

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 luvun 12 §:n 6 kohta, 6 luvun 43 §:n 5 momentti, 7 luvun 27 § ja 28 §:n otsikko ja 1 momentti, 19 luvun 14 §:n 3 ja 4 momentti, 20 luvun 14 §:n 2 ja 3 momentti sekä 28 luvun 1 §,
sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 12 §:n 6 kohta, 19 luvun 14 §:n 3 ja 4 momentti sekä 20 luvun 14 §:n 2 ja 3 momentti laissa 1330/2018, 6 luvun 43 §:n 5 momentti laissa 183/2019, 7 luvun 27 § osaksi laissa 1330/2018 ja 28 luvun 1 § osaksi laissa 16/2021, sekä
lisätään 6 luvun 3 §:ään uusi 6 momentti, 22 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 183/2019, uusi 5 momentti, 34 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 547/2010, uusi 5 momentti, 40 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laissa 183/2019, uusi 6 a kohta sekä 23 lukuun uusi 5 § seuraavasti:

2 luku

Osakkeet

12 §

Osakeluettelo

Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa osakeluetteloa, johon merkitään:

6) osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus tai turvaamistoimenpide sekä huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin.

6 luku

Yhtiökokous

3 §

Varsinainen yhtiökokous

Edellä 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuihin selvityksiin sisältyvät tiedot kunnossapito- ja muutostöistä on toimitettava Maanmittauslaitokselle noudattaen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ää.

22 §

Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Jos päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta koskee 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuja osakehuoneistoja tai 5 kohdassa tarkoitettuja osakeryhmiä koskevia tietoja, 1 momenttia sovelletaan myös selvitykseen yhtiöjärjestyksen muutoksen vaikutuksista 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. Tätä momenttia ei sovelleta, jos yhtiöjärjestyksen muutos koskee ainoastaan osakehuoneiston pinta-alan tarkastusmittausta, osakehuoneiston huoneiden lukumäärän muuttamista tai jos muutoksesta päätetään tämän luvun 39 §:ssä tarkoitetun purkamisen ja uusrakentamisen toteuttamiseksi.

34 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Jos yhtiöjärjestyksen muutos koskee 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuja osakehuoneistoja tai 5 kohdassa tarkoitettuja osakeryhmiä koskevia tietoja, päätöksen rekisteröitäväksi ilmoittavan on annettava vakuutus siitä, että muutosta koskevan päätöksen tekemisessä on noudatettu tämän luvun 22 §:n 5 momentin vaatimusta tarvittavien oikeudenhaltijoiden suostumusten hankkimisesta.

40 §

Suunnitelma purkamisesta ja uusrakentamisesta

Yhtiön hallituksen on laadittava purkamisesta ja uusrakentamisesta suunnitelma, jossa on oltava:

6 a) selvitys uusien osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajien ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden ilmoittamisesta kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin;

43 §

Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen

Lunastajan on viipymättä ilmoitettava yhtiölle 1 momentissa tarkoitetun ääni- ja omistusosuuden täyttymisestä ja lakkaamisesta. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava lunastusoikeuden ja -velvollisuuden edellytyksenä olevan ääni- ja omistusosuusvaatimuksen täytyminen ja lakkaaminen rekisteröitäväksi ja merkittäväksi osakeluetteloon sekä ilmoitettava asiasta osakkeenomistajille noudattaen, mitä kutsun toimittamisesta yhtiökokoukseen säädetään, kun yhtiö on saanut lunastajalta ilmoituksen tai muuten luotettavan tiedon asiasta.

7 luku

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

27 §

Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus taikka tehtävä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä tarkoitettu tietojen päivitys. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus taikka tehdä päivitys on hallituksen puheenjohtajalla. Pyyntöä voivat tehdä:

- 1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;
- 2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä
- 3) välitysliike, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto.

Todistuksesta on käytävä ilmi:

- 1) yhtiön taloudellinen tila;
- 2) tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 3) maa-alueen omistussuhteet;
- 4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;
- 5) tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 6) tiedot yhtiön osakkeiden kuulumisesta ja osakeryhmän omistajan kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin;
- 7) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi sekä osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus, jollei osakkeenomistajaa ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin;
- 8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoajaksi;
- 9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;
- 10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;
- 11) yhtiötä vastaan vireille panttu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;
- 12) 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva osakeantivaltuutus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoitettavien oikeuksien antamisesta; sekä
- 13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Todistuksesta sekä osakeryhmäkohtaisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

Tarkempia säännöksiä isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

28 §

Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen ja toimittaminen huoneistotietojärjestelmään

Hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä tarkoitetuista ilmoituksista. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Ilmoitusten sisältämät tiedot kunnossapito- ja muutostöistä on toimitettava Maanmittauslaitokselle noudattaen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ää.

19 luku

Sulautuminen

14 §

Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta

Absorptiosulautumisessa vastaanottavan asunto-osakeyhtiön hallituksen on viipymättä sulautumisen rekisteröinnin jälkeen ilmoitettava sulautumisvastikkeena annettavien uusien osakkeiden ensimmäiset omistajat ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien haltijat kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin.

Kombinaatiosulautumisessa asunto-osakeyhtiöön sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden on viipymättä sulautumisen rekisteröinnin jälkeen ilmoitettava perustettavan yhtiön osakkeiden ensimmäiset omistajat ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien haltijat kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin.

20 luku

Jakautuminen

14 §

Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta

Jakautumisessa toimivaan asunto-osakeyhtiöön vastaanottavan yhtiön hallituksen on viipymättä jakautumisen rekisteröinnin jälkeen ilmoitettava jakautumisvastikkeena annettavien uusien osakkeiden ensimmäiset omistajat ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien haltijat kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin.

Jakautumisessa perustettavaan yhtiöön jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden on viipymättä jakautumisen rekisteröinnin jälkeen ilmoitettava perustettavan yhtiön osakkeiden ensimmäiset omistajat ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien haltijat kirjattavaksi ja merkittäväksi osakehuoneistorekisteriin.

23 luku

Päätöksen moite

5 §

Osakehuoneistorekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan oikeutta loukkaava päätös

Yhtiökokouksen 6 luvun 22 §:n 5 momentissa tarkoitettu päätös 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen osakehuoneistoa tai 5 kohdassa tarkoitettujen osakeryhmiä koskevien

tietojen muuttamisesta on tehoton osakehuoneistorekisterin kirjauksella tai merkinnällä suojattua osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan oikeuden haltijaa kohtaan, jos tämä ei ole antanut suostumusta muuttamiseen.

Oikeudenhaltija voi nostaa yhtiötä vastaan kanteen 1 momentissa tarkoitetun tehottomuuden vahvistamiseksi. Tällaiseen päätökseen ei sovelleta 1 §:n 2 momentissa säädettyä kolmen kuukauden määräaikaa. Kanne on kuitenkin nostettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun oikeudenhaltija on saanut suostumuksensa perusteella tehdyn yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi. Päätös on annettava tiedoksi noudattaen, mitä haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla.

28 luku

Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan Suomen lain mukaan rekisteröityyn keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jollei tässä laissa tai muussa laissa säädetä toisin.

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 1 luvun 5 §:n 2 momentin ja 13 §:n 1 momentin 3—6 kohdan, 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten eikä 2 luvun 4 §:n 2 momentin soveltamisesta. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

Jos keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1 päivää tammi-kuuta 1992, tätä lakia sovelletaan yhtiöön vain, jos soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2023.

Sen 6 luvun 22 §:n 5 momentti, 34 §:n 5 momentti sekä 23 luvun 5 § tulevat kuitenkin voimaan vasta valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana.

Tämän lain 6 luvun 22 §:n 5 momenttia, 34 §:n 5 momenttia, 40 §:n 1 momentin 6 a kohtaa ja 43 §:n 5 momenttia, 19 luvun 14 §:n 3 ja 4 momenttia, 20 luvun 14 §:n 2 ja 3 momenttia sekä 23 luvun 5 §:ää sovelletaan osakehuoneistorekisteriin kuuluvaan yhtiöön.

Jos yhtiö kuuluu osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain (1329/2018) 5 §:n 1 momentin tai 6 §:n 2 momentin perusteella, tämän lain 6 luvun 22 §:n 5 momentissa tarkoitetun yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen tekemisen edellytyksenä on, että muutoksen kohteena olevien osakeryhmien omistaja on kirjattu osakehuoneistorekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain 7 §:n mukaisesti.

Lain 28 luvun 1 §:n 2 momentin vastainen yhtiöjärjestyksen määräys on muutettava lain mukaiseksi samalla kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

Helsingissä 3.2.2023

Tasavallan Presidentti

Sauli Niinistö

Maa- ja metsätalousministeri Antti Kurvinen