

OSAKEHUONEISTO- REKISTERI MUUTTAA ISÄNNÖINTIÄ

LAURA LITHENIUS

Lakiasiantuntija, OTM

24.11.2020



Isännöintiliitto



**OSAKEHUONEISTOREKISTERI -
ALUSSA ISO TYÖ JA UUDEN
OPETTELUA, MUTTA LOPULTA
HYÖTYÄ ISÄNNÖINNIN ARJESSA**



Osakeluettelon ylläpito isännöinnissä päättyy

- Osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen, yhtiön ja samalla isännöinnin vastuu osakeluettelon ylläpidosta päättyy
 - Osakeluettelon ylläpito on isännöinnissä voinut vaatia mm. monimutkaisia osakkeiden siirtotilanteisiin liittyviä saantoselvityksiä erilaisine asiakirjoineen ja sukuselvityksineen
 - Isännöinti ei myöskään enää valvo taloyhtiön puolesta ostajien varainsiirtoverojen maksua
- Osakeluettelojäljennöksiä koskevat pyynnöt esitetään isännöinnin sijasta tulevaisuudessa MML:lle
- Enemmän aikaa asiakkuuden hoitoon



Isännöitsijän- todistukseen tieto siirrosta

- 1.1.2019 alkaen on isännöitsijäntodistuksessa tullut olla tieto siitä, onko osakeluettelon siirto tehty Maanmittauslaitokselle sekä tieto siitä, onko kyseessä olevan huoneiston osakekirja mitätöity
 - *Taloyhtiö on pp.kk.vvvv siirtänyt osakeluettelon ylläpidon/ ei ole siirtänyt osakeluettelon ylläpitoa Maanmittauslaitokselle*
 - *Huoneistosta annettu osakekirja on / ei ole mitätöity*





Tiedot vanhoista osakkaista

- Taloyhtiön on säilytettävä tiedot osakeluettelon siirtoa edeltäneistä omistajista 10 vuoden ajan siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon
- Näitä ei osakeluettelon siirron yhteydessä siirretä osakehuoneistorekisteriin

Yhtiökokouksen toimitusosoitteet?

- Yhtiökokoukseen toimitusosoitteet löytyvät tulevaisuudessa osakehuoneistorekisteristä
- Jos osakkeenomistaja haluaa yhtiökokoukseen muuhun osoitteeseen tai sähköpostitse, ilmoittaa hän yhteystiedon osakehuoneistorekisteriin
 - Vastuu muuttuneiden tietojen ilmoittamisesta on osakkaalla, kuten nykyisinkin
- Yhteystietoja ei enää ilmoiteta taloyhtiölle
- Kutsut lähetetään osakkaille ja osoitetiedot saadaan suoraan osakehuoneistorekisteristä
 - Osoite on tällöin yhtiön tiedossa
 - Huom. Turvakiellot erikoistapauksena



Osakeoikeuksien käyttö

- Osakkaan oikeus käyttää osakeoikeuksia tarkistetaan osakehuoneistorekisteristä, kun omistajarekisteröinti on tehty
- Osakekirjan mitätöinnin jälkeen osallistumisoikeus ja äänioikeus yhtiökokoukseen määräytyy ns. täsmäytyspäivän mukaan
 - Täsmäytyspäivä on yhtiökokousta edeltävä päivä ja ne osakkaat, jotka on tällöin merkitty osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin, ovat oikeutettuja osallistumaan ja äänestämään yhtiökokouksessa
- Tätä noudatetaan vasta sen jälkeen, kun osakekirja on vaihdettu sähköiseksi omistajamerkinnäksi
- Kun paperinen osakekirja on vielä liikkeellä, määräytyy yhtiökokoukseen osallistuminen vanhalla tutulla tavalla → luotettava selvitys kokouksessa
- Vasta kun 10 vuotta osakeluettelon siirrosta on kulunut, ovat kaikki yhtiön huoneistot (osakesarjat) täsmäytyspäiväsäännön piirissä





Vastikkeiden perintä

- Isännöinti saa tiedon uudesta omistajasta osakehuoneistorekisteristä ja toimittaa vastikemaksutiedot uudelle osakkaalle rekisteröinnin mukaisesti
- On myyjän ja ostajan oma asia järjestellä vastikemaksut kauppakirjassa sopimallaan tavalla keskenään
- Toimintatavan muutos monella



Lunastusmenettely

- Lunastuslausekkeen määräajat lasketaan jatkossa siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneistorekisteristä tiedon osakkeiden siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarpeelliset tiedot
- Jatkossakin ostaja tai välittäjä toimittaa isännöintiin kauppakirjan tai muut tarvittavat tiedot lunastusmenettelyn käynnistämiseksi
- Maanmittauslaitos merkitsee osakeluetteloon tiedon lunastusmenettelystä, ja merkintä on voimassa **3 kk**
- Hallituksen, käytännössä isännöinnin, on ilmoitettava Maanmittauslaitokselle lunastusoikeuden käyttämisestä viipymättä
- Samoin on ilmoitettava, jos **lunastusprosessi on 3 kk määräajan täytyessä vielä kesken**

TIEDON TULEE VÄLITTYÄ MAANMITTAUSLAITOKSEN JA ISÄNNÖINNIN VÄLILLÄ

- rajapinta isännöintijärjestelmiin**
- myös verkkoselaimella mahdollista**



Isännöinnissä kannattaa ennen osakeluetteloiden siirtoa huolehtia seuraavista asioista:

- Päivitä kaupparekisteriin ajan tasalle taloyhtiön edustajatiedot, jotta osakeluettelon siirto onnistuu
- Tarkista, että isännöinnin yhteystiedot ovat kaupparekisterissä oikein, jotta tieto omistajavaihdoksista, osakkaiden muuttuneista yhteystiedoista ja rekisteröinneistä tulee jatkossa oikealle isännöitsijälle
- Päätä, miten osakeluetteloiden tarkistustyö organisoidaan ja paljonko tähän tarvitaan resursseja (aikaa ja henkilöitä) sekä hoida tarkistustyötä tekeville valtuudet kuntoon suomi.fi -palvelussa
- Kysy järjestelmätuottajaltasi järjestelmäpäivityksen aikataulusta ja varmista, että isännöintijärjestelmästä voi ladata tietoja ulos tarvittavassa muodossa
- Huom. Tarkista, että siirrettävät tiedot vastaavat yhtiön voimassa olevaa yhtiöjärjestystä
- Motivoi osakkaita selvittämään puuttuvat osakeluettelotiedot (syntymäaika) sekä puutteelliset osakeluettelomerkinnät
- Mieti, miten osakehuoneistorekisteri muuttaa työntekoa yrityksessäsi ja mitä vaikutuksia sillä on pitkällä tähtäimellä

KIITOS 😊

LAURA LITHENIUS

Laura.lithenius@isannointiliitto.fi

@LauraLithenius

www.isannointiliitto.fi



IsännöintiLiitto