



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Yhtiöjärjestyksen muutoksen vaikutukset huoneistotietojärjestelmässä

Anne Vatanen

Maanmittauslaitos

18.1.2022

# Sisältö

- Miten yhtiöjärjestyksen muutos vaikuttaa huoneistotietojärjestelmässä oleviin tietoihin?
- Miten muutokset näkee?
- Miten tiedot saatetaan ajan tasalle?
- Esimerkkejä

# Osakeryhmätunnuksen muuttuminen

- Kun yhtiöjärjestystä muutetaan siten, että huoneistoselitelämään tulee muutoksia, osakeryhmätunnus muuttuu.
  - Osakkeiden numerointi muuttuu, esim. 1 – 15 → 1 – 20
  - Huoneistojen jakaminen tai yhdistäminen
  - Hallintakohdetyypin muutos, esim. huoneisto → muu tila
  - Sulautuminen tai jakautuminen
  - Osakkeista tulee aikaosuusosakkeita tai päin vastoin
  - Osakkeet siirtyvät rakennusten välillä
- Yleisin tilanne: Perustettu uusi As Oy tai KKOy ja rakentamisvaiheessa tehdään muutoksia yhtiöjärjestykseen.

- Osakeryhmätunnus on yksilöllinen merkkisarja osakeryhmälle.
- Tunnus on 16 merkkiä pitkä.

# Osakeryhmätunnuksen muuttuminen

- Osakeryhmätunnus pysyy samana, kun huoneiston muita ominaisuuksia muutetaan (esim. pinta-ala, käyttötarkoitus, huoneluku)
  - Ei päivitystarvetta huoneistotietojärjestelmään
- Osakeryhmätunnus = rekisteröitävien oikeuksien kohde
  - Kun tunnus muuttuu, vanhalla osakeryhmällä rekisteröidyt oikeudet ”poistuvat” ja oikeudet tulee kohdistaa uuteen osakeryhmään.

- Osakeryhmätunnus on yksilöllinen merkkisarja osakeryhmälle.
- Tunnus on 16 merkkiä pitkä.

# Oikeuksien kohdentaminen uudelle osakeryhmälle

- Huoneistotietojärjestelmässä ei ole tietoa siitä, mistä vanhasta osakeryhmästä on muodostunut mikäkin uusi osakeryhmä.
- Yhtiö ilmoittaa ensimmäisen osakkaan (perustajaosakkaan) PRH:lle, josta tieto tulee huoneistotietojärjestelmään.
  - Myöhemmissä muutoksissa, sulautumisessa, jakautumisessa, ym. tiedonvälitystä ei tapahdu.
  - Omistus-, panttaus- ja rajoitustiedot on erikseen ilmoitettava Maanmittauslaitokselle.
- Yhtiöjärjestyksen muutoksessa syntyneiden osakeryhmien rekisteröinnit tulee tehdä viipymättä.
  - Kaupankäynti tapahtuu voimassa olevilla osakeryhmillä

# Kuka ilmoittaa tiedot?

Osakeanti  
Sulautuminen  
Jakautuminen



**Asunto-osakeyhtiön päätösvaltaisen hallituksen** ilmoitus

Osakkeiden numerointi muuttuu  
Huoneisto jaetaan tai huoneistoja yhdistetään  
Hallintakohdetyypin muutos  
Osakkeet siirtyvät rakennusten välillä  
Osakkeista tulee aikaosuusosakkeita tai päin vastoin



**Osakkeenomistajan** hakemus

Hakijana / ilmoittajana voi olla tietyissä tilanteissa myös pantinsaaja tai RS-pankki.

# Osakeryhmät huoneistotietojärjestelmässä

- Kaupparekisteri:
  - voimassa olevat osakeryhmät
- Huoneistotietojärjestelmä:
  - Kaupparekisterissä lakannut osakeryhmä säilyy huoneistotietojärjestelmässä, jos yhdelläkin taloyhtiön lakanneella osakeryhmällä on sähköinen omistus-, panttaus- tai rajoitusmerkintä.
    - Varoitusteksti vanhalla osakeryhmällä
  - Kaupparekisterissä syntynyttä uutta osakeryhmää ei näytetä huoneistotietojärjestelmässä ennen kuin omistuksen rekisteröinti siihen on vireillä.
    - Vireillä-tieto uudella osakeryhmällä

# Osakeryhmät huoneistotietojärjestelmässä

- Huoneistotietojärjestelmässä voi siis olla kaksi ilmentymää samasta huoneistosta: vanha lakannut ja uusi, jossa rekisteröinti vireillä
  - Asia ratkaistaan, kun osakeryhmien muodostumisketju ja vanhan osakeryhmän oikeudenhaltijoiden suostumukset on selvitetty.
  - Vanha osakeryhmä lakkaa samalla näkymästä huoneistotietojärjestelmässä.



# Osakeryhmät huoneistotietojärjestelmässä

## LAKANNUT OSAKERYHMÄ

- Säilyy, jos osakeryhmällä sähköinen omistus-, panttaus- tai rajoitusmerkintä
  - Osakehuoneistotulosteella ja osakeluettelossa on varoitusteksti:  
*'Yhtiöjärjestys on muuttunut pvm. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.'*

## SYNTYNYT OSAKERYHMÄ

- Näkyy vasta, kun siihen haetaan rekisteröintiä.
- Osakehuoneistotulosteella teksti: *'Vireillä'*
- Osakeluettelosta puuttuvat omistajatiedot

# Askelmerkit

- 1 **Tarkista** tuoreet tulosteet (esim. onko omistajalla sähköinen omistajamerkintä)
- 2 **Tulkitse** (esim. jos omistajatieto puuttuu, tulee tiedot saattaa ajan tasalle)
- 3 **Toimi** (saata tai kehoita saattamaan tiedot ajan tasalle)

# Tarkista osakeluettelo ja osakehuoneistotuloste

- Toimien keskeneräisyys paljastuu huoneistotietojärjestelmästä
  - Yhtiöjärjestyksen muutos on tehty, mutta toimia ei ole hoidettu huoneistotietojärjestelmän osalta
- Tarkista aina tilanne ensimmäiseksi huoneistotietojärjestelmässä
  - Kaikilla osakeryhmillä / ko.osakeryhmällä on omistaja osakeluettelossa → ok
  - Omistaja puuttuu → siirry tarkistamaan osakehuoneistotuloste
    - Onko omistuksen rekisteröinti vireillä?
  - Osakeluettelossa on varoitusteksti → siirry tarkistamaan osakehuoneistotuloste
    - Onko uudesta vanhan osakeryhmän tilalle tulleesta osakeryhmästä rekisteröinti vireillä?

# Tulkitse tulosteita

- Osakeryhmän kohdalla on teksti: *Yhtiöjärjestys on muuttunut 27.3.2021. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.*
  - Kysymyksessä on vanha, kaupparekisterissä lakannut osakeryhmä
  - Omistusta ei ole rekisteröity yj:n muutoksessa sijaan tulleele osakeryhmälle
- Osakehuoneistotulosteella osakeryhmän kohdalla on teksti: *Omistuksen kirjaaminen 18.1.2022 vireillä. Osakeluettelossa osakeryhmällä ei näy omistajaa.*
  - Omistaja on hakenut yhtiöjärjestyksen muutoksessa syntyneelle osakeryhmälle omistuksen rekisteröintiä
  - Vanhalla osakeryhmällä on edelleen teksti: *Yhtiöjärjestys on muuttunut 27.11.2021. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.*

→ Omistaja ei ole vielä esittänyt selvitystä uuden osakeryhmän muodostumisesta ja mahdollisia suostumuksia.

# Vanha osakeryhmä, kun yhtiöjärjestyksen muutoksessa on syntynyt ja lakannut osakeryhmiä

**HUONEISTO-TIETO-JÄRJESTELMÄ** OSAKELUETTELO 13.11.2021  
Testiyhtiö 4843042-1  
Y-tunnus: 4843042-1

**Yhtiö**  
Y-tunnus: 4843042-1  
Toiminimi: Testiyhtiö 4843042-1  
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö  
Kotipaikka: Espoo (049)  
Rekisteröintipvm: 11.11.2018

**Sijainti**  
Kiinteistötunnus: 149-45-2027-710  
Laitostunnus: 91-45-176-2-L1  
Kunta: Helsinki (091)

**Osakeryhmät ja omistajat**

**1) Liikehuoneisto A 1**  
Osakeryhmätunnus: OHYNPN7DZHEHK246  
Osoite: Tie 12 A 1  
Osakkeet: 1-100  
Osakkaiden lukumäärä: 100  
Osakkaiden muoto: Sähköinen merkintä

**Osakeluettelon merkityt omistajat**  
Omistussosuus: 2/3  
Omistaja: Marttiini Oy, 0192218-9  
Omistussosuus: 1/3  
Omistaja: Testikivi, Emma

**Osakeluettelon merkityt rajoitukset**  
Ei osakeluettelon merkityjä rajoituksia.

**2) Liikehuoneisto A 2**  
Osakeryhmätunnus: OHXHACBTTXSG8K74  
Osoite: Tie 12 A 2  
Osakkeet: 101-200  
Osakkaiden lukumäärä: 100  
Osakkaiden muoto: Sähköinen merkintä

**HUONEISTO-TIETO-JÄRJESTELMÄ** OSAKELUETTELO 13.11.2021  
Testiyhtiö 4843042-1  
Y-tunnus: 4843042-1

**Osakeluettelon merkityt omistajat**  
Omistussosuus: 2/3  
Omistaja: Marttiini Oy, 0192218-9  
Omistussosuus: 1/3  
Omistaja: Testikivi, Emma

**Osakeluettelon merkityt rajoitukset**  
Ei osakeluettelon merkityjä rajoituksia.

**3) Liikehuoneisto A 3**  
Yhtiöjärjestys on muuttunut 27.11.2020. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.  
Osakeryhmätunnus: OHW29Z5CXRAS4574  
Osoite: Tie 12 A 3  
Osakkeet: 201-300  
Osakkaiden lukumäärä: 100  
Osakkaiden muoto: Sähköinen merkintä

**Osakeluettelon merkityt omistajat**  
Omistussosuus: 2/3  
Omistaja: Marttiini Oy, 0192218-9  
Omistussosuus: 1/3  
Omistaja: Testikivi, Emma

**Osakeluettelon merkityt rajoitukset**  
Ei osakeluettelon merkityjä rajoituksia.

**4) Liikehuoneisto A 4**  
Yhtiöjärjestys on muuttunut 27.11.2020. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.  
Osakeryhmätunnus: OHNS0VN24ZV77V40  
Osoite: Tie 12 A 4  
Osakkeet: 301-400  
Osakkaiden lukumäärä: 100  
Osakkaiden muoto: Sähköinen merkintä

**Osakeluettelon merkityt omistajat**

**HUONEISTO-TIETO-JÄRJESTELMÄ** OSAKEHUONEISTOTULOSTE 16.4.2021  
Asunto Oy Esimerkki 5  
Y-tunnus: 4017838-5  
Osakeryhmätunnus: KRNNYE9185KHJGE8

**Yhtiö**  
Y-tunnus: 4017838-5  
Toiminimi: Asunto Oy Esimerkki 5  
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö  
Kotipaikka: Helsinki (91)  
Rekisteröintipvm: 31.5.2019

**Sijainti**  
Kiinteistötunnus: 91-12-53-1  
Kunta: Helsinki (91)

**Osakeryhmä**  
Yhtiöjärjestys on muuttunut 16.4.2021. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.  
Osakeryhmätunnus: KRNNYE9185KHJGE8  
Käyttötarkoitus: Asuinhuoneisto  
Numero: B 2  
Osoite: Integraattorikatu 1 B 2  
Osakkeet: 1-250  
Osakkaiden lukumäärä: 250  
Osakkaiden muoto: Sähköinen merkintä  
Rekisteröintipvm: 16.4.2021


**Osakeryhmällä hallittavat tilat**

**1) Asuinhuoneisto B 2**  
Huoneistotyyppi: 3h+k+s  
Sijaintikerros: 1  
Pinta-ala: 70 m2

**Omistusoikeudet**


**1) Omistuksen kirjaaminen 31.5.2019**  
Omistussosuus: 1/1  
Omistaja: Yritys 1, 1234567-8  
Peruste: Yhtiön perustajaosakas

# Uusi osakeryhmä, kun yhtiöjärjestyksen muutoksessa on syntynyt ja lakannut osakeryhmiä


 HUONEISTO- TIETO- JÄRJESTELMÄ	<b>OSAKELUETTELO 27.4.2021</b> Kiinteistö Oy Esimerkki Koulu Y-tunnus: 2999885-1
<b>Yhtiö</b>	
Y-tunnus:	2999885-1
Toimintilmi:	Kiinteistö Oy Esimerkki Koulu
Yritysmuoto:	Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö
Kotipaikka:	Helsinki (091)
Rekisteröintipvm:	20.4.2019
<b>Sijainti</b>	
Kiinteistötunnus:	743-401-1-466
Kunta:	Seinäjoki (743)
<b>Osakeryhmät ja omistajat</b>	
<b>1) Ammatillinen oppilaitos 1</b>	
Osakeryhmätunnus:	KR98VGSUZ1ZG3L42
Osolte:	Kauppatie 1
Osakkeet:	1-2500
Osakkelden lukumäärä:	2500
Osakkelden muoto:	Sähköinen merkintä
Rekisteröintipvm:	14.9.2020
<b>Osakeluetteloon merkityt omistajat</b>	
Ei osakeluetteloon merkittyjä omistajia tai tietoja ei saatavilla.	
<b>Osakeluetteloon merkityt rajoitukset</b>	
Ei osakeluetteloon merkittyjä rajoituksia.	
Tulostettu huoneistotietojärjestelmästä 27.4.2021 15:18:27. Rekisteritiedoista katso tarkemmin <a href="http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot">www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot</a> .	

**Osakeluettelossa näkyy jo osakeryhmä, mutta ei omistajia.**

**Osakehuoneistotulosteella näkyy omistuksen kirjaaminen vireillä.**

 HUONEISTO- TIETO- JÄRJESTELMÄ	<b>OSAKEHUONEISTOTULOSTE 27.4.2021</b> Kiinteistö Oy Esimerkki Koulu Y-tunnus: 2999885-1 Osakeryhmätunnus: KR98VGSUZ1ZG3L42
<b>Yhtiö</b>	
Y-tunnus:	2999885-1
Toimintilmi:	Kiinteistö Oy Esimerkki Koulu
Yritysmuoto:	Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö
Kotipaikka:	Helsinki (091)
Rekisteröintipvm:	20.4.2019
<b>Sijainti</b>	
Kiinteistötunnus:	743-401-1-466
Kunta:	Seinäjoki (743)
<b>Osakeryhmä</b>	
Osakeryhmätunnus:	KR98VGSUZ1ZG3L42
Käyttötarkoitus:	Ammatillinen oppilaitos
Numero:	1
Osolte:	Kauppatie 1
Osakkeet:	1-2500
Osakkelden lukumäärä:	2500
Osakkelden muoto:	Sähköinen merkintä
Rekisteröintipvm:	14.9.2020
<b>Osakeryhmällä hallittavat tilat</b>	
<b>1) Ammatillinen oppilaitos 1</b>	
Pinta-ala:	1 270 m <sup>2</sup>
<b>Omistusoikeudet</b>	
<b>1) Omistuksen kirjaaminen 31.3.2021, vireillä</b>	
Asianumero/arkistovllite: MML 2246/07 07 00/2021	

# Vanha ja uusi osakeryhmä, kun huoneistot A 3 ja A 4 on yhdistetty

 HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ

**OSAKELUETTELO 13.1.2021**  
As Oy Testiyhtiö 4843042-1  
Y-tunnus: 4843042-1

## Yhtiö

Y-tunnus: 4843042-1  
Toiminnimi: As Oy Testiyhtiö 4843042-1  
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö  
Kotipaikka: Espoo (049)  
Rekisteröintipvm: 11.11.2018

## Sijainti

KlIntelstötunnus: 149-45-2027-710

Laitostunnus: 91-45-176-2-L1  
Kunta: Helsinki (091)

## Osakeryhmät ja omistajat

### 1) Liikehuoneisto A 1

Osakeryhmätunnus: OHYNPN7DZHEHK246  
Osolte: Tie 12 A 1  
Osakkeet: 1-100  
Osakkelden lukumäärä: 100  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä

### Osakeluettelon merkityt omistajat

Omlstusosuus: 2/3  
Omlstaja: Marttiini Oy, 0192218-9


Omlstusosuus: 1/3  
Omlstaja: Testikivi, Emma

### Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

### 2) Liikehuoneisto A 2

Osakeryhmätunnus: OHXHACBTTX5G8K74  
Osolte: Tie 12 A 2  
Osakkeet: 101-200  
Osakkelden lukumäärä: 100  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä

 HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ

**OSAKELUETTELO 13.1.2021**  
As Oy Testiyhtiö 4843042-1  
Y-tunnus: 4843042-1

Sivu 2 / 6

## Osakeluettelon merkityt omistajat

Omlstusosuus: 2/3  
Omlstaja: Marttiini Oy, 0192218-9

Omlstusosuus: 1/3  
Omlstaja: Testikivi, Emma

## Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

### 3) Liikehuoneisto A 3-4

Osakeryhmätunnus: KRD7AR4QP2NRHP97  
Osolte: Tie 12 A 3-4  
Osakkeet: 201-400  
Osakkelden lukumäärä: 200  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä

### Osakeluettelon merkityt omistajat

Ei osakeluettelon merkittyjä omistajia tai tietoja ei saatavilla.

### Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

### 4) Liikehuoneisto A 3

Yhtiöjärjestys on muuttunut 27.11.2020. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.

Osakeryhmätunnus: OHW29Z5CXRA54574  
Osolte: Tie 12 A 3  
Osakkeet: 201-300  
Osakkelden lukumäärä: 100  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä


### Osakeluettelon merkityt omistajat

Omlstusosuus: 2/3  
Omlstaja: Marttiini Oy, 0192218-9

Omlstusosuus: 1/3  
Omlstaja: Testikivi, Emma

### Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

 HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ

**OSAKELUETTELO 13.1.2021**  
As Oy Testiyhtiö 4843042-1  
Y-tunnus: 4843042-1

## 5) Liikehuoneisto A 4

Yhtiöjärjestys on muuttunut 27.11.2020. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.

Osakeryhmätunnus: OHN5DVN24ZV77V40  
Osolte: Tie 12 A 4  
Osakkeet: 301-400  
Osakkelden lukumäärä: 100  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä

## Osakeluettelon merkityt omistajat

Omlstusosuus: 2/3  
Omlstaja: Marttiini Oy, 0192218-9

Omlstusosuus: 1/3  
Omlstaja: Testikivi, Emma

## Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

## 6) Liikehuoneisto A 5

Osakeryhmätunnus: OHAQEDRZ45D93488  
Osolte: Tie 12 A 5  
Osakkeet: 401-500  
Osakkelden lukumäärä: 100  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä

## Osakeluettelon merkityt omistajat

Omlstusosuus: 2/3  
Omlstaja: Marttiini Oy, 0192218-9

Omlstusosuus: 1/3  
Omlstaja: Testikivi, Emma

## Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

## 7) Liikehuoneisto A 6

Osakeryhmätunnus: OH8BVW9F577M6H97  
Osolte: Tie 12 A 6  
Osakkeet: 501-600  
Osakkelden lukumäärä: 100  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä

# Uusi osakeryhmä, kun yhtiöjärjestyksen muutoksessa on syntynyt uusi osakeryhmä, mutta ei samalla lakanneita

 HUONEISTO-TIETO-JÄRJESTELMÄ

**OSAKEHUONEISTOTULOSTE** 16.3.2020 Sivu 1 / 2

Asunto Oy Esimerkki 5  
Y-tunnus: 4017838-5  
Osakeryhmätunnus: KRNNYE9185KHJGE8

---

## Yhtiö

Y-tunnus: 4017838-5  
Toiminimi: Asunto Oy Esimerkki 5  
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö  
Kotipaikka: Helsinki (91)  
Rekisteröintipvm: 31.5.2019

## Sijainti

Kiinteistötunnus: 91-12-53-1  
Kunta: Helsinki (91)

---

## Osakeryhmä

Osakeryhmätunnus: KRNNYE9185KHJGE8  
Käyttötarkoitus: Asuinhuoneisto  
Numero: B 2  
Osoite: Integraattorikatu 1 B 2  
Osakkeet: 1-250  
Osakkeiden lukumäärä: 250  
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä  
Rekisteröintipvm: 16.3.2020

---

## Omistusoikeudet

Ei osakehuoneistorekisteriin kirjattuja omistusoikeuksia.

---

## Panttioikeudet

Ei osakehuoneistorekisteriin kirjattuja panttioikeuksia.

---


## Vallintarajoitukset

Ei osakehuoneistorekisteriin merkittyjä vallintarajoituksia.

---

## Muut rajoitukset

Ei osakehuoneistorekisteriin merkittyjä muita rajoituksia.

 HUONEISTO-TIETO-JÄRJESTELMÄ

**OSAKEHUONEISTOTULOSTE** 17.4.2021

Kiinteistö Oy Esimerkki Koulu  
Y-tunnus: 2999885-1  
Osakeryhmätunnus: KR98VGSUZ1ZG3L42

---

## Yhtiö

Y-tunnus: 2999885-1  
Toiminimi: Kiinteistö Oy Esimerkki Koulu  
Yritysmuoto: Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö  
Kotipaikka: Helsinki (091)  
Rekisteröintipvm: 20.4.2019

## Sijainti

Kiinteistötunnus: 743-401-1-466  
Kunta: Seinäjoki (743)

---

## Osakeryhmä

Osakeryhmätunnus: KR98VGSUZ1ZG3L42  
Käyttötarkoitus: Ammatillinen oppilaitos  
Numero: 1  
Osoite: Kauppatie 1  
Osakkeet: 1-2500  
Osakkaiden lukumäärä: 2500  
Osakkaiden muoto: Sähköinen merkintä  
Rekisteröintipvm: 14.9.2020

---

## Osakeryhmällä hallittavat tilat

1) Ammatillinen oppilaitos 1  
Pinta-ala: 1 270 m<sup>2</sup>


---


## Omistusoikeudet

1) Omistuksen kirjaaminen 31.3.2021, vireillä  
Aslanumero/arkistovllte: MML 2246/07 07 00/2021



# Kaikki kunnossa

	<b>HUONEISTO-TIETO-JÄRJESTELMÄ</b>	<b>OSAKEHUONEISTOTULOSTE 19.3.2020</b> Asunto-osakeyhtiö Esimerkki 4 Y-tunnus: 5313815-0 Osakeryhmätunnus: KR20481177222438
<b>Yhtiö</b>		
Y-tunnus:	5313815-0	
Toiminimi:	Asunto-osakeyhtiö Esimerkki 4	
Yritysmuoto:	Asunto-osakeyhtiö	
Kotipaikka:	Helsinki (091)	
Rekisteröintipvm:	1.1.2019	
<b>Sijainti</b>		
Kiinteistötunnus:	92-403-2-18	
Kunta:	Vantaa (092)	
Kiinteistötunnus:	92-403-2-19	
Kunta:	Vantaa (092)	
<b>Osakeryhmä</b>		
Osakeryhmätunnus:	KR20481177222438	
Käyttötarkoitus:	Asuinhuoneisto	
Numero:	B 9	
Osoite:	Maanmittauslaitoksen polku 6 B 9	
Osakkeet:	1601-1800	
Osakkeiden lukumäärä:	200	
Osakkeiden muoto:	Sähköinen merkintä	
Rekisteröintipvm:	1.1.2019	
<b>Hallinnoitavat tilat</b>		
<b>1) Asuinhuoneisto B 9</b>		
Huoneistotyyppi:	2h + k	
Sijaintikerros:	2	
Pinta-ala:	50 m <sup>2</sup>	

	<b>HUONEISTO-TIETO-JÄRJESTELMÄ</b>	<b>OSAKEHUONEISTOTULOSTE 19.3.2020</b> Asunto-osakeyhtiö Esimerkki 4 Y-tunnus: 5313815-0 Osakeryhmätunnus: KR20481177222438
<b>Omistusoikeudet</b>		
<b>1) Omistuksen kirjaaminen 19.3.2020</b>		
Asianumero/arkistoviite:	MML 2346/07 07 00/2020	
Omistusosuus:	1/1	
Omistaja:	Esimerkki, Ella Emilia, 010110-111A	
Peruste:	Osakekirja	
<b>2) Omistuksen kirjaaminen 19.3.2020, vireillä</b>		
Asianumero/arkistoviite:	MML 2361/07 07 00/2020	
<b>Panttioikeudet</b>		
Ei osakehuoneistorekisteriin kirjattuja panttioikeuksia.		
<b>Vallintarajoitukset</b>		
Ei osakehuoneistorekisteriin merkittyjä vallintarajoituksia.		
<b>Muut rajoitukset</b>		
Ei osakehuoneistorekisteriin merkittyjä muita rajoituksia.		
Tulostettu huoneistotietojärjestelmästä 19.03.2020 11:11:42		
Rekisteritiedoista katso tarkemmin <a href="http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot">www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot</a> .		

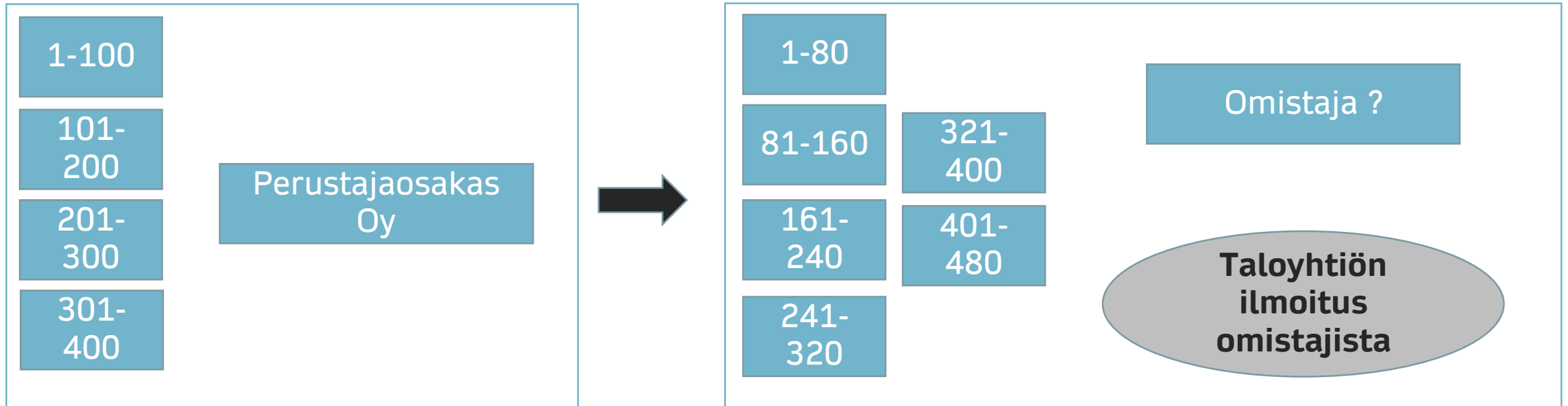
# Toimi

- Mikä rooli tulosteen tarkistajalla on?
  - Missä tilanteissa yhtiöjärjestyksen muutoksella on vaikutusta omassa toiminnassa.
  - Toimiiko itse vai esittääkö vaatimuksia taholle, jonka pitäisi toimia.
- Taloyhtiö
  - Osakeanti: uusien osakeryhmien omistajien ilmoitus
  - Sulautuminen ja jakautuminen: vastaanottavan yhtiön osakeryhmien omistajien ilmoitus
  - Antaa aina selvityksen osakeryhmien muodostumisesta MML:lle

# Toimi

- Osakas
  - Hakee omistuksen rekisteröintiä sijaan tulleelle osakeryhmälle
  - Toimittaa taloyhtiön selvityksen osakeryhmien muodostumisketjusta hakemuksen yhteydessä
  - Toimittaa oikeudenhaltijan suostumuksen hakemuksen yhteydessä
- Pantinhaltija
  - Yhtiöjärjestysten muutosten seuranta?
  - MML informoi, kun se on mahdollista
- RS-pankki
  - Ilmoittaa RS-ilmoituksen ja omistajat

# Esimerkki: osakeanti



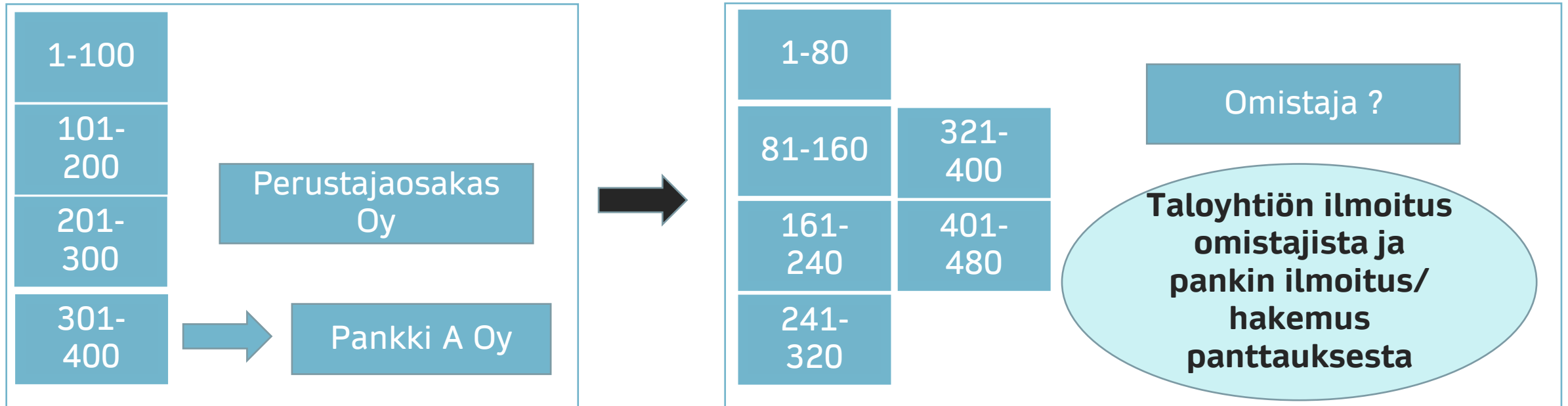
Uusi taloyhtiö perustetaan neljällä osakeryhmällä. Perustajaosakkaan omistustiedot ovat huoneistotietojärjestelmässä. Taloyhtiössä tehdään yhtiöjärjestyksen muutos, jonka johdosta taloyhtiössä on kuusi osakeryhmää. **Taloyhtiö** ilmoittaa osakeryhmien omistajat (perustajaosakas) huoneistotietojärjestelmään. Liitteeksi mukaan taloyhtiön selvitys osakeryhmien muodostumisesta.

# Lakanneella osakeryhmällä panttausmerkintä

Kun kaupparekisterissä lakanneella osakeryhmällä on huoneistotietojärjestelmässä panttaus vireillä tai voimassa

- 1) MML ilmoittaa pantinsaajalle kaupparekisterissä lakanneen osakeryhmän panttaustiedot, jotka on saatava ajan tasalle.
- 2) Pantinsaaja ilmoittaa MML:lle, ettei panttaus ole enää voimassa ja/tai pantinsaaja hakee uutta panttauksen rekisteröintiä: uuteen panttaukseen tarvitaan osakkeenomistajan suostumus.

# Esimerkki (panttaus)



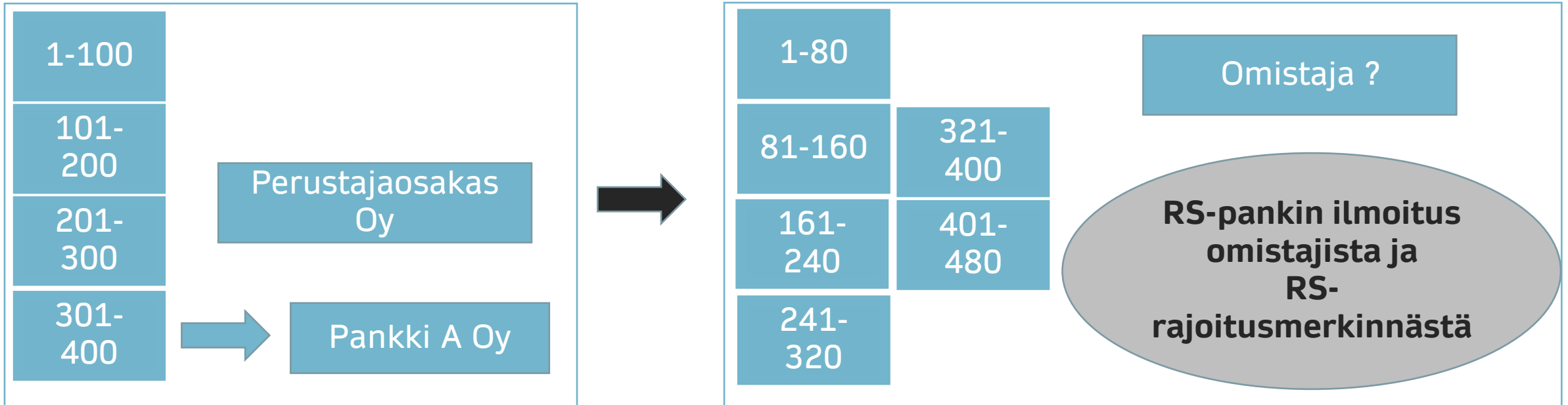
Perustajaosakkaan omistustiedot ovat huoneistotietojärjestelmässä ja osakeryhmillä on **panttausmerkintä**. Taloyhtiössä tehdään yhtiöjärjestyksen muutos, jonka johdosta taloyhtiössä on kuusi osakeryhmää. **Taloyhtiö** ilmoittaa osakeryhmien omistustiedot (perustajaosakas) huoneistotietojärjestelmään. Liitteeksi mukaan taloyhtiön selvitys osakeryhmien muodostumisesta. **Pankki** ilmoittaa vanhan panttauksen päättymisestä ja hakee uutta panttauksen rekisteröintiä uusille osakeryhmille. Uuteen panttauksen tarvitaan omistajan (perustajaosakas) suostumus.

# Lakanneella osakeryhmällä RS-rajoitusmerkintä

Kun kaupparekisterissä lakanneella osakeryhmällä on huoneistotietojärjestelmässä RS-rajoitusmerkintä vireillä tai voimassa

- 1) MML ilmoittaa RS-pankille kaupparekisterissä lakanneiden osakeryhmien RS-rajoitusmerkinnöistä, jotka on saatava ajan tasalle.
- 2) RS-pankki ilmoittaa MML:lle uusien osakeryhmien omistajat (perustajaosakkaat) ja RS-rajoitusmerkinnät (RS-pankin ja perustajaosakkaan keskinäinen sopimus).

# Esimerkki (RS-rajoitusmerkintä)



Perustajaosakkaan omistustiedot ovat huoneistotietojärjestelmästä ja asuinhuoneistoille on tehty **RS-rajoitusmerkintä**. Taloyhtiössä tehdään yhtiöjärjestyksen muutos, jonka johdosta taloyhtiössä on kuusi osakeryhmää. **RS-pankki** ilmoittaa omistustiedot (perustajaosakas) ja RS-rajoitusmerkinnät syntyneille osakeryhmille.



# Uudet taloyhtiöt

- Uudet taloyhtiöt (2019 ja sen jälkeen perustetut)
  - Yhtiöjärjestyksen muutos ennen RS-menettelyn aloittamista
  - Yhtiöjärjestyksen muutos RS-menettelyn aikana
- Esimerkki
  - As Oy Esimerkki on perustettu kahdeksalla osakeryhmällä → perustajaosakkaat huoneistotietojärjestelmässä
  - Yhtiöjärjestyksen muutoksessa syntyy kahdeksan tilalle viisikymmentä osakeryhmää = maksuton osakeanti → perustajaosakkaiden tiedot **eivät siirry** uusille osakeryhmille → As Oy Esimerkki ilmoittaa omistajat Maanmittauslaitokselle → omistuksen rekisteröinti
  - RS-menettely on alkanut: taloyhtiön ja RS-pankin välinen sopimus ilmoittamisesta → RS-pankki ilmoittaa rajoitukset ja omistajat

# Vanhat taloyhtiöt

- Taloyhtiö tekee yhtiöjärjestyksen muutoksen ennen osakeluettelon siirtoa huoneistotietojärjestelmään
  - Vanha menettely myös yhtiöjärjestyksen muutosten osalta → osakeluettelon siirto normaalisti ennen 2023 loppua
  - Kun osakeluettelo on siirretty, osakkaat hakevat omistuksen rekisteröintiä: liitteenä osakekirja/väliaikaistodistus.
    - Varmistutaan mahdollisista panttauksista ja rajoituksista.

# Vanhat taloyhtiöt

- Taloyhtiö tekee yhtiöjärjestyksen muutoksen osakeluettelon siirron jälkeen
  - Huoneistotietojärjestelmässä näytetään kaupparekisterissä lakanneet osakeryhmät varoitustekstillä (ks. tuloste-esimerkit)
  - Uuden osakeryhmän omistuksen voi saada vireille, mutta ratkaisu edellyttää
    - Taloyhtiön selvitystä osakeryhmien muodostumisesta
    - Pantinhaltijoiden ym. oikeudenhaltijoiden suostumusta ja
    - Tilanteesta riippuen osakekirjan toimittamista

# Lisätieto

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/yhtiojarjestyksen-muutokset>

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/pankeille>

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/rs-pankeille>

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/rakennuttajille>

<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/osakehuoneistotuloste>

<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/osakeluettelo>