

# AJANKOHTAISTUNTI PANKEILLE

28.5.2024

# Lunastusmenettely ja rekisteröinti

Auli Vainio

Juristi



# Lunastusmenettely

- 1 Yleistä lunastusmenettelystä
- 2 Lunastusrajoitukset tulosteilla
- 3 Lunastusmenettelyn vaiheet siirtymävaiheen kaupassa
- 4 Keskeiset kohdat lunastusmenettelyssä
- 5 Käsittelyjärjestyksestä

# Yleistä lunastusmenettelystä

- Perustuu taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti olevaan lunastuslausekkeeseen
  - Osakkaalla, taloyhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy omistajalta taloyhtiön ulkopuoliselle taholle
  - Kyse luovutuksen jälkeisestä menettelystä erotuksena suostumus- ja etuostolausekkeisiin
- Asunto-osakeyhtiölain mukainen lunastusmenettely koskee lunastuslausekkeen alaisten osakkeiden saantoja riippumatta siitä, milloin lunastuslauseke on otettu yhtiöjärjestykseen
  - Koskee sekä ns. vanhoja HTJ:ään siirtyneitä yhtiöitä että uusia 1.1.2019 jälkeen perustettuja yhtiöitä
  - Koskee myös vanhojen taloyhtiöiden osakkeiden siirtymävaiheen aikana tehtyjä saantoja
  - Siirtymävaiheen saanto: saanto (esim. kauppa) tehty osakeluettelon siirron jälkeen ennen osakkeen sähköistämistä
  - Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä eräistä lunastuksen ehdoista toisin sekä lyhyemmistä määräajoista
  - Jos osake on siirtynyt ennen taloyhtiön osakeluettelon siirtoa, lunastusmenettelyyn sovelletaan vanhoja AOYL:n säännöksiä, jotka voimassa ennen 1.1.2019 (näitä ei käsitellä tässä)
- MML:lla vain rekisteröijän rooli lunastusmenettelyssä
  - Lunastuslausekkeiden tulkinta ja lunastusmenettelyn toteuttaminen kuuluu taloyhtiölle

# Lunastusrajoitukset tulosteilla

Erotettava toisistaan yhtiöjärjestyksen lunastuslauseketta tarkoittava lunastusrajoitus ja MML:n kirjaama saantoon kohdistuva lunastusrajoitus:

**a) Yhtiöjärjestykseen sisältyvä lunastuslauseke ilmenee osakehuoneistotulosteelta rajoitusmerkintänä**

- Yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastus- tai vaihdannanrajoitus -> (uusissa yhtiöissä)
  - merkintä voi tarkoittaa joskus myös harvinaisempaa suostumuslauseketta
- Yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastusrajoitus
- Yhtiöjärjestyksestä johtuva vaihdannanrajoitus, HITAS } (vanhoissa yhtiöissä)
- Pelkkä lunastuslauseketta koskeva rajoitus ei tarkoita, että lunastusmenettely olisi vielä käynnissä
- Tarkemmin rajoituslausekkeiden näkymisestä osakeryhmillä ks. [Lunastusmenettely - \(osakehuoneistorekisteri.fi\)](https://www.osakehuoneistorekisteri.fi)

**b) Uuden omistajan saannon rekisteröinnin yhteydessä lunastuslausekkeelliselle osakeryhmälle kirjataan rajoitus siitä, että saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus**

- Rajoitus näkyy sekä osakehuoneisto- että osakeluettelotulosteella
- Merkintä tarkoittaa, että lunastusmenettely ei ole vielä päättynyt saannon rekisteröinnin jälkeen
- Rajoituksella ei ole merkitystä panttauksen rekisteröintiin tai muun rajoituksen merkitsemiseen

# LUNASTUSMENETTELYN VAIHEET / ESIMERKKI SIIRTYMÄVAIHEEN KAUPASTA

## 1.3. Osakkeen kauppa (siirtymävaiheen kauppa)

- Omistusoikeus siirtyy heti
- Ostaja saa osakekirjan
- Rekisteröintiä haettava 2 kk:ssa

## 10. – 15.3. Omistuksen rekisteröinti ja lunastusrajoitus

- 10.3. Ostaja hakee omistuksen rekisteröintiä
- 15.3. MML rekisteröi ostajan omistajaksi ja kirjaa osakeluetteloon saantoon kohdistuvan lunastusrajoituksen.

## 15. – 20.3. Ilmoitukset taloyhtiölle

- 15.3. MML ilmoittaa taloyhtiölle ostajan rekisteröinnistä
- 20.3. Ostaja ilmoittaa taloyhtiölle kauppätiedot (kauppahinta ym.)

## 18.4. Taloyhtiön ilmoitus MML:lle lunastusoikeuden käyttämisestä

- Ilmoitus tehtävä viipymättä
- Lunastusrajoitusta ei poisteta automaattisesti

## 18.4. Lunastusvaatimus

- Lunastaja ilmoittaa taloyhtiölle käyttävänsä lunastusoikeuttaan
- Lunastajalla on 1 kk aikaa taloyhtiön ostajalta saamasta selvityksestä tehdä lunastusvaatimus

## 3.4. Taloyhtiön ilmoitus lunastukseen oikeutetuille

- Taloyhtiö arvioi, koskeeko lunastusrajoitus ostajan saantoa
- Taloyhtiöllä on 2 vk aikaa ilmoittaa osakkaille saannosta ratkaisuilmoituksen ja ostajan selvityksen saatuaan.

## 29.4. Lunastushinnan maksu taloyhtiölle

- Lunastaja maksaa lunastushinnan taloyhtiölle.
- Lunastajalla 2 vk aikaa maksuun lunastusvaatimuksen esittämiseksi säädetyn määräajan päättymisestä

## 1. – 2.6. Lunastajan rekisteröinti

- 1.6. lunastaja hakee lunastusaantonsa rekisteröintiä
- 2.6. MML rekisteröi lunastus-saannon ja poistaa lunastus-rajoituksen osakeluettelosta.

## 3.6. Lunastushinnan suorittaminen taloyhtiöltä alkuperäiselle ostajalle

- Taloyhtiö suorittaa lunastushinnan ostajalle ja/tai rekisteriin merkityille pantinsaajille osapuolten sopimuksen mukaan

# Keskeiset kohdat lunastusmenettelyssä

- 1) Lunastusmenettely alkaa HTJ:ään kuuluvan taloyhtiön osakkeiden saannossa vasta sen jälkeen, kun
  - luovutuksensaajan saanto on rekisteröity osakehuoneistorekisteriin ja
  - ratkaisusta ilmoitettu taloyhtiölle ja
  - taloyhtiö saanut luovutuksensaajalta tarvittavat selvitykset lunastusilmoituksen tekemistä varten
  
- 2) Lunastusmenettely ei käynnisty ennen omistusoikeuden siirtymistä ja osakekirjan luovuttamista
  - Siirtymävaiheen kaupoissa, joissa myyjällä ja/tai ostajalla pankkilainoitus, huomioitavaa
    - MML tarvitsee osakekirjan ostajan saannon rekisteröintiin -> ei voida ratkaista ehdollisena
    - Käteiskaupoissa
      - myyjän pankki luovuttaa osakekirjan siirtomerkinnöin kauppahinnan maksua vastaan
      - ostajan pankki hakee ostajalle omistuksen rekisteröinnin osakekirjalla sekä panttauksen rekisteröinnin ostajan suostumuksella ostajan lainan vakuudeksi
    - Muut kuin käteiskaupat (myyjän pankin kannalta voi olla haasteellinen)
      - kauppahinta jää ostajan velaksi, jolloin myyjän pankki sekä myyjä tarvitsevat vakuudet ostajan omistamaan huoneistoon > panttausten rekisteröinti edellyttää ostajan suostumusta
      - Kauppahinnan maksun yhteydessä ostajan pankki hakee panttauksen rekisteröinnin ja myyjän pankki ja myyjä hakevat omien panttaustensa poiston rekisteristä

# Keskeiset kohdat lunastusmenettelyssä

- 3) Lunastajan saanto rekisteröidään alkuperäisen ostajan suostumuksella + selvityksellä lunastajasta (hallituksen pöytäkirja)
  - Jos ostajan suostumusta ei saada, rekisteröinti edellyttää viime kädessä tuomioistuimen ratkaisua
- 4) Lunastushinnan maksu alkuperäiselle ostajalle (ja/tai ostajan pankille pantinsaajana)
  - Edellytyksenä lunastajan saannon kirjaaminen pantti- ja muista vastaavista rasituksista vapaana
  - Yleensä ostajan pankin panttaus edelleen rekisterissä lunastushinnan maksuhetkellä
  - Osapuolten (taloyhtiö, ostaja, ostajan pankki, lunastaja) olisi hyvä sopia lunastushinnan maksusta (esim. lunastuskirjalla), kenelle se suoritetaan ennen panttausten poistoa.
    - Rekisteriin jääviin panttauksiin ja rajoituksiin oltava lunastajan suostumus (HE 127/2018, s. 85)
    - Ostajan pankki hakee panttauksen poiston rekisteristä, kun saanut sovitun osan lunastushinnasta



# Käsittelyjärjestyksestä

- Lunastuslausekkeellisten osakkeiden saannot käsitellään kiireellisenä
  - Käsittelyaika 5-7 päivää
  - Kiirehtimispyynnöllä (sähköpostin aihe-kenttään tai hakemukseen) voi halutessaan varmistaa nopean käsittelyn
- Käsittelyjärjestys tilanteessa, jossa sama ostaja ostanut peräjälkeen asuinhuoneisto-osakkeet, joita lunastuslauseke ei koske ja autopaikkaosakkeet, joita lunastuslauseke koskee:
  - jos molempien rekisteröintiä on haettu samalla hakemuslomakkeella, tai eri hakemuslomakkeilla, jotka tulevat samassa sähköposti- tai postilähetyksessä, molemmat osakeryhmät käsitellään samanaikaisesti
  - jos osakeryhmistä on täytetty eri hakemuslomakkeet ja ne tulevat MML:lle eri aikaan (eri s-postiviestissä tai postilähetyksessä), autopaikkaosakkeen hakemus käsitellään nopeutetusti 5-7 päivässä. Asuinhuoneiston saannon rekisteröinti tapahtuu n. 5-6 kk:ssa.
    - jälkimmäinen tilanne voi johtaa siihen, ettei taloyhtiö saa tietää lunastusmenettelyn arvioimista varten, että autopaikkaosakkeet eivät ole lunastuksenalaisia, jos huoneisto-osakkeiden omistusoikeus oli ehtinyt siirtyä ennen autopaikkaosakkeita ostajalle.
    - **Eriaikaista lähettämistä tulisi välttää.** Jos näin päässyt käymään, **kiirehtimispyyntö** MML:lle jälkimmäisen hakemuksen käsittelemiseksi ja kauppakirjan toimittaminen taloyhtiölle