

Kuolinpesä ja huoneistojen rekisteröinti

Auli Vainio



Esityksen rakenne

- 
- 1 Kuolinpesän selvennyskirjaus
 - 2 Omistuksen rekisteröinti, kun osakekirja kuoletettu
 - 3 Kuolinpesä myyjänä
 - 4 Muita kuolinpesäkysymyksiä

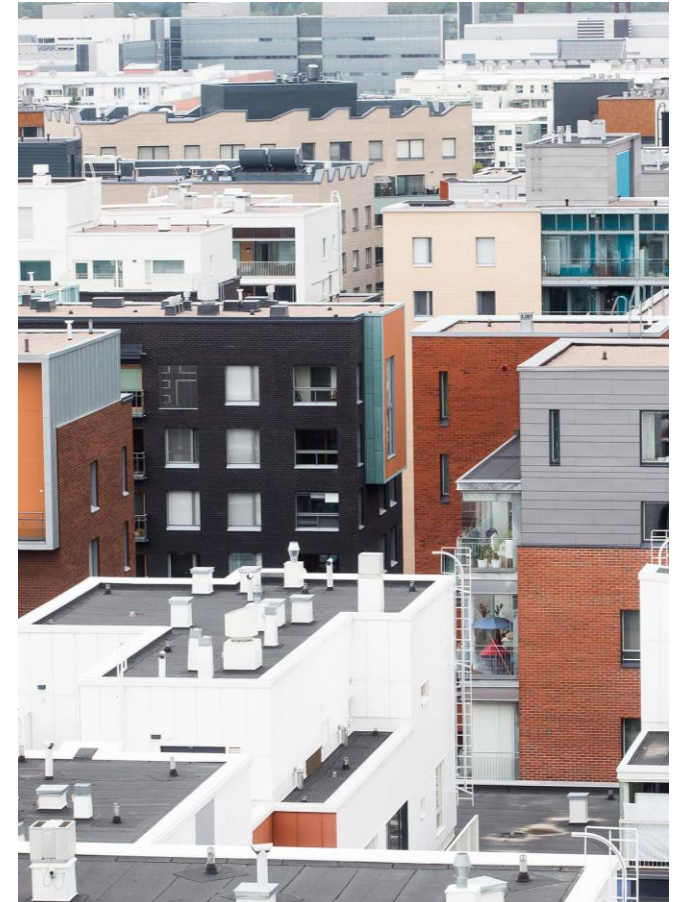
Kuolinpesän selvennyskirjaus

- Kohteena kuolinpesän omistama huoneisto / huoneiston määräosa
 - Hakeminen vapaaehtoisista
 - Voidaan hakea, kun huoneistolla 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
 - Rekisterimerkinnät 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
 - Perintötodistusta pyydetäessä yksilöitävä, mistä asioista ja mitä tarkoitusta varten sitä pyydetään
- Jos kuolinpesässä sisäkkäisiä kuolinpesiä, tarvitaan vastaavat selvitykset näiden kuolinpesien osakkaista
- Kaikki nämä liitteet jäljennöksinä

Omistuksen rekisteröinti, kun osakekirja kuoletettu

Kun osakekirja on kadonnut tai tuhoutunut, sen kuolettamista haetaan käräjäoikeudesta.

Omistuksen rekisteröintiin tarvittava selvitys riippuu siitä, milloin kuolettamista on haettu ja kuka on hakijana.

Kuolettaminen tullut vireille ennen osakeluettelon siirtoa

- Rekisteröintiin tarvitaan aina taloyhtiön kuolettamispäätöstä vastaan antama väliaikaistodistus
- -> väliaikaistodistuksella toimitaan kaupassa ja muissa oikeustoimissa kuten osakekirjalla.



Omistuksen rekisteröinti, kun osakekirja kuoletettu

- Kuolettaminen tullut vireille osakeluettelon siirron jälkeen
 - Vaihtoehtoiset toimintatavat, kun kuolettamispäätös on annettu **osakeluettelon merkitylle omistajalle** (esim. myyjä/kuolinpesä)
 - Myyjä/kuolinpesä hakee sähköisen omistajamerkinnän lainvoimaisella **kuolettamispäätöksellä** ennen kauppoja tai perinnönjakoa.
 - Myyjä/kuolinpesä pyytää kuolettamispäätöstä vastaan väliaikaistodistuksen taloyhtiöltä, jonka luovuttaa kaupassa ostajalle/perinnönjaossa huoneiston saajalle siirtomerkinnöillä. Ostaja/perinnönsaaja hakee omistuksen rekisteröinnin kaupan jälkeen **väliaikaistodistuksella**.
 - Uusi toimintatapa: Ostaja hakee saantonsa rekisteröinnin myyjän ostajalle luovuttamalla lainvoimaisella **kuolettamispäätöksellä ja kauppakirjalla** mahdollisine valtakirjoineen. Vastaavasti perinnönjaossa huoneiston saanut voi hakea rekisteröintiä kuolinpesän luovuttamalla kuolettamispäätöksellä ja perinnönjakokirjalla valtakirjoineen.

Omistuksen rekisteröinti, kun osakekirja kuoletettu

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



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, sähköinen merkintä)
 - **Osakkaat näkyvät osakehuoneistotulosteella**
- 1) 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. Eräät käyttöoikeudenhaltijoiden suostumukset huoneiston myyntiin

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

- Vaikka leski ei olisi osakas, hänellä voi olla oikeus pitää jakamattomana hallinnassaan puolisoiden 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

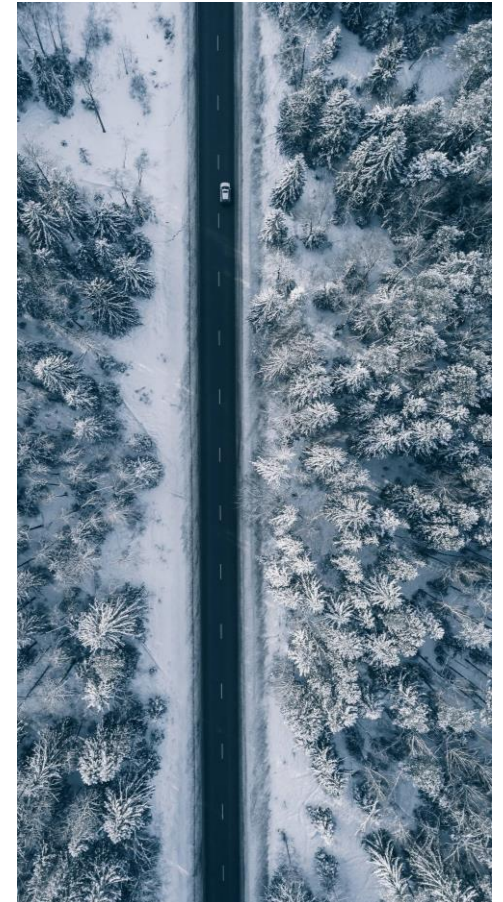
C. Eräät käyttöoikeudenhaltijoiden suostumukset huoneiston myyntiin

- 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 osakkaan edunvalvonta

Usein esiintyneitä tilanteita rekisteröinnissä

- Holhousviranomaisen lupaa ei ole haettu tai sitä ei ole toimitettu
- Edunvalvojan / edunvalvontavaltuutetun esteellisyys
 - Perinnönjaoissa ja sukulaiskaupoissa vastapuolen asemaan perustuva esteellisyys laaja ja jää monesti huomaamatta
 - Päämiehen ja edunvalvojan/edunvalvontavaltuutetun intressien ristiriita
 - Esteellisyystilanteissa tarvitaan
 - edunvalvojan sijainen (edunvalvonta) tai
 - edunvalvoja valtuutetun tehtävään (edunvalvontavaltuutus), ellei esteetöntä varavaltuutettua ole nimetty edunvalvontavaltakirjassa
 - Edunvalvojan aina haettava lupa luvanvaraisiin oikeustoimiin DVV:ltä, vaikka edunvalvontavaltakirjassa ei olisi edunvalvontavaltuutetulle asetettu määräystä luvan hakemiseen



Rekisteröintivelvollisuus kahden kuukauden määräajassa

- Kyseessä ensimmäinen saanto osakeluettelon siirron jälkeen
- Koskee myös
 - Kauppoja tai muita luovutuksia, joissa kuolinpesä ostajana/saajana
 - Perinnönjaossa, perintönä tai testamentilla huoneiston saanutta osakasta/osakkaita tai legaatinsaajaa/legaatinsaajia
- Rekisteröintiä haettava 2 kk:ssa luovutuksesta/saannosta, tai omistusoikeuden siirtymisestä (ehdolliset ja verovapaat saannot, uuden asunnon kauppa)
 - Yksinperimystilanteessa määräaika lasketaan perunkirjoitusajan päättymisestä
 - Ei koske yksinperimystilanteita, joissa perittävä kuollut ennen yhtiön osakeluettelon siirtoa
- 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
- Perintöosuuden luovuttaminen
- Avioehtosopimus
- Ositus, lopullinen tai osittainen
- Perinnönjako, lopullinen tai osittainen

