

Kuolinpesä kaupan osapuolena - mitä huomioida rekisteröintiä varten?

Auli Vainio



Esityksen rakenne

- 
- 1 Kuolinpesä myyjänä
 - 2 Kuolinpesän selvennyskirjaus
 - 3 Kuolinpesä ostajana
 - 4 Sähköiset allekirjoitukset kuolinpesän osakkuutta osoittavissa asiakirjoissa

Kuolinpesä myyjänä

A. Kauppakirjan / myyjän suostumuksen tulee vastata kuolinpesän osakasselvitystä

Osakasselvitys voi olla jokin näistä:

- 1) Huoneistotietojärjestelmään on rekisteröity kuolinpesän osakkaat, eikä muutoksia osakastiedoissa ole tapahtunut sen jälkeen (=osakekirja mitätöity)
 - kuolinpesän selvennyskirjaus tai
 - saanto rekisteröity kuolinpesän osakkaille tai
 - osakeluettelon siirrossa ilmoitetut osakkaat on rekisteröity osakkeen sähköistämisen yhteydessä
 - **Osakkaat näkyvät osakehuoneistotulosteella**
 - 2) Perukirja ja sukuselvitys, testamentti sekä muut osakasasemaa koskevat asiakirjat
 - DVV:n vahvistama perukirjan osakasluettelo korvaa sukuselvityksen.
- 
- Tarvitaan, jos osakkaat eivät näy osakehuoneistotulosteella

Kuolinpesä myyjänä

A. Kauppakirjan / myyjän suostumuksen tulee vastata kuolinpesän osakasselvitystä

- 3) Osakkaat on ilmoitettu osakeluettelon siirrossa, mutta kuolinpesä ei ole vielä hakenut sähköistä omistajamerkintää (=osakekirja mitätöimättä)
 - **Osakkaat näkyvät osakeluettelosta, mutta eivät osakehuoneistotulosteelta**
 - Riittää osakasselvityksenä, jos osakkaat on ilmoitettu osakeluettelon siirrossa oikein eikä muutoksia osakkaissa ole tapahtunut ennen kauppvoja.
 - Tarvittaessa MML voi pyytää perukirjan ja sukuselvityksen sekä osakasasemaa koskevat asiakirjat

Kuolinpesä myyjänä

B. Osakkeen muotoa koskevat kysymykset

- **Osakkeesta sähköinen omistajamerkintä**

- Ostajan saannon rekisteröinti tapahtuu myyjän suostumuksella, joka voidaan esittää kauppakirjalla, hakemuslomakkeella tai erillisellä suostumuksella
 - Rekisteröinti ilman kauppakirjaa edellyttää, että kuolinpesän osakkaat on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään.
- Osakkaiden mahdolliset myynti-/suostumusvaltakirjat esitettävä rekisteröinnin yhteydessä, jos osakasta edustettu valtakirjalla

- **Osakkeesta osakekirja**

- Rekisteröintiin tarvitaan alkuperäinen siirtomerkinnöillä varustettu osakekirja sekä mahdolliset osakkaiden valtakirjat myyntiin ja/tai siirtomerkintöjen tekemiseen
- Jos yhtiön osakkeista ei ole annettu osakekirjoja, kuolinpesän tulee ennen luovutusta hakea sähköinen omistajamerkintä taloyhtiön hallituksen selvityksellä (HTJ-vpl 7 § 4 mom)
- Jos osakekirja on kadonnut, on se kuoletettava käräjäoikeudessa

Kuolinpesä myyjänä

C. Rekisteröinti, kun osakekirja kuoletettu

- Kuolettaminen tullut vireille ennen osakeluettelon siirtoa
 - Rekisteröintiin tarvitaan aina taloyhtiön kuolettamispäätöstä vastaan antama väliaikaistodistus
 - -> väliaikaistodistuksella toimitaan kaupassa kuten osakekirjalla.



Kuolinpesä myyjänä

C. Rekisteröinti, kun osakekirja kuoletettu

- Kuolettaminen tullut vireille osakeluettelon siirron jälkeen
 - Vaihtoehtoiset toimintatavat, kun kuolettamispäätös on annettu osakeluetteloon merkitylle **myyjälle**:
 - Myyjä hakee sähköisen omistajamerkinnän lainvoimaisella kuolettamispäätöksellä ennen kauppoja, tai
 - Myyjä pyytää kuolettamispäätöstä vastaan väliaikaistodistuksen taloyhtiöltä, jonka luovuttaa kaupassa ostajalle siirtomerkinnöillä. Ostaja hakee omistuksen rekisteröinnin kaupan jälkeen väliaikaistodistuksella, tai
 - Ostaja hakee saantonsa rekisteröinnin myyjän ostajalle luovuttamalla lainvoimaisella kuolettamispäätöksellä ja kauppakirjalla mahdollisine valtakirjoinen (uusi toimintatapa)

Kuolinpesä myyjänä

C. Rekisteröinti, kun osakekirja kuoletettu

- Kuolettaminen tullut vireille osakeluettelon siirron jälkeen
 - Toimintatapa, kun ostaja on hakenut kuolettamista ja kuolettamispäätös on annettu **ostajalle**:
 - Ostaja hakee saantonsa rekisteröinnin saamallaan lainvoimaisella kuolettamispäätöksellä ja kauppakirjalla mahdollisine valtakirjoineen



Kuolinpesä myyjänä

D. Eräät käyttöoikeudenhaltijoiden suostumukset huoneiston myyntiin

- **Lesken suostumus (PK 3:1a)**

- Vaikka leski ei olisi osakas, hänellä voi olla oikeus pitää jakamattomana hallinnassaan puolisojen yhteinen koti
- lesken mahdollinen lakiin perustuva hallintaoikeus on kirjattu rekisteriin viran puolesta, jos kuolinpesälle on haettu sähköistämistä tai selvennyskirjausta, tai hakemuksesta
- Vaikka lesken hallintaoikeutta ei olisi kirjattu, se yleensä nähdään kuolinpesän asiakirjoista

- **Testamenttiin perustuvan käyttöoikeuden oikeudenhaltijan suostumus**

- Voi olla kirjattuna rekisteriin tai se huomataan kuolinpesän asiakirjoista
- Oikeus otetaan huomioon ostajan saannon rekisteröinnissä, vaikka testamentti ei vielä olisi lainvoimainen

Kuolinpesä myyjänä

D. Eräät käyttöoikeudenhaltijoiden suostumukset huoneiston myyntiin

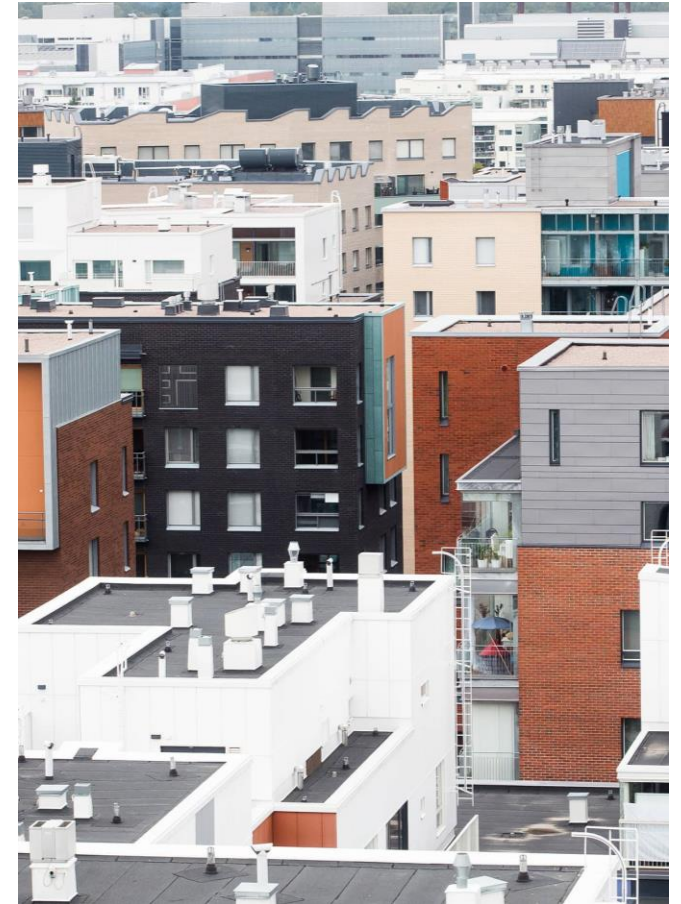
- Kauppaan tulee olla oikeudenhaltijoiden suostumukset tai selvitys siitä, että oikeudenhaltijat ovat luopuneet oikeudestaan
 - Vallintarajoitus poistetaan rekisteristä ostajan saannon rekisteröinnin yhteydessä, jos esitetty selvitys oikeudenhaltijan luopumisesta.
 - Erillistä suostumusta tai selvitystä oikeudesta luopumisesta ei tarvita, jos oikeudenhaltija tai tämän valtuuttama henkilö on allekirjoittanut huoneiston kauppakirjan, jonka mukaan huoneiston hallintaoikeus siirtyy ostajalle.
 - Vallintarajoitusta ei poisteta rekisteristä, jos hallintaoikeus kauppakirjan mukaan siirtyy ostajalle myöhemmin.
- Jos oikeudenhaltijan käyttöoikeus jää edelleen voimaan, tulee tästä ottaa erillinen maininta kauppakirjaan.

Kuolinpesän selvennyskirjaus

- Kohteena kuolinpesän omistama huoneisto / huoneiston määräosa
 - Hakeminen vapaaehtoista
 - Voidaan hakea, kun osakkeen muoto on sähköinen omistajamerkintä
 - Voidaan hakea myös silloin, jos aiemmin rekisteröidyn selvennyskirjauksen jälkeen osakasasemassa on tapahtunut muutoksia
- Vainajan nimissä oleva omistus päivitetään niin, että rekisteristä ilmenevät kuolleen omistajan jakamattoman kuolinpesän osakkaat
- Yksikin kuolinpesän osakas voi hakea
- Kuolinpesän osakkaat tulevat kirjatuksi rekisteriin myös silloin, kun kuolinpesän tai vainajan nimissä olevalle huoneistolle haetaan sähköistä omistajamerkintää kuolinpesän osakkaille

Kuolinpesän selvennyskirjaus

- **Selvennyskirjauksen hyödyt:**
 - Osakkaat ilmenevät suoraan osakehuoneisto- ja osakeluettelotulosteilta
 - Kuolinpesän asiakirjoja ei tarvitse toimittaa ostajan omistuksen rekisteröintihakemuksen liitteeksi
 - Kaupanteossa voidaan lähtökohtaisesti luottaa rekisteriin kirjattuihin kuolinpesän osakastietoihin
 - Rekisterimerkinnot osakehuoneistorekisterissä nauttivat julkista luotettavuutta
 - Rekisteröintihetken jälkeiset muutokset osakkaissa eivät ilmene rekisteristä
 - Erityisesti apua monimutkaisissa kuolinpesien osakasselvityksissä, joissa kansainvälinen liityntä vainajan tai sisäkkäisen kuolinpesän osalta.
 - Helpottaa kuolinpesän asiointia myös taloyhtiön kanssa



Kuolinpesän selvennyskirjaus

- Hakemus

- Ilmoitettava kuolleen omistajan tiedot sekä kuolinpesän osakkaat (nimet ja hetut), joille kirjausta haetaan kuolinpesän asiakirjojen perusteella
- Ilmoitettava kuolinpesän yhteyshenkilön yhteystiedot taloyhtiötä varten
 - Yhteyshenkilön yhteystietojen ilmoittamiseen oltava osakkaiden suostumus
 - Voidaan ilmoittaa yhteystiedot myös yhdelle tai useammalle osakkaalle
- Osakkeen muotona sähköinen omistajamerkintä
 - Hakemuslomake [Osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröiminen \(sähköinen omistajamerkintä\)](#)
- Osakkeen muotona osakekirja
 - Kyse kuolinpesän selvennyskirjausta vastaavasta rekisteröinnistä, kun kuolinpesän omistama osake sähköistetään ja samalla haetaan osakkaiden rekisteröintiä
 - Hakemuslomake [Osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröiminen \(Paperinen osakekirja\)](#)
 - Alkuperäinen osakekirja toimitettava mitätöitäväksi MML:lle
 - Kuolinpesän omistaman määräosan osalta edellytyksenä, että kaikki huoneiston yhteisomistajat hakevat kirjausta.

Kuolinpesän selvennyskirjaus

- Hakemuksen liitteet
 - Vainajan perukirja ja sukuselvitys (DVV:n vahvistama perukirjan osakasluettelo korvaa sukuselvityksen)
 - Mahdolliset muut kuolinpesän asiakirjat, jotka vaikuttavat osakasasemaan:
 - Testamentti
 - Avioehtosopimus
 - Perinnöstä luopumisilmoitus
 - Perintöosuuden luovutuskirja (kun hallinto- ja jakovaltuuksista luovuttu)
 - Osituskirja, osittainen perinnönjakokirja
 - EU:n perintötodistus kuolinpesän osakkaista, jos kuolleen omistajan perimykseen sovellettava laki osoittaa EU-maahan, joka soveltaa EU:n perintöasetusta
 - Jos kuolinpesässä sisäkkäisiä kuolinpesiä, tarvitaan vastaavat selvitykset näiden kuolinpesien osakkaista
 - Kaikki nämä liitteet jäljennöksinä

Kuolinpesä ostajana

- Osakkaiden yksilöinnin kauppakirjassa ja rekisteröintihakemuksessa tulee vastata osakasselvitystä
- Osakasselvitys vastaava kuin kuolinpesän selvennyskirjauksessa
- Yksikin osakas voi hakea rekisteröintiä
- Omistuksen rekisteröintiin tarvittava selvitys
 - Hakemus, jossa hakijana oleva kuolinpesä osakkaineen yksilöity
 - Osakasselvitys
 - Kopio kauppakirjasta mahdollisine valtakirjoineen
 - Jos osakkeen muoto sähköinen omistajamerkintä, myyjän suostumus voi olla kauppakirjalla, hakemuksessa tai erillisellä asiakirjalla
 - Jos osakkeen muoto osakekirja, tarvitaan alkuperäinen osakekirja siirtomerkintöineen ja mahdolliset valtakirjat

Kuolinpesä ostajana

- Rekisteröintivelvollisuus ja myöhästymismaksu
 - Koskee myös kauppoja, joissa kuolinpesä ostajana
 - Jos kyseessä ensimmäinen luovutus osakeluettelon siirron jälkeen, rekisteröintiä haettava 2 kk:ssa kaupasta tai omistusoikeuden siirtymisestä (ehdolliset kaupat)
 - Sanktiona määräajan ylittymisestä myöhästymismaksu
 - Normaalin käsittelymaksun lisäksi myöhästymismaksuna peritään määräajan päättymisen hetkellä voimassa ollut kirjaamisesta perittävä maksu korotettuna 20 %:lla kultakin myöhästyneeltä 2 kk:n jaksolta
 - Myöhästymismaksulle ei ylärajaa

Sähköiset allekirjoitukset kuolinpesän osakkuutta osoittavissa asiakirjoissa

Sähköinen allekirjoitus mahdollista

- Perukirja

Sähköinen allekirjoitus ei mahdollista

- Testamentti
- Perinnöstä luopuminen
- Avioehtosopimus
- Ositus, lopullinen tai osittainen
- Perinnönjako, lopullinen tai osittainen

