

6.11.2018 pidetyn digipäivän viestiseinäkysymykset vastauksineen:

## Lakiasiat

**Kysymys:** Miten osakeluettelon siirrossa on otettu huomioon se, että joidenkin huoneistojen kohdalla ei ole merkintäpäivää, joka voi olla seurausta useasta syystä? Tällöin isännöitsijällä ei ole varmaa omistajatietoa, joten siirretäänkö osakeluettelo tältä osin puutteellisena sillä tiedolla mikä isännöitsijällä on, jolloin MML selvittää saantoketjut kun omistaja haluaa tehdä sähköisen merkinnän.

**Vastaus:** Mikäli isännöitsijä tietää, että osakeluettelossa oleva omistajatieto on virheellinen, tulee ao. osakehuoneiston osalta omistajatieto jättää tyhjäksi. Omistaja selvitetään sähköisen omistuksen kirjauksen yhteydessä

**Kysymys:** Mitä tapahtuu yhtiöille jos se on jakautumassa ja jakautumissuunnitelma rekisteröity prh:lle vuonna 2018. Yhtiön jakautuminen tapahtumassa vuoden 2019 puolella. Menevätkö nämä uudet yhtiöt sähköiseen järjestelmään?

**Vastaus:** Koska tietojärjestelmämme eivät ole vielä tuolloin täysin valmiit olemme ajatelleet tähän seuraavaa menettelyä. Diffuusio ilmoitetaan täytäntöönpantavaksi vanhaa menettelyä käyttäen. Täytäntöönpanon jälkeen (= kun uusi syntynyt yhtiö on rekisteröity) yhtiö käy sähköisessä asiointipalvelussa muuttamassa yhtiöjärjestyksen rakenteeseen muotoon. Ilmoitus allekirjoitetaan sähköisessä asiointipalvelussa, mutta sitä ei tarvitse maksaa siellä. Ilmoittaja on yhteydessä PRH:een jolloin ilmoitus saadaan vireille ilman käsittelymaksua. Käsittelymaksu on sisällytynyt diffuusiohin hintaan.

**Kysymys:** Moni yhden henkilön tai yrityksen kokonaan yksin omistaman asunto-osakeyhtiön osakkeista ei ole painettu osakekirjoja. Miten näissä tapauksissa toimitaan?

**Vastaus:** Osakeluettelo siirretään 1.5.2019 jälkeen Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi ja tämän jälkeen voidaan hakea omistusoikeuden kirjaamista, johon osakekirjan sijaan liitetään joko väliaikaistodistus (jos sellainen on) tai hallituksen selvitys omistajista.

**Kysymys:** Meillä on isännöinnissä hyvin kirjavia taloyhtiöitä, jotka tulivat meille vanhan isännöitsijän kuolinpesästä. Yhtä kirjavaa oli ollut hänen tietojen keruunsa ja niiden säilytys, todenperäisyydestä puhumattakaan. Tuskin hallitus on sen enemmän perillä asioista. Kuka on vastuussa osakekirjojen tietojen oikeellisuudesta, jos isännöitsijä on käytännössä työn suorittaja? Tätä oli kommentoitu lähetyksen aikana katsojan toimesta: 12 § Osakeluettelo Hallituksen on ylläpidettävä yhtiön osakkeista osakeluetteloa.

**Vastaus:** Osakeluettelon siirto Maanmittauslaitokselle tarkoittaa ”vain” sen osakastiedon ilmoittamista, joka taloyhtiöllä itsellään on. Osakeluettelon ylläpidon siirtäminen ei vaikuta osakkeenomistajien oikeuksiin. Siirron aikainen hallitus ja isännöitsijä eivät ole vastuussa edeltäjien mahdollisesti tekemistä virheistä osakeluettelomerkintöjen teossa, vaan virheen tehneet hallitus (valvonta laiminlyöty) ja/tai isännöitsijä (tehnyt merkinnän riittämättömän selvityksen perusteella) vastaavat virheestään itse, mikäli kanneaika (viisi vuotta sen tilikauden päättymisestä, jona kanteen perusteena oleva päätös tehtiin taikka kanteen perusteena olevaan toimenpiteeseen ryhdyttiin tai toimenpide laiminlyötiin) on vielä avoinna (AOYL 24:10).

**Kysymys:** Ymmärtääkseni historiatietoja tuonne sähköiseen järjestelmään ei syötetä, mutta lain mukaan pitää olla historia 10 vuodelta, eli listojen ylläpitäminen is.toimistoissa säilyty?

**Vastaus:** Historiatiedot alkavat karttua huoneistotietojärjestelmää vasta 1.1.2019 alkaen. Tätä aikaisemmat tiedot ovat taloyhtiön vastuulla.

**Kysymys:** Mitä tapahtuu Kiinteistö-osakeyhtiöiden suhteen? Jäävätkö ne elämään omaa elämäänsä?

**Vastaus:** Ennen 1.1.2019 perustettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi tehdä päätöksen liittymisestä osakehuoneistorekisteriin. Yhtiöjärjestykseen on otettava määräys osakkeiden kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin (AOYL 2:1a §). Yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan sähköisesti kaupparekisteriin ja rekisteröinnin jälkeen yhtiö ilmoittaa osakeluettelon tiedot Maanmittauslaitokselle, jolloin osakeluettelon ylläpito siirtyy Maanmittauslaitokselle. 1.1.2019 jälkeen perustettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö tulee automaattisesti huoneistotietojärjestelmän piiriin.

**Kysymys:** Jos painettu osakekirja on kadoksissa, pitääkö kuolettaa vanha ja painattaa uusi kappale osakekirjasta ennen kuin sen voi siirtää sähköiseksi?

**Vastaus:** Jos osakekirjan kuolettamista on haettu sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, uutta osakekirjaa ei anneta vaan omistusoikeuden kirjaamishakemukseen liitetään osakekirjan sijasta oikeuden kuolettamista koskeva päätös. Ennen osakeluettelon ylläpidon siirtoa osakehuoneistorekisteriin yhtiön on annettava kuoletetun osakekirjan sijaan uusi osakekirja.

**Kysymys:** Olen maksanut osakekirjasta ja haluan pitää sen itselläni, miten toimin?

**Vastaus:** Omistuksen kirjaamisen yhteydessä osakekirja mitätöidään, mutta se lähetetään pyydettäessä mitätöitynä takaisin.

## Yleiset asiat

**Kysymys:** Mitä eroa on suomi.fi ja MML asiointipalveluiden lomakkeilla (paitsi aikataulu)? Miksi kahdessa paikassa?

**Vastaus:** Lomakkeet tulevat suomi.f palveluun, kun laki on astunut voimaan. Nyt ne ovat luonnoksina tutustuttavissa osakehuoneistorekisteri.fi sivustolla, ja niistä voi lähettää kommentteja Maanmittauslaitokselle. Luonnokset poistetaan, kun suomi.fi lomakkeet otetaan käyttöön.

**Kysymys:** Hoitaako Maanmittauslaitos myös osakkaille tiedottamisen? Ettei tiedottaminen lankea isännöitsijälle, välittäjälle tai pankille.

**Vastaus:** Kirjaamisratkaisusta lähtee viesti hakijalle tai asiamiehelle. Mikäli hakija on osakas, niin osakkaalle. Taloyhtiölle lähtee tieto omistuksen kirjaamisesta. Muu tiedottaminen, esim. lunastusmahdollisuudesta, kuuluu taloyhtiölle. Muutoksesta tiedottamista varten laaditaan tiedotteet, jotka julkaistaan, kun laki on tullut voimaan.

**Kysymys:** Kun tiedetään kirjaamis- ja tietopalveluiden tavoiteaikataulut, niin milloin on realistista että isännöitsijät ja hallitukset voivat isommassa mittakaavassa alkaa tekemään siirtoja? Palveluiden täytyy toimia kunnolla ja olla riittävät, eivät ammattilaiset halua olla koekaniineja.

**Vastaus:** Tämän hetken suunnitelmien mukaan osakeluetteloiden toimittaminen isännöintijärjestelmästä (CSV) sekä tietopalveluiden rajapintapalvelut isännöintijärjestelmiin tulevat käyttöön syksyn 2019 aikana.

**Kysymys:** Kiinteistövaihdannan palvelu ei (vieläkään) osaa lukea tietoa isännöitsijästä, kun isännöitsijänä on isännöintiyritys (nimi / henkilötunnus vs. yrityksen tiedot ja päävastuullinen isännöitsijä). Eihän tämä ongelma vain koske osakehuoneistorekisteriä?

**Vastaus:** Osakeluettelon siirron voi tehdä kaikilla kaupparekisterissä olevilla isännöitsijärooleilla yksin. Tätä tullaan testaamaan ennen käyttöönottoa.

**Kysymys:** Onko esisopimuksen hinta myös 170 e?

**Vastaus:** Esisopimuksen laatiminen kiinteistönvaihdannan palvelussa on lausunnoilla olevan maksuasetusehdotuksen mukaan 51 €.

**Kysymys:** Milloin alkaa osakehuoneiston verotus (vrt. kiinteistövero)?

**Vastaus:** Osakehuoneiston omistamisesta ei veroteta, koska varallisuusvero on poistettu vuonna 2005. Osakehuoneistoa ei myöskään koske mikään kiinteistövero vastaava vero.

Kun osakehuoneiston ostaa, sen velattomasta myyntihinnasta on suoritettava varainsiirtovero, joka on 2 %. (Kiinteistöissä 4 %).

Varainsiirtovero on maksettava uudiskohteen osalta

- kahden kuukauden kuluessa omistuksen siirtymisestä vanhan huoneiston kaupassa
- kahden kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä (ns. omatoiminen kauppa)
- kiinteistönvälittäjän välittämässä kaupassa kaupanteon yhteydessä.

Jos kysymys on ensiasunnon ostajasta, kauppa on verovapaa. Ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapauden edellytykset:

- 18- ei 40 vuotias
- ei aikaisemmin omistanut vähintään 50% asuinkäyttöön tarkoitettua huoneistosta tai rakennuksesta
- omistaa nyt ostamastaan huoneistosta vähintään 50%
- asuntoa ryhdytään käyttämään vakituisena asuntona

Jos osakehuoneisto on vuokrattuna, vuokratuloista joutuu luonnollisesti maksamaan tuloveroa.