

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 8 päivänä helmikuuta 2023

151/2023

Laki

huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 5 §, 13 §:n 1 momentin 2 kohta ja 14 §:n 1 kohta sekä
lisätään lakiin uusi 8 a–8 d §, 13 §:n 1 momenttiin uusi 3 kohta, lakiin uusi 13 a sekä 17 a–17 c §, 19 §:ään uusi 3 momentti ja lakiin uusi 25 a § seuraavasti:

5 §

Osakkeenomistajan kirjaaminen

Osakkeen ensimmäinen omistaja kirjataan osakehuoneistorekisteriin yritys- ja yhteisötietolain (244/2001) 10 §:ssä tai asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 13 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen tietojen perusteella.

Osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin sen hakemuksesta, jolle osake on siirtynyt. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta.

Saanto, joka ei ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia, kirjataan osake-huoneistorekisteriin ehdollisena. Saannon kirjaamista koskeva hakemus jätetään tällöin muuten lepäämään, kunnes asia voidaan lopullisesti ratkaista. Tällöin voidaan jättää lepäämään muukin hakemus tai ilmoitus, jonka perusteella osakehuoneistorekisteriin voidaan tehdä kirjaus tai merkintä, jos luovutuksensaaja kirjataan osakkeenomistajaksi.

Jos osakkeet on hankittu perustettavan yhtiön lukuun, tieto tästä merkitään osakehuoneistorekisteriin saannon kirjaamisen yhteydessä. Perustettavan yhtiön lukuun osakkeet hankkinut voi hakea tiedon poistamista rekisteristä.

8 a §

Kirjaaminen tai merkintä yhtiöjärjestyksen muutoksen perusteella

Osakkeita koskevan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n 5 momentissa tarkoitetun yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnistä on viipymättä tehtävä merkintä osakehuoneistorekisteriin. Merkintä poistetaan ja osakehuoneistorekisteriin kirjatut ja merkityt oikeudet ja rajoitukset kohdistetaan tarvittaessa muuttuneisiin osakeryhmiin osakkeenomistajan hakemuksesta.

Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröintiä koskevan merkinnän poistaminen ja tarvittaessa osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeuksien ja rajoitusten kohdistaminen muuttuneisiin osakeryhmiin on ratkaistava samalla kaikkien toisiinsa vaikuttavien 1 momentissa tarkoitettujen hakemusten osalta seuraavasti:

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

- 2) panttauksen osalta edellytyksenä on pantinsaajan suostumus; sekä
- 3) osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan osakehuoneistorekisteriin merkityn rajoituksen osalta edellytyksenä on rekisteriin oikeudenhaltijaksi merkityn suostumus tai muu selvitys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetun ratkaisun edellytyksenä olevan suostumuksen antamisesta silloin, kun osakehuoneistorekisteriin on tehty 7 §:ssä tarkoitettu merkintä osaketta tai osakkeenomistajaa koskevasta rajoituksesta, säädetään erikseen.

Jos osakkeisiin on 1 momentissa tarkoitetun yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan merkinnän tekemisen jälkeen tullut vireille uusi saannon tai panttauksenkirjaamista koskeva hakemus, asian ratkaisu edellyttää 2 momentin mukaista päätöstä kyseisen rekisterimerkinnän poistamisesta ja tarvittaessa oikeuksien kohdistamisesta muutetun yhtiöjärjestyksen mukaisiin osakkeisiin. Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos osakkeet on hankittu ulosottomenettelyssä tai konkurssipesältä.

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

8 b §

Kirjaaminen tai merkintä purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä

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

8 c §

Kirjaaminen tai merkintä sulautumisen ja jakautumisen perusteella

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

8 d §

Yhtiön purkaminen, rekisteristä poistaminen ja yhteisömuodon muuttaminen

Osakkeet poistetaan osakehuoneistorekisteristä asunto-osakeyhtiölain 21 luvun 1 §:ssä tai osakeyhtiölain (624/2006) 19 luvun 4 §:ssä tarkoitetun yhteisömuodon muutoksen taikka asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 1 §:ssä tai osakeyhtiölain 20 luvun 1 §:ssä tarkoitetun purkautumisen tultua rekisteröidyksi. Sama koskee asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 2 §:ssä, osakeyhtiölain 20 luvun 2 §:ssä ja kaupparekisterilain (129/1979) 24 §:ssä tarkoitettua yhtiön poistamista rekisteristä.

13 §

Hallintakohderekisteri

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

- 2) yhtiölle kuuluvan tai sen hallitseman kiinteistön, rakennuksen, huoneiston ja osakeyhtiön tunnuksista;
- 3) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettujen selvitysten sekä 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten mukaisista toimenpiteistä.

13 a §

Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot

Yhtiötä ja hallintakohteita koskevana taloudellisina tietoina hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto:

- 1) yhtiön uudisrakentamista tai perusparannusta varten nostaman luoton kokonaispääomasta;
- 2) luottoa koskevan luottosopimuksen tekopäivämäärästä;
- 3) siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten;
- 4) siitä, jakautuuko vastuu luotosta yhtiössä osakeryhmille;
- 5) kunkin osakeryhmän kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta;
- 6) kunkin osakeryhmän vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen; sekä
- 7) 1–6 kohdassa tarkoitettujen tietojen päivitätsajankohdasta ja päivittäjästä.

14 §

Muuhun viranomaisen tietojärjestelmään sisältyvien taloudellisten ja teknisten tietojen käsittely

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

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

17 a §

Yhtiön tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tiedoista

Yhtiön on asetettava 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:n 4–7 kohdassa tarkoitettut tiedot saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle tekniselle rajapinnalle tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman käyttöliittymän kautta koneluettavassa muodossa. Tiedot on päivitettävä vähintään kerran vuodessa kuukauden kuluessa yhtiön asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:ssä tarkoitetun varsinaisen yhtiökokouksen päättymisestä sekä viivytyksettä mainitun lain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutetun tahon tätä pyytäessä. Edellä 13 a §:n 4–7 kohdassa tarkoitettut tiedot on lisäksi päivitettävä aina:

- 1) vastikkeiden määrään vaikuttavan yhtiökokouspäätöksen jälkeen;
- 2) osakeryhmän muutosten jälkeen; sekä
- 3) osakeryhmän omistajan tehdessä maksuohjelmasta poikkeavan maksusuorituksen.

Edellä 1 momentissa säädetty tiedonantovelvollisuus koskee yhtiötä, jossa on enintään viisi hallintakohdetta sekä yhtiötä, jonka hallintakohteet eivät ole tavanomaisen vaihdannan piirissä vain, jos sillä on 13 a §:n 4 kohdassa tarkoitettua lainaa, josta vastuu jakautuu osakeryhmille, taikka asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitettun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho tietojen päivittämistä pyytää.

Edellä 1 ja 2 momentissa säädetty tiedonantovelvollisuus alkaa rakentamisvaiheen päätyttyä asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla.

17 b §

Luotonantajan tiedonantovelvollisuus yhtiön sekä hallintakohteen taloudellisista tiedoista

Yhtiölle luoton myöntäneen luotonantajan on asetettava 13 a §:n 1–3 kohdassa tarkoitettut tiedot yhtiön nostamista luotoista saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle tekniselle rajapinnalle tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman verkkoasointipalvelun kautta koneluettavassa muodossa viivytyksettä luoton nostamisen jälkeen.

17 c §

Tarkemmat säännökset

Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:ssä tarkoitettujen tietojen sisällöstä ja teknisistä yksityiskohdista sekä siitä teknisestä tavasta, jolla 17 a ja 17 b §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus on toteutettava.

19 §

Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin

Positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain (739/2022) 2 §:ssä tarkoitettulla rekisterinpitäjällä on oikeus salassapitosäännösten estämättä ilman käyttö lupaa saada huoneistotietojärjestelmästä positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämiseksi välttämättömät tiedot teknisen käyttöyhteyden avulla tai muulla tarkoitukseen soveltuvalla tavalla.

25 a §

Yhteistyöryhmä

Yhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä varten Maanmittauslaitos asettaa kahdeksi vuodeksi kerrallaan yhteistyöryhmän, johon kutsutaan järjestelmän ylläpitäjien ja käyttäjien edustajia.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2023. Lain 8 a §:n ja 8 b §:n säännökset tulevat kuitenkin voimaan vasta valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana.

Lain 8 a §:n 2 momentissa tarkoitettun ratkaisun tekeminen edellyttää, että osakkeenomistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

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

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

Luotonantajan on täytettävä 17 b §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus tiedonantohetkellä voimassa olevien luottosopimusten osalta ensimmäisen kerran 1 päivän syyskuuta ja 30 päivän marraskuuta 2025 välisenä aikana.

Yhtiön on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 a §:n 4–6 kohdassa tarkoitetuista tiedoista tiedonantohetkellä voimassa olevien luottosopimusten osalta ensimmäisen kerran 1 päivän joulukuuta 2025 ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana.

Yhtiön, joka käyttää tietojen toimittamiseen Maanmittauslaitoksen tarjoamaa rajapintapalvelua, on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetuista tiedoista ensimmäisen kerran 1 päivän kesäkuuta 2025 ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana.

Yhtiön, joka käyttää tietojen toimittamiseen Maanmittauslaitokselle sen tarjoamaa verkkoasointipalvelua, on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettujen tietojen osalta ensimmäisen kerran 1 päivän tammi-kuuta ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana.

Yhtiö, jossa on enintään viisi hallintakohdetta ja jolla ei ole 13 a §:n 4 kohdassa tarkoitettua lainaa, josta vastuu jakautuu osakeryhmille, voi toimittaa 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:ssä tarkoitettuja tietoja huoneistotietojärjestelmään 1 päivästä tammi-kuuta 2026.

Lain 17 a §:ssä säädetty velvollisuus toimittaa huoneistotietojärjestelmään tietoja asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten mukaisista toimenpiteistä koskee vain tämän lain voimaantulon jälkeen tehtyjä toimenpiteitä.

Helsingissä 3.2.2023

Tasavallan Presidentti

Sauli Niinistö

Maa- ja metsätalousministeri Antti Kurvinen