin yhtiöjärjestystä muuttamalla. Loput keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt on 1.1.2019 perusilmoituksen jälkeen perustettu suoraan osakehuoneistorekisteriin. Ministeriöiden tietoon ei ole tullut käytännön ongelmia, joita olisi seurannut siitä, että näissä yhtiöissä olisi asunto-osakeyhtiölain osakehuoneistoa koskevien säännösten kanssa ristiriitaisia yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Käytännössä jo ennen nyt ehdotettuja selvennyksiä laissa on lähdetty siitä, että uutta keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä perustettaessa ja vanhaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä osakehuoneistorekisteriin liitettäessä otetaan huomioon asunto-osakeyhtiölain osakehuoneistorekisteriä koskevat säännökset.

Maanmittauslaitoksen ehdotus ei anna aihetta muuttaa lakiehdotusta. Mahdollinen sääntely, jolla puututtaisiin taannehtivasti osakehuoneistorekisteriin kuuluvien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestysmääräyksiin voi oikeusministeriön ja maa- ja metsätalousministeriön arvon mukaan olla ongelmallista. Tämän johdosta on perusteltua, että mahdolliset ongelmatilanteet selvitetään tapauskohtaisesti ja tarvittaessa muutetaan yhtiöjärjestystä.