

## Osakeluettelon siirron verkkokoulutus 7.6.2022 - kysymykset ja vastaukset

### **Jos osakas muuttaa vaikka ulkomaille, pitääkö osoite ilmoittaa MML:lle?**

Jos osakkaalle on siirron yhteydessä haettu osoitetiedot VTJ:stä, päivittyy osakkaan ajantasainen osoite jatkossa suoraan MML:n järjestelmään eikä esim. muuttamisesta tarvitse erikseen ilmoittaa. Mikäli osakkaalla on ns. poikkeava osoite (ei vastaa VTJ-osoitetta), ja tämä ilmoitetaan siirrossa, ei osoite jatkossa päivity automaattisesti. Tällöin osakkaan tulee ilmoittaa Maanmittauslaitokselle uusi poikkeava osoite, kun osoitteen päivitys on tarpeen

### **Entä tupakointi- tai lyhytaikaista vuokrausta koskevat rajoitukset?**

Siirtopalvelun pudotusvalikon lista rajoituslajeista on tyhjentävä: siirtopalvelussa ei ilmoiteta muita rajoituslajeja, kuin tässä mainitut rajoitukset. Eli esim. mainitsemiasi rajoitukset jäävät siirrossa ilmoitettavien ulkopuolelle.

### **Samalla kiinteistöllä on omistajina kaksi eri asunto-osakeyhtiötä. Miten tämä merkitään?**

Tässä tapauksessa molemmat asunto-osakeyhtiöt ilmoittavat ko. kiinteistön osakeluettelon siirron yhteydessä.

### **Tuleeko mahdollinen äänileikkuri tai sen höllennykset/tiukennukset merkitä ns. rajoituksiin yhtiön perustiedoissa?**

Ei, tällaisia rajoituksia ei merkitä osakeluettelon siirrossa. Yhtiön osakkeiden rajoituksista vielä, käyttöohjeessa on kohdassa [Yhtiön perustietojen muokkaaminen](#) kerrottu osakeluettelon siirron yhteydessä ilmoitettavat rajoitukset:

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet#Yhti%C3%B6n%20perustietojen%20muokkaaminen>

### **Kahden ok-talon asunto-osakeyhtiöllä on vanhaa perua 5+5 autotalliosaketta, jotka on tarpeettomina siirretty yhtiön haltuun osakkailta. Mikä olisi helpoin tapa mitätöidä ne lopullisesti osakeluettelosta ennen/jälkeen sähköiseen järjestelmään siirtymisessä? Mitätöinnistä vallitsee osakkaiden kesken yksimielisyys eikä autotalleja ole tarkoitus koskaan rakentaa.**

Helpoin tapa mitätöidä "ylimääräiset" osakkeet on tehdä ennen osakeluettelon siirtoa yhtiöjärjestyksen muutos Patentti- ja rekisterihallituksen asiointipalvelussa: <https://prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/muutosilmoitus/yhtiöjärjestys.html>.

### **Mitä jos yhtiöllä on vähemmän autopaikkoja, eikä niitä voida jakaa kaikille huoneistoille?**

Mikäli autopaikat ovat yhtiön hallinnassa, eikä niitä hallita siis osakkeilla, ei autopaikkoja tarvitse lainkaan ilmoittaa. Vain osakkeilla hallinnoitavat autopaikat ilmoitetaan. Siirrossa tiedot tulee ilmoittaa yhtiöjärjestyksen mukaisesti, eli sieltä pitäisi löytyä tieto siitä, millä osakkeilla hallinnoidaan mitäkin autopaikkaa. Mikäli yhtiöjärjestys ei ole esim. autopaikkojen osalta ajan tasalla, kannattaa yhtiöjärjestys päivittää ennen siirtoon ryhtymistä.

**Taloyhtiöllä on isohko piha, jossa on vakiintuneet, mutta ei esim. yhtiöjärjestyksessä määritellyt autopaikat. Pitääkö ne jotenkin osata laittaa MML:n tietoihin? Kukin ottaa ns. oven vierestä auton lämmityksen, vain yhdellä on tolppa, jonka aiempi osakas on joskus itse tehnyt.**

Mikäli autopaikkoja ei hallita osakkeilla, ei niitä tarvitse lainkaan ilmoittaa osakeluettelon siirron yhteydessä. Vain osakkeilla hallinnoitavat autopaikat ilmoitetaan. Mikäli tietyt autopaikat ovat vakiintuneet tietyille asuinhuoneistoille, voisi yhtiössä harkita, että yhtiöjärjestyksen muutoksella autopaikat lisättäisiin osakkeilla hallittavaksi. Tämä saattaa helpottaa myös asuntokaupan yhteydessä mahdollisia ristiriitatilanteita.

**Meneekö yhtiökokouskutsut kuitenkin osakkaalle, jos on turvatietomäärittely?**

Osakkaan, jolla on väestötietojärjestelmässä turvakieltoimerkintä, on mahdollista ilmoittaa Maanmittauslaitokselle muun kuin turvakiellon alaisen yhteystiedon, joka voi olla esim. sähköpostiosoite. Lisätietoa turvakieltoimerkinnästä löytyy täältä: <https://dvv.fi/turvakielto>.

**Hankaloittaako yhtiöjärjestyksellä oleva ns. ulkomaalaislauseke (kielto luovuttaa osaketta ulkomaalaiselle) osakeluettelon siirtoa?**

Ei hankaloita, mitättömien ulkomaalaislausekkeiden vuoksi ei tarvitse yhtiöjärjestyksiä muuttaa ennen siirron tekemistä. Näitä ei myöskään luonnollisesti siirrossa ilmoiteta.

**Onko pidettävä erikseen siis hallituksen kokous siirron päätöksestä, ei riitä että asia on päätetty yhtiökokouksessa?**

Yhtiökokouksen päätös kelpaa, ei tarvitse erikseen pitää hallituksen kokousta päätöstä varten.

**Eli asunnon myyntitilanteessa siirron voi siirtää uudelle osakkaalle?**

Kyllä, myyntitilanteessa uusi osakas hakee omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta.

**Jos yhtiöjärjestykseen tehdään muutoksia osakesiirron teon jälkeen siirtyvätkö nämä tiedot automaattisesti järjestelmään?**

Kyllä, osakkeiden ja huoneistoselitelmiä osalta tiedot tulevat automaattisesti huoneistotietojärjestelmään, kun osakeluettelon siirto on tehty ja yhtiöjärjestyksen muutos tehdään sähköisessä muodossa. Mutta jos tulee uusia osakeryhmiä, niin niiltä puuttuu yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen omistajatiedot, jotka taloyhtiön on erikseen ilmoitettava Maanmittauslaitokselle. Lisätietoa löytyy esim. täältä: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/yhtiojarjestyksen-muutokset>