

Lunastuslauseke ja asuntokauppa

Auli Vainio



Lunastuslauseke ja asuntokauppa

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

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
- 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

Lunastusrajoitukset tulosteilla / esimerkit

Yhtiöjärjestykseen sisältyvä lunastuslauseke

Rajoitusmerkintä osakehuoneistotulosteella:

Vallintarajoitukset

1) Yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastus- tai vaihdannanrajoitus 30.5.2022

Rajoitustunnus: 4546545
Asianumero/arkistoviite: MML 33903/07 07 02/2022
Selite: Yhtiötä koskeva lunastus- tai vaihdannanrajoitus on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään. Yhtiön yhtiöjärjestyksestä on tarkistettava, koskeeko lunastus- tai vaihdannanrajoitus tätä osakeryhmää.

Saantoon kohdistuva lunastusrajoitus

Rajoitusmerkintä osakehuoneistotulosteella:

Vallintarajoitukset

1) Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus 26.10.2023

Rajoitustunnus: 4714275
Asianumero/arkistoviite: MML 39414/07 07 02/2023
Lainkohdat: Asunto-osakeyhtiölaki 2 luku 5 §

Rajoitusmerkintä osakeluettelotulosteella:

Osakeluetteloon merkityt rajoitukset

Rajoitus: Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus

LUNASTUSMENETTELYN VAIHEET / ESIMERKKI SIIRTYMÄVAIHEEN KAUPASTA

1. 1.3. Osakkeen kauppa (siirtymävaiheen kauppa)

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

2. 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.

3. 15. – 20.3. Ilmoitukset taloyhtiölle

- 15.3. MML ilmoittaa taloyhtiölle ostajan rekisteröinnistä
- 20.3. Ostaja / kiinteistönvälittäjä ilmoittaa taloyhtiölle kauppätiedot (kauppahinta ym.) / toimittaa kauppakirjan.

6. 18.4. Taloyhtiön ilmoitus MML:lle lunastusoikeuden käyttämisestä

- Ilmoitus tehtävä viipymättä
- Lunastusrajoitusta ei poisteta automaattisesti

5. 18.4. Lunastusvaatimus

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

4. 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.

7. 29.4. Lunastushinnan maksu taloyhtiölle

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

8. 1. – 2.6. Lunastajan rekisteröinti

- 1.6. lunastaja hakee lunastussaantonsa rekisteröintiä
- 2.6. MML rekisteröi lunastus-saannon ja poistaa lunastusrajoituksen osakeluettelosta.

9. 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 / taloyhtiön ilmoitus)
 - 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