

Finanssiala ry

VN/467/2022

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta

Esitys kaipaa tarkennusta erityisesti pantinhaltijan kannalta

Finanssiala ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa. Esityksen tavoitteena oleva lainsäädännön tarkentaminen ja viranomaisten yhteistoiminnan kehittäminen muutostilanteiden ennakoitavan, sujuvan ja oikeudenhaltijoiden oikeudet turvaavan käsittelyn takaamiseksi on mielestämme kannatettava. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi esitämme kunnioittavasti seuraavanlaisia tarkennuksia käsillä olevaan esitykseen ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön jatkokehittämisessä huomioitavaksi:

- Jotta pantinhaltijan asema ei osakekirjojen sähköistymisen myötä huonontuisi, FA kannattaa mallia, jossa edellytykset kirjaukselle tarkistettaisiin viranomaisten toimesta ennen kirjaamista. Tämä varmistaisi sen, ettei yhtiön tietoja voida tietämättömyyden vuoksi tai suorastaan vilpillisessä tarkoituksessa muuttaa siten, että loukataan esim. pantinhaltijan oikeutta.
- Kannatamme osakehuoneistorekisterin suhteen yhtenäistä toimintatapaa kaikille asunto-osakeyhtiöille ja keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille. Osakehuoneistorekisteristä saatavat tiedot parantavat luotonantajan ja pantinsaajan tiedonsaantia ja helpottavat näin luoton saamista sekä näiden kohteiden käyttämistä vakuutena.
- Toivomme, että yhtiöjärjestysmuutosten ilmoittaminen yhden viranomaisen kautta sekä panttioikeudenhaltijan aseman selventäminen otettaisiin jatkovalmistelussa ratkaistaviksi.

1 Oikeudenhaltijoiden suoja kaipaa parantamista

Esityksessä lähdetään mallista, jossa on ensisijaisesti yhtiön vastuulla selvittää oikeudenhaltijoiden (esim. pantinhaltija) suostumukset muutoksiin etukäteen. Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:än esitetään muutosta, jonka mukaan selvitykseen yhtiöjärjestyksen muutoksen vaikutuksista on sisällytettävä selvitys kyseisiin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuviin osakehuoneistorekisteristä ilmeneviin kolmannen oikeuksiin. Selvityksestä on käytävä ilmi, että yhtiöjärjestyksen muutosta varten on hankittu huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 8 a §:ssä tarkoitettua kirjaamista tai merkintää varten tarvittavat osakehuoneistorekisteriin kirjattujen ja merkittyjen oikeudenhaltijoiden suostumukset.

Edelleen esitetään asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 34 §:ää muutettavaksi siten, että tieto edellä mainituista suostumuksista annetaan huoneistotietorekisteriin päätöksen rekisteröitäväksi ilmoittavan yhtiön edustajan antamalla vakuutuksella. Huoneistotietorekisterin rekisteröinnin perusteena on siis ainoastaan yhtiön edustajan antaman vakuutuksen, ei varsinaisten suostumusten olemassaolon tarkistaminen.

Esityksen perusteluissa on todettu näin: ”Osakehuoneistorekisteriä koskeva sääntely, erityisesti rekisteriin merkittyjen oikeuksien poistamiseen ja muuttamiseen soveltuva suostumusvaatimus, on omiaan parantamaan rekisteriin kuuluviin osakkeisiin kohdistuvien oikeudenhaltijoiden suojaa. Saman suuntainen vaikutus arvioidaan olevan sillä, että asunto-osakeyhtiölaissa selvennetään oikeudenhaltijan mahdollisuutta kanteen nostamiseen tämän oikeutta loukkaavan päätöksen tehottomuuden vahvistamiseksi.”

Finanssiala ry:n näkökanta asiaan on, että esitetty muutos ei paranna pantinhaltijan asemaa, vaan päinvastoin mahdollistaa sen huonontamisen joko tietämättömyyden tai tahallisuuden vuoksi. Perusteluissa on jätetty huomioon ottamatta huoneistotietojärjestelmän mukanaan tuoma suuri muutos eli fyysisten osakekirjojen korvautuminen rekisterimerkinnällä.

Tällä hetkellä asunto-osakkeiden panttauksessa tapahtuu fyysisen osakekirjan luovutus pantinhaltijan säilytettäväksi. Näin ollen yhtiöjärjestykseen tehtäviä muutoksia, jotka vaikuttavat osakekirjaan merkittäviin tietoihin (esim. osakesarjoihin), ei voida toteuttaa ilman pantinhaltijan myötävaikutusta. Uusien osakekirjojen painamiseksi on vanhat mitätöitävä, mikä edellyttää aina yhteydenottoa pantinhaltijaan ja pantinantajan myötävaikutusta muutokseen.

Asunto-osakeyhtiölain 23 luvun 2 a §:ssä on todettu oikeudenhaltijan oikeutta loukkaavan päätöksen olevan tehoton oikeudenhaltijaa kohtaan. Käytännössä tehottomuus toteutuu mahdollisuudella jälkikäteen moittia asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:n vastaisesti tehtyä yhtiökokouksen päätöstä. Ehdotettu kannepohjainen menettely on oikeussuojakeinona hidas ja aiheuttaa oikeudenhaltijalle kustannuksia. Lisäksi se sisältää riskin siitä, että virheellisen päätöksen perusteella tehty kirjaus voi olla rekisterissä pitkänkin aikaa ja siihen perustuen voidaan sinä aikana perustaa muita oikeuksia. Oletettavasti moitekanteen hyväksyminen mitätöisi nämä myöhemmin perustetut oikeudet. Tällainen mekanismi on omiaan rapauttamaan rekisterin luotettavuutta.

Osakekirjojen muuttuminen sähköiseksi tuo siis mukanaan uudenlaisia riskejä. Jotta oikeudenomistajien asema ei huoneistotietorekisterin käyttöönoton myötä huonontuisi, FA kannattaa mallia, jossa edellytykset kirjaukselle tarkistettaisiin viranomaisten toimesta ennen kirjaamista. Tämä varmistaisi sen, ettei yhtiön tietoja voida vilpillisesti tai tietämättömyyden vuoksi muuttaa siten, että loukataan esim. pantinhaltijan oikeutta. Vähimmillään tarkistaminen voisi tarkoittaa sitä, että yhtiöjärjestyksen muutosilmoitukseen on liitettävä oikeudenhaltijoiden kirjalliset suostumukset. Varmempi menettely olisi, että tarkistukset tehtäisiin viranomaisten toimesta suoraan oikeudenhaltijoilta.

Haluamme myös kiinnittää huomiota esitetyn asunto-osakeyhtiölain 23 luvun 2 a §:n toisen momentin sanamuotoon ”Kanne on kuitenkin nostettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun oikeudenhaltija on saanut suostumuksensa mukaisen yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi...” Viittaus suostumuksenmukaisuuteen on epäselvä, koska kanteen nostamisen perusteena on nimenomaan se, että asianmukaista suostumusta ei ole annettu.

2 Yhtenäinen käsittelytapa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille on toivottava

Ehdotetun asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1§:n mukaan keskinäisen kiinteistörekisteriyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiön osakkeet eivät kuulu lain 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Tällaista määräystä ei voida myöhemmin poistaa yhtiöjärjestyksestä, eli yhtiöjärjestyksen muuttaminen ei tältä osin ole mahdollista.

Kannatamme osakehuoneistorekisterin suhteen yhtenäistä toimintatapaa kaikille asunto-osakeyhtiöille ja keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille. Osakehuoneistorekisteristä saatavat tiedot parantavat luotonantajan ja pantinsaajan tiedonsaantia ja helpottavat näin luoton saamista sekä näiden kohteiden käyttämistä vakuutena.

3 Jatkovalmistelussa huomioitavia asioita

3.1 Yhtiöjärjestyksen muutosten käsittely yhden viranomaisen kautta

Esityksen mukaan valmistelussa on arvioitu käsittelymallia, jossa osakkeita koskevien yhtiöjärjestys- ja muiden yhtiöoikeudellisten muutosten rekisteröinti kaupparekisterissä olisi edellyttänyt, että myös osakehuoneistorekisterin ajan tasalle saattamisen edellytykset olisi tutkittu ja ratkaistu Maanmittauslaitoksessa osana samaa rekisteröintimenettelyä. Mallissa olisi toteutettu uudenlaiset kaupparekisterin ja osakehuoneistorekisterien tietojärjestelmien väliset rajapinnat, joiden myötä kaupparekisteri- ja kirjaamisviranomainen olisivat voineet hakemusten käsittelyvaiheessa sovittaa yhteen muutoksen edellytysten tutkimisen ja ratkaisemisen. Mallissa yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinti olisi edellyttänyt Maanmittauslaitokselta myönteistä välipäätöstä osakehuoneistorekisteriä koskevien esineoikeudellisten edellytysten täyttymisestä ennen muutoksen yhtiöoikeudellista rekisteröintiä kaupparekisteriin. Osakehuoneistorekisterin kirjaukset ja merkinnät olisi mallissa saatettu automaattisesti ja käytännössä reaaliaikaisesti vastaamaan kaupparekisteriin rekisteröityä yhtiöjärjestyksen muutosta.

Mallin etuna on esityksessä mainittu, että se estäisi aukottomasti kauppa- ja osakehuoneistorekisterin osakkeita koskevien tietojen eriytymisen. Haluamme korostaa, että tietojen yhdenmukaisuus on tärkeä asunto-osakkeiden vaihdannan ja muun taloudellisen hyödyntämisen edistäjä. Tämän lisäksi tietojen päivittäminen ns. ”yhden luukun kautta” vähentäisi taloyhtiöiden hallinnollista taakkaa ja toimisi siis myös osana valtionhallinnon digitaalisten palveluiden sujuvoittamista.

Esitämme siis, että yhtiöjärjestysmuutosten ilmoittaminen suoraan PRH:sta MML:lle otettaisiin vähintäänkin jatkovalmisteluun.

3.2 Panttioikeudenhaltijan mahdollisuus uusluotonmyöntöön kaipaa selventämistä

Esityksessä ei otettu lainkaan kantaa siihen, millä edellytyksin panttioikeudenhaltija voi myöntää uutta luottoa aiemmin kirjattua panttioikeusmerkintää vastaan. Tämä herätti ongelmia erityisesti osakehuoneistorekisterin alkuvaiheessa, kun pankit joutuivat keskenään sopimaan jälkipanttijärjestelyistä eikä tilanne ole edelleenkaan täysin yksiselitteinen. Kysymyksiä herää mm. siitä, olisiko mahdollista myöntää uutta luottoa euromääräisesti rajattua panttioikeusmerkintää vastaan, vaikka myöhemmälle etusijalle olisi kirjattu toisen pantinhaltijan panttioikeus tai jos pankin saatavat on jo

26.4.2022

Kaarlela Teija

maksettu kokonaisuudessaan, onko panttioikeusmerkintää välttämätöntä poistaa vai voiko sitä vastaan myöntää myöhemmin uutta luottoa. Näihin olisimme toivoneet, että hallituksen esitys olisi tuonut vähintäänkin tulkinta-apua. Yksi tapa olisi todeta, että HTJ-lain panttausjärjestelmään sovellettaisiin maakaaren kiinnitysmenettelyn vakiintuneita tulkintoja.

FINANSSIALA RY

Hannu Ijäs