

Osallistujien tilaisuuden aikana esittämiä kysymyksiä

13.2.2024 Webinaari taloyhtiöille: Miten valmistaudun kevään yhtiökokoukseen?

Kysymys:

Ex-mieheni lahjoittaa tyttarellemme yhdessä omistamamme asunto-osakkeen oman puoliskonsa. Tyttäreni pitää siis rekisteröidä 1/2 osuutensa 2 kuukauden sisällä. Voimmeko tehdä rekisteröinnin samalla lomakkeella ja täytyykö osakirjaan tehdä siirto hänen osalta ennen rekisteröintiä?

Vastaus:

Voitte hakea omistuksen rekisteröintiä samalla hakemuslomakkeella. Osakekirjaan on hyvä tehdä siirtomerkintä puoliosuudesta ex-mieheltä tyttarelle ja alkuperäinen osakekirja tulee toimittaa Maanmittauslaitokselle.

Kysymys:

Miten on, pitääkö jakamattoman kuolinpesän rekisteröidä omistuksensa ennen kuin voi myydä as.osakkeen?

Vastaus:

Pakollista tämä ei ole, mutta jakamattoman kuolinpesän osakkaat voivat halutessaan hakea selvennyslainhuutoa vastaavan rekisteröinnin vainajan omistamaan osakkeeseen. Kuolinpesän osakkaat rekisteröidään tällöin yhdessä kuolinpesän osakkaina osakkeenomistajiksi. Tämä voi kaupan tekoa selkiyttää, koska tällöin kuolinpesää ei tutkita enää ostajan omistuksen rekisteröinnin yhteydessä.

Kysymys:

Jos omistaa useampia asunto-osakkeita, kannattaako rekisteröinti tehdä samanaikaisesti, jotta voisi säästää maksuissa?

Vastaus:

Voitte hakea rekisteröintiä samalla kertaa kaikkiin omistuksiinne, mutta valitettavasti rekisteröintimaksussa ei ole mitään alennusta tms. tarjolla. Eli omistuksen rekisteröinnistä peritään maksu osakehuoneistokohtaisesti.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/hinnasto/huoneistot>

Kysymys:

Voiko pankki tai muu isännöintitoimisto (kuin oman taloyhtiön) suorittaa rekisteröinnin valtuutettuna ja miten prosessi etenee jos näin tehdään? Millä tavoin / tiedon valtuutettuna?

Vastaus:

Omistaja voi valtuuttaa haluamansa tahon (esim. pankin, isännöintitoimiston tai muun tahon) hakemaan omistuksen rekisteröintiä. Mikäli omistus perustuu vielä paperiseen osakekirjaan, tulee valtuuttajan valita, haluaako alkuperäisen osakekirjan mitätöitynä takaisin, vai saako MML tuhota sen mitätöinnin jälkeen omistuksen rekisteröinnin yhteydessä. Valtakirja jää valtuuttajan ja valtuutetun väliseksi eli sitä ei tarvitse esittää hakemuksen liitteenä. Valtuutettu täyttää omistuksen rekisteröintihakemuksen ja liittää hakemukselle alkuperäisen osakekirjan, ilmoitus omistuksen rekisteröinnistä lähetetään hakemuksen yhteyshenkilölle ja taloyhtiölle. Alkuperäinen osakekirja toimitetaan mitätöitynä hakemuksen ratkaisun jälkeen hakemuksessa osoitettuun osoitteeseen eri maksusta (12€). Mikäli osakekirja on pankissa lainan vakuutena, ei omistaja yleensä voi valtuuttaa haluamaansa tahoa omistuksen rekisteröintiin, vaan pankki ottaa toimeksiannon omistuksen rekisteröimisestä sekä hakee samalla panttauksen rekisteröinnin pankin nimiin yhtäaikaaisesti.

Kysymys:

Miksi tämä rekisteröintihakemustan käsittelyjärjestys ei tunnu pitävän paikkaansa? 😊
Meille isännöintiin tulevat ilmoitukset ovat taloyhtiöidemme osalta lähes kaikki noita 4 kohdan hakemuksia. Meillä odottaa kymmenittäin kauppojen takia odottavia merkintöjä.

Vastaus:

Käsittelyjärjestys on mainittu, mutta on mahdollista, että asiakas on syystä tai toisesta kiirehtinyt asiaa, jolloin käsittelyjärjestys muuttuu tämän hakemuksen osalta.

Meillä on myös kiireapua MML muista yksiköistä, jotka käsittelevät vain osakekirjan sähköistyksiä.

Kysymys:

Sähköpostitse lähetettävään kokouskutsuun liittyen: Kannattaisiko ja tulisiko taloyhtiön tiedottaa tarkemmin siitä, että ilmoittakaa nyt ihmeessä niitä sähköpostiosoitteita MML:lle, jos haluatte kutsut sähköpostilla 😊. Tämä ei ehkä ole osakasrajapinnassa kovin hyvin tiedossa???

Vastaus:

Tosiaan sähköpostiosoite tulee Maanmittauslaitokselle toimittaa, jotta se osakeluettelolla yhteystietona näkyy. Osoitteen voi ilmoittaa meille erikseen tai toki se hoituu omistuksen rekisteröinnin yhteydessäkin. Jos yhteystiedot eivät ole muuttuneet osakeluettelon siirron jälkeen, ei sähköpostiosoitetta tarvitse meille toimittaa, mutta jos sähköpostiosoite on muuttunut tai sitä ei ole siirrossa ilmoitettu, tulee sähköpostiosoite meille ilmoittaa, jotta kokouskutsut tulee toivottuun paikkaan.

Kysymys:

Missä vaiheessa prosessia vastikevastuu siirtyy myyjältä ostajalle?

Vastaus:

Osakkeen uusi omistaja on vastuussa yhtiövästikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien.

Lisätietoa:

<https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/milloinuudenomistajanvastikkeenmaksuvelvollisuusalkaa/>

<https://kiinteistonvalitysala.fi/uutisia/hyva-valitystapa/kvkl-lakivaliokunta-ohjeistaa-kauppakirjan-toimittaminen-isannoitsijalle-silloin-kun-taloyhtion-osakeluettelo-on-huoneistotietojarjestelmassa/>

Kysymys:

Onko autokatososake = autopaikka?

Vastaus:

Kyllä, myöskään autokatososakkeiden omistajia ei rs-pankki ilmoita. Merja / MML

Kysymys:

En ymmärrä tuota vastikemaksun aloituksen ajankohtaa, kun kauppakirjoilla niistä sovitaan eikä se ole yleensä sama kuin rekisteröintipäivä. Kuka nyt maksaa avoimet vastikkeet?

Vastaus:

Suosittelemme kysymään aiheesta tarkemmin Kiinteistöliiton tai Isännöintiliiton lakineuvonnasta. Ohjeistuksemme perustuu asunto-osakeyhtiölakiin:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#O1L1P6>

Kysymys:

Koska osakkeen omistusoikeus siirtyy?

Vastaus:

Osakkeen omistusoikeuden siirtyminen kirjataan yleensä kauppakirjalle. Joskus omistusoikeus todetaan siirtyneen heti kauppakirjan allekirjoituksin ja toisinaan omistusoikeus siirtyy vasta, kun koko kauppahinta on maksettu myöhempänä ajankohtana. Omistusoikeuden siirtymisen hetki on siten kaupan osapuolten sopimuksenvarainen.

Kysymys:

Ohjeistaahan MML kaupan tehneitä henkilöitä valtakirjan pyytämisestä?

Vastaus:

Olemme tehneet tästä aiheesta infon: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/-/uusi-omistaja-pyyda-valtakirja-yhtiokokoukseen-osallistumiseksi>

Kysymys:

Isännöitsijä ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja saavat asiointioikeuden huoneistotietojärjestelmään, miksei koko hallitus?

Vastaus:

Taloyhtiön puolesta voi asioida henkilö, jolla on taloyhtiön allekirjoitusoikeus kaupparekisterissä. Huoneistotietojärjestelmä tarkistaa asiointioikeuden suoraan kaupparekisteristä sisäänkirjautumisen yhteydessä. Allekirjoitusoikeus puolestaan

määritellään yhtiöjärjestyksessä ja on suurimmassa osassa taloyhtiöistä isännöitsijällä ja hallituksen puheenjohtajalla.

Kysymys:

Mistä osakkeenomistaja voi tarkistaa tietonsa HTJ:ssä silloin kun omistusoikeuden rekisteröintiä ei ole tehty eikä aloitettu?

Vastaus:

Osakkeenomistaja voi kysyä Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta, mitä tietoja hänestä on ilmoitettu osakeluettelon siirron yhteydessä Maanmittauslaitokselle.

Kysymys:

Jos osakekirja on lainan vakuutena, hakee rekisteröintiä pankki. MML ilmoittaa siis pankille kun rekisteröinti on ok. Osakas itse saa tiedon ainoastaan soittamalla isännöintiin-> kuormittaa isännöintiä.

Vastaus:

Maanmittauslaitos lähettää ilmoituksen ratkaisusta aina vain hakemuksen yhteyshenkilölle, sekä taloyhtiölle.

Kysymys:

Miten nuo haltuunotetut asunnot ilmoitetaan mml:n? jos haltuunotto siis tapahtunut nyt sen jälkeen kun on jo siirto tapahtunut

Vastaus:

Taloyhtiön haltuunottamisesta ei ilmoiteta Maanmittauslaitokselle, kyseinen ilmoitus ei ole sellainen rajoitus, jonka voisi merkitä osakehuoneistorekisteriin

Kysymys:

Entä miten tieto alkaneesta ulosotosta tulee? Edunvalvoja?

Vastaus:

Mikäli osakkeeseen on kohdistunut ulosmittaus jo ennen kuin yhtiön osakeluettelo on siirretty, on isännöitsijä ilmoittanut ulosmittausrajoituksen Maanmittauslaitokselle

osakeluettelon siirron yhteydessä. Ulosottolaitos ilmoittaa suoraan Maanmittauslaitokselle kaikki osakeluettelon siirron jälkeen tapahtuneet ulosmittaukset.

Mikäli osakkeenomistajalla on edunvalvoja ja yhtiön tiedotteet ja yhtiökokouskutsu halutaan lähetettävän edunvalvojan osoitteeseen, tulee edunvalvojan ilmoittaa Maanmittauslaitokselle yhteystietonsa osakeluetteloon merkitsemistä varten. Näin päämiehelle osoitettu taloyhtiöviestintä kulkee edunvalvojan osoitteeseen. Edunvalvoja ilmoittaa yhteystiedot seuraavalla lomakkeella: <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/hakemuslomakkeet-ja-postitusosoitteet/ilmoitus>

Kysymys:

Milloin postiosoitteet ja sähköpostit alkavat valua isännöintiin MML:lta?

Vastaus (vastausta päivitetty 16.2.):

Maanmittauslaitoksella on olemassa jo isännöintijärjestelmille tarkoitettu rajapintapalvelu, jolla isännöintijärjestelmä saa haettua osoitteet. Kyselyn nimi on: "Osakeryhmän yhteystiedot". Tiedot voidaan pyytää huoneistotietojärjestelmässä olevasta voimassa olevasta tai lakkaavasta osakeryhmästä. Palvelun kautta saa tiedon omistajien yhteystiedoista sekä tieto siitä, onko omistaja merkitty osakeluetteloon.

Samoin taloyhtiön kaikkien osakkaiden yhteystiedot ovat haettavissa isännöintijärjestelmään yhdellä kyselyllä "Yhtiön osakkaiden yhteystiedot". Esimerkiksi tilanteessa, jossa isännöintijärjestelmään perustetaan uusi taloyhtiö tai isännöintijärjestelmään halutaan hakea kerralla ajantasaiset osakkeenomistajien yhteystiedot.

Tietojen luovutuskiellossa tai turvakiellossa olevasta osakkeen omistajasta palautetaan osoitteen osalta vain omistajan erikseen taloyhtiötä varten ilmoittama sähköpostiosoite ja/tai Väestötietojärjestelmästä poikkeava osoite. Jos turvakiellossa olevalle henkilölle ei ole Maanmittauslaitoksessa tallennettu erikseen taloyhtiötä varten ilmoitettua osoitetta, ei omistajan osalta osoitetietoja palauteta. Lisätiedot: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistotietojen-rajapintapalvelut/huoneistotietojen-kyselypalvelu-isannointijarjestelmille-rest/tekninen-kuvaus>

Kannattaa kysyä omalta isännöintijärjestelmätoimittajalta, ovatko he toteuttaneet tämän kyselyn/haun omaan järjestelmäänsä.

Kysymys:

Miten kuolinpesät tulisi käsitellä jatkossa. MML sivuilla neuvotaan että kuolinpesän ilmoittaminen/rekisteröiminen on vapaaehtoista. Isännöinnissä tarvitaan kuitenkin aina tieto kuolinpesästä ja kenelle on oikeus hoitaa kuolinpesän puolesta asioita tai osallistua esimerkiksi yhtiökokoukseen. Luulimme isännöinnissä että perukirjojen tulkinta on siirtynyt myös meiltä pois MML:lle mutta teidän näkökulmasta kuolinpesän ilmoittaminen on ”vapaaehtoista”. Miten isännöinnin tulee toimia kun osakas kuolee?

Vastaus (lisätty 21.2. -KS):

On suositeltavaa hakea omistuksen rekisteröinti ja osakekirjan sähköistäminen vainajan omistamaan osakkeeseen. Omistuksen rekisteröinnin yhteydessä voidaan kuolinpesän osakkaat selventää ja näin he tulevat kirjatuiksi kuolinpesän osakkaiksi ja kullakin pesän osakkaalla on oikeus ja mahdollisuus saada omat yhteystietonsa osakehuoneistorekisteriin taloyhtiöltä lähetettävää taloyhtiöpostia varten (mm. yhtiökokouskutsut). Kuolinpesän selvennyskirjausta vailla olevan osakkeen osalta kuolinpesän edustajan on yhtiökokousta varten esitettävä taloyhtiölle tarkempi selvitys kuolinpesän osakkaista (perukirja ja sukuselvitys tai DVV:n vahvistama perukirja). Lisäksi kuolinpesän edustajan tulee yhtiökokouksessa esittää valtakirjat muilta kuolinpesän osakkailta. Osakehuoneistorekisteriin haettavalla kuolinpesän osakkaiden selvennyskirjauksella kuolinpesä voi helpottaa sekä sille itselleen että taloyhtiölle aiheutuvaa selvittämistyötä yhtiökokousta varten.