



Yhtiön perustaminen ja yhtiöjärjestyksen muutokset rakentamisen aikana

18.1.2022

Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustaminen

- Vuodesta 2019 alkaen rekisteröidyt uudet yhtiöt kuuluvat perustamisestaan lähtien Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään
- Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoitus on tehtävä sähköisessä asiointipalvelussa (yritys- ja yhteisötietolaki 10 §)
- Huoneistotietojärjestelmä parantaa asuinhuoneistoja koskevien tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta, sillä tiedot huoneistojen ominaisuuksista, omistuksista ja hallintaoikeuksista ovat sähköisessä muodossa
- Sähköisiä perustamisilmoituksia tehty tähän mennessä noin 4000

Perustamisilmoituksen tekeminen sähköisessä asiointipalvelussa

- Asiamies pystyy tekemään ilmoituksen valmiiksi, mutta yhden hallituksen jäsenen on allekirjoitettava perustamisilmoitus
 - Ilmoituksen tekijällä ja allekirjoittajalla on oltava suomalainen hetu + tunnistautumisväline (henkilökohtaiset verkkopankkitunnukset, mobiilivarmenteen tai sirullisen henkilökortti)
 - Ongelmallisia tilanteet, joissa hallituksen jäsenenä vain ulkomaisia henkilöitä, joilla ei ole suomalaista henkilötunnusta
- Ilmoitukseen liitetään perustamissopimus, hallituksen vakuutus ja selvitys mahdollisen osakkeiden merkintähinnan maksusta

Perustamisilmoituksen tekeminen sähköisessä asiointipalvelussa

- Palvelu muodostaa ilmoituslomakkeet ja yhtiöjärjestyksen asiakkaan ilmoittamien tietojen perusteella
 - Ilmoitettujen tietojen vastattava perustamissopimusta ja yhtiöjärjestystä.
- Ilmoitus maksetaan joko asiointipalvelussa tai ilmoitetaan verkkolaskutusosoite
 - Käsittelymaksu on 1.1.2022 alkaen 320 euroa

Yhtiöjärjestys uudessa sähköisessä muodossa

- Yhtiöjärjestyksen neljä ensimmäistä määräystä muodostuvat sähköisessä asiointipalvelussa annettujen tietojen perusteella eikä niiden järjestykseen voi vaikuttaa.
- Yhtiön edustamista koskevan määräyksen voi myös ilmoittaa (tällöin 5 §)
- Muut määräykset (esim. vastikemääräys) kirjoitetaan yhtiöjärjestyksen vapaaseen osaan
- **1 § toiminimi:** Toiminimi voidaan ilmoittaa vapaasti toiminimilain asettamissa rajoissa. Asunto-osakeyhtiön toiminimessä on oltava mainittuna yhtiön kotipaikka (kunta Suomessa)
- **2 § kotipaikka:** Suomessa oleva kunta

Yhtiöjärjestys uudessa sähköisessä muodossa

- **3 § toimiala:** Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste ilmoitetaan uudessa sähköisessä muodossa
 - Kiinteistötunnus, määräalatummus tai laitostunnus, oikeellisuus tarkastetaan MML:n järjestelmästä
 - Hallintaperuste: omistus, vuokra tai omistus sekä vuokra
 - Kiinteistökohtainen vapaa tekstikenttä sekä koko toimialaa koskeva tekstikenttä
 - Kiinteistöjä voi olla useita, voi sijaita myös ulkomailla.
 - Kaikki kiinteistöt ilmoitettava rakenteisessa muodossa, pelkässä tekstikentässä mainitseminen ei riitä

Yhtiöjärjestys uudessa sähköisessä muodossa

- **4 § huoneistoselitelmä**
 - Tietosisältö sovittu yhteistyössä MML:n ja muiden viranomaisten kanssa
 - Annettavat tiedot:
 - Rakennukset
 - Rakennusten osoitteet
 - Huoneistot rakennuksessa (esim. asuinhuoneistot tai liiketilat)
 - Autopaikat rakennuksessa tai rakennuksen ulkopuolella
 - Muut tilat rakennuksessa tai rakennuksen ulkopuolella (esim. varastot)
 - Osakeryhmät
 - Osakkeenomistajat (vastattava perustamissopimusta)

Yhtiöjärjestys uudessa sähköisessä muodossa

- Edellä mainitun lisäksi asiakas ilmoittaa
 - onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke tai muu vaihdannanrajoitus
 - onko yhtiöjärjestyksessä määräys jonka mukaan yhtiön tai osakkeenomistajien velkojilla on oikeus vastustaa yhtiöjärjestyksen muuttamista
 - liittyykö yhtiöjärjestykseen erillinen liite (esim. karttaliite tai vastuunjakotaulukko)
- Annettujen tietojen perusteella sähköinen asiointipalvelu muodostaa yhtiön yhtiöjärjestyksen

Osakkeenomistajien ilmoittaminen

- Osakkeenomistajat ilmoitetaan perustamisilmoitusta tehtäessä
- Omistajina voi olla joko:
 - Luonnollisia henkilöitä (hetullisia tai ilman hetua olevia)
 - Juridisia henkilöitä (y-tunnuksella tai ilman y-tunnusta)
- Varmistettava, että osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet merkitty perustamissopimuksen mukaisesti
- Mikäli osakkeenomistajan on hetuton henkilö tai yhtiöllä ei ole y-tunnusta, lähetettävä passikopio ja ulkomaisesta yhtiöstä rekisteriote
- Tietoja ei merkitä kaupparekisteriin, vaan PRH välittää ne rekisteröinnin jälkeen huoneistotietojärjestelmään.

Erityistä huomioitavaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä perustettaessa

- Toimii samalla periaatteella, kuin asunto-osakeyhtiön sähköinen perustaminen
- Perustettaessa ilmoitetaan myös sovellettava laki, jonka on oltava yhtenevä yhtiöjärjestyksen kanssa. Huomioi lain olettaja!
- Huomioitava kuitenkin keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmä:
 - Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on **omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa** ja jonka **jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.**
- Asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 3 §:n mukainen muu osakeyhtiö ei voi kuulua huoneistotietojärjestelmään

Erityistä huomioitavaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä perustettaessa

- Parkkiyhtiöiden osakkeita ei voi merkitä yhtenä osakeryhmänä. Jos esimerkiksi yhtiössä on sata osaketta ja kullakin osakkeella hallitaan yhtä autopaikkaa, huoneistoselitelämään on luotava sata eri osakeryhmää
- Jos kyseessä on ns. lomaosakeyhtiö, jossa samaa rakennusta/huoneistoa hallitaan osa-aikaisesti, huoneistoselitelämään on luotava hallintaviikkoja vastaava määrä huoneistoja, jotka merkitään osa-aikaiseen hallintaan

Yhtiöjärjestyksen muutokset rakentamisen aikana

- Yhtiöjärjestyksen muutos tehtävä sähköisessä asiointipalvelussa, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (yritys- ja yhteisötietolaki 11 §)
- Vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi liittää osakkeet osakehuoneistorekisteriin ottamalla tätä koskevan määräyksen
- Sähköisessä asiointipalvelussa ilmoitettava kaikki muuttuvat tiedot (osakkeiden lukumäärä, tilikausi, edustaminen ym.)
- Yhtiöjärjestyksen muutoksen sovelletaan yleisiä AOYL/OYL säännöksiä yhtiöjärjestyksen muutoksesta
- Yhtiöjärjestyksen muutoksen hinta on 1.1.2022 alkaen 240 euroa

Yhtiöjärjestyksen muutos ja osakeryhmätunnus

- Huoneistoselitelmän muutos saattaa johtaa osakeryhmätunnuksen muuttumiseen. Osakeryhmätunnus muuttuu kun:
 - Osakkeiden numerointi muuttuu (ennen 1-15 tulee 1-20, vanha poistetaan, uusi lisätään)
 - Kun huoneisto jaetaan tai kaksi huoneistoa yhdistetään (Vanha huoneisto/t poistetaan ja tehdään uudet huoneisto/t)
 - Kun osakkeet siirtyvät osa-aikaiseen hallintaan tai poistuvat siitä
 - Hallintakohdetyypin muutos (Huoneisto autopaikaksi tai muuksi tilaksi tai päinvastoin, vanha poistetaan ja uusi lisätään)

Yhtiöjärjestyksen muutos ja osakeryhmätunnus

- Sulautuminen tai jakautuminen. Lakanneen yhtiön osakeryhmät lakkaavat ja uuteen yhtiöön luotavat osakeryhmät saavat uudet osakeryhmätunnukset
- Osakkeet siirtyvät rakennusten välillä tai rakennuksen sisällä eri osoitteiden välillä. Esim. osakkeet on virheellisesti merkitty kuuluvaksi taloon A, mutta ne kuuluvatkin taloon B. Osakkeet talossa A lakkautetaan ja vastaavilla tiedoilla olevat osakkeet (kaikki tiedot ovat muuten samat, vain rakennus muuttuu, myös osakkeiden numerointi on sama) tehdään uutena taloon B.
- Osakeryhmätunnus pysyy samana, kun huoneiston mitä tahansa ominaisuustietoja muutetaan (esim. käyttötarkoitus, pinta-ala, huoneluku)

ASOY/KKOY:n sulautuminen tai jakautuminen

- Sulautumisen (kombinaatiofuusio) tai jakautumisen seurauksena syntyvän yhtiön osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin
 - Täytäntöönpanon jälkeen jakautumisessa tai sulautumisessa perustetun yhtiön yhtiöjärjestys on viipymättä muutettava uuteen sähköiseen muotoon ja tämän jälkeen osakkeenomistajat ilmoitettava MML:lle
- Jos sulautumisessa tai jakautumisessa muutetaan jonkin yhtiön yhtiöjärjestystä ja tämän yhtiön yhtiöjärjestys on jo uudessa sähköisessä muodossa, yhtiöjärjestyksen muutos on tällöin tehtävä sähköisesti.