

Taloyhtiön yhtiöjärjestyksen muutos ja huoneistotietojärjestelmän rekisteröinnit

Suvi Väärälä
Maanmittauslaitos
9.9.2021



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Mistä on kyse?

- Mitä tarkoittaa taloyhtiön yhtiöjärjestyksen muutos?
- Miten yhtiöjärjestyksen muutos vaikuttaa huoneistotietojärjestelmän rekisteröintiin ja pankkiin?
- Mitä pankki tekee?
- Käytännön esimerkkejä



Mitä tarkoittaa taloyhtiön yhtiöjärjestyksen muutos ja kuka ilmoittaa omistajatiedot?

Osakeanti
Sulautuminen
Jakautuminen



Taloyhtiön ilmoitus

Osakkeiden numerointi muuttuu
Huoneisto jaetaan tai huoneistoja yhdistetään
Hallintakohdetyypin muutos
Osakkeet siirtyvät rakennusten välillä
Osakkeista tulee aikaosuuosakkeita tai päivävastoin



Osakkeenomistajan hakemus



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS



Miten yhtiöjärjestyksen muutos vaikuttaa huoneistotietojärjestelmään?

LAKANNUT OSAKERYHMÄ

- Säilyy jos osakeryhmällä sähköinen omistus, panttaus tai rajoitusmerkintä
- Osakehuoneistotulosteella ja osakeluettelossa varoitusteksti:
'Yhtiöjärjestys on muuttunut pvm. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.'

SYNTYNYT OSAKERYHMÄ

- Näkyy vasta kun siihen haetaan rekisteröintiä
- Osakehuoneistotulosteella teksti: *'Vireillä'*
- Osakeluettelossa puuttuu omistajatiedot



Miten yhtiöjärjestyksen muutos vaikuttaa rekisteröintiin ja pankkiin?

Kaupparekisterissä lakanneella osakeryhmällä on huoneistotietojärjestelmässä RS-rajoitusmerkintä vireillä tai voimassa?

- 1) MML ilmoittaa RS-pankille kaupparekisterissä lakanneiden osakeryhmien RS-rajoitusmerkinnöistä, jotka on saatava ajan tasalle
- 2) RS-pankki ilmoittaa MML:lle uusien osakeryhmien omistajat (perustajaosakkaat) ja RS-rajoitusmerkinnät: RS-pankin ja perustajaosakkaan keskinäinen sopimus. Liitteeksi taloyhtiön selvitys osakeryhmien muodostumisesta, esim. taloyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirja.



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS



Miten yhtiöjärjestyksen muutos vaikuttaa rekisteröintiin ja pankkiin?

Kaupparekisterissä lakanneella osakeryhmällä on huoneistotietojärjestelmässä panttaus vireillä tai voimassa?

- 1) MML ilmoittaa pantinsaajalle kaupparekisterissä lakanneen osakeryhmän panttaustiedot, jotka on saatava ajan tasalle
- 2) Pantinsaaja ilmoittaa MML:lle, ettei panttaus ole enää voimassa ja/tai pantinsaaja hakee uutta panttauksen rekisteröintiä: uuteen panttaukseen tarvitaan osakkeenomistajan suostumus

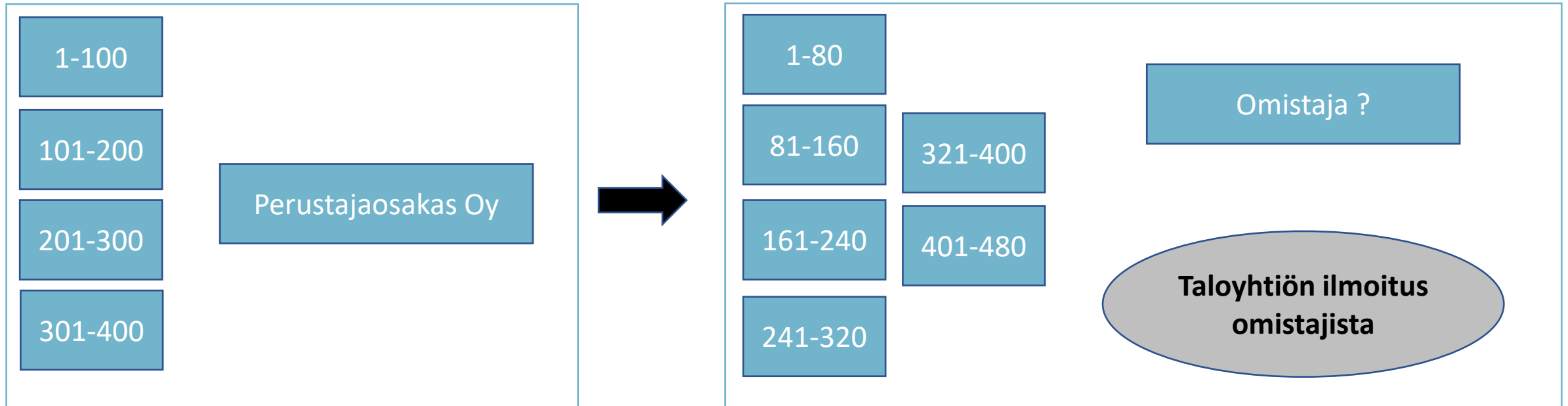


Mitä pankki tekee? Tarkista! Tulkitse! Toimi!

- Tarkista osakehuoneistotuloste. Tulkitse sisältö.
 - Löytyykö osakehuoneistotulosteelta varoitusteksti: *'Yhtiöjärjestys on muuttunut pvm. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.'*
 - Onko omistuksen rekisteröinti vireillä?
- Toimi
 - Yhteys taloyhtiöön ja/tai omistajaan, jotta omistus saadaan kuntoon
 - Huolehdi kaupparekisterissä lakanneen osakeryhmän panttaus tai RS-merkintä ajan tasalle



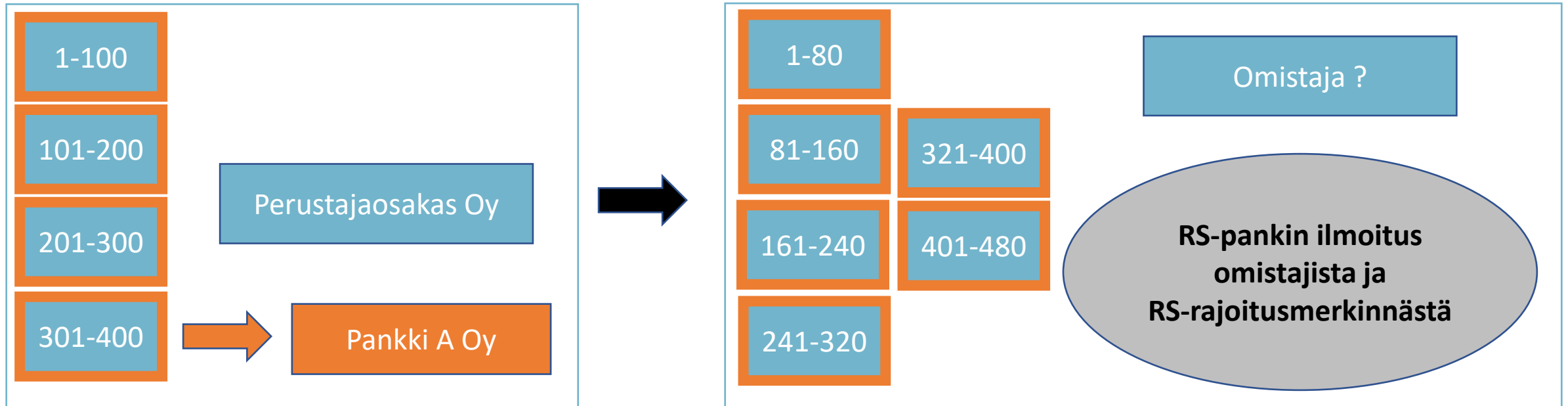
Esimerkki 1: uusi taloyhtiö ja omistus



Uusi taloyhtiö perustetaan neljällä osakeryhmällä. Perustajaosakkaan omistustiedot löytyy huoneistotietojärjestelmästä. Taloyhtiössä tehdään yhtiöjärjestyksen muutos, jonka johdosta taloyhtiössä on kuusi osakeryhmää. Taloyhtiö ilmoittaa osakeryhmien omistajat (perustajaosakas) huoneistotietojärjestelmään. Liitteeksi mukaan taloyhtiön selvitys osakeryhmien muodostumisesta.



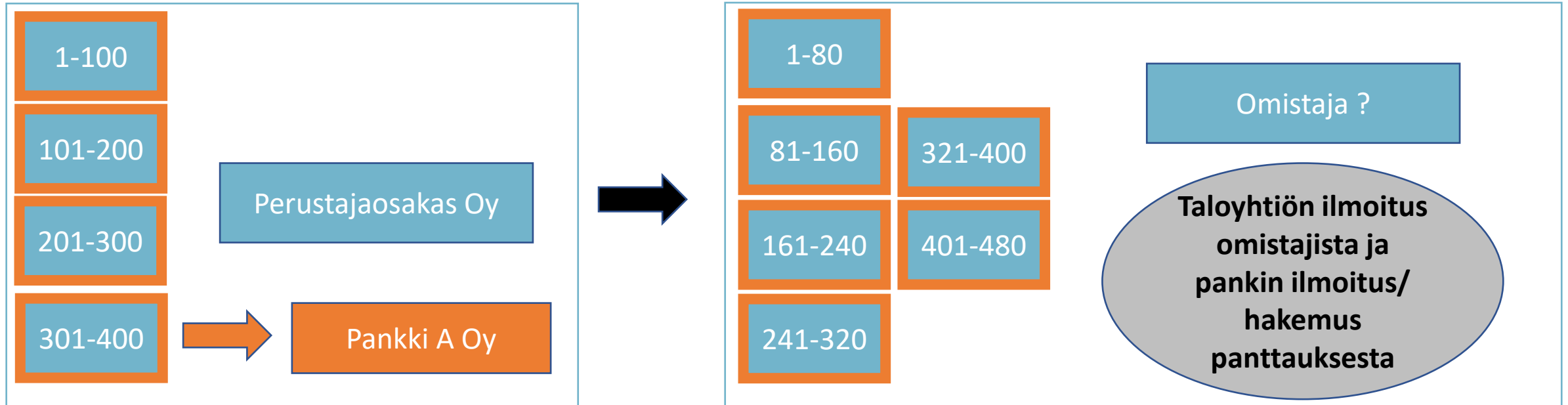
Esimerkki 2: uusi taloyhtiö, omistus ja RS-rajoitusmerkintä



Perustajaosakkaan omistustiedot löytyy huoneistotietojärjestelmästä ja asuinhuoneistoissa on RS-rajoitusmerkintä. Taloyhtiössä tehdään yhtiöjärjestyksen muutos, jonka johdosta taloyhtiössä on kuusi osakeryhmää. RS-pankki ilmoittaa omistustiedot (perustajaosakas) ja RS-rajoitusmerkinnät syntyneille osakeryhmille. Liitteeksi mukaan taloyhtiön selvitys osakeryhmien muodostumisesta.



Esimerkki 3: uusi taloyhtiö, omistus ja panttaus



Perustajaosakkaan omistustiedot löytyy huoneistotietojärjestelmästä ja osakeryhmillä on panttaus. Taloyhtiössä tehdään yhtiöjärjestyksen muutos, jonka johdosta taloyhtiössä on kuusi osakeryhmää. Taloyhtiö ilmoittaa osakeryhmien omistustiedot (perustajaosakas) huoneistotietojärjestelmään. Liitteeksi mukaan taloyhtiön selvitys osakeryhmien muodostumisesta. Pankki ilmoittaa vanhan panttauksen päättymisestä ja hakee uutta panttauksen rekisteröintiä uusille osakeryhmille. Uuteen panttauksen tarvitaan omistajan (perustajaosakas) suostumus.



Esimerkki 4: vanha taloyhtiö?

A) Taloyhtiö tekee yhtiöjärjestyksen muutoksen ennen osakeluettelon siirtoa?

- Vanha menettely myös yhtiöjärjestysten muutosten osalta
- Kun osakeluettelo siirretty, osakkaat hakevat omistuksen rekisteröintiä: liitteenä osakekirja ja taloyhtiön selvitys osakeryhmien muodostumisesta.
 - Varmistutaan mahdollisista panttauksista ja rajoituksista

B) Taloyhtiö tekee yhtiöjärjestyksen muutoksen osakeluettelon siirron jälkeen?

- Huoneistotietojärjestelmässä näytetään kaupparekisterissä lakanneet osakeryhmät varoitustekstillä
- Uuden osakeryhmän omistuksen voi saada vireille, mutta ratkaisu edellyttää:
 - Taloyhtiön selvitys osakeryhmien muodostumisesta ja
 - Pantinhaltijoiden ym. oikeudenhaltijoiden suostumusta ja
 - Tilanteesta riippuen osakekirja



Tarkista, tulkitse ja toimi!

Lisätietoa:

- <https://osakehuoneistorekisteri.fi/yhtiojarjestyksen-muutokset>
- <https://osakehuoneistorekisteri.fi/pankeille>
- <https://osakehuoneistorekisteri.fi/rs-pankeille>
- <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/osakehuoneistotuloste>
- <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/osakeluettelo>

