

# Osakehuoneistorekisteri

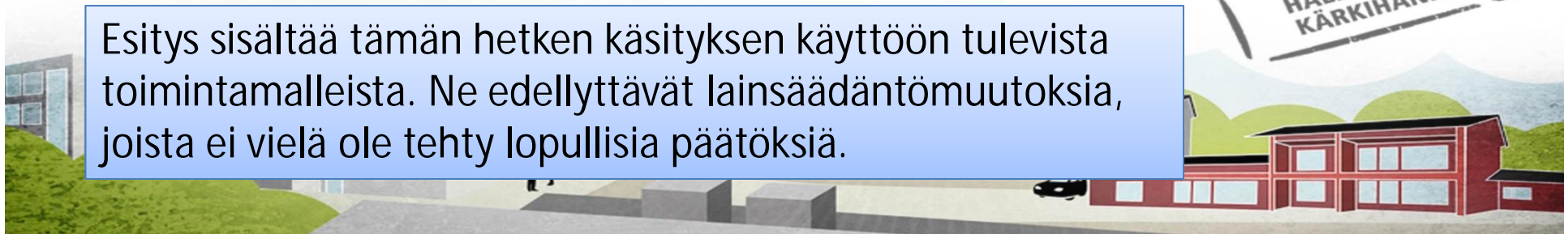
## Miten toimitaan 1.1.2019 →

ASREK-info RS-pankeille 31.10.2018

Saija Korhonen

Esitys sisältää tämän hetken käsityksen käyttöön tulevista toimintamalleista. Ne edellyttävät lainsäädäntömuutoksia, joista ei vielä ole tehty lopullisia päätöksiä.

HALLITUKSEN  
KÄRKIHANKE



# Huoneistotietolainsäädäntö

- HE eduskunnalle 14.9.2018
- Lait vahvistettaneen joulukuussa
- Voimaan 1.1.2019
- Sisältää: Laki huoneistotietojärjestelmästä, lain voimaannpanolaki sekä muutokset mm. seuraaviin lakeihin: AOYL, AsKL, KRL, YTJL, VSVL, AravaL ym.

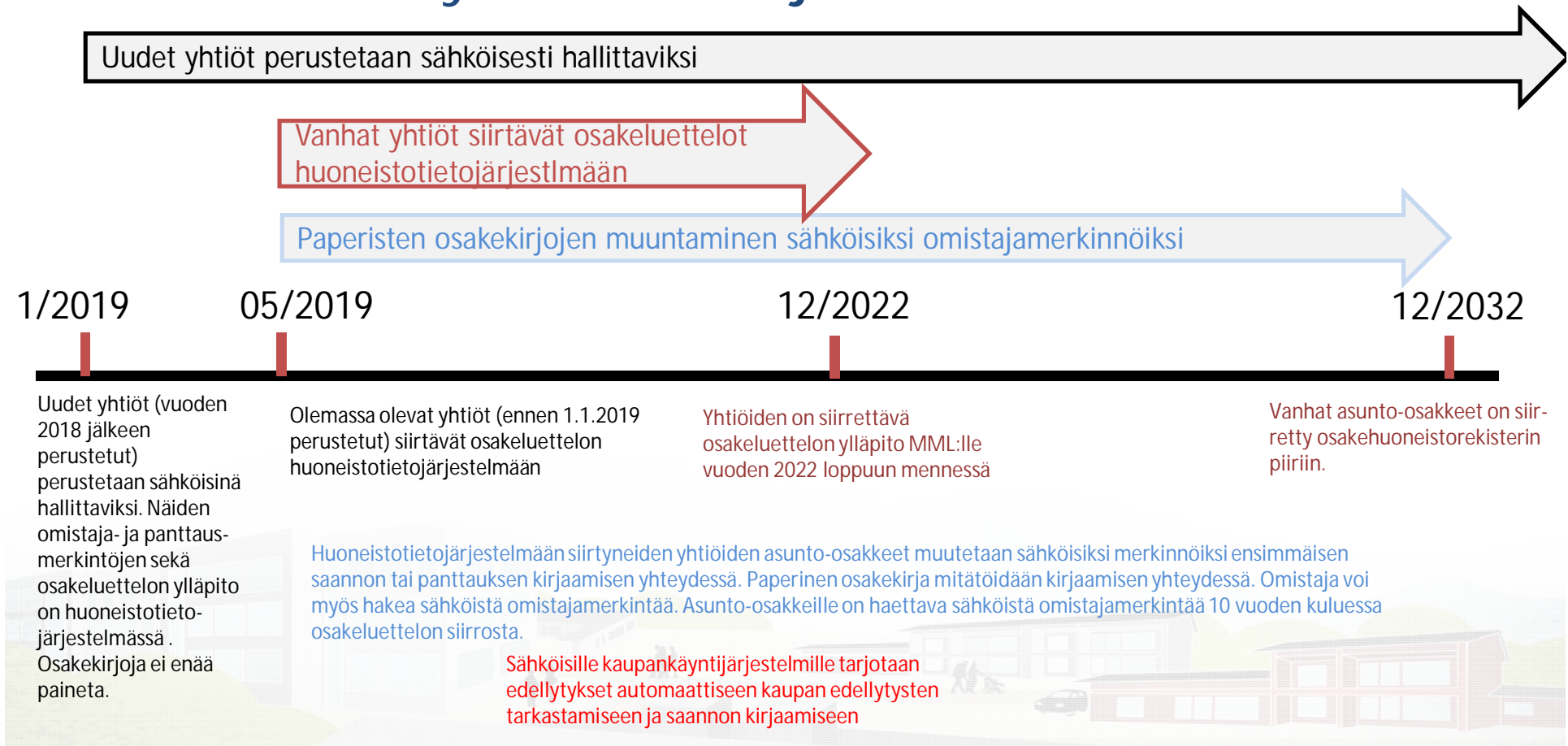


# Huoneistotietolainsäädäntö

- Lisäksi valmisteilla Maa- ja metsätalousministeriön maksuasetus
- Lainsäädäntötyö jatkuu vuoden 2019 loppuun, lainsäädäntöä täydennetään kattamaan loputkin ASREK-hankkeen tavoitteista, mm. asunto-osakeyhtiöiden ja huoneistojen teknisten ja taloudellisten tietojen käsittely



# Siirtymävaiheet ja aikataulut



# Mikä muuttuu 1.1.2019 ->

- Uuden yhtiön (AOY ja KKOY) perustaminen tehdään sähköisesti
- Paperinen osakekirja korvataan rekisterimerkinnällä
  - Osakkeen omistus = rekisterimerkintä
  - Panttaus (julkivarmistus) = rekisterimerkintä
- Vaihdantaan ja vakuuksiin liittyvä tieto saadaan huoneistotietojärjestelmästä

→ Näillä vaikutuksia asuntokauppaan ja vakuuksien hallintaan



# Mikä muuttuu 1.1.2019 ->

- Vanhat yhtiöt (perustettu ennen 1.1.2019)
- Liittyminen osakehuoneistorekisteriin:
  - osakeluettelon siirto 1.5.2019-31.12.2022 (maksuton, tämän jälkeen maksullinen)
  - osakekirjan mitätöinti + omistuksen kirjaaminen
- AsOy:lle pakollinen, KKOy:lle vapaaehtoista



# RS-menettelyn piirissä olevat kohteet

- RS-menettelyyn itsessään ei tule muutoksia
  - Turva-asiakirjat
  - Rahoitus, vakuudet
  - RS-pankin /Avin rooli
  - Taloyhtiölle kuuluvat velvoitteet
  - Asunto-osakkeiden kaupat: ehdot (pieniä muutoksia koskien osakekirjoja), lomakkeet, vakuutukset
  - Jne



# RS-menettelyn piirissä olevat kohteet

- Käytännössä nyt:
  - RS-pankin velvollisuuksiin kuuluu turva-asiakirjojen ja osakekirjojen tai väliaikaistodistusten säilyttäminen
  - RS-pankki tekee tilausvarauksen turvapainoon ja tilaa osakekirjat paria kuukautta ennen käyttöönottohyväksyntää





# RS-menettelyn piirissä olevat kohteet

- Käytännössä nyt:
  - RS-pankki luovuttaa **osakekirjan** ostajalle kun perustajaosakkaalta on saatu luovutuslupa ja kun rakentamisvaihe on päättynyt eli hallinnonluovutuskokous pidetty
  - RS-pankki ylläpitää osakerekisteriä



# RS-menettelyn piirissä olevat kohteet

- Muutos:
  - Yhtiön rekisteröityä tieto huoneiston/osakkeen ensimmäisestä omistajasta tulee suoraan PRH:sta osakehuoneistorekisteriin
  - RS-menettelyn alettua **osakekirjojen** painattamisen sijaan RS-pankin ilmoitettava osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi rajoitus:

Osaketta koskevat kirjaukset ja merkinnät tehdään vain turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksesta (AsKL 2: 6a)



# RS-menettelyn piirissä olevat kohteet

- Rajoitus vietävä välittömästi rekisteriin
  - Rajapinta tulossa vuoden 2019 aikana
  - Siihen saakka hakemuslomake
- RS-pankki pitää saannoista ja panttauksista edelleen osakerekisteriä (ml. siirtosopimukset, etusijat, RS 5)



# RS-menettelyn piirissä olevat kohteet

- RS-menettelyn päätyttyä tai kun osakkeenomistaja on täyttänyt kauppaan liittyvät velvoitteensa, pankki ilmoittaa saannot ja panttaukset kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin
- Omistusoikeuden kirjaamisen yhteydessä RS-rajoitus poistetaan viran puolesta
- RS-menettelyn päättyessä myymättä olevat asunnot "jäävät" rekisterissäkin perustajaosakkaalle (ei tarvita hakemusta tämän toteamiseksi)

– Näiden kohteiden luovutukset huoneistotietolain mukaan



# RS-menettelyn piirissä olevat kohteet

- Myös osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus ja turvaamistoimi ilmoitetaan ja kirjataan rekisteriin
- Panttausten etusijat
- RS-perusteiset osakehuoneistorekisterikirjaukset poikkeavat muusta rekisterinpidosta siinä, että kirjaamisviranomaisen ei tutki saantoja/merkintöjä
  - Vrt muu kirjaaminen: kvo tutkii saannon laillisuuden:



# Saannon kirjaaminen (huoneistotietolaki)

- Kirjaamisviranomaisen tutkii osakehuoneistorekisteristä ilmenevät rajoitukset, yhtiöjärjestyksen osakeryhmiä koskevat määräykset ja VTJ:stä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset
  - Ei tutkita, onko kyse puolisojen yhteisestä kodista -> ei tutkita AL 39 §:n edellyttämää suostumusta
    - puolison suostumus kuitenkin otettava kauppakirjaan
  - Lunastusoikeus ei vaikuta saannon kirjaamiseen



# Saannon kirjaaminen (huoneistotietolaki)

- Saanto, joka ei ole lopullinen kirjataan *ehdollisena*
  - Uusi suostumus luovuttajalta, kun luovutuksen ehto täyttynyt -> lopullinen omistuksen kirjaus
- Jakamattoman kuolinpesän osakkaat voidaan kirjata yhteisesti osakkeenomistajiksi (vrt. kiinteistöä koskeva selvennyslainhuuto)



# Saannon kirjaaminen (huoneistotietolaki)

- Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon
  - Edellyttää varainsiirtoveron suorittamista
  - Edellyttää lunastuslausekkeen huomioon ottamista
    - Osakehuoneistorekisteristä lähtee yhtiölle (hallitus/isännöitsijä) ilmoitus osakkeen omistusoikeuden siirtymisestä à osakeluetteloon merkitään omistusoikeuden siirtymisen lisäksi tieto lunastusmenettelystä





# Saannon kirjaaminen (huoneistotietolaki)

- Tieto lunastusmenettelystä poistetaan 2kk kuluttua merkitsemisestä, jollei hallitus ilmoittanut lunastuksen käyttämisestä
- Huom! Jos yhtiöllä vanha vaihdannanrajoituslauseke (etuosto-, suostumus- tai vanha lunastuslauseke) -> osakeluettelomerkintä tehdään vasta hallituksen ilmoituksesta, ei määräaika

- RS-kohteiden osakeluetteloon merkitseminen samalla tavalla



# Panttaus ja rajoitukset (huoneistotietolaki)

- Panttauksesta sovitaan kuten nykyään (mm. päävelkasuhde, panttaussitoumus)
- Panttauksen kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin korvaa osakekirjan hallinnan luovutuksen



# Panttaus ja rajoitukset (huoneistotietolaki)

- Osakkeen panttaus kirjataan pantinsaajan hakemuksesta
  - Kirjaamisen edellytyksenä on *osakkeenomistajan suostumus*
  - Jos omistajan saanto kirjattu ehdollisena -> panttausta koskeva hakemus lepäämään
    - Voidaan kuitenkin kirjata ennen lopullisen saannon kirjaamista osakkeenomistajan (luovuttajan) ja luovutuksensaajan suostumuksella
  - Mahdollista kirjata useampia panttauksia, voidaan kirjata myös osakkeen määräosaan
  - Voidaan kirjata myös tiettyyn enimmäiseuromäärään rajoitettuna



# Panttaus ja rajoitukset (huoneistotietolaki)

- Panttausten keskinäinen etusija määräytyy siinä järjestyksessä, jossa hakemukset on merkitty vireille tulleiksi osakehuoneistorekisteriin
- Kirjaus voidaan poistaa
- Kirjauksen enimmäismäärää ja etusijaa voidaan muuttaa
- Nykyisen kaltainen osakkeen jälkipanttausmenettely ei ole mahdollista
  - Kaikki panttaukset kirjattava osakehuoneistorekisteriin



# Panttaus ja rajoitukset (huoneistotietolaki)

- Osakehuoneistorekisteriin merkitään myös rajoituksia
  - Ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi ja yrityssaneeraus
  - lesken hallintaoikeus (PK 3:1 a §) ja testamenttiin perustuva käyttöoikeus (PK 12 luku)
  - Esim. aravalaki ja RS-pankin ilmoittama rajoitus (AsKL 2:6 a §)



# RS-menettely + siirtymäsäännökset

- RS-menettelyn muutokset koskevat niitä yhtiöitä joiden osakkeisiin sovelletaan huoneistotietolakia eli 1.1.2019 jälkeen perustettuja *uusia yhtiöitä* ja niitä ennen 1.1.2019 perustettuja vanhoja yhtiöitä, joissa *osakeluettelo on siirretty ja omistus kirjattu* ennen RS-menettelyn alkamista



# RS-menettely + siirtymäsäännökset

- Muiden vanhojen yhtiöiden osalta menetellään kuten tälläkin hetkellä: esim. osakekirjat on painettava
  - (VPL 10 § -> AOYL 2:6, 2:7, 2:9 2:8.2 sovelletaan omistusoikeuden kirjaamiseen saakka; AsKL 2:6 -> sovelletaan niihin yhtiöihin jotka eivät ole huoneistotietolain piirissä)
- Osakkeiden luovutukset voimassaolevan sääntelyn mukaan osakeluettelon siirtämiseen saakka

– Tämän jälkeen VPL 7 §:

- Osakkeenomistajan kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti



# Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden siirtyminen osakehuoneistorekisteriin

- Osakeluettelon siirto 1.5.2019-31.12.2022 (maksuton, tämän jälkeen maksullinen)
  - hallituksen päätös siirrosta + isännöitsijä /hall. pj siirtää + tiedotettava osakkaille
- Osakekirjan mitätöinti + omistuksen kirjaaminen
- AsOy:lle pakollinen, KKOy:lle vapaaehtoista





# Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden siirtyminen osakehuoneistorekisteriin

- Pohjatiedot PRH, VRK ja Verohallinto
- Osakeluettelon siirto:
  - siirretään osakeluettelon tiedot (osake, huoneisto, omistaja, hallintaoikeuden rajoitus ja muualla laissa merkityksi säädetyt tiedot)
  - ilmoitetaan tiedot lunastuslausekkeesta ja vaihdannanrajoituslausekkeesta (=etuosto, suostumuslauseke ja vanha lunastuslauseke)



# Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden siirtyminen osakehuoneistorekisteriin

- Osakeluettelon siirto RS-kohteissa
  - RS-menettelyn aikana turva-asiakirjojen säilyttäjä ylläpitää osakerekisteriä, joten MML:n suositus on, että osakeluettelo siirretään vasta RS-menettelyn päätyttyä / samaan aikaan?



# Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden siirtyminen osakehuoneistorekisteriin

Osakekirja/väliaikaistodistus mitätöidään:

- Omistajan erillisestä hakemuksesta
- Panttauksen yhteydessä, jos panttaus halutaan rekisteriin
- Viimeistään ensimmäisen luovutuksen yhteydessä:  
luovutuksensaajalla *velvollisuus* hakea kirjaamista 2 kk:n kuluessa kauppakirjan allekirjoittamista tai omistusoikeuden siirtymisestä



# Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden siirtyminen osakehuoneistorekisteriin

Mitätöinti edellyttää, että esitetään:

- osakekirja, johon osakkeenomistaja on merkitty osakeluettelon mukaiseksi osakkeenomistajaksi; tai
- osakekirja ja selvitys katkeamattomasta luovutusketjusta alkaen viimeisestä osakeluetteloon merkitystä osakkeenomistajasta; tai
- muu selvitys joka osoittaa hakijan omistusoikeuden (esim. hallituksen selvitys, jos ei ole annettu osakekirjaa tai väliaikaistodistusta)



# Yhtiöjärjestyksen muutokset

- Kun osakeryhmiä muutetaan (yhdistetään, jaetaan, lisätään kokonaan uusia, esim. otetaan ullakkohuoneisto asuinkäyttöön) yhtiöjärjestyksen muutoksen kautta
  - PRH rekisteröi yj:n muutoksen
  - tieto uusista osakesarjoista tulee kaupparekisteristä osakehuoneistorekisteriin, omistajatieto "tyhjä"
    - Tämän vuoksi yhtiön ilmoitettava tieto osakkaista MML:lle
    - RS-menettelyn kestäessä omistajatieto tulee RS-pankilta



# Kysymyksiä?

