

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 31 päivänä joulukuuta 2018

1329/2018

Laki

huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Huoneistotietolainsäädännön voimaantulo

Seuraavat lait tulevat voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019:

- 1) huoneistotietojärjestelmästä annettu laki (1328/2018), jäljempänä *huoneistotietolaki*;
- 2) asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta annettu laki (1330/2018), jäljempänä *muutettu asunto-osakeyhtiölaki*;
- 3) asuntokauppalain muuttamisesta annettu laki (1331/2018);
- 4) ryhmärakennuttamislain 25 §:n muuttamisesta annettu laki (1332/2018);
- 5) kaupparekisterilain 9 ja 21 §:n muuttamisesta annettu laki (1333/2018), jäljempänä *muutettu kaupparekisterilaki*;
- 6) yritys- ja yhteisötietolain muuttamisesta annettu laki (1334/2018), jäljempänä *muutettu yritys- ja yhteisötietolaki*;
- 7) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta annettu laki (1335/2018);
- 8) vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 §:n muuttamisesta annettu laki (1336/2018);
- 9) aravalain 6 §:n muuttamisesta annettu laki (1337/2018);
- 10) aravarajoituslain 12 ja 18 §:n muuttamisesta annettu laki (1338/2018);
- 11) asumisoikeusasunnoista annetun lain 51 §:n muuttamisesta annettu laki (1339/2018);
- 12) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta annettu laki (1340/2018);
- 13) ulosottokaaren 2 luvun 6 §:n ja 4 luvun 33 §:n muuttamisesta annettu laki (1341/2018);
- 14) lahjanlupauslain 3 §:n muuttamisesta annettu laki (1342/2018);
- 15) varainsiirtoverolain 11 ja 24 §:n muuttamisesta annettu laki (1343/2018).

Seuraavat lait tulevat voimaan 1 päivänä marraskuuta 2019:

- 1) verotusmenettelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta annettu laki (1344/2018);
- 2) verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta annettu laki (1345/2018).

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 ollut 11 §:n 4 mo-

menttia 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 tunnuksset tai muut yksilöintitiedot väestötietojärjestelmästä, kiinteistötietojärjestelmästä ja kaupparekisteristä.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettut 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 asunto-osakeyhtiölain (1599/2009), jäljempänä *vanha asunto-osakeyhtiölaki*, 2 luvun 12 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4–6 kohdassa tarkoitettut 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 tarkoitettut osakeluettelon tiedot tämän pykälän 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 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.

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 siirretty 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.

Yhtiökokouksetun toimittamiseen vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:ää siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Yhtiön on osakeluettelon siirron yhteydessä ilmoitettava tiedossaan olevat muutetun asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:n 1 momentissa tarkoitettujen 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 tarkoitettulla 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 tarkoitettulla 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 tarkoitettulla 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 pantinsaajaksi 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 tarkoitettua 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 vanhan asunto-osakeyhtiölain 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 tarkoitettun yhtiön osakekirjaan ja osakeluetteloon tehtyihin 1 §:n 1 momentin 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 ollut lakia.

15 §

Suoritteiden maksullisuus

Tähän lakiin perustuvista Maanmittauslaitoksen suoritteista peritään valtion maksu-
rustelaissa (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 1 päivänä tammikuuta 2019.

Helsingissä 28 päivänä joulukuuta 2018

Tasavallan Presidentti

Sauli Niinistö

Maa- ja metsätalousministeri Jari Leppä