

3

Mitä uudistus tarkoittaa keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta?

3.1 Mikä on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö?

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on asunto-osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiö, jonka ”tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa”. Tämän lisäksi se on asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö, jonka ”jokainen osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai yhtiön hallinnassa olevasta kiinteistöstä”.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on yleensä asuinhuoneistojen lisäksi myös muiden huoneistojen osakeyhtiö.

Tämä tarkoittaa sitä, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyy siis huoneistosisältö. Yhtiön osakkeet tuottavat

oikeuden hallita huoneistosisältöselitelmissä määritellyjä tiloja yhtiön kiinteistöllä, aivan samalla tavalla kuin asunto-osakeyhtiössä osakkeet tuottavat hallintaoikeuden. Asunto-osakeyhtiöissä yli puolet huoneistojen yhteensasketusta lattiapinta-alasta pitää määritellä osakashallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta tällaista vastaavaa edellytystä ei ole ja yhtiössä voikin olla paljon esimerkiksi liiketiloja.

3.2 Uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

3.2.1 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt perustetaan jatkossa aina sähköisesti

Uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt perustetaan 1.1.2019 lukien sähköisesti, eikä paperisia osakekirjoja näiden yhtiöiden osalta enää paineta. Perustamisesta on ilmoitettava kaupparekisteriin YTJ:n sähköisessä asiointipalvelussa (www.ytj.fi) kolmen kuukauden kuluessa perustamis- sopimuksen allekirjoittamisesta tai yhtiön perustaminen raukeaa.

*Uudet keskinäiset
kiinteistöosakeyhtiöt
perustetaan 1.1.2019 lukien
aina sähköisesti.*

Uutena rekisteröintiin liittyvänä velvollisuutena myös keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden on 1.1.2019 lukien ilmoitettava perustamisilmoituksessa kaupparekisteriin tieto siitä, sisältääkö yhtiön yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen tai muun vaihdannanrajoituslausekkeen. Jos keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, asiaan liittyy edellä luvussa 2.1.2 esitetty näkökulma. Nähdäkseni silloin ilmoitettavaksi voi tulla vain lunastuslauseke. Mutta jos uuteen perustettavaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovellettava laki on osakeyhtiölaki, voi lunastuslausekkeiden lisäksi tulla ilmoitettavaksi myös suostumuslausekkeita¹⁴.

Lisäksi 1.1.2019 lukien myös keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä on velvollisuus ilmoittaa perustamisilmoituksensa yhteydessä, onko yhtiön tai osakkaan velkojilla yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus osakepääomaa alennettaessa velkojen-

*Perustamisilmoituksessa on
jatkossa ilmoitettava tieto
lunastuslausekkeesta ja vaihdannanrajoituslausekkeesta.*

suojojenmenettelyssä vastustaa yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista tai määräyksestä poikkeamista. Asiaa käsitellään tarkemmin luvussa 2.1.2 (keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevat tässä kohdin samat määräykset kuin asunto-osakeyhtiöitä).

14 Osakeyhtiölain 3 luvun 7 ja 8 §:t

Myös keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden on lisäksi ilmoitettava 1.1.2019 lukien perustamisilmoituksessa Maanmittauslaitokselle osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi yhtiön osakkaiden henkilötiedot. Käytännössä tämä

”

Lisäksi perustamisilmoituksessa on ilmoitettava yhtiön osakkaiden henkilötiedot.

tarkoittaa yhtiön perustajaosakkaana olevan henkilön henkilötietojen ilmoittamisvelvollisuutta.

Vuodesta 1992 lukien keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin on lähtökohtaisesti sovellettu asunto-osa-

keyhtiölakia. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on kuitenkin voimassa ja voidaan uudistuksen jälkeenkin määrätä, että yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia tai osittain osakeyhtiölakia ja osittain asunto-osakeyhtiölakia 1.1.2019 jälkeen perustettavien keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa määräyksestä, jonka mukaan yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annettuun osakehuoneistorekisteriin¹⁵. Käytännössä tämä tarkoittaa, että uudet yhtiöt automaattisesti kuuluvat huoneistotietojärjestelmään, eivätkä voi päättää siitä myöhemminkään erota.

Helpommalla pääsee, jos uuden keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen ei ota määräystä osakeyhtiölain soveltamisesta. Jos yhtiötä perustettaessa kuitenkin valitaan sovellettavaksi laiksi osakeyhtiölaki, tulee harkita tarkoin toimivalloin osakeyhtiölain pykälät, kun yhtiön osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin.

Vanhoin keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta voimaannpanolaissa on todettu, että sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, yhtiöön sovelletaan voimaannpanolain 7–11 pykälää¹⁶. Kyseisissä pykälissä säädetään osakeoikeuksien käyttämisestä, yhtiökokouskutsun toimittamisesta, lunastuslausekkeesta ja osakeluettelosta. Mielestäni vaikka haluttaisiin valita sovellettavaksi laiksi osakeyhtiölaki, kannattaa myös uuden yhtiön ehdottomasti valita asunto-osakeyhtiölain puolelta vähintään nämä vastaavat säännökset yhtiöön sovellettaviksi.

15 Muutetun asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §

16 Voimaannpanolain 6 §:n 3.momentti

Tulee siis huomioida, että osakeyhtiölakiin ei huoneistotietojärjestelmää koskevan uudistuksen yhteydessä tehty lainkaan muutoksia. Huoneistotietojärjestelmään kuulumisesta johtuen en pidä mahdollisena, enkä lähitisi ottamaan uuden keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen määräystä osakeyhtiölain soveltamisesta esimerkiksi osakeoikeuksien käyttämiseen, lunastuslausekkeeseen ja lunastusmenettelyyn, osakeluetteloon, osakeluettelon julkaisuuteen ja isännöitsijäntodistuksen tietosisältöön liittyen. Edellä oleva lista ei ole tyhjentävä.

Kuten sanottua, helpommalla pääsee, jos osakeyhtiölain soveltamista koskevaa määräystä ei lainkaan sisällytetä uuden, huoneistotietojärjestelmään kuuluvan yhtiön yhtiöjärjestykseen. Silloin yhtiöön automaattisesti sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiölaissa huoneistotietojärjestelmää koskeva uudistus on asianmukaisesti huomioitu.

3.2.2 Paperisia osakekirjoja ei enää paineta

Uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt kuuluvat yhtiön perustamisesta lukien osakehuoneistorekisteriin ja niiden osakeluetteloa ylläpitää Maanmittauslaitos. Paperisia osakekirjoja ei enää paineta.

Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkaita koskevat myös samat osakekirjattomuudesta johtuvat hyödyt kuin uusien asunto-osakeyhtiöiden osakkaita. Osakekirja ei voi hävitä, eikä synny tilannetta, jossa osakekirjoja tuluttaisiin kuolettamaan tuomioistuimessa. Osakekirjan säilytykseen ei liioin synny kustannuksia (esim. pankin tallelokeron kustannukset).

*Uusien keskinäisten
kiinteistöosakeyhtiöiden
osalta paperisia osakekirjoja
ei enää paineta.*

Myös yhtiön johdon työ helpottuu, kun se ei enää joudu selvittämään esimerkiksi hankalien perintöoikeudellisten tai muiden saantojen osalta, onko yhtiölle toimitettu asiakirjaselvitys riittävä ja voidaanko uusi osakas merkitä osakeluetteloon. Tehtävä kuuluu uuden yhtiön osalta Maanmittauslaitokselle, joka ylläpitää yhtiön osakeluetteloa.

3.3 Vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

”Vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt” eli ennen vuotta 2019 perustetut yhtiöt eivät voi suoraan siirtää osakeluettelon ylläpitoa Maanmittauslaitokselle toisin kuin vanhat asunto-osakeyhtiöt.

Vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt eivät voi suoraan siirtää osakeluettelon ylläpitoa Maanmittauslaitokselle.

Vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tulee ensin päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että yhtiöjärjestykseen lisätään määräys siitä, että ”yhtiön osakkeet

kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin”.¹⁷

Yhtiöjärjestyksen muutos tulee tehdä, vaikka vanhan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovellettaisiin asunto-osakeyhtiölaki. Yhtiöjärjestyksen muutoksesta päätetään yhtiökokouksessa 2/3 määräenemmistöpäätöksellä. Joissakin yhtiöissä yhtiöjärjestyksen muuttamisen edellytyksiä on tästä tiukennettu ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen voi edellyttää asian hyväksynnistä yhtiökokouksessa esimerkiksi 3/4 määräenemmistöllä tai

Yhtiöjärjestyksen muutos tehdään yhtiökokouksessa 2/3 määräenemmistöpäätöksellä.

jopa kaikkien osakkaiden suostumuksella. Mahdollinen tiukennettu vaatimus ilmenee yhtiön yhtiöjärjestyksestä.

Sen jälkeen kun vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on lisätty määräys osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta ja määräys on rekisteröity, sitä ei voida enää poistaa.

Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen yhtiön on siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Laissa ei ole tarkemmin säädetty aikaa, jonka kuluessa osakeluettelon ylläpidon siirto on tässä tapauksessa tehtävä. On kuitenkin todennäköistä, että kun yhtiö on vapaaehtoisesti halunnut muuttaa yhtiöjärjestyksen kuuluakseen osakehuo-

¹⁷ Voimaannpanolain 6 §

neistorekisteriin, osakeluettelon ylläpidon siirto tehdään varsin nopealla aikataululla yhtiöjärjestyksmuutoksen rekisteröinnin jälkeen.

Jos yhtiöjärjestyksmuutos ei saa riittävää kannatusta yhtiökokouksessa, yhtiöjärjestyks ei saada muutettua. Siinä tapauksessa vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei voi siirtää osakeluettelon ylläpitoa Maanmittauslaitokselle. Yhtiöjärjestyksmuutosta ja osakkaiden toivetta osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta voidaan käsitellä yhtiökokouksessa useampaankin kertaan. Toisaalta ainakaan uudistuksen ensimmäisessä vaiheessa vanhoille keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille ei vielä säädetty velvollisuutta missään myöhemmässäkään vaiheessa liittyä osakehuoneistorekisteriin.

ESIMERKKI

Vanhassa 1970-luvulla perustetussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä halutaan luopua paperisista osakekirjoista. Jotta tämä olisi mahdollista, yhtiöjärjestyks on muutettava.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole mainintaa siitä, millä enemmistöllä yhtiöjärjestyksen muutoksesta päätetään. Näin ollen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päätetään 2/3 määräenemmistöllä yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista ja annetuista äänistä

Kun yhtiö on liittänyt yhtiöjärjestykseen määräyksen osakkeiden kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin, yhtiön on siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Vasta tämän jälkeen paperisista osakekirjoista luopuminen on mahdollista.

Osakekirjoista luopumista käsitellään tarkemmin luvussa 5.