

Kysymyksiä huoneistotietojärjestelmästä

27.10.2020

Kristiina Virmajoki
Maanmittauslaitos



Osakkeiden omistus on sähköinen

- Ennen kaupantekoa: myyjällä on sähköinen omistusmerkintä huoneistotietojärjestelmässä
 - Uusi asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö → (2019 alkaen)
 - Vanha asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö → osakeluettelo siirretty ja osakekirja on mitätöity sekä myyjän omistus rekisteröity
 - Tiedon saa osakehuoneistotulosteella Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta tai kiinteistönvälittäjän tietopalvelusta, jos tietopalvelu on käytössä
- Kaupanteossa: myyjä antaa suostumuksen ostajan omistuksen rekisteröimiselle
 - Kauppakirjassa, omistuksen rekisteröintihakemuksessa tai erillisenä suostumuksena
 - Jos myyjä on valtuuttanut toisen tekemään kaupan, myyjää kuullaan suostumuksesta ennen rekisteröintiä
 - Jokainen ostaja maksaa varainsiirtoveron erikseen kaupanteon yhteydessä.



Osakkeiden omistus on sähköinen

- Kaupanteon jälkeen: ostajalla on velvollisuus hakea omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään
 - Uuden omistajan rekisteröinnin hakemiselle ei ole laissa määräaika, jos omistus on jo sähköinen [Hakemus osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröimiseksi \(suomi.fi\)\(link is external\)](#)
 - Pankki toimii asiamiehenä, jos hakee samalla panttauksen rekisteröintiä asuntovelalle
 - Kiinteistönvälittäjällä ei ole velvollisuutta toimittaa omistuksen rekisteröintihakemusta Maanmittauslaitokselle, mutta voi toimia asiamiehenä
 - Kiinteistönvälittäjä antaa edelleen varainsiirtoveroilmoituksen Verohallinnolle 2kk:sa luovutuksesta tai uudiskohteen omistusoikeuden siirtymisestä
- Uusi omistaja merkitään osakeluetteloon, kun Verohallinnolta on tullut tieto varainsiirtoveron suorituksesta MML:lle
 - Tieto tulee suoraan Verohallinnosta Maanmittauslaitokselle
 - Osakas saa käyttää osakkeenomistajan oikeuksiaan jo omistuksen rekisteröinnin jälkeen



Osakkeiden omistus osoitetaan osakekirjalla

- Ennen kaupantekoa: taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, mutta myyjällä on edelleen osakekirja
 - Vanha asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö → ennen 2019 perustettu
 - Tiedon saa osakehuoneistotulosteella Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta tai kiinteistön- välittäjän tietopalvelusta, jos tietopalvelu on käytössä
- Kaupanteossa: myyjä tekee siirtomerkinnän ostajalle osakekirjaan ja luovuttaa osakekirjan ostajalle tai ostajan pankille
 - Jokainen ostaja maksaa varainsiirtoveron erikseen kaupanteon yhteydessä.



Osakkeiden omistus osoitetaan osakekirjalla

- Kaupanteon jälkeen: ostajalla on velvollisuus hakea omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään
 - Uuden omistajan rekisteröinnin hakemiselle on kahden kuukauden määräaika luovutuksesta, [Hakemus osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröimiseksi \(suomi.fi\)](https://www.suomi.fi/hakemus-osakehuoneiston-omistusoikeuden-rekisteroimiseksi)(link is external)
 - Hakemuksen yhteydessä on toimitettava osakekirja tai väliaikaistodistus mitätöitäväksi
 - Pankki toimii asiamiehenä, jos hakee samalla panttauksen rekisteröintiä asuntovelalle
 - Kiinteistönvälittäjällä ei ole velvollisuutta toimittaa omistuksen rekisteröintihakemustatai osakekirjaa Maanmittauslaitokselle, mutta voi toimia asiamiehenä
 - Kiinteistönvälittäjä antaa edelleen varainsiirtoveroilmoituksen Verohallinnolle 2kk:sa luovutuksesta tai uudiskohteen omistusoikeuden siirtymisestä
- Uusi omistaja merkitään osakeluetteloon, kun Verohallinnolta on tullut tieto varainsiirtoveron suorituksesta MML:lle
 - Tieto tulee suoraan Verohallinnosta Maanmittauslaitokselle
 - Osakas saa käyttää osakkeenomistajan oikeuksiaan jo omistuksen rekisteröinnin jälkeen



Kuolinpesä osakkeiden myyjänä

omistus osoitetaan osakekirjalla

- Osakeluettelon siirrossa omistajana on ilmoitettu esim. puoliset, ($\frac{1}{2}$ ja $\frac{1}{2}$) joista toinen on kuollut
 - Kauppakirjassa luovuttajana on leski $\frac{1}{2}$ ja kuolinpesä $\frac{1}{2}$
 - Osakekirjassa pitää olla siirtomerkintä leskeltä ja kuolinpesän osakkailta ostajalle esim. Siirretään E.T:ltä ja T.T:n kp:n osakkailta A.T:ltä, V.T:ltä ja S.T:ltä R.M:lle
 - Kauppakirjassa on luovuttajana leski 1/1
 - Osakekirjassa pitää olla siirtomerkintä kp:ltä leskelle ja sitten leskeltä ostajalle
 - Muuten ostaja joutuu esittämään lesken saantokirjan (osituskirjan) omistuksen rekisteröinnin yhteydessä



Miten lunastusmenettelyssä toimitaan? Lunastuslauseke

- Lunastuslauseke yhtiöjärjestyksessä
 - Osakehuoneistotulosteella teksti ” yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastus- tai vaihdannanrajoituslauseke”
 - Uusilla yhtiöillä perustamisen yhteydessä saatu tieto, vanhoilla siirron yhteydessä saatu tieto
- Omistajanvaihdoksen yhteydessä tehdään MML:ssä osakeluetteloon merkintä ” Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus”
- Merkintä poistetaan 3 kk:n kuluttua
- Taloyhtiö ilmoittaa MML:lle → merkintää ei poisteta 3 kk:n kuluttua
 - Lunastus on kesken
 - Lunastusoikeutta on käytetty
 - Lunastus on riitautettu
- Taloyhtiö ilmoittaa MML:lle → merkintä poistetaan jo ennen 3 kk:n kulumista
 - Lunastusoikeutta ei käytetä



Miten lunastusmenettelyssä toimitaan? lunastuslauseke

- Omistajanvaihdos
 - MML rekisteröi ostajan (A) omistuksen ja merkitsee osakeluetteloon, jos vsv suoritettu
 - Osakeluettelossa (ja osakehuoneistotulosteella) teksti ”Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus” 3 kuukauden ajan
 - MML lähettää taloyhtiölle tiedon (A:n) omistuksen rekisteröinnistä
 - Taloyhtiö ilmoittaa osakkaille lunastusmahdollisuudesta 2 vkon kuluessa siitä, kun
 - saanut tiedot uudelta omistajalta
 - arvioinut yhtiöjärjestyksen lunastusoikeuden koskevan ko. saantoa
 - Taloyhtiö ilmoittaa MML:lle tehdystä lunastusvaatimuksesta (B) viivytyksettä
 - Lunastaja (B) suorittaa maksun taloyhtiön tilille 2 vkon kuluessa
 - MML rekisteröi lunastajan (B) omistuksen (hakemuksesta) ja merkitsee osakeluetteloon, kun vsv on suoritettu
 - MML ilmoittaa taloyhtiölle → taloyhtiö suorittaa lunastajan (B) lunastushinnan ostajalle (A)



Lunastus: esimerkkitapaus

Hilja Haahka (HH) ostaa osakehuoneiston

HH:lla ei määräaikaa rekisteröidä omistusta (osakekirja 2 kk)

HH hakee omistuksen rekisteröintiä ja MML rekisteröi sen Huoneistotietojärjestelmään

MML ilmoittaa rekisteröinnistä taloyhtiölle

MML merkitsee osakeluetteloon: "Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus"

Merkintä poistetaan 3 kk:n kuluttua = 10.7.

HH ilmoittaa taloyhtiölle mm. kauppahinnan

HH:lla ei määräaikaa ilmoituksen tekemiselle

Taloyhtiö arvioi, koskeeko lunastusrajoitus HH:n saantoa
Taloyhtiö ilmoittaa osakkaille HH:n saannosta

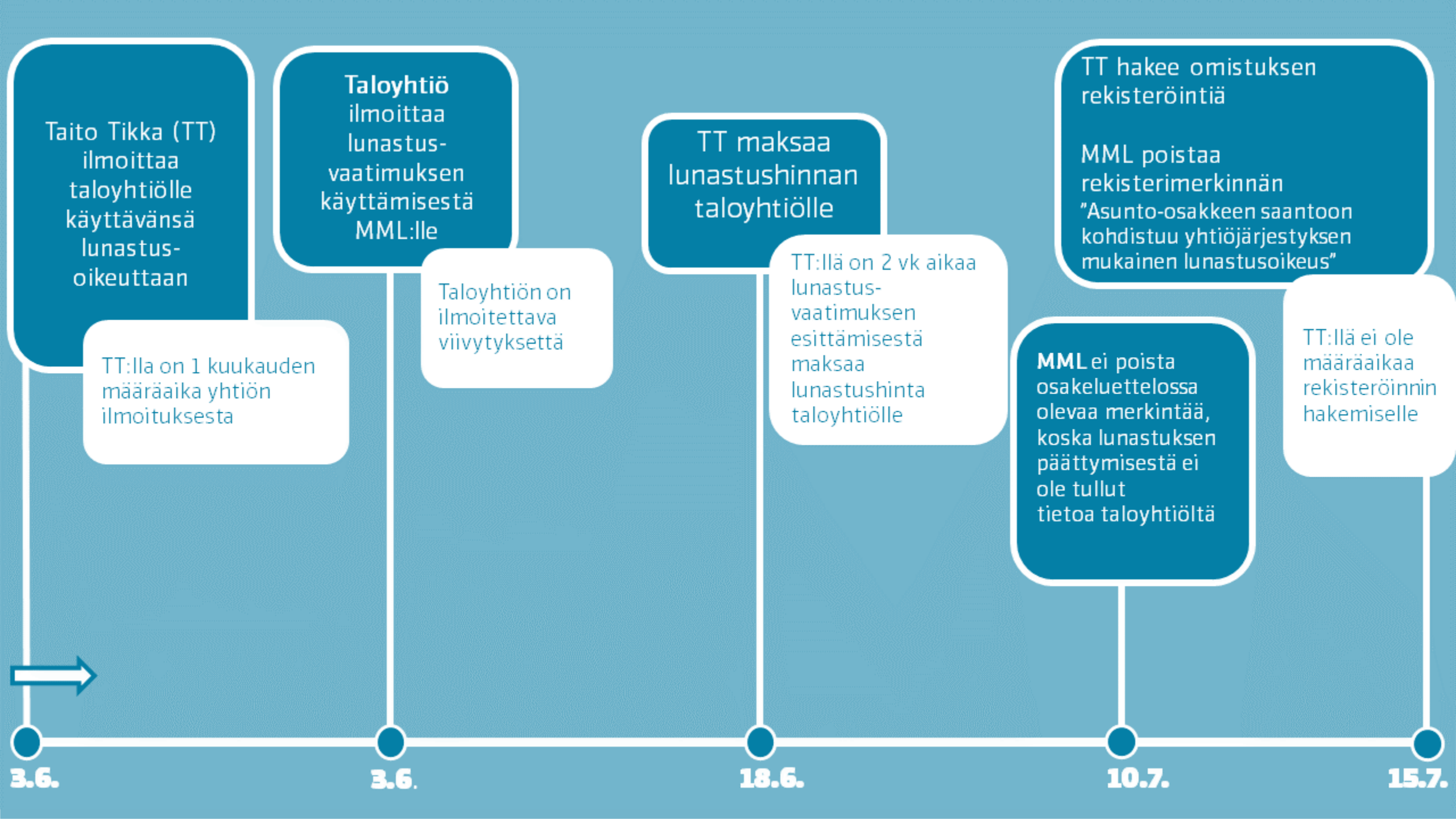
Taloyhtiöllä on 2 vk:n määräaika ilmoittaa osakkaille HH:n selvityksen saatuaan

1.4.

10.4.

20.4.

4.5.



Taito Tikka (TT) ilmoittaa taloyhtiölle käyttävänsä lunastusoikeuttaan

TT:lla on 1 kuukauden määräaika yhtiön ilmoituksesta

Taloyhtiö ilmoittaa lunastusvaatimuksen käyttämisestä MML:lle

Taloyhtiön on ilmoitettava viivytyksettä

TT maksaa lunastushinnan taloyhtiölle

TT:llä on 2 vk aikaa lunastusvaatimuksen esittämisestä maksaa lunastushinta taloyhtiölle

TT hakee omistuksen rekisteröintiä

MML poistaa rekisterimerkinnän "Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus"

MML ei poista osakeluettelossa olevaa merkintää, koska lunastuksen päättymisestä ei ole tullut tietoa taloyhtiöltä

TT:llä ei ole määräaika rekisteröinnin hakemiselle

3.6.

3.6.

18.6.

10.7.

15.7.

Miten lunastusmenettelyssä toimitaan? Muu vaihdannanrajoitus

- Muu vaihdannanrajoituslauseke
 - Osakehuoneistotulosteella on merkintä ”Yhtiöjärjestyksestä johtuva muu vaihdannanrajoitus”
 - Muu vaihdannanrajoituslauseke voi koskea ainoastaan vanhoja yhtiöitä ja se on siirron yhteydessä saatu tieto
- Omistajanvaihdos
 - Etuosto- ja suostumuslauseke: osaketta tarjotaan ensin muille osakkaille tai osakkeiden luovuttamiseen pitää saada yhtiön suostumus.
- MML rekisteröi omistuksen, mutta ei merkitse osakeluetteloon, vaikka vsv on suoritettu
 - Osakeluettelossa (ja osakehuoneistotulosteella) teksti ”Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen muu vaihdannanrajoitus”
 - MML lähettää taloyhtiölle tiedon omistuksen rekisteröinnistä
 - Taloyhtiö ilmoittaa MML:lle, että omistaja voidaan merkitä osakeluetteloon → MML poistaa merkinnän ja merkitsee ostajan osakeluetteloon, jos vsv on suoritettu



Lomaosakkeista

- Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö
 - A)** Toinen yhtiö omistaa kaikki osakkeet, joilla huoneistoja hallitaan
 - omistajana huoneistotietojärjestelmässä "toinen yhtiö"
 - Omistajayhtiö hallinnoi viikkoja ja tekee sopimukset omistajien kanssa ja pitää omistajista rekisteriä
 - Huoneistotietojärjestelmässä omistajana on koko ajan yhtiö
- B)** Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön jokaiseen asuinhuoneistoon kohdistuu niin monta osakeryhmää kuin on aikaosuuksia
 - Omistajan on rekisteröitävä saantonsa huoneistotietojärjestelmään
 - Aikaosuus, johon osakeryhmä oikeuttaa on yhtiöjärjestyksestä, mutta ei nähtävissä huoneistotulosteelta



Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

- Ennen 1.1.2019 perustetulle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle liittyminen huoneistotietojärjestelmään on vapaaehtoista
 - ellei valitse kuulumista huoneistotietojärjestelmään → osakekirjat käytössä, osakeluettelon ylläpito taloyhtiöllä jatkossakin
- Jos keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö haluaa kuulua huoneistotietojärjestelmään, yhtiön on ensin
 - otettava yhtiöjärjestykseen määräys kuulumisesta huoneistotietojärjestelmään (AsOyL 2:1a§)
 - tehtävä oikeudellisen muodon muutos Patentti ja rekisterihallituksen muutospalvelussa sähköisessä muodossa → tiedot siirtyvät Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtopalveluun
 - siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle
- Osakehuoneistotulosteella näkyy, onko yhtiö huoneistotietojärjestelmässä ja onko osakeryhmällä sähköinen omistus

