

# Huoneistotietojärjestelmä webinaari 13.6.2023 kysymyksiä ja vastauksia

tiistai 13. kesäkuuta 2023 14.07

1. Onko kiinteistöyhtiön siirtämisellä htj:hin määräaika, mikäli tekisi yhtiöjärjestysmuutoksen esim. vuoden 2024 aikana?

Vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (perustamisilmoitus tehty ennen 1.1.2019) voi liittyä osakehuoneistorekisteriin ottamalla yhtiöjärjestykseen määräyksen muutetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta yhtiöön. Määräaika osakeluettelon siirtoon on määrätty voimaanpanolaissa tapahtuvaksi viipymättä yhtiöjärjestysmuutoksen kaupparekisteriin rekisteröinnin jälkeen. Jos siis yhtiöjärjestysmuutos osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta tehdään ja rekisteröidään vuoden 2024 aikana, osakeluettelon siirron määräaika ”viipymättä” alkaa vasta silloin.

2. Pitääkö osakkeenomistajat tarkistaa MML joka kerta kun annetaan isännöitsijätodistus huoneistosta joka on siirretty teille?

Silloin, kun huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista on sähköinen omistajamerkintä eli taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ja osakkeenomistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin, isännöitsijätodistukseen ei merkitä tietoa osakkeiden omistajasta eikä osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvista rajoituksista (AOYL 7 luku 27 § 2 mom 7 kohta, voimaan 1.6.2023 (152/2023)). Tämä johtuu siitä, että nuo tiedot ovat saatavissa osakehuoneistorekisteristä.

Siirtymävaiheen aikana eli kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon, mutta osakkeista ei ole vielä sähköistä omistajamerkintää (osakkeiden muotona tulosteilla ”osakekirja”), isännöitsijätodistukseen tulee merkitä osakeluetteloon merkityt omistajaa koskevat tiedot ja osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat rajoitukset. Tiedot tulee / on syytä tarkistaa ennen isännöitsijätodistuksen antamista joko siirtopalvelusta tai rajapinnan kautta riippuen taloyhtiön käytettävissä olevista palveluista. Tämä johtuu siitä, että taloyhtiö ei saa Maanmittauslaitokselta tietoa siitä, milloin omistuksensa rekisteröinyt ostaja tai muun saannon saaja on merkitty osakeluetteloon (varainsiirtovero oltava maksettu).

3. Miten tehdä merkinnät oikein isännöitsijätodistukseen? Kun meille tulee ratkaisuilmoitus teiltä niin onhan aina osakekirja muutettu sähköiseksi riippumatta siitä lukeeko ratkaisuilmoituksessa testamentti tai kauppa?

Aina kun MML lähettää taloyhtiölle ratkaisuilmoituksen omistuksen rekisteröinnistä on osake joko saanut juuri ensimmäisen sähköisen omistajamerkinnän (vanhan yhtiön paperinen osakekirja mitätöity omistuksen rekisteröinnin yhteydessä) tai vaihtoehtoisesti osakkeella on jo ollut pohjalla sähköinen omistajamerkintä ja ilmoituksessa ilmoitetaan tällaisen osakkeen siirtymisestä uudelle omistajalle, joka on saanut sähköisen omistajamerkinnän omiin nimiinsä omistuksen rekisteröinnin myötä. Eli periaatteessa asia on juurikin kuten kysyjä esittää, MML:n omistuksen rekisteröinnin ratkaisuilmoituksen saatuaan, taloyhtiö saa tiedon osakkeen omistajasta ja siitä, että kyseisen osakkeen omistus on sähköisessä muodossa ilmoituksen saapuessa. Tämän lisäksi ratkaisuilmoituksen saatuaan tai milloin vain, voi isännöitsijä kirjautua Osakeluettelon siirtopalveluun tarkastelemaan yhtiön osakeryhmien tietoja mm. sitä, onko tietyn osakkeen muoto vielä osakekirja vaiko onko osakkeella jo sähköinen omistajamerkintä.

4. Mitä kun tiedot muuttuvat kesken prosessia? Kuten osakkaan kuolema sen jälkeen kun isännöitsijä siirtänyt osakkaiden tiedot, mutta osakkaat eivät ole toimittaneet osakekirjoja Maanmittauslaitokselle.

Isännöitsijä ilmoittaa osakeluettelon siirrossa osakkeen viimeisimmän osakeluetteloon merkityn omistajan. Siirron jälkeen, kun osakekirja tulee sähköistettäväksi ja mitätöitäväksi, MML tutkii muuttuneen omistajatahon ja hakijat esittävät siis omistuksen rekisteröintihakemuksensa yhteydessä asiakirjaselvityksen muuttuneista omistussuhteista. Näin rekisteriin saadaan ajantasainen omistajatieto ja osakekirjan muoto muuttuu samalla

sähköiseksi omistajamerkinäksi. Mikäli osakkaat eivät hae omistuksen rekisteröintiä ja osakekirjan sähköistämistä vainajan nimiin, tämän kuolinpesälle tai esimerkiksi perinnönjaon perusteella perinnön saajalle osakeluettelon siirron jälkeen, tulee pesän osakkaiden toimittaa pesän yhteishenkilön tiedot suoraan taloyhtiölle.

5. Tuleeko materiaali meille sähköisenä?

Linkki tämän webinaarin materiaaleihin lähetetään ilmoittautuneille sähköpostiin. Materiaalit pyritään julkaisemaan lähipäivien aikana.

6. Lahjakirjalla on määrätty, että lahjanantajalla on elinikäinen käyttö- ja hallintaoikeus asuntoon. Se merkitään siis siirron yhteydessä ?

Hyvä kysymys. Saantokirjalla pidätettyjä käyttö- ja hallintaoikeuksia ei rekisteröidä osakehuoneistorekisteriin eivätkä ne kuulu osakeluetteloon. Kyseisen oikeudet eivät rajoita huoneiston luovuttamista tai panttaamista toisin kuin Miika Kekolan esityksessä kerrotut vallintarajoitukset. Lahjakirjassa lahjanantajalle pidätettyä elinikäistä tai määräaikaista käyttö- ja hallintaoikeutta ei merkitä siirron yhteydessä. Tällaisen oikeuden haltija ei myöskään voi itse saada sitä rekisteröidyksi.

7. Osakkeet on omistanut varaton kuolinpesä. Huoneisto-osake on myyty pakkohuutokaupassa osakeyhtiölle. Osakeyhtiö on saanut osakekirjat, mutta ei ole koskaan maksanut varainsiirtoveroa. Osakeyhtiö on tällä hetkellä merkitty osakkeenomistajaksi, mutta ei ole rekisteröity osakerekisteriin. Osakeyhtiö on todettu ulosotossa varattomaksi. Miten tämä omistus ilmoitetaan nyt siirron yhteydessä?

Osakeyhtiön ilmoittaminen osakkeen omistajaksi osakeluettelon siirrossa riippuu siitä, onko varainsiirtoverovelka yhtiön osalta vanhentunut vai ei. Veron vanhentumisen voi tarkistaa Verohallinnon asiaa koskevilta sivuilta <https://www.vero.fi/yriytykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtioiden-verotus/huoneistotiedot-ja-osakkaan-varainsiirtovero/milloin-osakkaan-varainsiirtovero-on-vanhentunut/>. Vanhentumista arvioitaessa merkitystä on muun muassa sillä, milloin pakkohuutokauppa on tapahtunut. Mikäli varainsiirtovero on osakeyhtiön osalta vanhentunut siinä vaiheessa, kun osakeluettelon siirto tulee tehtäväksi, osakeyhtiö ilmoitetaan omistajaksi osakeluettelon siirrossa. Lisäksi edellytyksenä luonnollisesti on se, että osakeyhtiö on esittänyt taloyhtiölle luotettavan selvityksen saannostaan. Jos vero ei ole vielä vanhentunut eikä veroa ennen osakeluettelon siirtoa suoriteta ja maksusta esitetä selvitystä, osakeluettelo on merkitty omistajaksi ilmoitetaan osakkeen viimeisin osakeluettelo merkitty omistaja.

Vastaus on annettu sillä oletuksella, että kysymyksessä mainitulla termillä ”osakerekisteri” on tarkoitettu taloyhtiön osakeluettelo.