

Sähköinen osakehuoneistorekisteri

Mia Pujals

Vanhempi lakimies, varatuomari

Kiinteistöliitto Uusimaa

Yleistä

- Maanmittauslaitoksen (MML) ylläpitämä julkista luotettavuutta nauttiva sähköinen rekisteri
- Rekisteriin tieto asunto-osakkeiden
 - Omistuksesta
 - Panttauksesta
 - Muusta osakkeeseen kohdistuvasta oikeudesta
- Paperisista osakekirjoista luovutaan
- Rekisterillä luodaan osakkeiden vaihdantaa, omistusta ja vakuuskäyttöä palveleva luotettava kirjaamisjärjestelmä

Laki huoneistotietojärjestelmästä

- Laki huoneistotietojärjestelmästä ja sen voimaantulosta voimaan 1.1.2019
- Lain voimaantulon jälkeen uudet yhtiöt perustetaan vain sähköisesti
- Vanhojen yhtiöiden osalta siirtyminen sähköiseen järjestelmään tapahtuu vaiheittain

Huoneistotietojärjestelmä

Osakehuoneistorekisteri
- osakeluettelo

Hallintakohderekisteri

Taloyhtiön ja osakkaan velvoitteet

Taloyhtiö

Vanhan (ennen 1.1.2019 perustettu) taloyhtiön tulee siirtää osakeluettelonsa ylläpito huoneistotietojärjestelmään **1.5.2019 ja 31.12.2022 välisenä aikana**

- Siirron jälkeen taloyhtiön velvoite ylläpitää osakeluetteloa ja selvittää omistajavaihdostilanteita päättyy

Osakkeenomistaja

Osakkaan on haettava omistuksen rekisteröintiä ja paperisen osakekirjan mitätöintiä **kymmenen vuoden kuluessa** siitä, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään

- Säilyttääkseen osallistumisoikeutensa yhtiökokoukseen

Pakollista omistuksen rekisteröinti ja osakekirjan mitätöinti on **osakeluettelon siirron jälkeen ensimmäisen omistajavaihdoksen yhteydessä**

Osakeluettelon ylläpidon siirto Maanmittauslaitokselle (MML)

Osakeluettelon ylläpidon siirtäminen MML:lle

- Vanhan yhtiön on **1.5.2019 -31.12.2022** ilmoitettava Maanmittauslaitokselle
 - Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentissa tarkoitetut **osakeluettelon tiedot** sekä
 - Tieto yhtiöjärjestyksen **vaihdannanrajoituslausekkeesta**
- Osakeluettelon ylläpito on siirrettävä MML:lle edellä mainittuna siirtymäaikana
 - Jos siirto tehdään määräajassa, se on maksutonta

Osakeluettelon ylläpidon siirtäminen MML:lle

- Siirron voivat tehdä suoraan kaupparekisteristä saadun asiointivaltuudenperusteella sekä isännöitsijä että hallituksen puheenjohtaja
 - Kaupparekisteritiedot on tärkeää pitää ajan tasalla, jotta sähköinen asiointioikeus on oikeilla tahoilla
- Siirrosta päättää hallitus, ei tarvita yhtiökokouksen päätöstä
- Siirrosta on viipymättä ilmoitettava osakkaille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan

Osakeluettelon ylläpidon siirto käytännössä

- Siirtoa varten huoneistotietojärjestelmään tuodaan pohjatiedot
 - Verohallinnolta
 - Patentti- ja rekisterihallitukselta ja
 - Väestörekisterikeskukselta
- Nämä viranomaisrekistereihin perustuvat pohjatiedot toimitetaan vanhoille asunto-osakeyhtiölle tarkistettavaksi
- Yhtiössä
 - käydään läpi osakeluettelon tiedot
 - tehdään tarvittavat korjaukset
 - hyväksytään tietojen siirto
- Samalla yhtiön ilmoitettava MML:lle tiedossaan olevat osakkaiden sähköposti- ja muut tietoliikenneyhteydet huoneistotietojärjestelmään

Osakkeenomistajan oikeuden kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti

Osakkeenomistajan oikeuden kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti

- Kun osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle ja osakkeet luovutetaan ensimmäisen kerran, luovutuksensaajan on haettava kirjaamista
- Hakemus on tehtävä määräajassa
 - 2 kk luovutussopimuksen tekemisestä
 - Jos kysymyksessä on uuden asunnon kauppa (yhtiö perustettu ennen 2019) tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtovero (esim. lahja, perintö), 2 kk omistusoikeuden siirtymisestä
- Määräaika koskee vain osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen tehtävää ensimmäistä rekisteröintiä
- Myöhästymisestä seuraa korotettu kirjaamismaksu

Osakkeenomistajan oikeuden kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti

Kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle

- Osakkeenomistajan oikeuden rekisteröintiä haetaan osakkeiden **panttauksen** yhteydessä
- Osakkeenomistaja saa hakea oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin myös **vapaaehtoisesti**
- Vapaaehtoiselle osakekirjasta luopumiselle on määritelty takaraja
 - Osakkaan on haettava kirjausta osakehuoneistorekisteriin viimeistään 10 vuodessa osakeluettelon ylläpidon siirrosta, jotta voi edelleen osallistua yhtiökokoukseen
- Osakekirja on ennen oikeuden kirjaamista luovutettava MML:lle, joka mitätöi osakekirjan

Saannon kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin

- Osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin osakkeen saajan hakemuksesta
- Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun **osakkeenomistajan suostumus** tai muu selvitys saannosta
 - Esim. perintötilanteessa MML:lle toimitettava mm. perukirja, sukuselvitys, perinnönjakokirja
- Virheellinen kirjaus – valtion ankara vahingonkorvausvastuu

Panttauksen kirjaaminen

- Osakkeen panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin pantinsaajan hakemuksesta.
- Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkaan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta.
- Kirjauksessa mainitaan
 - Pantinsaaja
 - Pyydettyä panttivastuun enimmäismäärä euroissa
- Kirjauksen poistaminen tai muuttaminen
 - Rekisteriin kirjatun osakkaan tai pantinsaajan hakemuksesta
 - Edellytyksenä niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä

Muut merkinnät

- Ulosmittaus ja turvaamistoimenpide merkitään rekisteriin viranomaisen ilmoituksesta
- Konkurssi merkitään rekisteriin konkurssipesän ilmoituksesta
- Saneerausmenettelyn alkaminen ja lakkaaminen merkitään rekisteriin selvittäjän tai tuomioistuimen ilmoituksesta
- Muut oikeudet ja rajoitukset, kuten lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus
 - Oikeudenhaltijan hakemuksesta
 - Merkinnän edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta

Vaikutuksia taloyhtiön arjessa

Yhtiökokouksen toimittaminen

- **Ennen osakeluettelon ylläpidon siirtoa:**

- Kutsu kuten aiemminkin eli on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa
- Osakas ilmoittaa osoitetiedon yhtiölle

- **Osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen:**

- Osoite kutsun toimittamista varten tallennetaan osakehuoneistorekisteriin osakkaan ilmoituksen perusteella
- Osakas ilmoittaa MML:lle
 - Osakehuoneistorekisterissä olevan osoitteen katsotaan olevan yhtiön tiedossa



Yhtiökokoukseen osallistuminen

- **Ennen osakeluettelon ylläpidon siirtoa:**

- Kuten aiemminkin eli edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on ennen kokousta merkittynä osakeluettelon tai esittää luotettavan selvityksen saannostaan

- **Osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen:**

- Edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakeluettelon tai osakkeen omistajana osakehuoneistorekisteriin = **Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä**
- Täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen

Yhtiökokoukseen osallistuminen – yksittäinen osake

- Poikkeus:
 - Yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa ylläpidon MML:lle, mutta kaikkien osakeryhmien osalta omistajat eivät ole hakeneet kirjaamista



Selvitys saannosta ko. osakkeen osalta on otettava vastaan vasta yhtiökokouksessa



10 vuoden takaraja

Lunastusmenettely

MML

Ilmoittaa osakkeen siirtymisestä yhtiölle ja tekee merkinnän rekisteriin omistusoikeuden siirtymisestä ja lunastusmenettelystä

Hallitus

Ilmoittaa kirjallisesti osakkeen siirtymisestä asianomaisille, kun saa MML:n ilmoituksen lisäksi uudelta osakkaalta tarpeelliset tiedot ilmoituksen tekemistä varten -> maksimi 2 vk

Lunastusmenettely

- Hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden käyttämisestä MML:lle
 - Hallitus suorittaa lunastushinnan sille, jolta osake lunastetaan viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin
- Tieto lunastusmenettelystä poistetaan 3 kk:n kuluttua rekisteristä
 - **Hallituksen tulee ilmoittaa MML:lle, mikäli menettely on edelleen kesken**

Isännöitsijäntodistus

- 1.1.2019 lukien on kaikkien yhtiöiden osalta ilmoitettava isännöitsijäntodistuksessa tieto siitä:
 - Onko yhtiön osakeluettelon ylläpito siirretty MML:lle
 - Onko se osakeryhmä, josta todistusta pyydetään, siirretty osakehuoneistorekisteriin
- Tieto tulee merkitä joka tapauksessa eli riippumatta siitä, onko siirto rekisteriin tapahtunut vai ei.

Osakeluettelon julkisuus

- Osakeluettelo on edelleen julkinen
 - Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan
- Osakehuoneistorekisteriin kirjatut osakeluettelon omistajatiedot nauttivat julkista luotettavuutta
- Historiatietoja ei siirretä MML:n rekisteriin, historia alkaa vähitellen kertyä
 - Vanhemmat tiedot saatavissa edelleen yhtiöiltä
 - Tiedot aiemmista omistajista on edelleen säilytettävä 10 vuotta

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

- 1.1.2019 jälkeen perustettavat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt kuuluvat suoraan osakehuoneistorekisteriin
 - niille ei paineta paperisia osakekirjoja
- Ennen 1.1.2019 perustettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden on mahdollisuus liittyä osakehuoneistorekisteriin
- Vaatii aina ensin yhtiöjärjestysmuutoksen, jonka jälkeen liittyminen vasta on mahdollista
 - Yj:ssä pitää todeta, että yhtiön osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin

Aikatauluhaasteet Maanmittauslaitoksessa ja Patentti- ja rekisterihallituksessa

Maanmittauslaitos suosittelee, että taloyhtiöt tekevät osakeluettelon siirron loppuvuodesta 2019 alkaen

Pienet yhtiöt, joilla ei ole isännöintijärjestelmää käytössään, tarjotaan sähköinen palvelu lokakuussa 2019.

- Lokakuussa 2019 otetaan käyttöön sähköinen osakeluettelon siirtopalvelu taloyhtiöille. Palvelu tarjoaa siirron pohjaksi esitäytettyjä tietoja taloyhtiöstä sekä osakehuoneistoista ja niiden omistajista, mikä helpottaa ja nopeuttaa siirron tekemistä.

Tiedonsiirto isännöintijärjestelmistä loppuvuonna 2019

- Monella taloyhtiöllä tai isännöitsijällä on käytössään isännöintijärjestelmä, jossa osakeluettelon tietoja ylläpidetään.
- Loppuvuonna 2019 siirto on mahdollista tehdä siten, että isännöintijärjestelmästä tuodaan pohjatieto siirtoa varten, ja sen jälkeen tiedot hyväksytään Maanmittauslaitoksen palvelussa.

Mitä kannattaa tehdä nyt?

- Saattaa kaupparekisteritiedot ajan tasalle
 - osakeluettelon ylläpidon siirto ei onnistu muuten
- Saattaa osakeluettelotiedot ajan tasalle



Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Annankatu 24, 4. kerros

00100 Helsinki

09 1667 6761 (vaihde)

www.ukl.fi



@kluusimaa



kiinteistoliitto.uusimaa



kiinteistoliitto.uusimaa