

Huoneistokirjaamisen käsikirja

28.2.2020



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

28.2.2020

1. YLEISTÄ HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ.....	4
2. MÄÄRITELMÄT	5
2.1 Asunto-osakeyhtiö	5
2.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.....	6
2.3 Uusi yhtiö ja vanha yhtiö huoneistotietolainsäädännössä	6
2.4 Osake, osakekirja, osakeryhmä, osakeryhmätunnus, hallintakohde ja väliaikaistodistus	6
2.5 Osakeluettelo.....	7
2.6 Osakehuoneistotuloste	8
2.7 Yhtiöjärjestys	8
2.8 Isännöitsijäntodistus	9
2.9 RS-menettely	9
2.10 Perustajaosakas	9
2.11 Yhtiön omat osakkeet	9
2.12 Osakeanti, sulautuminen ja jakautuminen.....	9
2.13 Varainsiirtovero, verokanta	10
2.14 Panttaussitoumus	10
3. REKISTERÖINNIN OIKEUSVAIKUTUKSET JA HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN JULKINEN LUOTETTAVUUS.....	10
4. VANHAT YHTIÖT.....	11
4.1 Yleistä	11
4.2 Osakeluettelon siirto	11
4.3 Taloyhtiön velvoitteet.....	13
4.4 Omistusoikeuden rekisteröinti ja osakekirjan mitätöinti vanhassa yhtiössä	13
4.4.1 Yleistä osakekirjoista ja väliaikaistodistuksista	13
4.4.2 Kirjaamismahdollisuus eli osakkeenomistajan rekisteröinti.....	14
4.4.3 Kirjaamisvelvollisuus eli saannon rekisteröinti	14
4.4.4 Osakekirjan mitätöinti ja sen yhteydessä esitettävä selvitys	15
4.4.5 Yhtiöjärjestyksen muutos ja yritysjärjestely vanhassa yhtiössä, uudet osakeryhmät	17
4.4.6 Vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	19
4.4.7 Ennen 1.1.2019 voimassaolleiden säännösten mukainen RS-menettely	19
4.4.8 Jälkipanttioikeus	19
5. UUDET YHTIÖT	20
5.1 Yleistä	20
5.2 Vaihdanta ja oikeuksien rekisteröinti, kun osakkeella on sähköinen omistajamerkintä	20
5.2.1 RS-kohteen kauppa ja omistuksen rekisteröinti	21
5.2.1.1 Turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuudet.....	22
5.2.1.2 RS-rajoituksen merkitseminen	22
5.2.1.3 RS-menettelyn aikana tehtävät oikeustoimet: osakkeen luovuttaminen.....	23
5.2.1.4 RS-menettelyn aikana tehtävät oikeustoimet: osakkeen edelleen myynti.....	23
5.2.1.5 RS-menettelyn aikana tehtävät oikeustoimet: osakkeen panttaaminen	24
5.2.1.6 Omistusten, panttausten ja rajoitusmerkintöjen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään	24
5.2.2 Omistuksen rekisteröinti yritysjärjestelyissä ja muissa yhtiöjärjestyksen muutoksissa	25
5.2.2.1 Osakepääoman korotus, lisärakentaminen	25
5.2.2.2 Asunto-osakeyhtiön sulautuminen	26
5.2.2.3 Asunto-osakeyhtiön jakautuminen	27
5.2.2.4 Muu yhtiöjärjestysmuutos, joka aiheuttaa huoneistotietojärjestelmän tietojen päivitystarpeen.....	27
5.2.2.5 Huoneistojen yhdistäminen ja jakaminen	27
5.2.3 Saannon kirjaaminen (rekisteröinti)	28
5.2.3.1 Hakemus.....	28
5.2.3.2 Saannon rekisteröintiä koskevan asian käsittely	29
5.2.3.2.1 Viran puolesta huomioon otettavat seikat	30

28.2.2020

5.2.3.2.2 Hakemuksen täydentäminen	31
5.2.3.3 Saantolajikohtaiset edellytykset rekisteröinnille.....	32
5.2.3.3.1 Luovutussaannot	32
5.2.3.3.2 Suostumuksen osoittaminen muulla tavoin kuin sähköisesti.....	32
5.2.3.3.3 Luovutuksen purkaminen.....	34
5.2.3.3.4 Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot.....	34
5.2.3.3.5 Yhteisösaannot	35
5.2.3.3.6 Lunastus	35
5.2.3.4 Välisaannot eli saantojen ketjuuntuminen	35
5.2.3.5 Yhtiöjärjestyksen muutos ja asunto-osakkeen saanto.....	36
5.2.3.6 Ratkaisulajit.....	36
5.2.3.6.1 Hakemuksen hyväksyminen	36
5.2.3.6.2 Ehdollinen ratkaisu	37
5.2.3.6.3 Tutkimatta jättäminen.....	37
5.2.3.6.4 Hakemuksen jättäminen sillensä	38
5.2.3.6.5 Hakemuksen hylkääminen.....	38
5.2.3.6.6 Lepäämään jättäminen: osoitus oikeudenkäyntiin	38
5.2.3.6.7 Rekisteröinti tuomioistuimen ratkaisun perusteella	39
5.2.3.6.8 Ratkaisusääntöjä ja esimerkkejä	39
6. OMISTAJAN MERKITSEMINEN OSAKELUETTELOON.....	41
6.1 Varainsiirtoveron suorittaminen	41
6.2 Lunastus- ja vaihdannanrajoituslausekkeet	42
7. OMISTAJAN ILMOITTAMAN VÄESTÖTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ TAI YRITYS- JA YHTEISÖTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ POIKKEAVAN OSOITTEEN TALLENTAMINEN HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄN	44
8. OSAKKEEN KÄYTTÄMINEN VAKUUTENA JA PANTTAUKSEN REKISTERÖINTI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄN	45
8.1 Yleistä panttauksen rekisteröinnistä	45
8.2 Suostumuksen osoittaminen muulla tavoin kuin sähköisesti	45
8.3 Etusija	46
8.4 Useat panttaukset, määräosapanttaus ja enimmäiseuromäärään rajoitettu panttaus	46
8.4.1 HTJ-lain määrittämät reunaehdot	46
8.4.2 Asunto-osakkeen luovutukseen liittyvät rahoitus- ja vakuusjärjestelyt.....	46
8.5 Panttauksen muuttaminen ja poistaminen	48
8.6 Panttauksen rekisteröintiä koskevan asian käsittely	49
8.6.1 Viran puolesta huomioon otettavat seikat.....	49
8.6.2 Panttauksen rekisteröinnin ratkaisulajit	50
8.6.2.1 Hakemuksen hyväksyminen.....	50
8.6.2.2 Hakemuksen jättäminen lepäämään	50
8.6.2.3 Tutkimatta jättäminen.....	50
8.6.2.4 Hakemuksen jättäminen sillensä.....	50
8.6.2.5 Hakemuksen hylkääminen	51
9. RAJOITUKSEN MERKITSEMINEN.....	51
9.1 Rajoituslajit	51
9.2 Rajoituksen merkintää koskevan asian käsittely	52
9.2.1 Rajoituksen merkitsemisen ratkaisulajit.....	52
9.2.1.1 Hakemuksen tai ilmoituksen hyväksyminen.....	53
9.2.1.2 Hakemuksen jättäminen lepäämään	53
9.2.1.3 Tutkimatta jättäminen.....	53
9.2.1.4 Hakemuksen tai ilmoituksen jättäminen sillensä	53
9.2.1.5 Hakemuksen tai ilmoituksen hylkääminen.....	53
9.2.2 Rajoituksen poistaminen ja muuttaminen.....	53
10. MUUTOKSENHAKU	54

28.2.2020

11.	VIRHEEN KORJAAMINEN	54
11.1	Asiavirheen korjaaminen	54
11.2	Teknisen virheen korjaaminen.....	54
12.	VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS.....	55
13.	HUONEISTOKIRJAAMISEN MAKSUT	55
14.	SYVENTÄVÄÄ TIETOA OSAKEHUONEISTOREKISTERISTÄ JA SIIRTYMÄSÄÄNNÖKSISTÄ	55

28.2.2020

1. YLEISTÄ HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ

Huoneistotietojärjestelmä otettiin käyttöön 1.1.2019. Huoneistotietojärjestelmään rekisteröidään asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden omistajaa ja panttioikeutta koskevat tiedot sekä merkitään osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia rajoituksia. Tätä osaa huoneistotietojärjestelmästä kutsutaan **osakehuoneistorekisteriksi**. Osakehuoneistorekisteriin tallennetaan:

- 1) hakemusta ja sen käsittelyä koskevat tiedot;
- 2) rajoituksen merkitsemistä koskevaa hakemusta tai ilmoitusta ja hakemuksen käsittelyä koskevat tiedot;
- 3) kirjaamista ja rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut.

Huoneistotietojärjestelmä toimii myös väylänä sellaiseen eri viranomaisrekisterissä ylläpidettävään tietoon, joka kertoo osakkeen arvon perustavasta taloudellisesta ja teknisestä kokonaisuudesta. Tähän liittyvää rekisteriä kutsutaan **hallintakohderekisteriksi**. Hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto lunastuslausekkeesta tai vastaavasta vaihdannan rajoituksesta sekä yhtiölle kuuluvan tai sen hallitseman kiinteistön, rakennuksen, huoneiston ja osakeryhmän tunnuksesta. Rajoitusta koskeva tieto tallennetaan siinä tapauksessa, ettei sitä saada muusta viranomaisen tietojärjestelmästä. Lisäksi hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto varainsiirtoveron suorittamista koskevasta selvityksestä. Tiedot lunastuslausekkeesta tai muista vaihdannan rajoituksista tallennetaan rekisteriin samalla, kun yhtiö ilmoittaa osakeluettelon tiedot (osakeluettelon siirrosta tarkemmin kappaleessa 4.2.). Näitä tietoja ylläpidetään hallintakohderekisterissä siihen saakka, kunnes vastaavat tiedot tai niihin tehdyt muutokset on ilmoitettu kaupparekisteriin. Tämän jälkeen tiedot saadaan kaupparekisteristä niin vanhojen kuin uusienkin yhtiöiden osalta.

Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin siirtyminen poistaa yhtiöltä osakeluettelon ylläpitovelvollisuuden. Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus on palvella ennen kaikkea osakkeiden vaihdantaa, vakuuksien hallintaa (luotonantoa), yhtiön hallintoa sekä osakkaiden tiedonsaantia. Lisäksi rekisterin avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin. Uudistuksen yhtenä tärkeimpänä tavoitteena on luopua paperisista osakekirjoista ja korvata ne huoneistotietojärjestelmään tehtävillä merkinnöillä.

Huoneistotietojärjestelmän vaikutukset yksittäiseen taloyhtiöön ja osakkeenomistajaan riippuvat siitä, milloin asunto-osakeyhtiön tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoitus on tehty PRH:lle. Jos yhtiön perustamisilmoitus on jätetty eli se on **tullut vireille** 1.1.2019 tai sen jälkeen, on kyse huoneistotietolainsäädännön näkökulmasta ns. *uudesta yhtiöstä*. Uuteen yhtiöön sovelletaan huoneistotietolakia eli se on perustamisestaan lähtien huoneistotietojärjestelmän piirissä eikä sen osakkeista anneta lainkaan painettuja (paperisia) osakekirjoja. Mikäli yhtiön perustamisilmoitus on jätetty ennen 1.1.2019, yhtiötä kutsutaan huoneistotietolainsäädännössä *vanhaksi yhtiöksi*. Vanha yhtiö ja osake tulevat huoneistotietojärjestelmän piiriin voimaanpanolaissa säädetyn kaksivaiheisen menettelyn myötä. Ensin taloyhtiö siirtää osakeluettelonsa ylläpidon MML:lle. Tämän jälkeen kukin yksittäinen osakehuoneiston hallintaan oikeuttava osakekirja on mitätöitävä, missä yhteydessä osakkeen omistusoikeus rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään. Paperiset osakekirjat poistuvat sitä mukaa kun taloyhtiöt siirtävät osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja omistukset muutetaan sähköisiksi rekisterimerkinnöiksi. Siirtymävaihe on säädetty niin, että viimeistään vuoden 2032 jälkeen paperiset osakekirjat ovat kokonaisuudessaan muuttuneet sähköisiksi omistusmerkinnöiksi. Siirtymävaiheesta kerrotaan tarkemmin luvussa 14.

28.2.2020

Huoneistotietojärjestelmä koskee tässä vaiheessa vain asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Tässä käsikirjassa yhtiöllä tarkoitetaan sekä asunto- että kiinteistöosakeyhtiötä, ellei kulloinkin erikseen toisin mainita. Tulevaisuudessa myös muita asumisen muotoja on tarkoitus tuoda huoneistotietojärjestelmän piiriin, mutta ennen tätä huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksessä keskitytään rekisterin tietosisällön muuhun laajentamiseen.

Tässä käsikirjassa kerrotaan perusasiat huoneistotietojärjestelmään tehtävistä kirjauksista ja merkinnöistä. Yleisesti toiminnoista käytetään termiä rekisteröinti. Teksti perustuu hallituksen esityksen 127/2018 perusteluihin ja sisältää yksityiskohtaisiakin lainauksia siitä.

On huomattava, että huoneistotietojärjestelmän kirjauksiin ja merkintöihin vaikuttavat monet eri lait siirtymäsäännöksineen. Keskeisiä ovat luonnollisesti 1.1.2019 voimaan tullut huoneistotietojärjestelmälainsäädäntö eli laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018), ”HTJ-laki” ja laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta (1329/2018), ”voimaantulolaki”. Itse huoneistotietojärjestelmälaki on varsin väljästi kirjoitettu, minkä vuoksi kokonaisuuden hahmottamiseksi on myös perehdyttävä hallituksen esityksen HE 127/2018 yksityiskohtaisiin perusteluihin. Huoneistotietojärjestelmälainsäädäntöön sisältyvät myös muutokset asunto-osakeyhtiölakiin, asuntokauppalakiin, yritys- ja yhteisötietolakiin sekä valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvään lainsäädäntöön kuten aravalakiin (säädösnumeroilla 1330-1345/2018). Mainituista laeista asunto-osakeyhtiölaki (AOYL, laki 599/2009) on asunto-osakkeen omistamisesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien yleislaki, ja se sääntelee asuntokaupan kohdetta. Asuntokauppalaki (AsKL, laki 843/1994) sääntelee asunto-osakkeiden kauppaa ja ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa. Myös irtaimen omaisuuden kauppaa sääntelevä kauppalaki (KL, laki 355/1987) tulee sovellettavaksi, jos kaupan kohteena on esimerkiksi liikehuoneisto-osake, vaikka huoneisto sijaitisi asunto-osakeyhtiössä tai kun myydään autotallin, varastotilan tai muun vastaavan tilan hallintaan oikeuttava osake asuinhuoneistosta erillään. Vanhojen yhtiöiden painettujen osakkeiden luovutuksen ja panttauksen oikeusvaikutukset määräytyvät edelleen velkakirjalain (VKL, laki 622/1947) mukaan siihen saakka, kunnes osakekirja on mitätöity.

2. MÄÄRITELMÄT

2.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena yhtiöjärjestyksen mukaan on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Jokainen osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa, esimerkiksi tiettyä huoneistoa ja siihen liittyvää piha-aluetta. Asumistarkoitus täyttyy myös loma- ja viikko-osakkeiden kohdalla, jotka ovat AOYL:n tarkoittamia asuinhuoneistoja ja siten huoneistotietojärjestelmälain piirissä. AOYL:a sovelletaan yhtiöön, joka on rekisteröity kaupparekisteriin asunto-osakeyhtiönä Suomen lain mukaisesti. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön hallinnassa oleva kiinteistö ja rakennus voivat sijaita myös jonkin toisen valtion alueella. Rakennuksen pitää olla yhtiön omistuksessa, mutta se voi sijaita vuokramaalla tai esimerkiksi useammalla eri kiinteistöllä. 1.1.2019 jälkeen perustettu asunto-osakeyhtiö on suoraan perustamisestaan lukien huoneistotietojärjestelmässä, eikä se voi päättää asiasta toisin tai muullakaan tavoin jättäytyä huoneistotietojärjestelmän ulkopuolelle.

28.2.2020

2.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoitus yhtiöjärjestyksen mukaan on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eroaa asunto-osakeyhtiöstä siten, ettei keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön huoneistoilta edellytetä asumistarkoitusta eli yli puolet huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta voi olla varattuna esimerkiksi liikehuoneistoiksi. Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan lähtökohtaisesti AOYL:n säännöksiä. Sen yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, ettei siihen sovelleta AOYL:n säännöksiä tai niitä sovelletaan vain osittain. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen ja yhtiömuodon muuttamisesta ja näin ollen siitä, mitä lakia siihen sovelletaan. Ennen vuotta 2019 perustettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi ilmoittaa yhtiömuotonsa rekisteröitäväksi kaupparekisteriin. 1.1.2019 jälkeen perustettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi edelleen muilta osin valita sovellettavan lain, mutta on automaattisesti huoneistotietojärjestelmässä (eli soveltaa AOYL 2:1a §:ää).

2.3 Uusi yhtiö ja vanha yhtiö huoneistotietolainsäädännössä

Huoneistotietolainsäädännössä eri aikaan perustettuja yhtiöitä koskee eri sääntely. Tämän erottamiseksi yhtiöt jaetaan ns. uusiin yhtiöihin ja vanhoihin yhtiöihin. Esittämistävän yksinkertaistamiseksi myös tämän käsikirjan rakenne perustuu em. jaottelulle. Kun asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoitus on tullut PRH:ssa vireille 1.1.2019 jälkeen, yhtiön perustiedot, mukaan luettuna tieto osakkeen ensimmäisestä omistajasta, siirtyvät suoraan huoneistotietojärjestelmään. Huoneistotietolainsäädännössä tällaisesta yhtiöstä käytetään nimitystä **uusi yhtiö**. Yhtiö on uusi, vaikka sen perustamisasiakirjat olisivat allekirjoitettu tätä aiemmin. Kaikki muut yhtiöt, eli yhtiöt, joiden perustamisilmoitus on tullut vireille PRH:ssa ennen 1.1.2019, ovat huoneistotietolainsäädännön näkökulmasta **vanhoja yhtiöitä**. Yhtiö on siis vanha, vaikka se olisi rekisteröity vuoden 2019 puolella, jos perustamisilmoitus on jätetty ennen 1.1.2019. Yritysjärjestelyissä syntyvän uuden yhtiön perustamisilmoitusta vastaa sulautumis- tai jakautumissuunnitelma, joten yhtiö on uusi tai vanha riippuen siitä, onko suunnitelma jätetty PRH:lle ennen vai jälkeen 1.1.2019.

2.4 Osake, osakekirja, osakeryhmä, osakeryhmätunnus, hallintakohde ja väliaikaistodistus

Osake on osuus yhtiöstä. **Osakekirja** on yhdestä tai useammasta osakkeesta (osakeryhmästä) annettava todistus, arvopaperi, jonka hallintaan liittyy oikeusvaikutuksia suhteessa sivullisiin. Myös osakeoikeuksien käyttö on perustunut osakekirjan hallintaan. Vuoden 2018 loppuun saakka voimassa olleen lainsäädännön mukaan osakekirjat oli painettava painolaitoksessa, jonka turvallisuusjärjestelmä esti useamman osakekirjan painamisen samasta osakeryhmästä. Osakekirja saatiin antaa vain nimetylle henkilölle. Yhtiön perustamisessa se oli osakkeen merkitsijä ja mikäli esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muutoksen johdosta painettiin muuttunutta tilannetta vastaava uusi osakekirja, se saatiin antaa vain osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle. Osakekirjassa oli mainittava yhtiön toiminimi sekä tiedot mm. siitä, minkä osakeryhmän hallintaan osake oikeuttaa ja onko yhtiössä lunastuslauseketta. Hallituksen oli päivättävä ja allekirjoitettava osakekirja. Huoneistotietolainsäädännön siirtymäsäännösten puitteissa kyseiset säännökset voivat edelleen tulla vanhoissa yhtiöissä sovellettavaksi, mutta uusille yhtiöille ei paineta paperisia osakekirjoja enää lainkaan, vaan omistus perustuu huoneistotietojärjestelmän rekisterimerkintään. Siirtymäsäännösten puitteissa vuoden 2022 loppuun saakka on mahdollista ja täysin normaalia, että yhtiö joutuu

28.2.2020

painattamaan osakekirjat, koska yhtiö ei vielä ole huoneistotietojärjestelmässä. Lähtökohta on, että vanhoilla yhtiöillä tulee olla painetut osakekirjat.

Osakeryhmällä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölaissa osaketta tai osakkeita, jotka tuottavat oikeuden hallita tiettyä huoneistoa tai autopaikkaa sekä siihen mahdollisesti kuuluvia muita tiloja. Samaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita ei saa erikseen merkitä, luovuttaa tai muulla tavoin siirtää tai pantata, paitsi silloin kun huoneisto jaetaan tai osa siitä yhdistetään toiseen huoneistoon.

Osakeryhmätunnusta käytetään yksilöimään osakeryhmä sähköisessä asuntokaupassa sekä eri toimijoiden järjestelmien ja rekisterien välisessä tietojen vaihdossa ja linkityksessä.

Muodoltaan tunnus on 16 merkkiä pitkä. Se sisältää 14 aakkosnumeerista merkkiä (kaksi ensimmäistä tunnuksen muodostajaa ovat KR = kaupparekisteri tai OH = osakehuoneistorekisteri), ja lopussa on kaksinumeroinen tarkistusnumero, esimerkiksi KRD7AR4QP2NRHP97. Osakeryhmätunnus muodostuu uudessa yhtiössä yhtiön rekisteröinnissä ja vanhassa yhtiössä osakeluettelon siirrossa. On huomattava, että osakeryhmällä saattaa olla jo ennen osakeluettelon siirtoa jokin tunnus, mutta lopullinen osakeryhmätunnus muodostuu vasta siinä vaiheessa, kun yhtiö hyväksyy osakeluettelon siirron.

Hallintakohteella tarkoitetaan tilaa, jota osakkeella hallitaan. Hallintakohte voi huoneistotietojärjestelmässä olla huoneisto, autopaikka tai muu tila. Samalla osakeryhmällä voidaan hallita useita hallintakohteita, esimerkiksi huoneistoa ja autopaikkaa. Jos osakeryhmällä hallitaan huoneistoa, huoneiston on aina oltava ns. päähallintakohte.

Väliaikaistodistus on yhtiön antama todistus ennen osakekirjan antamista. Väliaikaistodistus koskee oikeutta yhteen tai useampaan osakkeeseen ja sisältää ehdon osakekirjan antamisesta ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Omistuksen kirjaamisessa (rekisteröinnissä) väliaikaistodistus rinnastuu osakekirjaan.

2.5 Osakeluettelo

Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista on pidettävä osakeluetteloa. Osakeluettelon sisällöstä säädetään AOYL:ssa. 1.1.2019 lukien osakeluettelo on merkittävä:

- 1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;
- 2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;
- 3) osakkeiden rekisteröintipäivä;
- 4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;
- 5) muualla laissa osakeluettelo on merkittäväksi säädetty tiedot; ja
- 6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin.

Ennen huoneistotietojärjestelmää ei ole ollut keskitettyä asunto-osakkeiden omistusten rekisteröintiä. Osakkeen omistaminen on ilmennyt taloyhtiöiden osakeluetteloista, joiden muoto ja tarkkuus on vaihdellut käsikirjanpidosta kehittyneisiin kiinteistönhallinnan ohjelmistoihin, joihin tallennettavista tiedoista osakeluettelo on voitu tulostaa. Huoneistotietojärjestelmän myötä osakkeen omistaminen ilmenee kahdella tavalla: sekä rekisteröitynä omistusoikeutena (tieto ilmenee osakehuoneistotulosteelta) että osakeluettelomerkintänä (tieto ilmenee osakeluettelotulosteelta).

28.2.2020

Uusien yhtiöiden osalta Maanmittauslaitos ylläpitää huoneistotietojärjestelmän kirjauksiin perustuvaa osakeluetteloa heti yhtiön perustamisesta lukien. Omistusoikeuden rekisteröinti osakehuoneistorekisteriin johtaa automaattisesti osakeluettelomerkintään, kun varainsiirtoverosta on saatu selvitys. Vanhojen yhtiöiden on tullut laatia osakeluettelo viipymättä yhtiön perustamisen jälkeen, ja hallituksella on ollut osakeluettelon ylläpitovastuu. Käytännössä osakeluettelotietojen ylläpidosta on huolehtinut isännöitsijä. Osakeluettelomerkintä on edellyttänyt uudelta omistajalta saantoselvityksen (esim. kauppakirja) ja siirtomerkinnän sisältävän osakekirjan esittämistä isännöitsijälle. Mikäli saantoasiakirjat ovat osoittaneet omistusoikeuden siirtyneen ja saaja on maksanut varainsiirtoveron, isännöitsijä on merkinnyt uuden omistajan osakeluettelon. Vanhoissa yhtiöissä osakeluettelon ylläpito on edelleen yhtiön hallituksen eli käytännössä useimmiten isännöitsijän vastuulla siihen saakka, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Osakeluettelon siirto on tehtävä 1.5.2019 ja 31.12.2022 välisenä aikana (osakeluettelon siirrosta tarkemmin luvussa 4.2). Kaikissa yhtiöissä ei ole ollut eikä ole edelleenkään ammatti-isännöitsijää, joten on selvää, että saantoselvityksiä on aikojen saatossa tehty vaihtelevalla tarkkuudella. Osakeluettelon siirrosta yhtiön ilmoittamat osakastiedot otetaan kuitenkin vastaan sellaisinaan tutkimatta historiatietoja. Mikäli vanhoihin omistustietoihin olisi tarve jostain syystä palata, yhtiön on säilytettävä osakkeen omistushistoriatiedot 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluettelon.

Sekä Maanmittauslaitoksen ylläpitämä että vanhassa yhtiössä hallituksen vastuulla oleva osakeluettelo ovat julkisia. Tämä tarkoittaa, että jokaisella on oikeus tutustua osakeluettelon ja saada luettelosta tai sen osasta jäljennös. Tietojen luovuttamista on kuitenkin rajoitettu niin, että vain yhtiötä ja osakehuoneistoa koskevat tiedot sekä omistajan nimi ovat julkisia tietoja. Tätä varten Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä osakeluettelosta on olemassa ns. julkinen versio, joka luovutetaan kysymättä käyttötarkoitusta. Taloyhtiön ja osakkeenomistajan käyttöön tarkoitettussa osakeluettelossa on omistajan nimen lisäksi syntymäaika ja osoite. Ennen taloyhtiön osakeluettelon luovuttamista tiedon pyytäjältä aina tarkistetaan tietojen käyttötarkoitus. Lisätietoa saa asiakaspalvelun ohjeesta *Huoneistotietojärjestelmän tietojen luovuttaminen*.

2.6 Osakehuoneistotuloste

Osakehuoneistotuloste sisältää yhtiön ja osakeryhmän perustiedot sekä osakehuoneistorekisteriin merkityt omistus-, panttaus- ja rajoitustiedot. Osakehuoneistotuloste on mahdollista tulostaa huoneistotietojärjestelmästä, jos yhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi ja sekä yhtiö että osakeryhmä ovat voimassa olevia. Osakehuoneistotulosteen luovuttaminen edellyttää aina hyväksytyä käyttötarkoitusta (ks. asiakaspalvelun ohje *Huoneistotietojärjestelmän tietojen luovuttaminen*).

2.7 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys on yhtiölle laadittu oma sisäinen säännöstö. Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä ja keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä on oltava yhtiöjärjestys. Osakkeenomistajat voivat yhtiöjärjestyksessä vapaasti määrätä yhtiön toiminnasta ja poikkeuksellisetkin määräykset ovat yleensä päteviä. Lainvastaista määräystä ei yhtiöjärjestykseen kuitenkaan saa ottaa eikä yhtiöjärjestyksellä voida poiketa tietyistä AOYL:n pakottavista säännöksistä kuten rakennuksen käyttäminen tai velkojen ja vähemmistöosakkaiden suoja. Yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa vapaaehtoisia määräyksiä esimerkiksi kunnossapitovastuun jakautumisesta, jolloin näitä määräyksiä sovelletaan AOYL:n olettamassäännösten sijaan. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää yhtiökokous pääsääntöisesti määränemmistöpäätöksellä.

28.2.2020

2.8 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijän tai (jos taloyhtiöllä ei ole isännöitsijää) hallituksen puheenjohtajan on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva todistus. Todistus on annettava osakkeenomistajalle ja toimeksiannon perusteella kiinteistönvälitysliikkeen edustajalle ja pantinsaajalle. Isännöitsijäntodistus on tärkeä asiakirja mm. asunto-osakkeen kaupassa ja panttauksessa, koska siitä ilmenee osakkeiden ja sillä hallittavan osakehuoneiston arvon perusteena olevan yhtiön, sen omaisuuden, osakehuoneiston ja osakkaan velvoitteiden muodostama taloudellinen kokonaisuus. 1.1.2019 lukien isännöitsijäntodistuksessa on tullut olla tieto yhtiön ja osakkeen kuulumisesta huoneistotietojärjestelmään.

2.9 RS-menettely

RS-menettelyllä tarkoitetaan pakolliseksi säädettyä suojajärjestelmää, jota sovelletaan aina kun uusia asunto-osakkeita tarjotaan kuluttajille jo kohteen rakentamisvaiheessa. RS-lyhenne tulee 1970-luvulla sopimus pohjaisesti syntyneistä käytänteistä, jotka saivat nimen ”rahallisten neuvottelukunnan suosittelema”. Sekä uusi että vanha yhtiö voivat olla RS-menettelyssä (ks. tarkemmin luvut 4.4.7 ja 5.2.1).

2.10 Perustajaosakas

Asuntokauppalaan tarkoittama perustajaosakas on luonnollinen henkilö, yhteisö tai säätiö, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Usein perustajaosakas on rakennuslupa-alueella toimiva elinkeinonharjoittaja. Määritelmä poikkeaa yhtiölainsäädännöstä siinä, ettei asuntokauppalaissa tarkoitetun perustajaosakkaan ei ole välttämättä tarvinnut perustaa yhtiötä, vaan osakkeiden omistaminen rakentamisvaiheessa riittää.

2.11 Yhtiön omat osakkeet

Asunto-osakeyhtiöllä ja keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä voi olla omia osakkeita, jotka se on saanut hankkimalla, lunastamalla tai pantiksi ottamalla. Hankkimisella tarkoitetaan tilanteita, joissa osakkeenomistaja luovuttaa osakkeet yhtiölle vapaaehtoisesti esimerkiksi kaupalla tai vaihdolla. Omien osakkeiden hankkiminen on mahdollista, jos sitä ei ole yhtiöjärjestyksessä rajoitettu. Lunastaminen perustuu yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeeseen. Hankitut, lunastetut ja yhtiölle muulla tavalla tulleet omat osakkeet voidaan pitää yhtiöllä, mitätöidä tai luovuttaa edelleen. Sen sijaan yhtiö ei voi merkitä eli ostaa omia osakkeitaan yhtiötä perustettaessa tai myöhemmin maksullisessa osakeannissa eikä toisaalta hankkia tai lunastaa kaikkia omia osakkeitaan.

2.12 Osakeanti, sulautuminen ja jakautuminen

Osakeannilla tarkoitetaan toimenpidettä, jolla asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö antaa uusia osakkeita tai luovuttaa hallussaan olevia omia osakkeitaan. Jos vanha yhtiö ei ole huoneistotietojärjestelmässä, sitä koskee edelleen sääntely, jonka mukaan uusille osakeryhmille on painettava osakekirjat. Huoneistotietojärjestelmään kuuluvassa yhtiössä uusia osakkeita ei paineta, vaan sen jälkeen, kun uudet osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin, yhtiön on viipymättä ilmoitettava osakkeiden merkitsijät eli omistajat huoneistotietojärjestelmään.

Asunto-osakeyhtiö voi **sulautua** toiseen asunto-osakeyhtiöön tai muuhun osakeyhtiöön pääasiassa joko niin, että yksi tai useampi yhtiö sulautuu jo olemassa olevaan vastaanottavaan asunto-osakeyhtiöön tai muuhun osakeyhtiöön (ns. absorptiosulautuminen eli fuusio) tai niin, että vähintään

28.2.2020

kaksi yhtiötä sulautuvat perustamalla yhdessä uuden vastaanottavan yhtiön (kombinaatiosulautuminen). Sulautumisessa sulautuvan yhtiön osakkeenomistajat saavat sulautumisvastikkeena vastaanottavan yhtiön uusia osakkeita. Jos vastaanottava yhtiö on huoneistotietojärjestelmässä, vastikkeena annettavista uusista osakkeista ei anneta osakekirjoja, vaan niiden ensimmäiset omistajat rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään vastaanottavan yhtiön hallituksen ilmoituksen perusteella. Vastaanottavan yhtiön tila määräytyy sen perusteella, onko sulautumissuunnitelma jätetty PRH:lle ennen vai jälkeen 1.1.2019. Jos vastaanottava yhtiö on vanha, yhtiö pääsee huoneistotietojärjestelmän piiriin vain osakeluettelon siirron kautta.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osalta sulautuminen noudattaa sovellettavasta laista riippuen joko AOYL:a tai OYL:a.

Asunto-osakeyhtiön **jakautumisessa** yhtiön varat ja velat siirtyvät kokonaan tai osittain yhdelle tai useammalle asunto-osakeyhtiölle tai muulle osakeyhtiölle. Jakautumisen yhteydessä voi syntyä kokonaan uusia yhtiöitä, jolloin jakautuva yhtiö saa jakautumisvastikkeena joko olemassa olevan tai jakautumisessa perustettavan uuden yhtiön osakkeita. Kuten sulautumisessa, myös jakautumisessa ratkaisevaa on jakautumissuunnitelman jättäminen PRH:lle ja 1.1.2019 jälkeen uusien osakkeiden ensimmäiset omistajat rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään vastaanottavan yhtiön hallituksen ilmoituksen perusteella.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osalta jakautuminen noudattaa sovellettavasta laista riippuen joko AOYL:a tai OYL:a.

Lisätietoa yritysjärjestelyistä ja niiden kaupparekisteritoiminnoista:

<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/muutosilmoitus/sulautuminen.html>

2.13 Varainsiirtovero, verokanta

Osakehuoneiston saannosta on luovutuksensaajan maksettava varainsiirtoveroa 2 % velattomasta kauppahinnasta (velaton kauppahinta sisältää kauppahinnan lisäksi mahdollisen yhtiölainaosuuden). Varainsiirtovero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tai tietyissä tapauksissa omistusoikeuden siirtymisestä.

2.14 Panttaussitoumus

Panttaussitoumuksella pantinantaja kirjallisesti sitoutuu antamaan pantin velan vakuudeksi. Panttaussitoumuksessa nimetään panttaustarkoitus, panttiesine ja panttauksen osapuolet sekä yksilöidään se laina, jonka saamisen vakuudeksi pantti annetaan. Sitoumuksen johdosta luotonantaja (velkoja) saa panttiesineestä riippuen joko esineen haltuunsa tai hänelle rekisteröidään panttioikeus. Panttaussitoumus annetaan erityispanttauksena tai yleispanttauksena. Edellinen koskee vain jotakin yksilöityä velkaa tai muuta saamista. Yleispanttaus tarkoittaa, että pantti voidaan ulottaa koskemaan myös velallisen tulevia velkoja. Mikäli panttaussitoumusta rikotaan, luotonantaja voi vaatia pantinantajalta vahingonkorvausta.

3. REKISTERÖINNIN OIKEUSVAIKUTUKSET JA HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN JULKINEN LUOTETTAVUUS

(Osio julkaistaan myöhemmin)

28.2.2020

4. VANHAT YHTIÖT

4.1 Yleistä

Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden osalta liittyminen huoneistotietojärjestelmään on pakollista ja se sisältää kaksi vaihetta. Ensin, 31.12.2022 mennessä on tehtävä osakeluettelon (ylläpidon) siirto Maanmittauslaitokselle. 1.5.2019 lukien yhtiöt ovat voineet alkaa siirtää osakeluetteloitaan Maanmittauslaitokselle. Osakeluettelon siirtäminen tapahtuu ilmoittamalla huoneistotietojärjestelmään AOYL:ssä säädetyt osakeluettelon tiedot sekä tieto yhtiöjärjestykseen mahdollisesti sisältyvästä lunastuslausekkeesta tai muusta vaihdannanrajoituslausekkeesta. Huoneistotietojärjestelmään siirtymisen toisena vaiheena on kunkin huoneiston osalta osakkeen omistusoikeuden kirjaaminen (rekisteröiminen). Osakkeenomistaja voi siis hakea oikeutensa rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään vasta sen jälkeen, kun vanha asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Ja kääntäen, osakeluettelon siirtäminen ei vielä yksistään tee omistuksesta ”sähköistä”, vaan paperinen osakekirja on ainoa osoitus osakkeen omistamisesta aina siihen saakka, kunnes osakekirja on mitätöity.

Vanhalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle osakehuoneistorekisteriin liittyminen on vapaaehtoista (luku 4.4.6).

4.2 Osakeluettelon siirto

Maanmittauslaitos on saanut huoneistotietojärjestelmän perustamiseksi tarvittavat pohjatiedot PRH:lta, Verohallinnolta ja DVV:lta. Osakeluettelon siirrossa näitä pohjatietoja verrataan yhtiöllä oleviin osakeluettelon tietoihin ja tarvittaessa väärät tai puutteelliset tiedot korjataan ennen osakeluettelon ylläpidon siirtämistä Maanmittauslaitokselle.

Osakeluettelotietojen siirtäminen on voitu tehdä 1.5.2019 lukien paperilomakkeella. Huhtikuussa 2020 osakehuoneistorekisteri.fi-sivustolla avautuu osakeluettelon siirtoon tarkoitettu sähköinen palvelu (ns. siirtopalvelu), joka on tarkoitettu lähinnä pienemmille asunto-osakeyhtiöille, joilla ei ole käytössään isännöintijärjestelmää. Isännöintijärjestelmää käyttävät yhtiöt puolestaan voivat siirtää osakeluettelon ylläpidon rajapinnan kautta, jolloin siirrossa voidaan hyödyntää isännöintijärjestelmistä saatavaa pohjatietoa. Rajapinta on käytössä vuoden 2020 loppupuolella. Osakeluettelon siirto on voimaanpanolain mukaan tehtävä 31.12.2022 mennessä, jolloin se myös on taloyhtiölle maksutonta. Mikäli taloyhtiö ei jostain syystä siirtäisi osakeluetteloaan määräajassa, peritään siirrosta myöhemmin maksu, jonka suuruudesta säädetään erikseen lähempänä vuoden 2022 loppua. Yhtiölle aiheutuvien kustannusten lisäksi hallitukselle voi myös syntyä vahingonkorvausvastuu, jos osakeluettelon siirron laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa osakkeenomistajalle.

Siirrettävät osakeluettelotiedot muodostuvat kolmesta osiosta: 1) yhtiön perustiedot, 2) alueet ja rakennukset sekä 3) osakeryhmät ja niiden omistajat. Perustiedoissa ilmoitetaan mm. yhtiöjärjestyksen mukainen oikeudellinen muoto (asunto-osakeyhtiö/keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö), kotipaikka, yhtiön kaupparekisterin rekisteröintipäivä ja tieto siitä, onko yhtiössä painetut osakekirjat. Alueet ja rakennukset-osiosta sisältyy mm. kiinteistön tyyppi ja kiinteistötunnuksen sekä rakennusten osoite- ja rakennustunnustiedot. Huoneistokirjaamisen kannalta olennaisin osio on osakeryhmät ja niiden omistajat, jossa ilmoitetaan mm. osakeryhmätunnus, osakkeet, hallintakohde (huoneisto, autopaikka, muu tila), rajoitukset (HITAS, arava-, lunastus- ja vaihdannanrajoituslausekkeet, lesken oikeus ja testamenttiin perustuva käyttöoikeus) sekä omistajatiedot. Osakkeenomistajasta tulee ilmoittaa siirtohetkellä *voimassa olevan* osakeluettelon mukaiset omistaja- ja osoitetiedot (nimi, syntymäaika, osoite ja oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero sekä rekisteri, johon ulkomainen yhtiö on

28.2.2020

merkitty). Omistajatiedot siirtyvät sellaisinaan heti myös Maanmittauslaitoksen ylläpitämään osakeluetteloon, mutta eivät varsinaiseksi omistajamerkinnäksi osakehuoneistorekisteriin. Tällöin osakeluettelotulosteelta ilmenee, että omistajuus perustuu ainoastaan yhtiön siirrossa ilmoittamaan osakeluettelomerkintään. Tässä vaiheessa osakkeen omistus osoitetaan edelleen painetun osakekirjan hallinnalla siihen saakka, kunnes osakekirja mitätöidään.

Kysymys siitä, kuka merkitään osakeluettelon siirrossa osakkeen omistajaksi, on herättänyt paljon kysymyksiä. Vastaus vaikuttaa yksinkertaiselta: osakeluetteloon merkitään omistaja, joka on esittänyt taloyhtiölle (isännöitsijälle) luotettavan selvityksen saannostaan sekä suorittamastaan varainsiirtoverosta. Mikäli omistaja ei ole kehotuksista huolimatta toimittanut selvitystä saannostaan, ei osakeluettelomerkintää ole saanut tehdä, eikä osakeluettelon ylläpidon siirtyminen Maanmittauslaitokselle muuta tätä asiaa. Siten mikäli uutta omistajaa ei ole voitu vielä siirtoa tehtäessä merkitä osakeluetteloon esimerkiksi puuttuvan varainsiirtoveroselvityksen vuoksi, tulee siirrossa omistajana ilmoittaa osakkeen viimeisin osakeluetteloon merkitty omistaja. Tämä tilanne on käsillä esimerkiksi silloin, kun isännöitsijälle on toimitettu kauppakirja vastikemaksua ym. käytännön asioiden hoitamista varten, mutta ei selvitystä varainsiirtoverosta. Isännöintijärjestelmät saattavat tällöin sallia uuden omistajan merkitsemisen osakeluetteloon ns. "ei merkittynä" tai "ei siirrettynä" omistajana, joka siis odottaa lopullista ja varsinaista osakeluetteloon merkitsemistä. Jos AOYL:ssä säädetyt edellytykset osakeluettelomerkinnän tekemiselle eivät ole täyttyneet, ei tällaista omistajaa tule ilmoittaa osakeluettelon siirrossa. Kuitenkin jos varainsiirtovero on jo ehtinyt vanhentua, uusi omistaja voidaan merkitä osakeluetteloon. Ennen 1.1.2017 tapahtuneissa saannoissa varainsiirtovero on vanhentunut kaikissa tapauksissa viiden vuoden kuluttua sen vuoden päättymisestä, jolloin varainsiirtoveroilmoitus olisi tullut antaa ja vero maksaa. Tätä uudemmissa saannoissa varainsiirtovero ei ole vielä tähän mennessä vanhentunut. Lisätietoa veron vanhentumisesta saa mm. osakehuoneistorekisteri.fi-sivuston usein kysytyistä kysymyksistä.

Omistajatieto on siirrossa pakollinen tieto, joten sitä ei voi jättää antamatta. Ellei tietoa viimeisimmästä osakeluetteloon merkitystä omistajasta ole saatavilla, osakeluettelon siirrossa omistajan nimen kohdalle on mahdollista kirjoittaa tieto "*Ei osakeluetteloon merkittyä omistajaa*". Tämä mahdollisuus on tarkoitettu ainoastaan poikkeustapauksia varten ja merkinnän tekemiseksi isännöitsijän on otettava yhteyttä MML:n osakeluettelon siirtopalvelun tukeen. Jättäessään omistajatiedon tyhjäksi taloyhtiön on syytä ymmärtää, että asiaan tullaan palaamaan myöhemmin myös taloyhtiön osalta, koska uuden omistajan oikeus jää selvitettäväksi omistuksen rekisteröinnissä. Jos siirrossa ilmoitetaan "*Ei osakeluetteloon merkittyä omistajaa*", omistus ei siirron jälkeen näy Maanmittauslaitoksen osakeluettelolla ja tämä puute voi aiheuttaa hankaluuksia sekä omistuksen rekisteröintiä haettaessa että osakeoikeuksien käyttämisessä. Osakkeenomistaja ei esimerkiksi voi osallistua yhtiökokoukseen ennen omistusoikeutensa rekisteröintiä. Osakeluetteloon merkitseminen kirjaamisen menettelyn yhteydessä kerrotaan tarkemmin luvussa 6.

Osakeluettelon siirrossa osakeryhmät eivät saa poiketa voimassa olevasta yhtiöjärjestyksestä. Jos näin on, yhtiön on ennen osakeluettelon siirtämistä saatettava yhtiöjärjestys ajan tasalle. On siis suositeltavaa tehdä ensin yhtiöjärjestyksen muutos ja vasta sen jälkeen osakeluettelon siirto, jotta kaikki olemassaolevat osakeryhmät ovat siirtopalvelussa oikein. Osakeluettelon tiedot on ilmoitettava osakeluettelon siirron yhteydessä myös siinä tapauksessa, että yhtiö olisi jo aikaisemmin ilmoittanut sähköisesti yhtiöjärjestyksen tiedot PRH:lle. Tämä johtuu siitä, että vain osakeluettelon siirrossa saadaan yksityiskohtainen tieto yhtiöjärjestyksen vaihdannan rajoituslausekkeista ja siitä, voidaanko yhtiöjärjestyksestä muuttaa ilman velkojien suostumusta.

Tieto siitä, onko taloyhtiö siirtänyt osakeluettelonsa, ilmenee isännöitsijäntodistuksesta sekä osakehuoneistotulosteelta. Osakehuoneistotulosteella osakeryhmän tiedoissa mainittu tietolähde on

28.2.2020

”Yhtiö”, jos osakeryhmän kohdetiedot pohjautuvat yhtiön osakeluettelon siirrossa hyväksymiin tietoihin eli tiedot eivät ole tulleet kaupparekisteristä.

4.3 Taloyhtiön veloitteet

Kun osakeluettelon ylläpito siirtyy Maanmittauslaitokselle, taloyhtiön vastuu osakeluettelon tietojen ylläpidosta lakkaa. Omistusten historiatiedot eivät kuitenkaan siirry osakehuoneistorekisteriin. Taloyhtiön on säilytettävä osakeluettelon siirtoa edeltäviä omistajatietoja 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon. Lisäksi osakekirjan antamispäivä on selvitettävä taloyhtiön tiedoista siihen saakka, kunnes osakekirja on mitätöity eli osakkeella on sähköinen omistajarekisteröinti. Valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvät rajoitukset on oltava taloyhtiön tiedoissa siihen saakka, kunnes osakekirja on mitätöity.

Osakeluettelon siirtäminen on hyväksyttävä taloyhtiön hallituksessa ja siirron yhteydessä on ilmoitettava hallituksen kokouspäivämäärä. Isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja tekee osakeluettelon tietojen siirron tai voi tietyin edellytyksin valtuuttaa esimerkiksi isännöitsijätoimiston kiinteistösihteerin tekemään siirron. Sähköistä siirtosovellusta käytettäessä tulee taloyhtiön kaupparekisterin tietojen olla ajantasaiset, ja nimenkirjoitusoikeuden on ilmentävä rekisteristä, koska sovellukseen kirjautuminen ja valtuuttaminen tapahtuvat suomi.fi-tunnistautumisella. Kun osakeluettelon tiedot on tarkistettu, tietojen hyväksyminen siirtää osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään ja Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. Osakeluettelo on välittömästi siirron jälkeen tulostettavissa siirtosovelluksesta. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava osakkeenomistajille osakeluettelon ylläpidon siirtymisestä Maanmittauslaitokselle. Ilmoitus on toimitettava samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen on AOYL:n ja mahdollisten kokouskutsun toimittamista koskevien yhtiöjärjestysmääräysten mukaan yhtiössä toimitettava.

Yhtiökokouskutsun toimittamiseen asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle sovelletaan vanhaa asunto-osakeyhtiölakia siihen saakka, kunnes yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Yhtiön on osakeluettelon siirron yhteydessä ilmoitettava tiedossaan olevat osakkeenomistajien sähköpostiosoitteet tai muut yhteystiedot Maanmittauslaitokselle. Taloyhtiöllä on jatkossa oikeus saada tavanomaisessa toiminnassaan tarvittavat osakkaiden yhteystiedot huoneistotietojärjestelmästä maksutta. Taloyhtiö saa yhteystiedot huhtikuusta 2020 lukien osakeluettelon siirtopalvelusta ”Osakkaiden yhteystiedot” -tiedostona. Sitä ennen tiedot saa Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta.

4.4 Omistusoikeuden rekisteröinti ja osakekirjan mitätöinti vanhassa yhtiössä

4.4.1 Yleistä osakekirjoista ja väliaikaistodistuksista

Ennen 1.1.2019 perustetulla yhtiöllä on ollut velvollisuus antaa osakehuoneiston hallintaan oikeuttavasta osakeryhmästä osakekirja, joka on painettu painolaitoksessa. Painettu osakekirja on edellytys sille, että vanhan yhtiön osake voidaan siirtää tai pantata. Ennen osakekirjan painattamista yhtiö voi antaa väliaikaistodistuksen, joka koskee oikeutta yhteen tai useampaan osakkeeseen ja joka sisältää ehdon osakekirjan antamisesta ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Väliaikaistodistuksella ei ole muuta muotovaatimusta kuin se, että se on kirjallinen, ja lisäksi todistuksesta on ilmentävä, mitä osakeryhmää ja huoneistoa todistus koskee ja kuka osakkeet on merkinnyt. Väliaikaistodistuksen antaa (allekirjoittaa) taloyhtiön hallitus. Väliaikaistodistus ”käyttäytyy” kuten osakekirja, joten se mitä jatkossa sanotaan osakekirjasta, koskee myös osakkeesta annettua väliaikaistodistusta.

28.2.2020

Kun taloyhtiössä tehdään päätös osakekirjojen painattamisesta, päätös koskee kaikkia osakeryhmiä, ts. yksittäinen osakkeenomistaja ei voi jättäytyä päätöksen ulkopuolelle tai toisaalta hankkia osakekirjaa vain itselleen. Mikäli taloyhtiössä ei jostain syystä vastoin asunto-osakeyhtiölain määräystä ole koskaan painettu osakekirjoja, niitä ei pelkästään huoneistotietojärjestelmään siirtymisen vuoksi tarvitse painattaa. Sen sijaan osakkeen rekisteröinnissä osakekirjan tilalla voidaan käyttää väliaikaistodistusta tai tietyn edellytyksin hallituksen antamaa selvitystä.

Niin kauan kuin osakekirja on painettu (paperinen), omistaja voi käyttää sitä kuten tähänkin saakka, esimerkiksi pantata osakkeen, mikäli pankki ei tässä kohtaa edellytä omistuksen ja panttauksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään. Painettuun osakekirjaan sovelletaan edelleen ennen 1.1.2019 voimassa olleita säädöksiä, mm. vanhaa asunto-osakeyhtiölakia osakeoikeuksien käyttämisen osalta. Mikäli painettu osake siirretään tai pantataan, se on tehtävä velkakirjalain mukaisesti, mikä käytännössä tarkoittaa osakekirjan luovuttamista siirron- tai pantinsaajan haltuun. Osakekirjan hallinta tuottaa oikeusvaikutuksia suhteessa sivullisiin (AOYL 2:11 § ja VKL 13, 14 ja 22 §). Osakkeen saaja on oikeutettu pitämään luovuttajaa oikeutettuna määräämään osakkeesta, jos luovuttajalla on osakekirja hallussaan ja hänet on omistajana merkitty osakeluetteloon. Osakkeen luovutuksessa saaja turvaa asemansa luovuttajan velkoihin ja muihin sivullisiin nähden sillä, että hän saa osakekirjan haltuunsa. Samoin sivullisia sitova osakekirjan panttaus edellyttää osakekirjan hallinnan luovutusta pantinsaajalle. Voimaanpanolaissa on yksityiskohtaisesti säädetty vanhojen säännösten ajallinen soveltaminen eli se, mistä hetkestä lukien sovellettavaksi tulevat HTJ-laki, asunto-osakeyhtiölain muutos, asuntokauppalain muutos jne. Osakekirjan antamiseen, sisältöön ja vaihtamiseen sovelletaan vanhoja säännöksiä niin kauan kunnes osakekirja on mitätöity. Näin ollen esimerkiksi kuoletetun osakekirjan tilalle on annettava uusi painettu osakekirja.

4.4.2 Kirjaamismahdollisuus eli osakkeenomistajan rekisteröinti

Osakeluettelotietojen siirtämisellä itsessään ei ole välitöntä vaikutusta osakkeenomistajan oikeuksien käyttöön, mikäli osakkeenomistaja on osakeluettelossa. Osakkeenomistaja voi hakea oikeutensa rekisteröintiä milloin tahansa yhtiön siirryttyä osakehuoneistorekisteriin. Omistaja saa taloyhtiöltä tiedon, kun osakeluettelon ylläpidon siirto on tehty. Osakkeenomistajan on kuitenkin viimeistään 10 vuoden kuluessa osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle rekisteröitävä omistuksensa huoneistotietojärjestelmään. Määräajan laiminlyönnistä seuraa, ettei omistaja enää pääse osallistumaan yhtiökokoukseen. 10 vuoden kuluttua osakeluettelon siirrosta yhtiökokoukseen osallistumisen edellytyksenä on, että omistaja on merkitty osakeluetteloon tai hänellä on sähköinen omistajarekisteröinti osakehuoneistorekisterissä yhtiökokousta edeltävänä päivänä. Saannon rekisteröimistä koskevan hakemuksen vireilletulo ei vielä oikeuta osallistumaan yhtiökokoukseen.

Omistuksen rekisteröinti on vapaaehtoista lukuun ottamatta *osakeluettelon siirron jälkeen tehtävää ensimmäistä luovutusta, johon liittyy kirjaamisvelvollisuus* (luku 4.4.3).

Osakkeen kaikkien osaomistajien tulee hakea ensimmäistä rekisteröintiä yhdessä. Osakekirjan ”osittainen” mitätöinti eli että rekisteröitävä omistusosuus jäisi alle 1/1 ei siis ole mahdollista. HTJ-laissa ei ole otettu kantaa siihen, miten rekisteröintiä mahdollisesti vastustavan osaomistajan kohdalla olisi meneteltävä. Tällaiseen tilanteeseen on siten sovellettava yleisiä prosessioikeudellisia keinoja, joiden käyttäminen on perusteltua viimeistään siinä vaiheessa, kun omistuksen rekisteröinti ja osakekirjan mitätöinti ovat omistajan velvollisuus.

4.4.3 Kirjaamisvelvollisuus eli saannon rekisteröinti

Kun vanha asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon ja sen osake **luovutetaan ensimmäisen kerran**, luovutuksensaajan on haettava omistuksen rekisteröintiä osakehuoneistorekisteriin kahden kuukauden kuluessa *luovutussopimuksen tekemisestä*.

28.2.2020

Jos kysymyksessä on uuden asunnon kauppa (asunto myydään otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa) tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa (esim. lahja), hakemus on tehtävä kahden kuukauden kuluessa *omistusoikeuden siirtymisestä*. Määräajan ylittäminen voi aiheuttaa korotuksen kirjaamismaksuun. Maksun korotus peritään hakemusmaksun yhteydessä (kirjaamismaksuista tarkemmin luvussa 13). Kirjaamisvelvollisuus koskee vain tätä tilannetta, eli jatkoluovutuksiin ei liity määräaika omistuksen rekisteröinnille, joten niissä ei myöskään kirjaamismaksun korotus tule sovellettavaksi.

Uuden asunnon kauppa tarkoittaa käytännössä RS-kohdetta, joka myydään rakennus- tai korjausrakentamisvaiheessa tai heti sen jälkeen. RS-kohteiden myynti tapahtuu kuluttaja-asiamiehen hyväksymillä sopimusasiakirjoilla, joiden mukaan osakkeiden omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu. Koska turva-asiakirjojen säilyttäjä luovuttaa osakekirjan ostajalle vasta viimeisen maksuerän tultua suoritetuksi, ei omistusoikeuden rekisteröintiä ja osakekirjan mitätöintiä voi käytännössä tätä aikaisemmin edes hakea. Osakekirjan mitätöinti on RS-kohteen ostajan velvollisuus vain ennen 1.1.2019 voimassaolleiden säännösten mukaisessa RS-menettelyssä.

Mikäli ehdollisen kaupan kohteena on jokin muu kuin RS-kohde ja luovutus on varainsiirtoveron alainen, tulisi luovutuksensaajan siis hakea omistusoikeuden kirjaamista kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen allekirjoittamisesta. Niissä tilanteissa, joissa omistusoikeus siirtyy vasta yli kahden kuukauden kuluttua luovutussopimuksen allekirjoittamisesta, ei hakemuksen myöhästymisestä peritä kirjaamismaksun korotusta. Kun osakkeen omistus perustuu painettuun osakekirjaan, on osakekirja liitettävä hakemukseen. Voimaanpanolaki ei tunne ehdollista omistusoikeuden rekisteröintiä. Kirjaamismaksun korotuksen periminen olisi tässä tilanteessa kohtuutonta, kun huomioidaan, ettei osakekirja ole vielä saajalla. Toisin kuin kiinteistökirjaamisessa, huoneistokirjaamisessa hakemuksen myöhästymisestä perittävän korotuksen määrääminen on harkinnanvaraista.

Kirjaamisvelvollisuus koskee laissa nimenomaisesti mainittujen luovutussaantojen lisäksi myös muita saantotyyppisiä, kuten yhtiöoikeudellisia ja perintöoikeudellisia saantoja. Tämä on johdonmukaista, kun huomioidaan omistuksen kirjaamiselle ja osakekirjan mitätöimiselle asetetut tavoitteet. Ei ole tarkoituksenmukaista, että osakekirjoja olisi suuressa määrin maailmalla vielä 10 vuoden siirtymäajan jälkeen, joten osakekirjojen poistuminen ei voi jäädä yksistään luovutussaantojen varaan.

Yritysjärjestelyissä (fuusio ja jakautuminen) tapahtuu ns. yleisseuraanto, jolloin sulautuvan tai jakautuvan yhteisön varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhteisölle. Jos siirtyvä varallisuus sisältää asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeita, vastaanottavan yhteisön on haettava niille omistuksen rekisteröintiä 2 kuukauden kuluessa fuusion tai jakautumisen rekisteröinnistä lukien.

Kuten edellä on todettu, kaikkien osakkeen osaomistajien tulee hakea rekisteröintiä samalla kertaa, jotta osakekirja voidaan mitätöidä.

4.4.4 Osakekirjan mitätöinti ja sen yhteydessä esitettävä selvitys

Omistusoikeus rekisteröidään ja osakekirja tai väliaikaistodistus mitätöidään hakemuksesta. Hakemuksen vireilletulon edellytys on, että osakeluettelo on siirretty eli yhtiö on huoneistotietojärjestelmän piirissä. Rekisteröinnin ja mitätöinnin edellyttämä selvitys riippuu siitä, kuka rekisteröintiä hakee.

A. Osakkeen nykyinen omistaja haluaa rekisteröidä omistuksensa osakehuoneistorekisteriin. Rekisteröinnin perusteena käyttöliittymässä on *osakekirja* tai taloyhtiön *selvitys*, jolloin ratkaisusta ei lähde varainsiirtoverokyselyä. Rekisteröinti edellyttää, että:

28.2.2020

1. yhtiö on huoneistotietojärjestelmässä ja;
2. hakija on osakeluettelossa;
3. hakija esittää **alkuperäisen osakekirjan tai väliaikaistodistuksen**, jossa hakija on joko osakkeen ensimmäinen saaja (merkitsijä) tai osakekirjassa viimeisin siirtomerkintä on tehty hakijalle;
4. hakija toimittaa **muun selvityksen**, joka osoittaa hakijan omistusoikeuden: esim. hallituksen antaman selvityksen siitä, että yhtiössä ei ole lainkaan painettuja osakekirjoja eikä väliaikaistodistusta ja että hakija on *osakeluettelon merkitty omistaja*;
5. hakemuksen liitteenä on osakekirjan kuolettamista koskeva käräjäoikeuden lainvoimainen päätös, ja kuolettaminen on tullut vireille osakeluettelon siirron jälkeen. Kyseessä on siis tilanne, jossa alkuperäinen osakekirja on kadonnut tai tuhoutunut. (Vrt. jos kuolettamista on haettu jo ennen osakeluettelon siirtoa, on yhtiön annettava kuoletetun osakekirjan tilalle uusi osakekirja tai ainakin väliaikaistodistus, jolloin toimitaan kuten kohdassa 3.);
6. mikäli hakija esittää jotain muuta kuin yllä 2–5 kohdissa mainittua selvitystä, asia tutkitaan ja selvityksen riittävyys arvioidaan tapauskohtaisesti;
7. mikäli hakijalla ei ole mitään edellä mainituista selvityksistä, hakemusta ei voida hyväksyä;
8. mikäli kohdan 1. edellytys ei täyty, hakemus on ennenaikainen eikä sitä voida laittaa edes vireille.

Kohdassa 4) mainittu hallituksen antama selvitys on *poikkeus* osakekirjan esittämisvelvollisuuteen eikä tule kyseeseen, jos osake olisi jo luovutettu ennen omistusoikeuden rekisteröintiä, koska hallituksen selvitys on tarkoitettu vain osakeluettelon merkityn osakkeenomistajan rekisteröimiseen. Hallituksen selvitys ei ole osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen rinnastettava arvopaperi, joten sitä ei voi siirtää osakekirjan tavoin. Selvityksellä voidaan osakeluettelon merkitty osakkeenomistaja rekisteröidä huoneistotietojärjestelmään joko yksittäisen osakeryhmän tai yhtiön koko osakekannan omistajaksi. Selvityksen tulee olla kirjallinen, päivätty ja hallituksen jäsenten allekirjoittama, ja siitä on käytävä ilmi, ettei osakeryhmälle ole painettu osakekirjoja eikä annettu väliaikaistodistuksia. Lisäksi selvityksestä on käytävä ilmi, kuka on osakeluettelon merkitty omistaja. Riittää, että päätösvaltainen määrä (yleensä puolet) hallituksen jäsenistä allekirjoittaa selvityksen. Hallituksen päätösvalta ilmenee yhtiöjärjestyksestä. Isännöitsijällä ei ole tämän selvityksen antamiseen toimivaltaa. Koska ennen vuotta 1992 ei ollut pakko painattaa osakekirjoja, näillä yhtiöillä ei välttämättä ole lainkaan osakekirjoja eikä siten väliaikaistodistuksiaan.

Huoneistotietojärjestelmään rekisteröity omistus merkitään välittömästi myös osakeluettelon, eikä merkintä edellytä selvitystä varainsiirtoverosta, koska se on aikanaan jo isännöitsijän toimesta valvottu.

B. Omistaja ei ole osakeluettelon siirron jälkeen vielä rekisteröinyt omistusoikeuttaan osakehuoneistorekisteriin. Omistaja myös joko luovuttaa painetun osakekirjan luovutuksensaajalle tai omistajan jälkeen tehdään esimerkiksi perinnönjako. Tässä tapauksessa kyseessä on ensimmäinen luovutus (tai muu saanto) osakeluettelon siirron jälkeen ja osakkeen saajalla on *velvollisuus* hakea omistusoikeuden rekisteröintiä. Rekisteröinnin perusteena käyttöliittymässä on asianomainen **saantolaji** (esimerkiksi kauppa, vaihto, perinnönjako tai testamentti), mikä on edellytys sille, että rekisteröity omistus lähtee varainsiirtoverokyselyyn. Omistuksen rekisteröinti edellyttää, että:

1. yhtiö on huoneistotietojärjestelmässä ja;
2. myyjä on viimeksi merkitty omistaja osakeluettelossa, jolloin:
 - a. hakija esittää **alkuperäisen osakekirjan tai väliaikaistodistuksen**, jossa on siirtomerkintä myyjältä hakijalle;
3. osakeluettelossa on omistajana joku muu kuin myyjä, jolloin:
 - a. hakija esittää **alkuperäisen osakekirjan/väliaikaistodistuksen**, jossa on katkeamaton siirtoketju alkaen *viimeisestä osakeluettelon merkitystä osakkeenomistajasta* ja päättyen hakijaan;

28.2.2020

- b. mikäli osakekirjassa on avoimia siirtoja eli osakekirjaan on tehty siirto ilman nimettyä saajaa, riittää, että siirtoketju on katkeamaton;
4. mikäli hakija esittää jotain muuta kuin yllä 2–3 kohdissa mainittua selvitystä, asia tutkitaan ja selvityksen riittävyys arvioidaan tapauskohtaisesti;
5. mikäli hakijalla ei ole mitään edellä mainituista selvityksistä, hakemusta ei voida hyväksyä;
6. mikäli kohdan 1 edellytys ei täyty, hakemusta ei voida laittaa edes vireille.

Huoneistotietojärjestelmään rekisteröity omistus merkitään myös osakeluetteloon, kun selvitys varainsiirtoverosta on saatu (ks. tarkemmin luku 6.1).

Kohdissa 2 ja 3 saantokirjoja ei tarvitse liittää hakemukseen. Mikäli siirto on merkitty osakekirjaan omistajan antamalla valtakirjalla, ko. valtakirjaa ei tarvitse esittää tai tukiä.

Ensimmäisen omistuksen rekisteröinnin yhteydessä painettu osakekirja mitätöidään. Osakekirjaan lisätään leimalla teksti ”Mitätöity – liitetty huoneistotietojärjestelmään”. Mitätöity osakekirja hävitetään tai palautetaan pyynnöstä hakijalle tai hänen asiamiehelleen. Mikäli omistaja on valtuuttanut pankin tai muun tahon asiamiehekseen, tulee tällä olla osakekirjan mitätöintiä varten omistajan valtakirja, suostumus, hyväksyntä tai muu vastaava selvitys siitä, että omistaja on tietoinen osakekirjan poistumisesta. Tässä riittää esimerkiksi se, että omistaja on pankin toimihenkilön lisäksi allekirjoittanut Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeen, jossa mitätöinti on nimenomaisesti mainittu. Kirjaamisviranomaisella on aina mahdollisuus myös kuulla omistajaa, mutta asioinnin sujuvuuden takaamiseksi suostumus on syytä ottaa etukäteen. Valtakirjan tarpeellisuus liittyy nimenomaan osakekirjan mitätöintiin, eikä siis ole enää osakeryhmän jatkokirjauksissa tarpeen.

Mikäli osakeryhmällä on useita omistajia (esim. puoliset yhdessä), mitätöinti edellyttää, että kaikkien omistajien murto-osat rekisteröidään samalla kertaa. Ei siis ole mahdollista, että osakekirja mitätöitäisiin niin, että vain toisen puolison osuus tulisi rekisteröidyksi ja loppuosa jäisi vaille omistusta huoneistotietojärjestelmässä, koska osakekirjaa ei voi mitätöidä vain osittain. Tieto siitä, onko huoneistolla sähköistä omistajamerkintää vai hallitaanko osakeryhmää painetulla osakekirjalla, ilmenee isännöitsijäntodistuksesta ja MML:n tulosteilta. Ennen mitätöintiä osakkeiden muoto osakehuoneistotulosteella on ”Osakekirja”. Mitätöinnin jälkeen osakkeiden muoto on ”Sähköinen merkintä”. Kun osakeluetteloon merkitsemisen edellytykset ovat täyttyneet, sama tieto ilmenee myös osakeluettelosta.

Kirjaamisviranomaisen toimittama kuulutusmenettely ei ole osakekirjan mitätöinnissä, kuten ei myöhemminkään omistuksen ollessa sähköisenä rekisterimerkintänä, mahdollista.

Kun osakkeenomistaja on rekisteröity osakehuoneistorekisteriin, osakkeeseen sovelletaan kaikilta osin HTJ-lakia.

4.4.5 Yhtiöjärjestyksen muutos ja yritysjärjestely vanhassa yhtiössä, uudet osakeryhmät

Jos asunto-osakeyhtiössä tehdään yhtiöjärjestyksen muutos, jossa joko syntyy kokonaan uusia osakeryhmiä (esim. otetaan ullakkotilat asumiskäyttöön) tai olemassa oleva osakeryhmä muuttuu huoneistojen yhdistämisen, laajennuksen, jakamisen tai muun syyn johdosta, yhtiön on ensiksi rekisteröitävä yhtiöjärjestyksen muutos Patentti- ja rekisterihallitukseen. Ennen osakeluettelon siirtoa yhtiöjärjestyksestä on mahdollista muuttaa ilman yhtiöjärjestyksen tietojen rakenteistamista. Kuitenkin vain rakenteiset tiedot välittyvät osakeluettelon siirtosovellukseen, joten rakenteistamattomana tehdyt yhtiöjärjestyksen muutokset on käsiteltävä osakeluettelon siirrossa niin, että siirtopalvelussa tarjottavaa pohjadataa korjataan ja täydennetään muuttuneilta osin. Ennen osakeluettelon siirtoa tehtävässä yhtiöjärjestyksen muutoksessa hallituksen on myös annettava osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle uutta yhtiöjärjestyksestä vastaava osakekirja ja mitätöitävä entinen osakekirja. Yhtiö

28.2.2020

voi tässä tilanteessa kuitenkin antaa väliaikaistodistuksen tai hallituksen selvityksen, joka esitetään aikanaan omistuksen rekisteröintihakemuksen liitteenä. Näin mitätöityjä osakekirjoja ei tule toimittaa Maanmittauslaitokseen..

Vaikka koko yhtiöjärjestys muutoksen yhteydessä rakenteistetaan, on yhtiön osakeluettelon siirrossa ilmoitettava omistajatiedot huoneistotietojärjestelmään. Yhtiön on myös ilmoitettava yhtiöjärjestyksen muut vaihdannanrajoituslausekkeet eli suostumus- ja etuostolauseke sekä vanha lunastuslauseke, ja osakeryhmää koskevat rajoitukset. Ilmoitus tarvitaan, koska PRH:sta ei saada tarkkaa tietoa siitä, onko vaihdannanrajoituslausekkeessa kyse lunastuslausekkeesta vai muusta vaihdannanrajoituslausekkeesta.

Osakeluettelon siirron jälkeen yhtiöjärjestysmuutokset on tehtävä aina sähköisesti PRH:n asiointipalvelussa. Tällöin mikä tahansa muutos yhtiöjärjestykseen johtaa siihen, että koko yhtiöjärjestys on rakenteistettava. Rakenteistettuun yhtiöjärjestykseen tehty muutos päivittyy myös huoneistotietojärjestelmään lukuun ottamatta omistajatietoja. Koska huoneistotietojärjestelmään kuuluvassa yhtiössä osakkeista ei anneta painettuja osakekirjoja, osakeluettelon siirron jälkeen syntyneet uudet osakkeet ovat suoraan sähköisiä, ja niiden omistaja rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään yhtiön ilmoituksesta.

Uusia osakeryhmiä muodostuu myös yritysjärjestelyjen, kuten fuusion ja jakautumisen yhteydessä. Yritysjärjestelyssä purkautuvan yhtiön osakkeet vaihdetaan vastikkeena annettaviin osakkeisiin ja menettely on erilainen riippuen siitä, onko sulautumisessa tai jakautumisessa *vastaanottava* yhtiö uusi vai vanha. Tämä ei ratkea vastaanottavan yhtiön *rekisteröintipäivän mukaan*, vaan sulautumis- tai jakautumissuunnitelman jättämisajankohdan perusteella. Jos vastaanottava yhtiö ei ole huoneistotietojärjestelmässä, sen on painettava uusille osakkeille osakekirjat tai vähintään annettava osakekirjasta väliaikaistodistus. Lakanneita osakekirjoja ei toimiteta Maanmittauslaitokseen. Sen sijaan huoneistotietojärjestelmään kuuluvassa yhtiössä ei anneta sulautumis- tai jakautumisvastikkeena painettuja osakekirjoja. Tämä koskee uusia yhtiöitä sekä niitä vanhoja yhtiöitä, joissa osakeluettelo on siirretty. Mainittujen yhtiöiden osalta yritysjärjestelyn myötä syntyneille uusille osakeryhmille omistus rekisteröidään vastaanottavan yhtiön hallituksen ilmoituksesta.

Esimerkki 1: Yhtiöt A ja B on perustettu vuonna 2019 ja ne sulautuvat yhtiöön C, joka on perustettu vuonna 2017. Jos C:n osakeluettelon ylläpito on edelleen yhtiöllä, sulautumisvastikkeena annettavat osakkeet ovat paperisia, ja ne muutetaan sähköisiksi osakeluettelon siirron jälkeen kuten kohdassa "Osakekirjan mitätöinti ja sen yhteydessä esitettävä selvitys" on kerrottu. Jos C:n osakeluettelo oli jo siirretty huoneistotietojärjestelmään ennen sulautumista, sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden omistus rekisteröidään C:n hallituksen ilmoituksesta.

Esimerkki 2: Kombinaatiosulautumisessa syntyvä asunto-osakeyhtiö on rekisteröity 3.1.2019, mutta sulautumissuunnitelma on jätetty PRH:lle vuoden 2018 puolella, jolloin yhtiö on "vanha". Osakkeiden merkitseminen on tehty sulautumissuunnitelman mukaisesti ja merkitsijälle on annettu osakekirja tai väliaikaistodistus. Yhtiö pääsee huoneistotietojärjestelmän piiriin siirtämällä osakeluettelon Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. Osakeluettelon siirron jälkeen on vielä rekisteröitävä omistajat huoneistotietojärjestelmään, mikä tapahtuu toimittamalla osakekirja tai väliaikaistodistus MML:lle mitätöitäväksi omistuksen rekisteröinnin yhteydessä. Lakaneiden yhtiöiden vanhoja osakekirjoja ei tule toimittaa osakkeenomistuksen rekisteröintihakemuksen liitteeksi.

28.2.2020

4.4.6 Vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Vanhalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle liittyminen huoneistotietojärjestelmään on vapaaehtoista. Yhtiöjärjestykseen on ensin otettava määräys muutetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1a §:n soveltamisesta yhtiöön ja ilmoitettava muutos kaupparekisteriin. Muilta osin yhtiö voi edelleen valita sovellettavan lain. Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin yhteydessä koko yhtiöjärjestys on rakenteistettava. Tämän jälkeen yhtiön on siirrettävä osakeluettelon ylläpito luvussa 4.2 kuvatulla tavalla Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. Kun KKOY on siirtynyt huoneistotietojärjestelmään, se ei voi enää päättää siirtyä huoneistotietojärjestelmästä pois.

4.4.7 Ennen 1.1.2019 voimassaolleiden säännösten mukainen RS-menettely

Koska RS-menettely yleisimmin liittyy uusiin yhtiöihin ja uudisrakentamiseen, siitä kerrotaan laajemmin luvussa 5.2.1. Kysymys siitä, sovelletaanko RS-menettelyyn ennen 1.1.2019 voimassaollutta lainsäädäntöä vai HTJ-lainsäädäntöä ei ratkea suoraan uusi yhtiö - vanha yhtiö -jaottelulla. 1.1.2019 jälkeen perustetut uudet yhtiöt ovat suoraan uuden RS-menettelyn piirissä. Tämän lisäksi sellaiset vanhat yhtiöt, joissa on tehty sekä osakeluettelon siirto että perustajaosakkaan omistuksen rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään ennen RS-menettelyn alkamista, pääsevät myös uuden menettelyn piiriin. Tällöin sekä taloyhtiö että osake ovat huoneistotietojärjestelmässä, joten RS-menettelykin ”käydään” huoneistotietojärjestelmässä. Sen sijaan kaikissa muissa tilanteissa RS-menettely viedään läpi ennen 1.1.2019 voimassaolleen lainsäädännön mukaisesti. Tämä koskee esimerkiksi seuraavia yhtiöitä:

- vanha yhtiö, jossa RS-menettely on jo alkanut ennen 1.1.2019;
- vanha yhtiö, jossa RS-menettely alkaa 1.1.2019 tai myöhemmin mutta osakeluetteloa ei ole siirretty;
- vanha yhtiö, jossa osakeluettelo on siirretty ja RS-menettely alkanut, mutta perustajaosakas ei ole rekisteröinyt omistustaan huoneistotietojärjestelmään ja on jo ryhtynyt myymään huoneistoja.

Mainituissa yhtiöissä jo olemassa olevat osakekirjat tai väliaikaistodistukset luovutetaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle tai on sovittu siitä, että turva-asiakirjojen säilyttäjä huolehtii osakekirjojen painattamisesta. Tämän jälkeen turva-asiakirjojen säilyttäjä pitää luetteloa osakkeisiin kohdistuvista panttauksista ja luovutuksista. Osakekirjat ovat säilyttäjällä siihen saakka, kunnes ne rakentamisen ja RS-menettelyn päättyessä saadaan luovuttaa ostajalle tai perustajaosakkaalle. Vaikka yhtiö RS-menettelyn alkamisen jälkeen siirtäisikin osakeluettelon ylläpidon MML:lle, huoneistotietojärjestelmästä ei näy – eikä pidäkään näkyä – tieto siitä, että kyseessä on RS-menettelyssä oleva taloyhtiö. Tämän vuoksi on suositeltavaa, että yhtiö siirtää osakeluettelonsa vasta RS-menettelyn päättyttyä, jolloin yhtiöstä ei RS-menettelyn aikana ole vielä mitään tietoja huoneistotietojärjestelmässä. Kun yhtiö RS-menettelyn jälkeen on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään, siirrytään voimaanpanolain ja HTJ-lain soveltamiseen. Osakkeenomistajan näkökulmasta tämä tarkoittaa luvuissa 4.2.2 ja 4.2.3 kerrottua, eli osakkeen mitätöiminen ja rekisteröinti sähköiseksi omistusmerkinnäksi voi tapahtua omistajan omasta aloitteesta tai jos hän luovuttaa osakkeen edelleen, tehtävä jää osakkeen luovutuksensaajan velvollisuudeksi.

Mikäli osake on pantattu RS-menettelyn aikana, turva-asiakirjojen säilyttäjä on antanut pantinsaajalle todistuksen osakekirjojen säilyttämisestä pantinsaajan lukuun (ns. RS 5 -todistus). RS-menettelyn päättymisen jälkeen pantattu osake annetaan suoraan pantinsaajapankille. Panttaus voidaan rekisteröidä huoneistotietojärjestelmään sen jälkeen, kun osakkeelle on rekisteröity sähköinen omistus.

4.4.8 Jälkipanttioikeus

Painettuun osakekirjaan on ollut mahdollista perustaa useampia panttioikeuksia niin, että osakekirjan ollessa pantattuna ensimmäiselle pantinsaajalle myöhempi pantinsaaja (jälkipantinsaaja) on perustanut

28.2.2020

samaan osakkeeseen huonommalla etusijalla olevan panttioikeuden tekemällä ensipantinsaajalle panttausilmoituksen (denuntiaatio). Jälkipanttauksen käyttäminen perustuu siihen, että panttikohteen arvo on suurempi kuin mihin ensipantinsaaja on oikeutettu, jolloin yliarvo jää jälkipantinsaajan saamisen turvaksi. Pantinsaajat määrittelevät keskinäisissä jälkipanttaussopimuksissaan oikeutensa ja velvollisuutensa. Koska HTJ-lainsäädännössä panttauksen rekisteröinti on kaikkien panttauksien osalta esineoikeudellisesti ratkaiseva julkivarmistustoimi, jälkipanttioikeutta ei voi enää perustaa panttausilmoituksella, jos osakkeella on sähköinen omistajarekisteröinti. Kun painettu osakekirja on mitätöity, siihen kohdistuvat panttaukset rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään pantinsaajien hakemuksesta. Voimassaolevien jälkipanttausten osalta tämä tarkoittaa, että ne pitää rekisteröidä huoneistotietojärjestelmään. Koska ensipantinsaajalla on velvollisuus huolehtia myös jälkipantinsaajien oikeuksista, ensipantinsaaja voi hakea samalla hakemuksella oman panttauksensa ja kaikkien jälkipanttausten rekisteröintiä. Ensipantinsaajan tulee siis merkitä hakemukseen kaikki panttaukset, jälkipantinsaajat nimeltä sekä se, mille etusijalle mikäkin panttaus rekisteröidään. Omistajan tulee hakemuksessa tai erillisessä asiakirjassa antaa suostumus kaikkien mainittujen panttausten rekisteröinnille etusijoinen. Sen sijaan jälkipanttaussitoumusta tai jälkipantinsaajien suostumuksia ei rekisteröintiin tarvita.

Koska jälkipanttauksia on voitu käyttää vain omistuksen perustuessa painettuun osakekirjaan, on jälkipanttaukset osakekirjan mitätöinnin myötä purettava. Jälkipanttausta vastaava oikeustila saadaan aikaan hakemalla panttausten rekisteröintiä samassa yhteydessä, kun haetaan osakekirjan mitätöintiä ja sähköistä omistajarekisteröintiä.

5. UUDET YHTIÖT

5.1 Yleistä

1.1.2019 lukien uuden asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on voinut perustaa ainoastaan sähköisesti PRH:n asiointipalvelussa ja yhtiö on heti huoneistotietolain soveltamisen piirissä. Paperi-ilmoituslomaketta ei ole voinut käyttää perustamiseen enää lainkaan vuoden 2019 puolella, vaikka yhtiön perustamisasiakirjat olisivatkin laadittu jo tätä aiemmin. Sähköinen perustaminen tarkoittaa, että yhtiön tiedot (mm. toimiala, huoneistoselitelmä) ilmoitetaan PRH:n asiointipalveluun, ja palvelu muodostaa annettujen tietojen perusteella yhtiöjärjestyksen. PRH:n asiointipalvelussa ilmoitetaan myös osakeryhmien ensimmäiset omistajat. Omistajatietoja ei kuitenkaan merkitä kaupparekisteriin, vaan tiedot ainoastaan välitetään yhtiön rekisteröinnin jälkeen Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään. Huoneistotietojärjestelmään näin rekisteröity omistaja on välittömästi myös osakeluettelossa. Uusille yhtiöille ei paineta lainkaan osakekirjoja, vaan tiedot osakkeen omistuksista ja panttauksista ilmenevät huoneistotietojärjestelmän rekisterimerkintöinä. Uuden yhtiön osakkeen sähköinen omistajamerkintä vastaa paperisen osakkeen hallintaa. Panttauksen osalta rekisterimerkintä vastaa paperisen osakekirjan hallinnan siirtoa eli panttauksen julkivarmistusta. Huoneistotietolain mukaista osakkeen luovutusta ja panttaamista käsitellään tarkemmin luvussa 8. Uusissa yhtiöissä osakeoikeudet (mm. oikeus osallistua yhtiökokoukseen) saadaan vain rekisteröimällä osakkeen omistus huoneistotietojärjestelmään.

5.2 Vaihdanta ja oikeuksien rekisteröinti, kun osakkeella on sähköinen omistajamerkintä

Seuraavassa esitetty koskee *kaikkia uusien yhtiöiden osakkeita* sekä niitä *vanhojen* yhtiöiden osakkeita, joissa omistus on rekisteröity (eli osakekirja mitätöity) osakeluettelon siirron jälkeen. Nämä osakkeet ovat huoneistotietojärjestelmän piirissä. Omistus rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään kolmella

28.2.2020

tapaa: RS-menettelyn yhteydessä, yritysjärjestelyn ja yhtiöjärjestyksen muutoksen takia tai saannon perusteella hakemuksesta. Panttaus rekisteröidään aina pantinsaajan hakemuksesta ja rajoitus oikeudenhaltijan hakemuksesta/ilmoituksesta (ja myös tietyissä tilanteissa viran puolesta).

5.2.1 RS-kohteen kauppa ja omistuksen rekisteröinti

Kun asunto-osakkeita aletaan tarjoamaan kuluttajille jo taloyhtiön rakentamisvaiheessa, on noudatettava asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä ostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa eli ns. RS-suojajärjestelmää. RS-järjestelmä ei tule sovellettavaksi, jos yhtiön koko osakekanta myydään elinkeinonharjoittajalle tai kohteena on liikehuoneisto. Rakentamisvaihe alkaa siitä, kun perustajaosakas on tehnyt sopimuksen (RS-sopimus) luottolaitoksen tai aluehallintoviraston (AVI) kanssa turva-asiakirjojen säilyttämisestä. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä eli ns. RS-pankkina toimii yleensä pankki, joka luotottaa rakentamishanketta. Jos ulkopuolista rahoitusta ei tarvita, turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii AVI. Rakentamisvaihe loppuu pääsääntöisesti silloin, kun asunto-osakeyhtiön hallinto on rakentamisen jälkeen luovutettu perustajaosakkaalta osakkeenomistajille. Lisäksi rakennusvalvontaviranomaisen on tullut hyväksyä kaikki rakennukset ja huoneistot käyttöön otettaviksi. Ennen rakentamisvaiheen aloittamista voidaan tehdä ennakkomarkkinointia, mutta sitovien ostotarjousten vastaanottaminen kuluttajilta edellyttää, että RS-sopimus on tehty. RS-sopimukseen kuuluvia turva-asiakirjoja ovat rakentamishanketta koskevat asiakirjat: mm. yhtiöön ja sen perustamiseen liittyvät asiakirjat, taloussuunnitelma, maapohjan hallintaan, rasitteisiin ja rasituksiin liittyvät saantokirjat tai todistukset, rakentamiseen liittyvät sopimukset ja suunnitelmat sekä erilaisiin vakuuksiin liittyvät asiakirjat. Turva-asiakirjojen säilyttäjä tarkastaa turva-asiakirjat ja säilyttää niitä menettelyn ajan sekä hallinnoi saantoja, panttauksia ja rajoituksia pitämällä niistä osakeryhmäkohtaista luetteloa. Säilyttäjä myös valvoo vakuuksien määrää ja laatua.

RS-järjestelmän tarkoitus on turvata ostajaa, jotta hän saa sovituslajisen asunnon sovittulla hinnalla ja sovittuna aikana. Ostajalla on tavallista asuntokauppaa suurempi suojan tarve, koska hän on ostamassa ja maksamassa asuntoa, jota ei vielä kaupantekohetkellä ole olemassa. Usein uuden yhtiön koko osakekanta kuuluu samalle taholle eli perustajaosakkaana toimivalle rakennusliikkeelle. Kohde on rakentamisvaiheen aikana perustajanosakkaan määräysvallassa, mutta toisaalta ostajat rahoittavat rakentamishanketta kauppahintaerä maksamalla. RS-järjestelmän johdosta perustajaosakkaalla on velvollisuus asettaa vakuuksia konkurssin tai mahdollisten rakennusvirheiden varalta. Näin RS-järjestelmä turvaa rakentamisvaiheessa ostajan ohella myös taloyhtiön etuja. Järjestelmän tehostamiseksi perustajaosakkaan tärkeimpien velvoitteiden laiminlyönti on kriminalisoitu ja seurauksena voi myös olla henkilökohtainen korvausvastuu. Myös turva-asiakirjojen säilyttäjän on toimittava huolellisesti. Turva-asiakirjojen säilyttäjä on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka se on aiheuttanut RS-menettelyyn liittyviä tehtäviä suorittaessaan, jollei se näytä noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta.

RS-järjestelmää sovelletaan myös vapaa-ajan huoneistoihin, mutta ei viikko-osakkeisiin (aikaosuusasunnot). KKOY kuuluu RS-järjestelmän piiriin, jos yhtiössä on asuinhuoneistoja neljä tai enemmän (esim. liikerakennukset, joissa ylin kerros asuntoja). Jos yhtiön huoneistojen lattiapinta-alasta on asuinpinta-alaa enemmän kuin 50 %, on yhtiö nimestään riippumatta AOY. Tällöin RS-järjestelmää sovelletaan, vaikka yhtiön nimi olisi KKOY ja vaikka asuntoja alle neljä. RS-järjestelmä tulee sovellettavaksi uudisrakentamisessa, lisärakentamisessa sekä uudisrakentamista vastaavassa korjausrakentamisessa. Viimeksi mainitulla tarkoitetaan niin mittavaa peruskorjausta, jonka vuoksi asunnot myydään uutta vastaavina, eli esimerkiksi rakennuksen sisäpintojen ohella uusitaan parvekkeet sekä vesi- ja viemäriputkisto. RS-menettelystä vanhassa yhtiössä, jolla osakkeet ovat vielä painettuja, on kerrottu luvussa 4.4.7.

28.2.2020

5.2.1.1 Turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuudet

Kirjaamisenmenettelyyn RS-kohde tulee ensimmäisen kerran sen jälkeen, kun perustajaosakas on sopinut RS-pankin tai AVIn kanssa turva-asiakirjojen säilyttämisestä. RS-sopimuksen laatiminen aloittaa rakentamisvaiheen, ja välittömästi tämän jälkeen turva-asiakirjojen säilyttäjän on ilmoitettava osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi rajoitus (ns. RS-aloitusilmoitus): ”*Osaketta koskevat kirjaukset ja merkinnät tehdään vain turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksesta*”. Rajoituksen tarkoituksena on kertoa taloyhtiössä käynnissä olevasta RS-menettelystä sekä estää muiden kuin turva-asiakirjojen säilyttäjältä tulevien kirjausten ja rajoitusten rekisteröiminen. Kirjaamisenmenettelyssä ei tutkita itse RS-sopimusta tai menettelyn edellytyksiä, vaan vastuu niiden oikeellisuudesta on turva-asiakirjojen säilyttäjällä. RS-rajoitus kirjataan suoraan hakemuksessa ilmoitettujen tietojen perusteella. Olennaista on, että ilmoitus tulee (suomalaisesta) luottolaitoksesta tai aluehallintoviranomaisesta. Tämä seikka ilmenee ilmoituslomakkeelta, johon tulee merkitä turva-asiakirjojen säilyttäjän yhteystiedot ja y-tunnus.

RS-merkinnän ilmoittamisen jälkeen turva-asiakirjojen säilyttäjän on pidettävä luetteloa, johon merkitään kaikki osakkeisiin kohdistuvat luovutukset, siirtosopimukset, panttaukset ja rajoitukset. Luettelo on osakeryhmäkohtainen ja siitä on käytävä ilmi omistaja, jolle perustajaosakas on myynyt osakkeen tai jolle sopimuksen mukaiset oikeudet on siirretty; velkoja, jolle osake on pantattu sekä onko osake ulosmitattu tai muun turvaamistoimenpiteen kohteena. Luettelointia varten kauppakirjaa laaditaan kolme kappaletta, joista yksi on toimitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Säilyttäjä tarkastaa, että kauppasopimus on asuntokauppalaain vaatimusten mukainen ja allekirjoitettu. RS-menettelyn aikana ajantasaiset tiedot osakkeiden omistajista löytyvät siis turva-asiakirjojen säilyttäjältä eikä huoneistotietojärjestelmästä, josta ilmenee ainoastaan perustajaosakaan omistus ja tieto RS-menettelystä. Viranomaismerkinnät, kuten ulosmittaus, takavarikko ja konkurssi, ilmoitetaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Ne merkitään huoneistotietojärjestelmään vasta siinä vaiheessa, kun RS-rajoitus poistetaan säilyttäjän ilmoituksesta.

Tässä mainittu ilmoittamisvelvollisuus ei koske ryhmärakennuttamislain mukaista ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjää. Ryhmärakennuttaminen ei aiheuta normaaleista huoneistotietojärjestelmän kirjauksista poikkeavia merkintöjä.

5.2.1.2 RS-rajoituksen merkitseminen

RS-rajoituksen kohteena voi olla vain asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan yhdistettyä asuin- ja liikehuoneistoa taikka huoneistoa, jolla on yhtiöjärjestyksen mukaan asumiskäytön lisäksi jokin vaihtoehtoinen käyttötarkoitus. Yhdistetty käyttötarkoitus koskee etenkin keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Eri toimijoilla on saattanut olla erilaisia käsityksiä siitä, miten muita kuin asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, kuten esimerkiksi autopaikan tai varastotilan hallintaan oikeuttavia osakkeita, on käsiteltävä huoneistotietojärjestelmässä. HTJ-lainsäädännöllä ei kuitenkaan ole ollut tarkoitus muuttaa RS-menettelyn alkuperäistä soveltamisalaa, jonka määrittely on luettavissa sekä asuntokauppalaain 1 ja 2 luvun pykälistä että lain esitöistä (HE 14/1994 vp., s. 49–50). Mainittujen lähteiden perusteella RS-menettelyä sovelletaan vain tarjottaessa asunto-osaketta tai muuta *asuin*huoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisösuutta kuluttajan ostettavaksi. Asunto-osake puolestaan on osake, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan *asuin*huoneistoa. Asunto-osakkeet voivat asunnon ohessa oikeuttaa hallitsemaan myös muita yhtiön omistamia tiloja, kuten autotallia, autopaikkaa, asunnon kohdalla olevaa pihamaata tai säilytys- ja varastotiloja. Osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan **yhdistettyä asuin-** ja liikehuoneistoa taikka huoneistoa, jolla on yhtiöjärjestyksen mukaan *asumiskäytön* lisäksi jokin vaihtoehtoinen käyttötarkoitus, on pidettävä asuntokauppalaissa tarkoitettuina asunto-osakkeina. Sen sijaan sellaiset asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat **yksinomaan** muiden tilojen kuin asuinhuoneiston hallintaan, eivät ole tässä kohdassa tarkoitettuja asunto-osakkeita. Kirjaamisenmenettelyssä RS-rajoitus merkitään sellaisille osakeryhmille, joiden pääasiallinen

28.2.2020

käyttötarkoitus on asuinhuoneisto. Näin siitakin huolimatta, että osakeryhmän muu tai tosiasiallinen käyttötarkoitus olisi esimerkiksi varasto tai liiketila. Turva-asiakirjojen säilyttäjän on tarvittaessa RS-rajoituksen ilmoittamisen yhteydessä eriteltävä ne osakeryhmät, joihin rajoitus merkitään. Kirjaamisviranomaisen ei tätä viran puolesta selvitä, mutta voi tarvittaessa pyytää säilyttäjältä lisätietoja. Esimerkiksi jos RS-merkinnän kohteena on yhtiöjärjestyksen mukaan liikehuoneisto (2h + keittokomero, jonka käyttötarkoitus yhtiöjärjestyksen mukaan on ravintola), tulee ilmoittajalta tiedustella, onko huoneistolla asuintarkoitus, jota ei vielä ole päivitetty yhtiöjärjestykseen. Turva-asiakirjojen säilyttäjä vastaa ilmoittamiensa tietojen oikeellisuudesta.

5.2.1.3 RS-menettelyn aikana tehtävät oikeustoimet: osakkeen luovuttaminen

RS-rajoituksen ilmoittamisen jälkeen turva-asiakirjojen säilyttäjä pitää osakkeen saannoista ja panttauksista luettelo. Käytännössä osakkeiden kaupat tehdään vakiomuotoisella kauppakirjalomakkeella kolmena kappaleena, joista perustajaosakkaan tulee toimittaa yksi kauppakirja välittömästi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Kuluttajakaupoissa käytettäviä kauppakirjalomakkeita on kolme: asuinhuoneiston rakentamisvaiheen kauppakirja, valmiin uuden asunnon kauppakirja ja asunnon yhteydessä myytävän autopaikan tai autotallin kauppakirja. Turva-asiakirjojen säilyttäjä ei ole kaupan osapuoli eikä voi puuttua kaupan ehtoihin, mutta kauppakirjassa tai sen liitteessä turva-asiakirjojen säilyttäjän tulee ilmoittaa, että asuntokauppalaan mukaiset vakuudet ovat olemassa. Tällä vakuuksia koskevalla ilmoituksella on kaupassa olennainen merkitys ja kauppa voi peruuntua, mikäli ilmoitus puuttuu. Vakuudet eivät kuitenkaan tule kirjaamisen menettelyssä millään tavalla tutkittavaksi. Rakentamisvaiheen aikana turva-asiakirjojen säilyttäjä ylläpitää tietoja osakkeiden omistajista, joten ne eivät vielä näy sähköisenä merkintänä huoneistotietojärjestelmässä.

5.2.1.4 RS-menettelyn aikana tehtävät oikeustoimet: osakkeen edelleen myynti

Osake voidaan luovuttaa uudelleen jo RS-menettelyn aikana. Jos asunnon ostaja rakennusvaiheen vielä kestäessä myy osakkeen edelleen, on kaupasta ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Ilmoituksen voi tehdä luovuttaja (alkuperäinen ostaja), luovutuksensaaja tai kiinteistönvälittäjä. Olennaista on, että turva-asiakirjojen säilyttäjällä on aina ajantasainen tieto kunkin osakkeen omistajasta ja edelleenluovutuksista. Välisaannot jäävät säilyttäjän luetteloon eivätkä ne tule millään muotoa tutkittavaksi omistusoikeuden rekisteröinnissä, koska turva-asiakirjojen säilyttäjä ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään rekisteröitäväksi omistajaksi osakkeen viimeisimmän saajan. Rakentamisen aikainen edelleenluovutus on mahdollista sekä siinä vaiheessa, kun alkuperäinen ostaja on maksanut koko kauppahinnan ja saanut omistusoikeuden osakkeeseen, että jo silloin, kun kauppahintaeriä on vielä maksamatta ja osakkeen omistusoikeus on edelleen perustajaosakkaalla. Jos osakkeen omistusoikeus ei ole vielä siirtynyt ennen uutta luovutusta, on kyseessä ns. siirtosopimus. Myös siirtosopimus on annettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle tiedoksi.

Esimerkki 3: Rakennuttaja X Oy (perustajaosakas) myy osakkeen ensin A:lle, joka ennen omistusoikeuden siirtymistä myy oikeudet osakkeeseen edelleen B:lle. Koska A ei vielä omista osaketta, luovutuksen kohteena ovat X:n ja A:n välisen kauppasopimuksen tuottamat oikeudet osakkeeseen. Siirtosopimukseen on saatava X:n hyväksyntä, mutta tämän valvominen on turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävä eikä sitä tutkita kirjaamisen menettelyssä. A:n on huolehdittava sopimuksen tiedoksiantamisesta turva-asiakirjojen säilyttäjälle, jotta omistus tulee RS-menettelyn päätyttyä rekisteröidyksi säilyttäjän ilmoituksesta oikein, eli suoraan B:lle. Tiedon luovutuksesta voi antaa myös B tai kiinteistönvälittäjä.

28.2.2020

5.2.1.5 RS-menettelyn aikana tehtävät oikeustoimet: osakkeen panttaaminen

Osakkeen panttaaminen RS-menettelyn aikana edellyttää, että panttauksesta sovitaan kirjallisesti ja panttaus ilmoitetaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle, joka merkitsee panttioikeuden luettelonsa. Muulla tavoin tehty panttaus on tehoton. Todistukseksi panttausilmoituksen vastaanottamisesta ja panttioikeuden luetteloinnista turva-asiakirjojen säilyttäjä antaa pantinsaajapankille ns. RS 5-todistuksen. RS 5-todistus annetaan ostajan kauppakirjan ja hänen antamansa panttaussitoumuksen esittämistä vastaan. RS 5-todistuksesta ilmenee pantatut osakkeet, osakkeen ostaja, pantinsaaja sekä tieto siitä, kohdistuuko osakkeisiin myös muita panttioikeuksia. Ennen huoneistotietojärjestelmää turva-asiakirjojen säilyttäjä sitoutui säilyttämään osakkeita pantinsaajan lukuun RS-menettelyn ajan ja luovuttamaan osakkeet suoraan pantinsaajalle RS-menettelyn päätyttyä. Koska huoneistotietojärjestelmässä olevan yhtiön osakkeiden omistus ilmenee sähköisenä omistajarekisteröintinä, turva-asiakirjojen säilyttäjä sitoutuu osakkeiden säilyttämisen sijaan ilmoittamaan panttauksen rekisteröitäväksi samalla kun se ilmoittaa ostajan saannon rekisteröitäväksi huoneistotietojärjestelmään. RS 5-todistuksia saa olla osaketta kohden vain yksi kerrallaan voimassa, mikä tarkoittaa, että ennen uuden RS 5-todistuksen antamista on aikaisempi todistus palautettava säilyttäjälle.

RS-kohteiden osalta on säädetty, ettei perustajaosakas saa antaa pantiksi osaketta, josta on tehty kauppa eikä myydä osaketta, jonka hän on pantannut. Jos vastoin mainittua kieltoa pantattu osake on myyty tai myyty osake pantattu, perustajaosakkaan tekemä panttaus raukeaa jollei ostaja ole antanut panttaukseen kirjallista suostumustaan. Kiellon tarkoituksena on varata osakkeen vakuusarvo osakkeenostajalle, eli käytännössä RS-kohteiden osalta ainoastaan osakkeenostaja voi pantata osakkeen RS 5 –todistusta käyttämällä. Jos RS-osakkeella poikkeuksellisesti olisi rekisteröity perustajaosakkaan tekemä panttaus RS-aloitusilmoitusta merkittäessä, tulee kirjaamisessa ennen RS-aloitusilmoituksen merkitsemistä kiinnittää turva-asiakirjojen säilyttäjä huomio panttaukseen ja pyrkiä saamaan panttaus poistetuksi pantinsaajan tai perustajaosakaan hakemuksesta. Panttauksia, rauenneitakaan, ei poisteta huoneistotietojärjestelmästä viran puolesta.

5.2.1.6 Omistusten, panttausten ja rajoitusmerkintöjen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään

RS-menettelyn päätyttyä tai kun osakkeenostaja on täyttänyt kauppaan liittyvät velvoitteensa eli käytännössä maksanut koko kauppahinnan, turva-asiakirjojen säilyttäjä ilmoittaa saannot ja panttaukset kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin. Kaikkien huoneistojen osalta ilmoittaminen ei välttämättä tapahdu samaan aikaan. Kirjaamisen menettelyssä ei kuitenkaan tutkita tai kyseenalaisteta ilmoituksen oikea-aikaisuutta. Omistajaksi turva-asiakirjojen säilyttäjä ilmoittaa kunkin osakeryhmän viimeisimmän saajan, eli välisaannot jäävät vain RS-pankin tietoon, eikä kirjaamisviranomaisen tutki tai rekisteröi niitä. Tästä syystä on tärkeää, että edellä mainitut siirtosopimukset annetaan välittömästi tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Omistusoikeuden rekisteröinnin yhteydessä RS-rajoitus poistetaan viran puolesta ja maksutta niiden osakeryhmien osalta, joille rekisteröidään uusi omistaja. Sen sijaan niiden osakeryhmien osalta, jotka eivät ole RS-menettelyn aikana menneet kaupaksi, rajoitusmerkintä poistetaan hakemuksesta ja tällöin poistaminen on maksullinen. Omistajan rekisteröinnin yhteydessä myös mahdollinen osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus, turvaamistoimi, lesken oikeus ym. rekisteröidään turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksen perusteella. Nämäkin tiedot sisältyvät turva-asiakirjojen säilyttäjän ylläpitämään luetteloon. Turva-asiakirjojen säilyttäjä puolestaan saa tiedon rajoituksesta asianomaiselta viranomaiselta (esim. ulosmittaus ja turvaamistoimi) ja sille toimitetuista sopimuksista (lesken oikeus kauppakirjassa).

Kirjaamisviranomaisen rekisteröi omistukset, panttaukset ja rajoitukset suoraan turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksesta tutkimatta rekisteröinnin perusteita. Ilmoituksen liitteenä ei edes toimiteta

28.2.2020

mitään asiakirjoja eikä oikeuksien rekisteröinti edellytä rekisteriin merkityn omistajan (perustajaosakkaan) suostumusta. Käytännössä tässä vaiheessa tutkitaan vain, että ilmoitus tulee samasta pankista tai AVI:stä, mistä RS-aloitusilmoituskin on aikanaan tullut. Harvinaista, mutta mahdollista on, että turva-asiakirjojen säilyttäjä vaihtuu menettelyn kuluessa, jolloin tästä tulee esittää viimeistään omistuksen rekisteröinnin yhteydessä selvitys. Selvityksenä voi olla esimerkiksi alkuperäisen turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus uudesta turva-asiakirjojen säilyttäjästä. Turva-asiakirjojen säilyttäjän muutos rekisteröidään rajoituksen muutoksena. Uusi omistaja merkitään osakeluetteloon, kun on saatu selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta. Siirtosopimuksen kohdalla luovuttajan tulee maksaa varainsiirtovero kahden kuukauden kuluessa siirtosopimuksen allekirjoittamisesta ja uuden omistajan kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. 1.11.2019 jälkeen tehtävien kauppojen osalta tieto tulee verohallinnon tietojärjestelmästä suoraan huoneistotietojärjestelmään. Tätä aikaisempien luovutusten osalta selvitys voi tulla joko RS-pankilta tai omistajalta itseltään. Osakeluetteloon merkitseminen on kerrottu luvussa 6.

Vasta rakentamisen päätyttyä RS-kohteet siirtyvät rakennusliikkeen ja turva-asiakirjojen säilyttäjän ”käsistä” isännöinnin piiriin.

5.2.2 Omistuksen rekisteröinti yritysjärjestelyissä ja muissa yhtiöjärjestyksen muutoksissa

Kun uusi asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on perustettu sähköisesti Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän (YTJ) asiointipalvelussa, tieto osakkeen ensimmäisestä omistajasta siirtyy huoneistotietojärjestelmään. Tämä ei vaadi yhtiöltä tai osakkeenomistajalta mitään erillistä toimenpidettä. YTJ-asiointipalvelussa ilmoitettu omistaja on välittömästi myös osakeluettelossa.

Sen sijaan yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen tieto uusista tai muuttuneista osakkaista rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään ja merkitään osakeluetteloon *yhtiön ilmoituksesta tai omistajan hakemuksesta*. Kaupparekisteriin ilmoitettavista yhtiöjärjestysmuutoksista seuraa usein tarve päivittää huoneistotietojärjestelmään perustetun hallintakohteen tietoja. Uusien osakkeiden rekisteröinti PRH:ssa johtaa käytännössä aina yhtiöjärjestyksen muutokseen, jolloin yhtiöjärjestyksen mukainen tieto uusista osakesarjoista välittyy huoneistotietojärjestelmään. Tilanteita, joissa yhtiöjärjestyksen muutoksesta seuraa muutos myös huoneistotietojärjestelmän osakeryhmissä ovat osakeanti (osakepääoman korottaminen), yhtiöiden sulautuminen ja jakautuminen, yritysmuodon muutokset sekä huoneistojen jakaminen tai yhdistäminen. Näissä tapauksissa PRH huolehtii yhtiöjärjestyksen rekisteröinnistä, minkä jälkeen osakeryhmissä tapahtuneet muutokset välittyvät huoneistotietojärjestelmään.

PRH:een ei kuitenkaan ilmoiteta osakkaiden tietoja, vaan omistajatieto saadaan asunto-osakeyhtiön hallituksen ilmoituksesta. Tässä osioissa mainitulle hallituksen ilmoitukselle ei ole muotovaatimusta, joten omistajailmoitus voidaan ottaa vastaan esimerkiksi sähköpostitse tai tätä varten laaditulla lomakkeella. Ainoa edellytys on, että tiedot tulevat ilmoittajan päätösvaltaiselta hallitukselta, eli kaupparekisteritiedoista tarkistetaan, että riittävä määrä hallituksen jäseniä on allekirjoittanut ilmoituksen.

5.2.2.1 Osakepääoman korotus, lisärakentaminen

Kun asunto-osakeyhtiöön rakennetaan lisää huoneistoja eli esimerkiksi muutetaan rakennuksen ullakkotilat asuinhuoneistoiksi, on taloyhtiön ensin rekisteröitävä mahdollinen osakepääoman korotus ja uudet osakeryhmät kaupparekisteriin. Yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan sähköisesti. Tieto uusista osakkeista ja hallintakohteista siirtyy PRH:sta huoneistotietojärjestelmään ilman omistajatietoa, minkä vuoksi asunto-osakeyhtiön *hallituksen on erikseen ilmoitettava* uusille osakeryhmille omistajat. Uudet osakkeet voidaan antaa suoraan merkittäviksi tuleville omistajille tai taloyhtiö on myös voinut myydä urakointioikeudet rakennusliikkeelle, jolloin rakennusliike merkitsee kaikki osakepääoman korotuksella

28.2.2020

annetut uudet osakkeet tarkoituksenaan myydä ne edelleen huoneistojen valmistuttua. Ilmoitetut omistajat merkitään välittömästi myös osakeluetteloon (merkintään ei liity varainsiirtoveron valvomista).

5.2.2.2 Asunto-osakeyhtiön sulautuminen

Asunto-osakeyhtiö voi **sulautua** toiseen asunto-osakeyhtiöön tai muuhun osakeyhtiöön pääasiassa joko niin, että yksi tai useampi yhtiö sulautuu jo olemassa olevaan vastaanottavaan yhtiöön (ns. absorptiosulautuminen eli fuusio: yritykset A ja B sulautuvat C:hen, missä yhteydessä A ja B lakkaavat) tai niin, että vähintään kaksi yhtiötä sulautuvat perustamalla yhdessä uuden vastaanottavan yhtiön (kombinaatiosulautuminen: yritykset A ja B lakkaavat muodostaen yhdessä C:n).

Absorptiosulautumisessa sulautuvien yhtiöiden A ja B osakkeenomistajat saavat sulautumisvastikkeena vastaanottavan yhtiön C uusia osakkeita. Jos C on huoneistotietojärjestelmässä, vastikkeena annettavista uusista osakkeista ei anneta osakekirjoja, vaan niiden ensimmäiset omistajat rekisteröidään C:n hallituksen ilmoituksen perusteella sen jälkeen, kun sulautumisen täytäntöönpano on ilmoitettu PRH:lle. Omistajat merkitään samalla myös osakeluetteloon eikä merkintään liity varainsiirtoveron suorittamisen valvontaa. Sulautumisen seurauksena A:n ja B:n vanhat osakkeet poistuvat huoneistotietojärjestelmästä välittömästi sulautumisen tultua rekisteröidyksi. Tämän vuoksi sulautumissuunnitelmassa on otettava kantaa siihen, millä edellytyksin C:n hallitus voi ilmoittaa omistajat osakehuoneistorekisteriin, koska A:n ja B:n osakkeisiin mahdollisesti kohdistuneet panttaukset eivät automaattisesti siirry C:n osakeryhmille, joilla on uudet osakeryhmätunnukset. Panttauksia ei myöskään viran puolesta kirjata tai siirretä uusille osakeryhmille, vaan pantinsaajien on tarvittaessa haettava panttauksen rekisteröintiä heti C:n hallituksen ilmoitettua sen uusien osakeryhmien omistajat. Omistuksen rekisteröinti tehdään suoraan C:n *hallituksen ilmoituksesta* asiaa enempää tutkimatta eikä ilmoitukseen liitetä muuta selvitystä, esimerkiksi sulautumissuunnitelmaa tai aiempia panttaussitoumuksia.

Jos kombinaatiosulautumisen sulautumissuunnitelma on jätetty PRH:lle ennen 1.1.2019, perustettava yhtiö C on vanha yhtiö ja pääsee huoneistotietojärjestelmän piiriin vain osakeluettelon siirron kautta. 1.1.2019 jälkeen jätettyyn sulautumissuunnitelmaan perustuva uusi asunto-osakeyhtiö C on heti perustamisestaan lukien huoneistotietojärjestelmässä, ja sen ensimmäisten omistajien ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään ja osakeluetteloon kuuluu C:n hallitukselle.

Esimerkki 4: *Asunto-osakeyhtiö A on fuusioitunut viidestä eri asunto-osakeyhtiöstä. Miten toimitaan omistusten ja panttausten suhteen?*

Vastaus: *Jos sulautumissuunnitelma on jätetty PRH:lle 1.1.2019 jälkeen, A on huoneistotietojärjestelmässä ja sillä on sähköiset omistajamerkinnot. Vastaanottavan yhtiön eli A:n hallitus ilmoittaa uusien osakeryhmien omistajat, ja pantinsaajat hakevat panttausten kirjaamista osakehuoneistorekisteriin.*

Jos sulautumissuunnitelma on jätetty PRH:lle ennen 1.1.2019, A on vanha yhtiö eli sulautumisvastikkeena annettavat uudet osakkeet ovat painettuja ja ne annetaan vanhaa osaketta vastaan. Osake pantataan luovuttamalla osakekirja pantinsaajalle. Yhtiön siirrettyä osakeluettelonsa MML:lle osakkeenomistajat voivat rekisteröidä omistuksensa huoneistotietojärjestelmään, missä yhteydessä osakekirjat mitätöidään. Tämän jälkeen myös panttaukset rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään.

Sovellettavasta laista riippuen keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi sulautua toiseen osakeyhtiöön tai asunto-osakeyhtiöön.

28.2.2020

5.2.2.3 Asunto-osakeyhtiön jakautuminen

Asunto-osakeyhtiön **jakautumisessa** yhtiön varat ja velat siirtyvät kokonaan tai osittain yhdelle tai useammalle asunto-osakeyhtiölle tai muulle osakeyhtiölle. Jakautumisen yhteydessä voi syntyä kokonaan uusia yhtiöitä, jolloin jakautuvan yhtiön osakkeenomistajat saavat jakautumisvastikkeena joko olemassa olevan tai jakautumisessa perustettavan uuden yhtiön osakkeita. Kuten sulautumisessa, myös jakautumisessa ratkaisevaa on jakautumissuunnitelman jättäminen PRH:lle, ja 1.1.2019 jälkeen osakkeiden ensimmäiset omistajat rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään *yhtiön ilmoituksen* perusteella. Ilmoituksen tekeminen kuuluu vastaanottavan yhtiön hallitukselle. Ilmoitetut omistajat merkitään välittömästi omistusoikeuden rekisteröinnin lisäksi myös osakeluetteloon. Tilanteisiin ei liity varainsiirtoveron suorittamisen valvontaa.

Esimerkki 5: Vuonna 1978 perustettu asunto-osakeyhtiö A jakautuu niin, että sen varat siirtyvät uusille vastaanottaville yhtiöille B ja C. Jakautumissuunnitelma on jätetty PRH:lle 1.1.2019 jälkeen, joten B:lle ja C:lle ei paineta osakekirjoja. B:n ja C:n hallitukset ilmoittavat osakkeiden merkitsijät MML:lle, minkä jälkeen osakkeet ovat välittömästi pantattavissa pantinsaajan hakemuksen perusteella. A:n osakekirjoja ei toimiteta MML:een.

Sovellettavasta laista riippuen keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi jakautua joko osakeyhtiöiksi tai asunto-osakeyhtiöiksi.

5.2.2.4 Muu yhtiöjärjestysmuutos, joka aiheuttaa huoneistotietojärjestelmän tietojen päivitystarpeen

Edellä mainittujen tilanteiden lisäksi myös eräät muut PRH:ssa rekisteröidyt yhtiöjärjestyksen muutokset aiheuttavat tarpeen ilmoittaa omistajatiedot uudestaan huoneistotietojärjestelmään. Näitä muutoksia ovat:

1. osakkeiden numeroinnin muuttaminen;
2. osakkeiden siirtäminen osa-aikaiseen hallintaan (viikko-osakkeiksi) tai siitä pois;
3. hallintakohdetyypin muutos (huoneisto muutetaan esimerkiksi varastotilaksi).

Myös näissä tapauksissa omistajat rekisteröidään *yhtiön ilmoituksesta*. Ilmoitetut omistajat merkitään välittömästi omistusoikeuden rekisteröinnin lisäksi myös osakeluetteloon. Mahdolliset panttaukset kohdistetaan uudelle osakeryhmätunnukseksi pantinsaajan hakemuksesta.

Huoneiston minkä tahansa muun ominaistiedon muuttaminen (käyttötarkoitus, pinta-ala, huoneluku jne.) ei aiheuta huoneistotietojärjestelmän päivitystarvetta eli näissä tapauksissa osakkeille ei synny uutta osakeryhmätunnusta.

5.2.2.5 Huoneistojen yhdistäminen ja jakaminen

Kun jo olemassa olevaa huoneistoa jaetaan, sitä laajennetaan tai huoneistoja yhdistetään, on asunto-osakeyhtiön tehtävä ensin muutoksen lopputulosta vastaava yhtiöjärjestyksen muutos sähköisesti. Toisin kuin edellä kohdissa 5.2.2.1–5.2.2.4, tässä tapauksessa omistus rekisteröidään osakeryhmän **omistajan hakemuksesta**. Omistaja merkitään heti myös osakeluetteloon.

Hakemuksesta tehtävä omistuksen rekisteröinti johtuu HTJ-lakiin sisältyvästä rekisteröinnin esteestä: jos muutettavaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on pantattu, ei osakeryhmän muuttaminen ole mahdollista edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Yhtiökokouksen päätös, jolla yhtiöjärjestyksestä on muutettu, on kolmannen oikeuksia loukkaavana mitätön. Tätä ei kuitenkaan yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin yhteydessä PRH:n asiointipalvelussa valvota niin, että mitättömyys estäisi yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin. On siis mahdollista, että perusteeton yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröidään ja se luo uudet osakeryhmät huoneistotietojärjestelmään.

28.2.2020

Samalla vanhat osakeryhmät mahdollisine panttausmerkintöineen poistuvat. Kirjaamisasian käsittelyä koskevassa sääntelyssä kuitenkin edellytetään, että rekisteröidyn panttauksen on pysyttävä voimassa yhtiöjärjestyksen muutoksesta huolimatta. Tällöin ei myöskään voida rekisteröidä sellaista osakkeiden saantoa, joka johtaa panttauskirjauksen kohteena olevan osakeryhmän omistuksen jakautumiseen eri henkilöille, vaikka omistus vastaisikin kaupparekisteriin ilmoitettua uutta osakeryhmäjakoa. Käytännössä tämä tarkoittaa, että omistusoikeuden rekisteröintiin tarvitaan aina pantinsaajan hyväksyntä. Tämän vuoksi omistus rekisteröidään hakemuksesta, jolloin tarvittaessa hakijaa kehoitetaan toimittamaan pantinsaajan suostumus. Jos suostumusta ei saada, hakemus joko hylätään tai annetaan hakijalle osoitus oikeudenkäyntiin. Pantinsaajan intressissä puolestaan on hakea panttauksen rekisteröintiä uusille osakeryhmille tai turvata saatavansa muulla vakuudella.

5.2.3 Saannon kirjaaminen (rekisteröinti)

Tässä osiossa esitetty koskee kaikkia muita kuin edellä RS-menettelyyn tai yhtiön ilmoittamiseen liittyviä osakkeen omistusoikeuden kirjaamisen tilanteita, kun omistus perustuu huoneistotietojärjestelmän sähköiseen omistajarekisteröintiin. Kyse on saannon kirjaamisesta (rekisteröinnistä). Saannosta on kysymys kaikissa tilanteissa, joissa osake siirtyy omistajalta toiselle. Asunto-osakeyhtiön osake voidaan lähtökohtaisesti siirtää rajoituksitta muun muassa kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella.

Saantona rekisteröidään esimerkiksi kauppa, jossa perustajaosakas (rakennuttaja) luovuttaa huoneiston RS-menettelyn päättymisen jälkeen. RS-kohteita lukuun ottamatta asunto-osakkeiden luovuttamiseen ei liity muotovaatimuksia, mutta omistuksen siirto esimerkiksi testamentin, osituksen, lunastuksen tai omistajayhteisön sulautumisen seurauksena edellyttää tiettyjen erityislakien säännösten noudattamista, kuten kiinteistökirjaamisessakin. Asiaa käsitellään tarkemmin luvun 5.2.3.3 saantolajeissa.

5.2.3.1 Hakemus

Osakkeen saanto rekisteröidään hakemuksesta. Hakemuksen sisältöön, viranomaiselle toimittamiseen ja asiamiehen käyttämiseen sovelletaan yleisiä hallintomenettelyä koskevia sääntöjä, mikä tarkoittaa yleisesti kiinteistökirjaamisessa noudatettavia vakiintuneita toimintamalleja. Huoneistokirjaamisessa hakemuslomakkeella on kuitenkin korostuneempi merkitys, koska hakemuksen liitteenä ei lähtökohtaisesti toimiteta asiakirjoja tai selvityksiä. Rekisteröitävien asioiden on siten käytävä ilmi suoraan hakemuslomakkeelta. Hakemuksen tekemiseen sähköisesti sovelletaan lakia sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa. Jos hakemuksen on omistajan puolesta allekirjoittanut asiamies, ei valtakirjaa tarvitse erikseen esittää. Poikkeuksena tästä on osakekirjan mitätöinti, jonka yhteydessä esitettävästä selvityksestä on kerrottu tarkemmin luvussa 4.4.4.

Hakemus voidaan toimittaa kirjaamisviranomaiselle joko sähköisessä asiointipalvelussa (tämän hetken arvion mukaan palvelu on käytössä vuonna 2020), postitse tai jättämällä hakemus asiakaspalveluun. Asiointipalvelun ja rajapinnan kautta toimitettu hakemus tulee välittömästi hakemuksen saavuttua vireille. Muulla tavoin toimitetun hakemuksen vireilletulo tapahtuu silloin, kun hakemus merkitään rekisteriin. Tämä poikkeaa kiinteistökirjaamisesta, jossa jo hakemuksen saapuminen samalla tarkoittaa hakemuksen vireilletuloa riippumatta siitä, miten hakemus on toimitettu.

HTJ-lain mukaan kirjaamista tai merkintää koskevasta vireille tulleesta hakemuksesta tai ilmoituksesta on viipymättä tehtävä merkintä osakehuoneistorekisteriin. Viipymättä tarkoittaa, että merkintä tehdään pääasiassa välittömästi asiakirjan saapumispäivänä, mutta käytännön syyt voivat aiheuttaa sen, että rekisterimerkinnän tekeminen siirtyy myöhemmäksi, esimerkiksi saapumista seuraavalle päivälle. Näin voi käydä esimerkiksi hakemusten ruuhkautuessa. Jos useampi hakemus saapuu postitse samanaikaisesti tai hakemusten saapumisjärjestyksestä ei voida selvittää, hakemusten keskinäinen

28.2.2020

järjestys ratkeaa vireillelaitossa siten, että hakemukset merkitään vireille tullee siinä sattumanvaraisessa järjestyksessä kuin ne käsitellään. Ennen sähköisten toimintamallien yleistymistä joudutaan yhteensovittamaan kirjallinen ja sähköinen menettely, jolloin sähköisten kanavien kautta saapuneet hakemukset saavat jo lähtökohtaisesti automaattisen ja välittömän vireilletulon myötä etusijan suhteessa postitse saapuneisiin tai asiakaspalveluun jätettyihin hakemuksiin, jotka siis tulevat vireille sitä mukaa kun posti saapuu ja hakemuksia ehditään tallentamaan rekisteriin. Käytännössä samanpäiväisille asioille tulee vireillelaitossa aina jokin järjestys, joka on diaaritietona todennettavissa.

Tilanteet, joissa kilpailevat hakemukset on kirjattu *samana päivänä* vireilletulleiksi, käsitellään niin, että ennen hakemusten ratkaisemista käsittelijä on yhteydessä molempiin hakijoihin tarkoituksenaan selvittää, oliko hakemusten etusijasta ennalta sovittu jotain. Voidaan esimerkiksi ajatella, että omistaja on sopinut kahden eri pankin kanssa osakkeen käyttämisestä lainan vakuutena ja huonommalle etusijalle tarkoitetun panttauksen rekisteröintihakemus on tullut kirjatuksi vireille ensin. Jos hakijat ovat yhteysymärryksessä siitä, että etusijajärjestyksen piti olla päinvastainen, asiat ratkaistaan hakijoiden sopimin etusijajärjestyksin. Diaaritietoihin lisätään tieto siitä, että hakijoita on kuultu asiasta. Kuulemisen tarkoituksena on välttää turhia muutoksenhakuja ja oikeudenkäyntejä, jotka perimmiltään johtuisivat vain vireilletulomerkinän ennakoimattomuudesta ja siitä, ettei hakemus tullut vielä saapumispäivänään vireille. Jos kumpikin hakija sen sijaan on kilpailevan oikeuden suhteen joko täysin tietämätön tai oikeudet ovat jo lähtökohdiltaan vastakkaiset ("oikeus on oikeutta vastassa", esimerkiksi ulosmittaus vs. omistusoikeus), asiat ratkaistaan vireilletulon myötä syntynein etusijoin, jolloin tilanteesta riippuen myöhäisempi samanpäiväinen hakemus voi joutua väistymään (ratkaisusäännöt luvussa 5.2.3.5.8). Asia jää tällöin muutoksenhaussa ratkaistavaksi.

Jos hakemus hyväksytään, kirjaus tai merkintä katsotaan tehdyksi, kun hakemus on merkitty vireille tullee. Vireille tulon jälkeen viranomaisen asian käsittelyyn käyttämä aika ei heikennä hakijana olevan oikeudenhaltijan asemaa, vaan oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jolloin hakemus on merkitty vireille tullee. Sen sijaan oikeus käyttää osakeoikeuksia alkaa vasta, kun päätös osakkeenomistajan kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin on tehty. Tämä on välttämätöntä, koska esimerkiksi kutsu yhtiökokoukseen lähetetään vain omistajille.

Saannon kirjaamishakemuksen tekemiselle ei ole säädetty määräaika, lukuun ottamatta ensimmäistä saantoa osakeluettelon siirron jälkeen (tästä tarkemmin luvussa 4.4.3).

Jos useampi saman osakeryhmän osaomistaja hakee omistuksen rekisteröintiä samalla kertaa mutta eri hakemuksilla, voidaan hakemukset yhdistää ja käsitellä yhdessä hakemuksessa, jos perusteena on sama saanto. Ennen hakemusten yhdistämistä tulee kaikkiin hakijoihin olla yhteydessä ja hakijoiden tulee nimetä yksi yhteinen yhteyshenkilö sekä laskutusosoite. Käsittelystä peritään tällöin maksu yhden osakeryhmän mukaan.

5.2.3.2 Saannon rekisteröintiä koskevan asian käsittely

Myös kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittelyyn rekisteriviranomaisessa sovelletaan yleisesti hallintolain ja sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain säännöksiä. Lisäksi huoneistotietolaissa on yleistä hallinto-oikeudellista sääntelyä täydentävää erityissääntelyä asian käsittelyyn liittyen. Maanmittauslaitoksella on oikeus salassapitosäännösten estämättä saada tuomioistuimelta, ulosottoviranomaiselta, väestötietotietojärjestelmän pitäjältä, kunnan viranomaiselta, luottolaitokselta ja yhtiöltä tehtävänsä hoitamiseksi tarpeelliset tiedot. Tiedot saadaan joko teknisen käyttöyhteyden avulla tai muutoin. Kirjaamisviranomaisen on viran puolesta otettava huomioon sellaiset osakehuoneistorekisteristä ilmenevät rajoitukset, yhtiöjärjestyksen osakeryhmiä koskevat määräykset ja väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta. Tarvittaessa hakijalle tai muulle henkilölle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi.

28.2.2020

Omistusoikeiden rekisteröinnin edellytysten tutkiminen alkaa kohteen (osakeryhmän) tietojen tarkastamisella huoneistotietojärjestelmästä. Perustilanteessa luovuttajan tulisi olla rekisteriin viimeksi kirjattu omistaja eli se, jonka suostumuksella uusi omistus voidaan rekisteröidä. Välisaantoihin palataan luvussa 5.2.3.4.

5.2.3.2.1 Viran puolesta huomioon otettavat seikat

Omistusoikeuden tarkastamisen lisäksi saannon rekisteröiminen edellyttää seuraavien seikkojen huomioimista:

A. Osakehuoneistorekisteristä ilmenevät rajoitukset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta, katsotaan tulleen jokaisen tietoon, ja ne on huomioitava viran puolesta. Näillä rajoituksilla tarkoitetaan (luettelo on tyhjentävä):

1. riitä asunto-osakkeen omistusoikeudesta
2. ulosmittaus
3. turvaamistoimi
4. väliaikainen turvaamistoimi
5. takavarikko
6. vakuustakavarikko
7. väliaikainen vakuustakavarikko
8. väliaikaistoimi
9. konkurssi
10. yrityssaneeraus
11. kuolinpesäosuuden ulosmittaus
12. yhtiöosuuden ulosmittaus
13. lesken hallintaoikeus
14. testamenttiin perustuva käyttöoikeus
15. testamenttiin sisältyvä vallintarajoitus (esim. luovutuskielto)
16. hakijan saantoon liittyvä vallintarajoitus (esim. lahjakirjan ehto)
17. luovutus- ja panttauskielto
18. yksipuolinen tuomio
19. määräosan siirron (osittainen) kielto
20. muu vallintarajoitus (vaatii selitteen)
21. asumisoikeusasunnoista annetun lain mukainen merkintä
22. vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukainen merkintä
23. vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain mukainen merkintä
24. aravalain mukainen merkintä
25. (turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus)

Mainitut rajoitukset merkitään ilmoituksesta osakeryhmälle. Merkintä estää osakkeen luovuttamisen ja panttaamisen ilman merkinnällä suojatun tahon suostumusta. Jos rajoitus siis ilmenee huoneistotietojärjestelmästä eikä merkintää myöhemmin vireille tulleen hakemuksen osalta esitetä suostumusta omistuksen tai panttauksen rekisteröimiseen, hakemus on hylättävä. Rajoitusta, joka ei ilmene rekisteristä, ei rekisteröinnissä huomioida. Tämä koskee esimerkiksi avioliittolain 39 §:n mukaisen puolison suostumustarpeen tarkastamista, kun luovutuksen kohteena on puolisoiden yhteisenä kotina käytetty huoneisto.

Vaikka turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus ei ole varsinainen vallintarajoitus, sillä on kuitenkin sama vaikutus eli hakemus omistusoikeuden rekisteröimiseksi hylätään, jos hakijana on muu kuin turva-asiakirjojen säilyttäjä (RS-pankki tai AVI).

28.2.2020

B. Yhtiöjärjestyksen osakeryhmiä koskevat määräykset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta, ovat:

1. suostumuslauseke
2. etuostolauseke

Suostumuslauseke tarkoittaa, että osakkeiden luovuttamiseen pitää saada yhtiön suostumus. Etuostolauseke puolestaan tarkoittaa, että yhtiöllä tai osakkaalla on oikeus ostaa osakkeet niiden nykyiseltä omistajalta ennen kuin osaketta voidaan tarjota ulkopuolisen ostettavaksi. Nämä yhtiöjärjestyksessä määräykset tutkitaan jo osakkeenomistusta kirjattaessa niin, että hakijan on osoitettava, että hänellä on yhtiön suostumus tai lupa omistusoikeuden rekisteröintiin. Selvityksenä käy esimerkiksi hallituksen kokouspöytäkirja, jossa asiaa on käsitelty. Yhtiöjärjestyksessä määräysten vaikutuksesta osakeluettelon merkitsemiseen on kerrottu luvussa 6.

C. Väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta, noudattavat kiinteistökirjaamisessa vakiintuneita käytäntöjä eli saannon osapuoliin tehdään oikeustoimikelpoisuutta koskevat tarkistukset väestötietojärjestelmästä. Väestötietojärjestelmästä ei tutkita muita kuin oikeustoimikelpoisuutta koskevia tietoja. Siten esimerkiksi luovuttajan avioliitto tai rekisteröity parisuhde ei, toisin kuin kiinteistökirjaamisessa, tule huoneistokirjaamisessa tutkittavaksi. Tämä johtuu siitä, että vaikka avioliittolaki ja rekisteröidystä parisuhteesta annettu laki edellyttävätkin ei-omistavan puolison nimienomaista suostumusta luovutettaessa yksinomaan tai pääasiallisesti yhteisenä kotina käytettävää osakehuoneistoa, tämä on nimenomaisesti jätetty HTJ-laissa kirjaamisviranomaisen valvonnan ulkopuolelle.

Edunvalvontaa ja edunvalvontavaltuutusta koskevat lähtökohtaisesti kiinteistökirjaamisessa vakiintuneet käytänteet. Edunvalvojan luvantarpeesta huoneistojen osalta on säädetty, että edunvalvoja ei saa ilman Digi- ja väestötietoviraston (DVV) lupaa päämiehensä puolesta luovuttaa eikä vastiketta antamalla hankkia asunto-osakeyhtiön osakkeita. Edunvalvoja ei saa ilman DVV:n lupaa luovuttaa tai hankkia muitakaan osakkeita tai osuuksia, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa tai muuta osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Myös lomaosakkeiden hankkiminen ja myyminen ovat luvanvaraisia oikeustoimia. Autotalliosakkeen tai autopaikan luovuttaminen tai hankkiminen ei kuitenkaan edellytä DVV:n lupaa, jos osuuteen ei liity henkilökohtaista vastuuta yhteisön veloista. Mainitun henkilökohtaisen velkavastuun osalta DVV on linjannut, ettei autotalliosakkeeseen kohdistuvan yhtiölainan vastattavaksi ottaminen ole senkaltainen henkilökohtainen vastuu yhteisön veloista, että siihen tarvittaisiin DVV:n lupa. Näin ollen edunvalvoja ei tarvitse DVV:n lupaa autotallin tai pihalla olevan autopaikan hallintaan oikeuttavien asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovuttamiseen tai vastikkeelliseen hankkimiseen siinäkin tapauksessa, että osakkeisiin kohdistuisi yhtiölaina.

Edunvalvontavaltuutuksen osalta päämiehen asunto-osakkeen luovuttaminen ei edellytä, että asiasta olisi nimenomainen määräys edunvalvontavaltakirjassa.

5.2.3.2 Hakemuksen täydentäminen

Hakijalla on hallintolain nojalla velvollisuus esittää selvitystä vaatimustensa perusteista ja muutoinkin myötävaikuttaa asian selvittämiseen. Käytännössä hakijan on esitettävä kaikki sellainen hakemuksensa tueksi tarvittava selvitys, joka ei ilmene kirjaamisviranomaisen käytössä olevista rekistereistä. Selvitysvelvollisuuden jakautuminen vastaa näin ollen käytännössä pitkälti sitä, mitä maakaassa säädetään kiinteistökirjaamisen osalta. Tarvittaessa hakijaa kehoitetaan täydentämään hakemustaan.

Täydennyspyyntö toimitetaan kussakin tapauksessa sopivimmalla tavalla, esimerkiksi puhelimitse tai sähköisesti. Tarvittaessa täydennykselle asetetaan määräaika ja uhka hakemuksen tutkimatta

28.2.2020

jättämisestä. Täydennyspyyntö ja -kehotus diarioidaan ja säilytetään pysyvästi, jos kehotuksessa asetettu uhka toteutuu. Kirjaamisviranomaisen on myös varattava hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuus tulla kuulluksi, jos asian riittävä ja asianmukainen selvittäminen sitä edellyttää. Tämä on kuitenkin poikkeus, ja pääsääntöisesti asiat ratkaistaan kirjallisen aineiston perusteella. Kirjaamisviranomaisen tulee pyytää vain asian selvittämisen ja ratkaisemisen kannalta tarpeellista selvitystä ja yksilöidä pyydetty selvitys hakijalle tai tämän asiamiehelle.

5.2.3.3 Saantolajikohtaiset edellytykset rekisteröinnille

5.2.3.3.1 Luovutussaannot

HTJ-lain mukaan luovutussaannoissa eli kaupassa, vaihdossa, lahjassa ja apportissa omistusoikeuden rekisteröinnin edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan saannosta. Saanto rekisteröidään osakehuoneistorekisteriin sen hakemuksesta, jolle osake on siirtynyt (saaja). Rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus on riittävä peruste rekisteröinnille, eikä esimerkiksi hakijan saannon perusteena olevan oikeustoimen (kauppakirja, vaihtokirja) pätevyyttä tarvitse tutkia enemmälti. Tässä kohtaa huoneistokirjaaminen poikkeaa täysin kiinteistökirjaamisesta, jossa nimenomaan tutkinnan kohteena on oikeustoimi ja sen pätevyys. Ero johtuu siitä, että huoneistojen osalta rekisteröintiin perustuvat esineoikeudelliset vaikutukset on haluttu saada aikaan yhtä helposti kuin käytettäessä painettuja osakekirjoja, joiden hallinnalla on esineoikeudellisten kysymysten kannalta keskeinen merkitys: pelkkä osakekirjan hallinta on luonut oletettaman osakkeen omistamisesta eikä tätä ole haluttu muuttaa osakekirjojen sähköistyessä.

HTJ-laissa ei ole määritelty tarkemmin, millainen osakkeenomistajan suostumuksen on oltava, vaan tämä on jätetty ratkaistavaksi kirjaamiskäytännössä. Koska suostumuksen olemassaolo on osoitettava luotettavalla tavalla, suostumus tullaan antamaan ensisijaisesti sähköisenä. Valmiudet omistusoikeuden rekisteröinnin sähköisen suostumuksen käyttöönotolle ovat tämänhetkisen arvion mukaan olemassa yksityishenkilöille vuonna 2021 ja yhteisöomistajille vuonna 2022. Ennen tätä sovellettavasta menettelystä on kerrottu tarkemmin seuraavassa luvussa.

Tätä käsikirjaa laadittaessa sähköinen suostumus on vielä rakenteilla, joten tässä vaiheessa tulevasta toimintamallista todetaan lyhyesti vain seuraavaa: Suostumus luodaan asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen. Ennen suostumuksen antamista myyjän ja ostajan on tullut päästä sopimukseen kaupan tekemisestä eli ostaja on antanut sitovan ostotarjouksen. Suostumus annetaan omistusoikeuden siirtoon joko lopullisena tai ehdollisena. Suostumukseen rakennetaan mekanismit, jotka mahdollistavat kauppaprosessin rahoitusjärjestelyineen (panttausten rekisteröinti) niin käteiskaupassa kuin silloin, jos omistusoikeuden siirtyminen on sidottu kauppahinnan maksuun.

Tätä käsikirjaosiota täydennetään sitä mukaa, kun sähköisesti annettavan suostumuksen toimintaperiaatteet valmistuvat.

5.2.3.3.2 Suostumuksen osoittaminen muulla tavoin kuin sähköisesti

Suostumuksen voi siis antaa joko asiointipalvelun kautta (otetaan käyttöön vuosina 2021–2022) tai muutoin kirjaamisviranomaisen hyväksymällä tavalla. HTJ-lain esitöissä on nimenomaisesti todettu, että pelkän kauppakirjaksi esitetyn, perinteisellä tavalla allekirjoitetun asiakirjan esittämistä kirjaamisviranomaiselle ei voida yksin pitää riittävänä osoituksena myyjän suostumuksesta, koska viranomaisen ei ole mahdollista varmistua kauppakirjan oikeellisuudesta myyjää kuulematta. Kirjaamisviranomaisen voi tarvittaessa kuulla hakijaa tai muuta henkilöä. Jotta voidaan huolehtia asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä ja välttää virheellisten ratkaisujen tekeminen, noudatetaan

28.2.2020

seuraavia menettelytapoja sekä ennen sähköisen suostumuksen käyttöönottoa että myöhemminkin vaihtoehtona sähköisen suostumuksen antamiselle.

Suostumus osoitetaan luovutussaannoissa käytännössä luovutuskirjajäljennöksellä, joka toimitetaan hakemuksen liitteenä. Luovutuskirjajäljennöksestä tutkitaan, onko omistusoikeus siirtynyt vai onko luovutuskirjassa lykkäävä ehto. Lykkäävä ehto vaikuttaa siihen, ratkaistaanko hakemus lopullisena vai ehdollisena. Purkavan ehdon osalta käsittelysäännöt on kerrottu kappaleessa luvussa 5.2.3.3.3. Hakijan tulee hakemuksessa ilmoittaa luovuttajan yhteystiedot (puhelinnumero ja sähköpostiosoite), jotta kirjaamisviranomaisen voi kuulla luovuttajaa luovutuksen aitouden varmistamiseksi. Kuuleminen kohdistuu vain siihen, että sopimus on tehty, eikä luovutuskirjaa ei ole tarkoitus tutkia muilta osin. Kuulemisen tarpeellisuus on kuitenkin yksittäistapauksittain harkittava. Jos luovutuskirjan aitous on todennettävissä muuten, esimerkiksi pankin toimihenkilöt ovat todistaneet myyjän allekirjoituksen oikeaksi, erillistä kuulemistä ei tarvita. Samoin jos omistuksen rekisteröintihakemus on allekirjoitettu sekä luovuttajan että luovutuksensaajan toimesta ja pankki toimii hakemuksessa asiamiehenä, luovuttajaa ei tarvitse erikseen kuulla, koska luovutuksen aitous on varmistettu pankissa. Suostumuksen voi siis luovutuskirjajäljennöksen sijaan antaa myös allekirjoittamalla ostajan hakemuksen omistusoikeuden rekisteröimiseksi tai täysin erillisenä asiakirjana, jos itse luovutuskirja esimerkiksi sisältää paljon yrityssalaisuuden piiriin kuuluvaa tietoa, jota ei haluta tuoda julki. Kirjaamisviranomaisen kuulee tässäkin tapauksissa luovuttajaa ja varmistaa suostumuksen aitouden.

Jos luovuttaja on kuolinpesä, suostumuksen osalta kuullaan perukirjaan merkittyä pesänilmoittajaa, jonka yhteystiedot löytyvät perukirjasta. Kirjaamisviranomaiselle tulee suostumuksen selvittämiseksi esittää perukirja, sukuselvitys ja mahdollinen jäljennös lainvoimaisesta testamentista. Jos pesänselvittäjä tai -jakaja myy kuolinpesään kuuluvan asunto-osakkeen, kuullaan pesänselvittäjää tai pesänjakajaa eikä perukirja- ym. selvityksiä tarvitse tällöin toimittaa. Pesänselvittäjän ja -jakajan tehtäviin kuuluu myös osakkaiden selvittäminen, ja tähän voidaan kirjaamisen menettelyssä luottaa.

Koska saannon perusteena olevan oikeustoimen pätevyyttä ei tarvitse tutkia enemmälti, luovutuksen osapuolena olevan yhteisön osalta riittää ulkoisen edustamisen tarkastaminen. Osakeyhtiön, avoimen ja kommandiitti-yhtiön, yhdistyksen, osuuskunnan ja säätiön osalta riittää, että suostumuksen on antanut (luovutuskirjan on allekirjoittanut) henkilö tai henkilöt, joilla yksin tai yhdessä on oikeus kirjoittaa yhteisön nimi. Tällaisella henkilöllä tai henkilöillä on kelpoisuus edustaa yhteisöä, ja oikeustoimi sitoo yhteisöä siitä huolimatta, että toimea koskeva toimivaltaisen elimen päätös puuttuisi. Edustajan oikeus kirjoittaa yhteisön nimi selviää kaupparekisteriotteesta, yhdistysrekisteriotteesta, säätiörekisteriotteesta tai säännöistä. Mahdollinen kuuleminen kohdistetaan yhteisön puolesta toimineeseen henkilöön.

Jos luovutuksensaajana on ulkomaalainen yhtiö, tulee varmistua siitä, mitä yhtiön rekisteröintimaan lainsäädäntö toiminnalta edellyttää. Asiassa on siten toimitettava lainsäädäntöselvitys sovellettavasta laista, jos se ei ole jo tiedossa sekä yhtiön kaupparekisteriote tai vastaava asianomaisen valtion rekisteriviranomaisen antama todistus, josta tarkistetaan yhteisön olemassaolo ja edustamisoikeus luovutushetkellä. Lisäksi tarvittaessa on toimitettava selvitys yhteisön päätösvallasta ja päätöksentekomenettelystä eli yhtiöjärjestys tai vastaava. Ulkomaalainen laki saattaa lisäksi edellyttää toimivaltaisen elimen päätöstä oikeustoimesta. Sikäli kun ulkomaalainen yhtiö on luovuttajana, selvitykseksi riittää, että edustamiseen oikeutettu henkilö on antanut suostumuksen omistuksen rekisteröintiin.

Asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voivat hankkia, lunastaa ja luovuttaa omia osakkeitaan. Yhtiöjärjestyksessä voi olla omien osakkeiden hankkimista koskevia rajoituksia. Päätös omien osakkeiden hankkimisesta tai lunastamisesta tehdään yhtiökokouksessa määräenemmistöpäätöksin. Tämä koskee siis myös yhtiöjärjestykseen perustuvaa omien osakkeiden lunastamista. Yhtiökokous voi valtuuttaa hallituksen päättämään hankkimisesta ja lunastamisesta. Selvityksenä tulee esittää yhtiökokouksen ja hallituksen kokouspöytäkirja yhtiökokouksen tai hallituksen toimiessa yhtiökokouksen valtuuttamana.

28.2.2020

Jos luovutuksen osapuolena on kunta, noudatetaan kiinteistökirjaamisessa vakiintuneita käytäntöjä soveltuvin osin. Siten jos luovutus sopimuksen on allekirjoittanut kunnanjohtaja tai pormestari, muuta selvitystä ei tarvita. Jos luovutus sopimuksen on kunnan puolesta allekirjoittanut muu viranhaltija ja hakemuksessa on maininta kunnan lainvoimaisesta päätöksestä, nimenkirjoitusoikeutta ei tarkisteta. Kauppa sitoo kuntaa, jos ostaja oli vilpittömässä mielessä. Kuuleminen kohdistetaan kunnan puolesta toimineeseen henkilöön. Myös muissa julkisyhteisöissä tehtyihin päätöksiin ja nimenkirjoittajiin voidaan luottaa. Delegointipäätöstä ei tarvitse tutkia.

Kuuleminen voidaan suorittaa kussakin tapauksessa parhaiten soveltuvalla tavalla, esimerkiksi puhelimitse tai sähköpostitse, jos sähköpostiviestin lähettäjältä ei ole epäilystä. Jos myyjä on useita, kirjaamisviranomaiselle riittää, että se kuulee jotakuta heistä. Jos luovuttaja on kauppakirjan tai muun suostumuksen allekirjoittamisen jälkeen kuollut, rekisteröinti voidaan tehdä annetun suostumuksen perusteella. Tällaisessa tilanteessa suostumus sitoo myyjän kuolinpesää.

Kuuleminen diarioidaan ja asiakirja, josta suostumus ilmenee (luovutus kirja valtakirjoineen, erillinen tahdonilmaus, hakemus tms.) arkistoidaan pysyvästi.

5.2.3.3 Luovutuksen purkaminen

Asunnon kaupan purkaminen uuden ja käytetyn asunnon osalta on säädelty asuntokauppalaissa. Muun erikseen luovutettavan hallintakohteen kuten autotallin, varastotilan tai muun tilan hallintaan oikeuttavan osakkeen ja liikehuoneiston kaupan purkuun sovelletaan kauppalakia. Purkaminen edellyttää ns. purkuperustetta, joita ovat myyjän viivästys asunnon hallinnan luovutuksessa sekä asunnossa oleva virhe. Myyjä puolestaan saa purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi. Purkaminen voi tulla ajankohtaiseksi heti alkuperäisen luovutuksen jälkeen tai vasta vuosien päästä.

Jos omistusoikeuden rekisteröinti on jo lainvoimaisesti ratkaistu ja luovutus tämän jälkeen puretaan, myyjän tulee hakea omistuksensa rekisteröintiä luovutuksen purkamisen perusteella. Kirjaamisen menettelyssä ei tarvitse selvittää sitä, ovatko edellytykset kaupan purkamiselle olemassa, vaan alkuperäisen luovutuksensaajan (ostajan) suostumus omistuksen rekisteröimiseksi takaisin myyjälle riittää. Suostumuksen sijaan selvityksenä käy luonnollisesti purkukirja tai mahdollinen tuomioistuimen lainvoimainen tuomio. Jos purkaminen tehdään jo siinä vaiheessa, kun ostajan omistusta ei ole vielä lopullisesti ratkaistu (omistus on rekisteröity ehdollisena), on tämä hakemus hylättävä, ellei ostaja peru hakemustaan.

5.2.3.3.4 Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot

Kun rekisteriin merkitty omistaja on kuollut, ei suostumus luonnollisestikaan tule kyseeseen. Siksi perintöoikeudellisten saantojen eli perinnön, osituksen ja perinnönjaon, perinnönjaon ja testamentin sekä pesäosuuden luovutuksen (kun kaikki pesäosuudet tulevat yksiin käsiin) osalta voidaan viitata Kirjaamisen menettelyn käsikirjassa (https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/08/Kirjaamisenmenettelyn_k%C3%A4sikirja_20190627_0.pdf) todettuun.

Erona kiinteistökirjaamiseen on se, ettei huoneistokirjaamisessa edellytetä saantokirjojen (perinnönjako, ositus sopimus, hyväksyty ja lainvoimainen testamentti) alkuperäisyyttä. Huoneistokirjaamisessa hakemusta ei myöskään jätetä lepäämään, jos hakemuksen perustana oleva sopimus ei ole vielä lainvoimainen, vaan hakijaa kehoitetaan tarvittaessa täydentämään hakemustaan lainvoimaisuustiedolla.

Jakamattoman kuolinpesän osakkaat voivat hakea selvennyslainhuutoa vastaavan rekisteröinnin vainajan omistamaan osakkeeseen. Kuolinpesän osakkaat rekisteröidään tällöin yhdessä osakkeenomistajiksi. Rekisteröintiin vaadittava selvitys on sama kuin kiinteistön

28.2.2020

selvennyslainhuudossa, mutta tässäkin ei edellytetä asiakirjojen alkuperäisyyttä. Jakamattoman kuolinpesän selvennyskirjaukseen ei liity kuulemistarvetta, ja yksikin osakas voi toimia hakijana koko kuolinpesän puolesta.

Ositus, omaisuuden erottelu, rekisteröidyn parisuhteen purkaminen ja avopuolisoiden omaisuuden erottelu käsitellään luovuttavan puolison suostumuksen perusteella tai jos suostumusta ei saada, asia ratkaistaan soveltaen kiinteistökirjaamisessa vakiintunutta käytäntöä eli toimittamalla asiakirjaselvitys lainvoimaisesta osituksesta. Mahdollinen varainsiirtoverovelvollisuus tulee huomioiduksi siten, että nämä saantolajit sisältyvät Verohallinnolle lähtevään automaattiseen kyselyyn.

5.2.3.3.5 Yhteisösaannot

Koska HTJ-laissa ei ole säädetty yleisseuraantojen (oikeushenkilön sulautuminen, jakautuminen) ”selvennyskirjausta” (vrt. selvennyslainhuuto), huoneistotietojärjestelmään rekisteröidyn osakkeenomistajan sulautuminen ja jakautuminen rekisteröidään hakemuksesta. Sulautumisen ja jakautumisen toteutuminen tarkistetaan kaupparekisteristä. Tämän jälkeen osakkeen omistusoikeus voidaan rekisteröidä hakijalle joko yritysjärjestelyyn osallistuneiden yhtiöiden suostumusten tai vaihtoehtoisesti asiakirjaselvityksen perusteella. Jälkimmäinen tarkoittaa sulautumis- tai jakautumissuunnitelmaa, josta eri omaisuuserien omistus tulee käydä ilmi.

5.2.3.3.6 Lunastus

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Lunastusmenettely käynnistyy taloyhtiön saadessa Maanmittauslaitokselta tiedon ostajan omistusoikeuden rekisteröinnistä huoneistotietojärjestelmään sekä muut lunastusilmoituksen tekemiseen tarvittavat tiedot, esimerkiksi ostajan toimittaman kauppakirjan. Hallituksen on tämän jälkeen kahden viikon määräajassa ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla yhtiöjärjestyksen mukaan on oikeus lunastaa osake. Lunastusta käyttävän (lunastajan) on puolestaan tehtävä yhtiölle lunastusilmoitus kuukauden kuluessa.

Lunastus rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään lunastajan hakemuksesta ja rekisteröinti edellyttää suostumusta siltä, jolta osake lunastetaan (ostaja). Tarvittaessa lunastuksen rekisteröiminen on mahdollista myös muun selvityksen, kuten tuomioistuimen ratkaisun, perusteella. Hallitus saa suorittaa lunastushinnan ostajalle heti, kun lunastajan oikeus on rekisteröity pantti- ja muista rasituksista vapaana huoneistotietojärjestelmään.

5.2.3.4 Välisaannot eli saantojen ketjuuntuminen

HTJ-lain lähtökohta on, että saannon tapahduttua osakkeen saaja hakee aina omistuksensa rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään. Tarkoitus on, että huoneistotietojärjestelmän omistajatiedot ovat ajan tasalla ja verrattavissa siihen, että painettu osakekirja on aina omistajan hallussa (paitsi jos se on annettu pantiksi). HTJ-laissa on säädetty, että rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus on riittävä peruste saannon kirjaamiselle. Näin siinäkin tapauksessa, että osakkeen saaja ei ole rekisteröinyt omaa saantoaan ja on jo luovuttanut osakehuoneiston edelleen. Kun osakkeen lopullinen saaja hakee omistuksensa rekisteröintiä, hänen tulee esittää viimeksi huoneistotietojärjestelmään kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannostaan. Jälkimmäinen tarkoittaa käytännössä välisaantoasiakirjoja, joiden oikeellisuus tarkistetaan kuulemalla luovuttajaa. Jos selvityksenä sen sijaan esitetään osakkeenomistajaksi rekisteröidyn suostumus, välisaantoja ei tutkita lainkaan, kun luovutuksen kohteena on koko osakeryhmä. Selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta vaaditaan vain hakijalta (välisaantojen osalta ei tehdä osakeluettelomerkintää).

28.2.2020

Esimerkki 6: A:lla on sähköinen omistajamerkintä asunto-osakkeeseen, joka oikeuttaa osakkeiden 1–50 hallintaan. A lahjoittaa osakkeen B:lle. B kuolee ja hänen jälkeensä tehdään perinnönjako, jossa osakkeen saa C. Vasta C hakee omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään. Selvitykseksi riittää A:n suostumus. Jos A:n suostumus ei ole saatavilla, C:n tulee esittää asiakirjaselvitys sekä omasta saannostaan että välisaannosta eli lahjakirja, B:n perukirja sukuselvityksineen ja B:n jälkeen laadittu perinnönjakokirja. Kirjaamisviranomaisen kuulee A:ta ja B:n perukirjaan merkittyä pesänilmoittajaa.

Jos hakemuksen kohteena on vain määräosa osakeryhmästä, on useamman saannon ketjussa syytä tutkia myös välisaantoasiakirjat, jotta voidaan todeta, onko osakeryhmästä jäänyt huoneistotietojärjestelmään viimeksi kirjatulle osakkeenomistajalle edelleen jokin murto-osainen omistus.

5.2.3.5 Yhtiöjärjestyksen muutos ja asunto-osakkeen saanto

(Luku julkaistaan myöhemmin)

5.2.3.6 Ratkaisulajit

Ratkaisulajeja huoneistokirjaamisessa ovat hakemuksen hyväksyminen, hylkääminen, tutkimatta jättäminen ja lepäämään jättäminen (osoitus oikeudenkäyntiin). Hakija voi myös peruuttaa hakemuksen, jolloin se raukeaa. Kirjauksen tai merkinnän ratkaisemisella tarkoitetaan myös jo tehdyn kirjauksen tai merkinnän poistamista tai muuttamista. Toimituskirjaksi hakijalle annetaan joko todistus rekisteriin tehdystä kirjauksesta tai merkinnästä tai erillinen päätös. Lisäksi yhtiölle annetaan maksutta tiedoksi todistus osakkeen saannon kirjaamisesta rekisteriin.

Kuulutusmenettelyä ei huoneistokirjaamiseen ole säädetty.

5.2.3.6.1 Hakemuksen hyväksyminen

Asia ratkaistaan tekemällä asianomainen kirjaus tai merkintä huoneistotietojärjestelmään. Kun kirjaamisasia on ratkaistu hakemuksen mukaisena, kirjaus on samalla asiassa tehtävä hallintopäätös. Osakkeen saantoa koskeva kirjaamisratkaisu eli omistuksen rekisteröinti annetaan hakijan lisäksi tiedoksi yhtiölle. Tämä on tarpeen, koska yhtiöissä, joissa on lunastuslauseke, lunastusaika alkaa kulumaan siitä, kun yhtiön hallitus on saanut rekisteristä ilmoituksen osakkeen siirtymisestä sekä muut tarvittavat tiedot. Päätöstä, jolla saanto vasta rekisteröidään ehdollisena tai hakemus jätetään lepäämään, ei sen sijaan anneta tiedoksi yhtiölle. Toimituskirjan tiedoksiantoon yhtiölle sovelletaan hallintolakia ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnasta annettua lakia. Viimeksi mainitun lain nojalla asiakirja voidaan asianosaisen suostumuksella antaa tiedoksi myös sähköisenä viestinä.

Taloyhtiön osalta ilmoitus osakkeenomistajan rekisteröinnistä toimitetaan yhtiön kaupparekisteristä ilmenevään osoitteeseen, yleensä isännöitsijälle. Ilmoitus yhtiölle lähetetään aina riippumatta siitä, onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseketta vai ei.

Taloyhtiölle ilmoitettavat ratkaisut:

- Lainvoimaiset ja hyväksytysti ratkaistut omistuksen rekisteröinnit
- Kuolinpesän rekisteröinti omistajaksi

Taloyhtiölle ei ilmoiteta:

- Osakekirjan mitätöinti
- Ehdollisen saannon rekisteröinti
- Panttauksen rekisteröinti

28.2.2020

- Rajoituksen merkitseminen
- Kielteiset ratkaisut ja hakemuksen jättäminen sillensä
- Osakeluetteloon merkitseminen

5.2.3.6.2 Ehdollinen ratkaisu

Saanto, joka ei ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia, rekisteröidään osakehuoneistorekisteriin ehdollisena. Yleisimmin kyseeseen tulee ehto, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta kauppahinnan tultua maksetuksi (*lykkäävä ehto*). Omistusoikeuden siirtyminen voidaan sitoa myös mihin tahansa muuhun seikkaan, esimerkiksi kunnan päätöksen lainvoimaisuuteen. Myös perustettavan yhtiön lukuun tehty luovutus ratkaistaan ehdollisena, jos yhtiötä ei ole vielä hakemuksen vireilletullessa perustettu.

Toisin kuin kiinteistökirjaamisessa, luovutuksen *purkavat ehdot* eivät huoneistokirjaamisessa johda omistusoikeuden ehdolliseen rekisteröintiin, koska omistusoikeus on tällöin jo luovutuksensaajalla eikä HTJ-laissa ole maakaarta vastaavaa säännöstä purkavien ja lykkäävien ehtojen voimassaoloajasta. Siten lykkääväehtoisessa luovutuksessa ei ole takarajaa asunto-osakkeen omistusoikeuden siirtymiselle. Luovutuksen purkamista purkavan ehdon takia ja muilla perusteilla on käsitelty jäljempänä saantolajikohtaisten edellytysten yhteydessä.

HTJ-laissa ei ole säädetty määräaikoja tai automaattoratkaisuja ehdollisesti ratkaistun hakemuksen uudelleen käsittelemiseksi. Tämän vuoksi ehdollisen ratkaisun seurantapäivä asetetaan kussakin tapauksessa tarkoituksenmukaisen ajan päähän, ja jos hakija ei ole tähän mennessä esittänyt luovuttajan suostumusta tai muuta selvitystä omistusoikeuden siirtymisestä, seurantapäivää siirretään eteenpäin. Hakijalta voidaan toki tässä yhteydessä tiedustella, onko selvitys omistusoikeuden lopulliseksi rekisteröimiseksi jo olemassa, mutta pääsääntöisesti kaikissa tilanteissa asia etenee hakijavetoisesti. Jos perustettavan yhtiön lukuun tehdyssä luovutuksessa yhtiön perustaminen on rauennut, hakemus hylätään. Perustamisen raukeaminen voidaan todeta viran puolesta, mutta hakemusta ei saa hylätä varaamatta hakijalle tilaisuutta tulla ensin kuulluksi. Tässä yhteydessä hakija voi luonnollisesti myös peruuttaa hakemuksen.

Jos yhtiö on perustettu, omistusoikeuden rekisteröiminen lopullisena edellyttää selvitystä yhtiön perustamisesta ja siitä, että kauppa on tullut yhtiötä sitovaksi. Yhtiön perustaminen ilmenee kaupparekisteristä, ja se tarkistetaan viran puolesta. Hakijan asiaksi jää toimittaa selvitys siitä, että yhtiö on ottanut kaupan vastattavakseen, mikä voi tapahtua yhtiön perustamissopimuksen ehdon perusteella tai hallituksen erillisellä päätöksellä. Myyjän suostumus ei siis tässä tilanteessa riitä lopullisen omistusoikeuden rekisteröinnin perusteeksi, koska omistusoikeuden siirtyminen perustetulle yhtiölle ei ole myyjän tahdon vallassa oleva asia.

Kun hakijan omistusoikeus on ratkaistu ehdollisena, mahdollisesti vireillä oleva panttaushakemus jätetään lepäämään.

5.2.3.6.3 Tutkimatta jättäminen

Jos hakemus on puutteellinen eikä pyydettyä lisäselvitystä ole toimitettu, voidaan hakemus jättää tutkimatta. Tältä osin menettely vastaa kiinteistökirjaamista. Tutkimatta jättämisen yhteydessä on kyse ratkaisusta, joka poikkeaa hakijan tai muun asianosaisen hakemuksesta. Tällöin ratkaisusta on tehtävä rekisteriin tehtävän kirjauksen lisäksi erillinen päätös, joka on perusteltava. Päätös annetaan tiedoksi asianosaisille ja siihen liitetään valitusosoitus. Jos kirjaamista koskevaan päätökseen on haettu muutosta, rekisteristä tulee näkyä, ettei ratkaisu ole lainvoimainen. Kun hakija tai muu asianosainen on toimittanut muutoksenhakutuomioistuimen ratkaisun, vaihdetaan ratkaisun seurantatiedoksi ei-lainvoimainen ja lisätään viittaus käräjäoikeuden, hovioikeuden tai korkeimman oikeuden päätökseen.

28.2.2020

Jos tuomioistuimen päätökseen on merkitty, että tyytymättömyyttä ei ole ilmoitettu, päätöksen voi muuttaa lainvoimaiseksi.

5.2.3.6.4 Hakemuksen jättäminen sillensä

Jos hakija peruuttaa hakemuksen, se raukeaa. Toimituskirjaa ei tällaisesta asiasta tule, koska varsinaista asiaratkaisua ei tehdä.

5.2.3.6.5 Hakemuksen hylkääminen

Hyvän hallinnon mukaista on, ettei hakemusta hylätä varaamatta hakijalle tilaisuutta tulla kuulluksi. Jos asia kuitenkin ratkaistaan toisin kuin hakija tai muu asianosainen on vaatinut, ratkaisusta tehdään lisäksi erillinen päätös, joka annetaan tiedoksi asianosaiselle. Kielteiseen päätökseen liitetään valitusosoitus, ja rekisteriin merkitään ratkaisun lainvoimaisuutta koskeva tieto. Jos kirjaamista koskevaan päätökseen on haettu muutosta, rekisteristä tulee näkyä, ettei ratkaisu ole lainvoimainen. Kun hakija tai muu asianosainen on toimittanut muutoksenhakutuomioistuimen ratkaisun, vaihdetaan ratkaisun seurantatiedoksi ei-lainvoimainen ja lisätään viittaus kärjäoikeuden, hovioikeuden tai korkeimman oikeuden päätökseen. Jos tuomioistuimen päätökseen on merkitty, että tyytymättömyyttä ei ole ilmoitettu, päätöksen voi muuttaa lainvoimaiseksi.

Hylkäämisperusteista ei huoneistotietolaissa ole erikseen säädetty, joten hakemuksen hylkääminen voi perustua mihin tahansa seikkaan, joka aiheuttaa sen, ettei hakijan saanto ole laillinen. Esimerkiksi asianosaisen oikeustoimikelpoisuuden puute, joka ei korjaannu tai rekisteriin aiemmin merkitty luovuttajan konkurssi voivat olla hylkäämisperusteina. Lisäksi hakemuksen perustuesa ainoastaan luovuttajan suostumukseen suostumuksen puuttuminen luonnollisesti johtaa hakemuksen hylkäämiseen.

5.2.3.6.6 Lepäämään jättäminen: osoitus oikeudenkäyntiin

Jos hakijan oikeus on riitainen tai se käsitellyn kuluessa tulee riitaiseksi, osoitetaan se, jolla on asiassa näyttövelvollisuus, määrääjassa saattamaan asia tuomioistuimen tutkittavaksi. Osoituksen antaminen edellyttää, ettei hakemus tai sitä vastaan esitetty väite ole selvästi perusteeton. Hakijalle kehoitus annetaan uhalla, että hakemus muuten jätetään tutkimatta, ja muulle asianosaiselle uhalla, että rekisteröinti voidaan tehdä. Hakemus jätetään lepäämään, kunnes riita on lainvoimaisesti ratkaistu.

Asia voi tulla riitaiseksi asianosaisen kuulemisen takia, esimerkiksi silloin, kun saannon rekisteröintiä haetaan kauppakirjan perusteella ja rekisteriin merkitty osakkeenomistaja kiistää kauppakirjan oikeellisuuden tai pätevyuden. On myös mahdollista, että osakeomistuksen rekisteröintiä haetaan vedoten siihen, että kollisionratkaisusääntöjen mukaan hakijalla on rekisteriin kirjattua osakkeenomistajaa parempi oikeus osakkeeseen. Näyttökysymykset ratkaistaan aina tuomioistuimessa normaalissa riita-asian käsittelyjärjestyksessä eikä hallintomenettelyssä kirjaamisviranomaisessa. Vaikka lähtökohta on, että kirjaamisviranomaisen ratkaisee oikeuskysymykset ja sen on tunnettava voimassaolevan oikeuden sisältö monimutkaisissakin tilanteissa, voi oikeuskysymyksiinkin tapauskohtaisesti liittyä seikkoja, joiden vuoksi asian käsittely tuomioistuimessa on perusteltua. Esimerkiksi jos oikeussääntö on epäselvä eikä sillä ole vakiintunutta tulkintaa, voi oikeuskysymyksiinkin olla osoituksen perusteena. Tällöin ratkaisijan on harkittava, antaako asiassa perustellun ratkaisun valitusosoituksin vai osoituksen oikeudenkäyntiin.

Osoituksen saaneen on esitettävä kirjaamisviranomaiselle selvitys siitä, että asia on saatettu oikeudenkäynnissä tutkittavaksi. Hakemus jätetään lepäämään, kunnes ratkaisuun vaikuttava riita on oikeudenkäynnissä lainvoimaisesti ratkaistu. Sanottu koskee myös tilannetta, jossa riita-asia on jo tuomioistuimessa vireillä omistusoikeuden rekisteröintihakemuksen tullessa vireille, jos kirjaamisviranomaisen saa asianosaiselta tiedon riidan vireilläolosta. Riidan tultua lainvoimaisesti

28.2.2020

ratkaistuksi hakemus hyväksytään tai hylätään riippuen tuomion sisällöstä. Kirjaamisviranomaisen saa ratkaisusta käytännössä tiedon siltä asianosaiselta, jonka etu riippuu ratkaisun saattamisesta rekisteriviranomaisen tietoon, eli tieto ei tule tuomioistuimelta. Muutoin osoitusasian käsittely noudattaa kiinteistökirjaamisen käytänteitä.

5.2.3.6.7 Rekisteröinti tuomioistuimen ratkaisun perusteella

On mahdollista, että osakkeenomistajaksi on rekisteröity henkilö, jonka saanto ei ole pätevä tai jonka saantoa rasittaa ns. oikean omistajan parempi oikeus. Osake on myös voitu luovuttaa useammalle siten, että muulla kuin osakkeenomistajaksi rekisteröidyllä on osakkeeseen parempi oikeus. Tällaisia tilanteita arvioidaan tuomioistuimessa. Jos lainvoimaisesti päädytään katsomaan, että muulla kuin rekisteriin osakkeenomistajaksi merkityllä on osakkeeseen parempi oikeus, rekisteröidään tämä hakemuksestaan osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin.

Koska kyseisen kaltaisen riita-asian käsittely eri oikeusasteissa tyypillisesti kestää useita vuosia, voi parempaan oikeuteen vetoavalla hakijalla usein olla tarve turvata asemansa hakemalla rajoituksena merkittävää turvaamistointia.

5.2.3.6.8 Ratkaisusääntöjä ja esimerkkejä

Edellä todetun perusteella voidaan tunnistaa mm. seuraavat ratkaisusäännöt. On syytä huomata, että kohdissa 8, 11 ja 12 menettely poikkeaa kiinteistökirjaamisesta:

1. Jos hakemus on hyväksyttävissä, asia ratkaistaan kirjaamalla (rekisteröimällä) hakijan omistusoikeus
2. Jos omistusoikeuden siirtyminen on luovutuskirjan mukaan ehdollinen, omistus rekisteröidään ehdollisena
3. Jos hakemus on puutteellinen eikä hakija kehotuksesta huolimatta täydennä hakemusta, hakemus jätetään tutkimatta
4. Jos hakemuksessa on aineellinen puute, esimerkiksi rekisteriin merkitty käyttöoikeuden haltija ei anna suostumustaan, hakemus hylätään
5. Jos hakija peruuttaa hakemuksen, hakemus raukeaa (jätetään sillensä)
6. Jos asiassa annetaan hakijalle osoitus oikeudenkäyntiin, hakemus omistusoikeuden rekisteröimiseksi jätetään lepäämään ja osoitus annetaan uhalla, että hakemus jätetään muuten tutkimatta
7. Jos asiassa annetaan muulle asianosaiselle osoitus oikeudenkäyntiin, hakemus omistusoikeuden rekisteröimiseksi jätetään lepäämään ja osoitus annetaan uhalla, että hakemus voidaan muutoin hyväksyä
8. Jos huoneistotietojärjestelmään on aiemmin merkitty luovuttajaan tai pantinantajaan kohdistuva ulosmittaus, konkurssi, yrityksen saneeraus tai turvaamistoimi ja sen jälkeen tulee vireille hakemus saannon tai panttauksen rekisteröimiseksi, hakemus hylätään
9. Jos huoneistotietojärjestelmään tulee ensin vireille saannon tai panttauksen rekisteröintihakemus ja sen jälkeen ulosmittaus (myyjän velasta), hakemus omistuksen/panttauksen rekisteröimiseksi hyväksytään (HTJL 12.3 §)
10. Jos huoneistotietojärjestelmään tulee ensin vireille saannon rekisteröintihakemus ja sen jälkeen ulosmittaus (ostajan velasta), hakemus omistusoikeuden rekisteröimiseksi hyväksytään, mutta kohteeseen merkitään myös rajoituksena ulosmittaus
11. Jos huoneistotietojärjestelmään tulee ensin (ennenaikaisesti) vireille saannon tai panttauksen rekisteröintihakemus, ja tämän jälkeen ulosmittaus (ostajan velasta) ja itse oikeustoimi (luovutus, panttaussitoumus) tehdään vasta molempien hakemusten vireilletulon jälkeen, hakemus

28.2.2020

- omistusoikeuden tai panttauksen rekisteröimiseksi hyväksytään, koska oikeustoimen tekemisen ajankohta on tällöin määräävä (HTJL 10.1 § perustelut) ja ulosmittaus on ennenaikainen
12. Jos huoneistotietojärjestelmään tulee ensin vireille saannon tai panttauksen rekisteröintihakemus, ja tämän jälkeen ulosmittaus (myyjän velasta) ja itse oikeustoimi (luovutus, panttaussitoumus) tehdään vasta molempien hakemusten vireilletulon jälkeen, hakemus omistusoikeuden tai panttauksen rekisteröimiseksi hylätään, koska luovutus tai panttaus voi sitoa myyjän velkojia aikaisintaan luovutussopimuksen tekemisestä tai panttaussitoumuksen antamisesta, vaikka hakemus oli merkitty vireille tulleeeksi jo tätä aikaisemmin (HTJL 10.1 § perustelut).

Esimerkki 7: A:lla on sähköinen omistajarekisteröinti asunto-osakkeeseen, joka oikeuttaa osakkeiden 1–25 hallintaan. A on 22.5.2019 myynyt osakkeensa B:lle ja luovutuskirjassa on ehto omistusoikeuden siirtymisestä kauppahinnan maksua vastaan. Kauppahinta tulee luovutuskirjan mukaan maksaa viimeistään 31.12.2019. B hakee 25.5.2019 omistuksen rekisteröintiä. Hakemus hyväksytään ehdollisena ja seurantapäiväksi asetetaan 2.1.2020, jolloin asian käsittelyä viimeistään jatketaan. Jos B toimittaa selvityksenä omistusoikeuden siirtymisestä joko A:n suostumuksen tai kauppahinnan maksukuitin, omistuksen rekisteröinti hyväksytään lopullisena B:lle.

- Jos B olisi sopinut lainan ottamisesta pankki X:n kanssa ja pankki olisi hakenut 25.5.2019 panttauksen rekisteröintiä, hakemus panttauksen rekisteröimiseksi jätettäisiin ehdollisen ratkaisun yhteydessä lepäämään, kunnes omistuksen rekisteröinti on lopullisesti hyväksytty.

Esimerkki 8: A:lla on sähköinen omistajarekisteröinti asunto-osakkeeseen, joka oikeuttaa osakkeiden 345–380 hallintaan. A on myynyt osakkeensa 2.3.2019 B:lle, minkä jälkeen B on 3.3.2019 hakenut omistuksensa rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään. 5.3.2019 tulee vireille ilmoitus A:n omaisuuteen kohdistuvasta turvaamistoimesta, mutta tämä ei vaikuta B:n hakemuksen käsittelyyn. B:n hakemus voidaan hyväksyä (HTJL 12.3 §).

- Jos B olisi sopinut lainan ottamisesta pankki X:n kanssa ja pankki olisi hakenut panttauksen rekisteröintiä 6.3.2019, olisi myös panttaus voitu hyväksyä, koska B:n omistuksen rekisteröinnin oikeusvaikutukset alkavat jo 3.3.2019.

Esimerkki 9: A:lla on sähköinen omistajarekisteröinti autopaikan hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin 15–20. A ja B ovat 1.7.2019 sopineet osakkeiden kaupasta. B hakee samana päivänä omistuksensa rekisteröintiä. 2.7.2019 huoneistotietojärjestelmään merkitään vireille tulleeeksi ilmoitus B:n omaisuuteen kohdistuvasta ulosmittauksesta. B:n omistuksen rekisteröinti hyväksytään ja samalla osakkeille tehdään merkintä rajoituksesta (ulosmittaus).

- Jos B olisi sopinut 1.7.2019 lainan ottamisesta pankki X:n kanssa ja pankki olisi hakenut panttauksen rekisteröintiä hakemuksella, joka merkittiin vireille tulleeeksi huoneistotietojärjestelmään 3.7.2019, hakemus panttauksen rekisteröimiseksi hylättäisiin (aiemman ulosmittauksen vuoksi).

Esimerkki 10: A:lla on sähköinen omistajarekisteröinti asunto-osakkeeseen, joka oikeuttaa osakkeiden 45–90 hallintaan. Osakkeelle on merkitty ulosmittaus 4.6.2019 (A:n velasta). A ja B ovat tehneet keskenään 29.6.2019 luovutuksen, jonka perusteella B hakee 1.7.2019 omistuksen rekisteröintiä. Hakemus tulee hylätä. Menettely poikkeaa kiinteistökirjaamisesta, jossa vastaavassa tilanteessa lainhuuto jätettäisiin lepäämään (MK 12:2.1/5).

28.2.2020

- Jos B olisi sopinut lainan ottamisesta pankki C:n kanssa ja C olisi hakenut panttauksen rekisteröintiä, myös C:n hakemus hylättäisiin.

Esimerkki 11: A:lla on sähköinen omistajarekisteröinti asunto-osakkeeseen, joka oikeuttaa osakkeiden 100–250 hallintaan. A ja B ovat sopineet tulevasta luovutuksesta, jolloin B 1.8.2019 laittaa rekisteröintihakemuksen (ennakolta) vireille. Ulosottovirasto tekee 5.8.2019 ilmoituksen A:n osakkeeseen kohdistuvasta ulosmittauksesta, mikä merkitään samana päivänä rajoituksena huoneistotietojärjestelmään. A ja B tekevät lopullisen luovutuksen 10.8.2019. B:n aiemmin 1.8.2019 vireille tullut omistuksen rekisteröintihakemus hylätään, koska A ei voi ulosmittauksen jälkeen luovuttaa omaisuuttaan ja B ei tässä tilanteessa voi vedota (ennakkoon tehdyn) hakemuksen vireilletuloajankohtaan 1.8.2019, sillä luovutus voi sitoa velkoja aikaisintaan luovutuksen tekemisestä eli 10.8.2019.

6. OMISTAJAN MERKITSEMINEEN OSAKELUETTELOON

Uuden yhtiön osakeluetteloa ylläpidetään alusta asti Maanmittauslaitoksessa. Kuten edellä on todettu, ensimmäinen omistaja- ja samalla osakeluettelotieto tulee automaattisesti PRH:lta yhtiön perustamisessa ilmoitetuista omistajista. Vanhan yhtiön osakeluetteloa ylläpidetään yhtiössä osakeluettelon siirtoon saakka. Osakeluetteloa päivitetään huoneistotietojärjestelmän tietojen perusteella sitä mukaa, kun osakeluetteloon merkitsemisen edellytykset kunkin uuden omistajan kohdalla täyttyvät.

Kun uusi omistaja on rekisteröinyt omistuksensa huoneistotietojärjestelmään, edellisen omistajan tiedot poistuvat osakeluettelosta. Osakeluettelo voi siten kyseisen osakeryhmän osalta olla tyhjä siihen asti, kunnes osakeluetteloon merkitsemisen edellytykset ovat uuden omistajan osalta täyttyneet. Osakeluettelossa voi myös samasta syystä olla vain osa yhteisomistajista, esimerkiksi huoneiston yhdessä hankkineista puolisoista vain toinen ½-omistusosuudella.

6.1 Varainsiirtoveron suorittaminen

Osakeluetteloon merkitsemisen edellytyksenä on, että 1) saanto on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään ja 2) on saatu selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta. Varainsiirtoveron suorittaminen tapahtuu veron maksamisella, minkä lisäksi luovutuksensaajan on tehtävä varainsiirtoveroilmoitus. Veroa ei ole suoritettu, ellei ilmoitusta ole tehty, vaikka vero olisikin maksettu. Ilmoitusmenettely ja sen myötä osakeluettelomerkinnän edellyttämä selvitys ovat erilaisia riippuen siitä, onko saanto tapahtunut ennen 1.11.2019 vai sen jälkeen.

1.1.2019–31.10.2019 tapahtunut saanto

Luovutuksensaaja maksaa veron ja tekee varainsiirtoveroilmoituksen verottajalle.

1. paperilomakkeella: Ennen 1.11.2019 tehtyjen luovutusten osalta on mahdollista antaa varainsiirtoveroilmoitus paperilomakkeella, jos myös varainsiirtoveron maksu on tehty ennen 1.11.2019. Paperilomake on ainoa vaihtoehto mm. vaihtokaupan osapuolelle ja silloin, kun ensiasunnon hankkija ei ota asuntoa kokonaan omaan vakituiseen asumiskäyttöön. Osakeluettelomerkintää varten ostajan on toimitettava kirjaamisviranomaiselle varainsiirtoveron ilmoituslomake, jossa on Verohallinnon (vastaanotto)leima.
2. verkkolomakkeella: ostaja ilmoittaa osakkeiden hankinnan ja osakkeista maksetun varainsiirtoveron tai sen, että kyse on ensiasunnosta. Osakeluettelomerkintää varten ostajan on

28.2.2020

toimitettava kirjaamisviranomaiselle tuloste varainsiirtoveroilmoituksesta, jossa näkyy Verohallinnon vastaanottokuittaus.

3. Todistukseksi veron suorittamisesta välittäjä antaa ostajalle allekirjoittamansa kappaleen varainsiirtoveroilmoituksesta. Osakeluettelomerkintää varten ostajan tulee toimittaa ko. varainsiirtoveroilmoitus kirjaamisviranomaiselle.

Kiinteistönvälittäjäkaupoissa varainsiirtovero on suoritettava kaupanteon yhteydessä. Kiinteistönvälittäjän on huolehdittava siitä, että varainsiirtovero tulee maksetuksi. Välittäjän on myös tehtävä varainsiirtoveroilmoitus, ja allekirjoituksellaan välittäjä vahvistaa valvoneensa veron suorittamisen tai vastaanottaneensa asiakkaan selvityksen ensiasunnon verovapauden edellytyksistä.

1.11.2019 tai sen jälkeen tapahtunut saanto:

Varainsiirtoverolaki muuttui 1.11.2019. Samassa yhteydessä Verohallinnossa otettiin käyttöön tietojärjestelmä uudistukset, joilla edistetään sähköistä asiointia. 1.11.2019 jälkeen varainsiirtoveroilmoitukset annetaan luovutuksensaajakohtaisesti, kun aiemmin samaan ilmoitukseen oli mahdollista sisällyttää useamman ostajan ilmoitukset. Varainsiirtovero maksetaan käyttämällä henkilökohtaista varainsiirtoveron viitenumeroa. Jokaisen ostajan on käytettävä omaa viitenumeroaan, eli samalla viitenumerolla ei voi maksaa useamman verovelvollisen maksuja. Puolisoiden ostaessa yhdessä asunnon he antavat siten kaksi ilmoitusta. Viitenumeron saa OmaVerosta tai Verohallinnon asiakaspalvelusta. Välittäjäkaupoissa välittäjä voi teknisten rajapintojen kautta tarkistaa ostajan henkilökohtaisen viitenumeron ja antaa varainsiirtoveroilmoituksen suoraan käyttämästään välitysjärjestelmästä. Vaihtoehtoisesti välittäjä voi tehdä varainsiirtoveroilmoituksen myös verkkolomakkeella.

Kaikista varainsiirtoveron alaisista huoneistotietojärjestelmään rekisteröidyistä saannoista lähtee rajapintakysely Verohallinnolle, josta sanoma varainsiirtoveron maksamisesta ja ilmoittamisesta välittyy takaisin huoneistotietojärjestelmään. Osakeluettelomerkintä ei edellytä muuta selvitystä, vaan Verohallinnon tuottama tieto sisältää veron oikeamääräisen suorittamisen lisäksi mahdollisen verovapauden. Ensivaiheessa hakemuksen käsittelijä saa käyttöliittymästä herätteen siitä, että varainsiirtovero on kunnossa, minkä perusteella uusi omistaja merkitään osakeluetteloon. Myöhemmin osakeluettelomerkintä automatisoidaan.

Jos osake on yhteisomistuksessa, kunkin omistajan tulee suorittaa varainsiirtovero omalta osaltaan erikseen. Yhteisomistajat merkitään osakeluetteloon (erikseen) sitä mukaa, kun varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys.

6.2 Lunastus- ja vaihdannanrajoituslausekkeet

Yhtiöjärjestyksessä voi olla määräys, jonka mukaan osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Tällöin yhtiöjärjestyksessä on myös määrättävä, kenellä on lunastusoikeus. **Lunastuslauseke** on nykysääntelyn mukaan ainoa mahdollisuus yhtiöjärjestyksellä rajoittaa osakkeen vapaata siirtymistä. Varsinkin uudemmissa asunto-osakeyhtiöissä on tyypillistä, että erityisesti autopaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden siirtymistä taloyhtiön ulkopuolelle on haluttu rajoittaa.

HITAS on Helsingin kaupungin omistamille tonteille rakennettujen asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä, jossa kaupungilla on HITAS-yhtiöiden yhtiöjärjestykseen perustuva oikeus lunastaa HITAS-asunnon osakkeet kaupan tapahduttua. HITAS tarkoittaa siis lunastuslauseketta.

Ns. **muilla vaihdannanrajoituslausekkeilla** tarkoitetaan ennen vuotta 2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain aikaisia *ns. vanhoja lunastuslausekkeitä* sekä *suostumus- ja etuostolausekkeitä*, joista

28.2.2020

on ollut mahdollista määrätä ennen vuotta 1992 perustettujen yhtiöiden yhtiöjärjestyksessä. Suostumuslausekkeen ja etuostolausekkeen huomioimisesta omistuksen rekisteröinnissä on kerrottu edellä luvussa 5.2.3.2.1 (viran puolesta huomioon otettavat seikat).

Lunastusmenettelyä koskevia AOYL:n säännöksiä muutettiin HTJ-lain säätämisen yhteydessä johtuen siitä, että osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön osakkeen saanto ilmoitetaan yhtiön hallituksen sijaan Maanmittauslaitokselle rekisteröitäväksi huoneistotietojärjestelmään, eikä osakkeiden vaihdannassa käsitellä painettuja osakekirjoja. Uutta lunastusmenettelyä sovelletaan aina kaikkiin uusiin yhtiöihin. Vanhojen yhtiöiden osalta vedenjakajana vanhan ja uuden lunastusmenettelyn osalta on osakeluettelon siirtämisen ajankohta. Ennen osakeluettelon ylläpidon siirtoa yhtiö soveltaa lunastusmenettelyyn aiemmin voimassa olleita säännöksiä, joiden mukaan lunastusaika käynnistyi siitä, kun osakkeen siirrosta ilmoitettiin taloyhtiön hallitukselle. Ilmoitukseen riitti esimerkiksi kauppakirjan toimittaminen isännöitsijälle. Kun vanha yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi, muutetun AOYL:n mukaisen lunastusmenettelyn soveltaminen alkaa, kun osake siirtyy ensimmäisen kerran. Tästä eteenpäin kyseiseen osakkeeseen sovelletaan uutta lunastusmenettelyä.

Koska yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen sisältö on osin tahdonvaltainen, yhtiön hallitus vastaa lunastuslausekkeen tulkinnasta ja lunastusmenettelyn toteuttamisesta sen jälkeen, kun Maanmittauslaitos on ilmoittanut taloyhtiölle omistuksen rekisteröinnistä huoneistotietojärjestelmään. Hallituksen määräaika lunastuslausekkeen alaisen osakkeen siirrosta ilmoittamiselle ja lunastusoikeuden käyttäjän määräaika lunastusvaatimuksen esittämiselle lasketaan siitä, kun yhtiö on saanut huoneistotietojärjestelmästä tiedon osakkeen siirtymisestä sekä riittävät tiedot lunastusilmoituksen tekemiseksi. Yhtiön on siten pidettävä huoneistotietojärjestelmän ilmoituksia varten omat osoite- ja yhteystietonsa ajan tasalla. Käytännössä riittävien tietojen saaminen edellyttää, että ostaja toimittaa kauppakirjan yhtiön hallitukselle. Hallitus voi myös tarvittaessa pyytää ostajalta lisätietoja tai muuta selvityksiä.

Saatuun huoneistotietojärjestelmästä tiedon osakkeen siirtymisestä sekä riittävät tiedot lunastusilmoituksen tekemiseksi yhtiön hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden käyttämisestä Maanmittauslaitokselle. Osakeluetteloon on omistuksen rekisteröinnin yhteydessä merkitty tieto lunastusmenettelystä ja se poistetaan viran puolesta, jollei yhtiö kolmen kuukauden kuluessa osakeluettelomerkinnästä ilmoita lunastusoikeuden käyttämisestä. Jos lunastusmenettelyn käynnistyminen viivästyisi riittävien tietojen puuttumisen vuoksi tai lunastus riitautetaan, on hallituksen ilmoitettava, ettei merkintää saa poistaa toistaiseksi. Maanmittauslaitokselle on ilmoitettava myös ilmoitus lunastusta koskevan merkinnän poistamiseksi osakeluettelosta, jos saanto ei ole lunastuksenalainen tai lunastusoikeutta ei käytetä.

Lunastuslauseke ei siis vaikuta saannon rekisteröimiseen huoneistotietojärjestelmään, koska lunastusmenettely käynnistyy vasta saannon rekisteröinnin jälkeen.

Lunastuslausekkeen käsittely osakeluettelomerkinnässä:

1. omistus kirjataan rekisteriin ja yhtiölle lähetetään tieto omistuksen rekisteröinnistä
2. samalla merkitään viran puolesta rajoitus: *"Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus"* (rajoitus näkyy osakehuoneistotulosteella ja heti myös osakeluettelossa)

**Uuden yhtiön osalta PRH:n sanoma lunastuslausekkeesta tallentuu huoneistotietojärjestelmässä kaikille osakeryhmille, eli niillekin, jotka eivät tosiasiallisesti ole lunastuslausekkeen alaisia. Tämän vuoksi lunastuslausekkeen kohdistuminen on tarkistettava yhtiöjärjestyksestä. Yhtiöjärjestyksestä siis selvitetään, koskeeko lunastuslauseke juuri käsiteltävänä olevaa osakeryhmää. Jos lunastuslauseke ei koske osakeryhmää, osakkeen saannon kirjaamisen yhteydessä ei merkitä rajoitusta: "Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus".*

28.2.2020

3. kun varainsiirtoveron suorittamisesta tulee tieto, uusi omistaja merkitään osakeluetteloon
4. jos yhtiö ei 3 kk:n kuluessa merkinnän tekemisestä ilmoita mitään, rajoitus poistetaan viran puolesta
5. jos yhtiö 3 kk:n määräajan sisällä ilmoittaa:
 - ettei lunastusta ole saatettu loppuun
 - että lunastus on riitautettu
 - että joku on käyttänyt lunastusoikeuttaan, merkintää ei poisteta vielä 3 kk:n kuluttua.
6. merkinnän voi tällöin poistaa:
 - yhtiön pyydettyä merkinnän poistamista lunastuksen päättymisen takia
 - tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion perusteella.
7. jos yhtiö 3 kk:n määräajan sisällä ilmoittaa, ettei lunastusta tulla käyttämään, merkinnän saa poistaa heti. Yhtiön ilmoitus liitetään merkinnän poistavaan asiaan.

Muut vaihdannanrajoituslausekkeet vaikuttavat sekä saannon rekisteröinnissä että osakeluetteloon merkitsemisessä.

Muun vaihdannanrajoituslausekkeen käsittely osakeluettelomerkinnässä:

1. omistus kirjataan rekisteriin ja yhtiölle lähetetään tieto omistuksen rekisteröinnistä
2. vaikka varainsiirtovero olisi suoritettu, uutta omistajaa ei vielä tässä vaiheessa merkitä osakeluetteloon
3. sen sijaan osakeluetteloon merkitään viran puolesta rajoitus: *”Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen muu vaihdannanrajoitus”*
4. määräajoista riippumatta omistaja merkitään osakeluetteloon vasta yhtiön ilmoituksesta, ja samalla em. rajoitus poistetaan viran puolesta.

7. OMISTAJAN ILMOITTAMAN VÄESTÖTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ TAI YRITYS- JA YHTEISÖTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ POIKKEAVAN OSOITTEEN TALLENTAMINEN HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄN

Huoneistotietojärjestelmään omistajana rekisteröidyn osakkeenomistajan yhteystiedot haetaan väestötietojärjestelmästä (VTJ) tai yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä (YTJ). Osakkeenomistaja voi halutessaan ilmoittaa tästä poikkeavan postiosoitteen merkittäväksi osakeluetteloon ja sähköpostiosoitteen yhtiön käyttöön. Poikkeava yhteystieto tallennetaan omistajan tietoihin kunkin osakeryhmän kohdalle erikseen, jolloin uusi yhteystieto poistaa VTJ-/YTJ-yhteystiedon ja tulostuu osakeluetteloon. Osakehuoneistotulosteella ei esitetä omistajan osoitetta vaan nimi ja syntymäaika tai henkilötunnus. Koska osakkeenomistajan sähköpostiosoite ei ole osakeluettelossa ilmoitettava tieto, se näkyy ainoastaan taloyhtiön käyttöön tarkoitetulla ”osakkaiden yhteystiedot” -listalla.

Tieto omistajan VTJ:stä tai YTJ:stä poikkeavasta yhteystiedosta voi tulla huoneistotietojärjestelmään kolmella tavalla. Ensinnäkin se voi tulla isännöitsijän ilmoittamana osakeluettelon siirrossa. Omistaja voi myös hakiessaan omistusoikeutensa rekisteröintiä täyttää hakemuslomakkeen kohdan ”Saajan yhteystiedot osakeluetteloa varten”. Jos useampi osaomistaja (esim. puoliset) hakee omistuksen rekisteröintiä samalla hakemuksella ja hakemuksessa ilmoitetaan yksi osoite ja sähköpostiosoite, hakemuksessa ilmoitettu osoite merkitään kaikille hakemuksen osaomistajille. Lisäksi omistaja voi erikseen ilmoittaa yhteystiedon asiakaspalveluun, edellyttäen, että ilmoittaja pystytään tunnistamaan osakkeenomistajaksi. Myöhemmin omistaja voi muokata tietojaan Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa. VTJ:stä tai YTJ:stä poikkeavan postiosoitteen tai sähköpostiosoitteen muutoksen

28.2.2020

ilmoittaminen on osakkeenomistajan vastuulla. Yhtiö saa osakeluettelon ja omistajien ajantasaiset yhteystiedot osakeluettelon siirtopalvelun kautta.

Jos osakkeenomistajalla on väestötietojärjestelmässä turvakielto tai rekisteriin erikseen merkitty yhteystietojen salassapito, osakeryhmän omistajista ei näytetä mitään tietoja tulosteilla eikä osakkaiden yhteystiedot -listassa. Taloyhtiö saa osakkeenomistajan posti- ja sähköpostiosoitteen, jonka tämä on ilmoittanut omistusoikeuden rekisteröimishakemuksessa, kun Maanmittauslaitos ilmoittaa sille omistuksen rekisteröinnistä. Tämän jälkeen osakkeenomistajan on itse ilmoitettava muuttuneet osoite- ja yhteystietonsa taloyhtiölle tai isännöitsijälle.

8. OSAKKEEN KÄYTTÄMINEN VAKUUTENA JA PANTTAUKSEN REKISTERÖINTI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄN

8.1 Yleistä panttauksen rekisteröinnistä

Tehokkaan panttioikeuden perustaminen edellyttää pantinantajan ja pantinsaajan välistä panttaussitoumusta, joka on sitova heidän välisessä suhteessaan, sekä panttauksen julkivarmistusta. Panttauksen rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään vastaa painetun osakekirjan hallinnan luovutusta pantinsaajalle eli toimii julkivarmistuksena. Panttauksen rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään edellyttää, että osakkeenomistajalla on sähköinen omistajarekisteröinti. Osakkeen panttaus rekisteröidään pantinsaajan hakemuksesta rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumuksen tai muu selvityksen perusteella. Omistaja ei voi itse hakea panttauksen rekisteröintiä, mutta voi toimia pantinsaajan asiamiehenä. Panttauskirjaus ei ole saatava- eikä panttaussitoumuskohtainen, joten yksi panttauskirjaus riittää, vaikka samalle pantinsaajalle olisi annettu useampia panttaussitoumuksia. Panttauksella voi siten olla useita pääsaatavia, mutta tätä ei tutkita kirjaamisenmenettelyssä.

Omistajan suostumus osakkeen panttaamiseen tullaan antamaan ensisijaisesti sähköisenä. Tätä käsikirjaa laadittaessa sähköiset suostumukset ovat vielä rakenteilla, ja valmiudet omistajan sähköiselle suostumukselle panttaamisen rekisteröinnissä ovat arvion mukaan olemassa yksityishenkilöille vuonna 2021 ja organisaatio-omistajille vuonna 2022. Tuleva toimintamalli on sama kuin omistusoikeuden rekisteröintiin annettavassa suostumuksessa eli suostumus luodaan asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen. Suostumukseen rakennetaan mekanismit, jotka mahdollistavat kauppaprosessin rahoitusjärjestelyineen niin käteiskaupassa kuin tilanteessa, jossa omistusoikeuden siirtyminen on sidottu kauppahinnan maksuun.

Tätä käsikirjaosiota täydennetään sitä mukaa, kun sähköisesti annettavan suostumuksen toimintaperiaatteet valmistuvat.

8.2 Suostumuksen osoittaminen muulla tavoin kuin sähköisesti

Ennen sähköisen suostumuksen käyttöönottoa ja senkin jälkeen vaihtoehtoisena toimintatapana omistajan suostumus panttaamiseen voidaan osoittaa panttaussitoumusjäljennöksellä, panttauksen rekisteröintihakemuksen allekirjoittamisella tai erillisellä suostumuksella, joka toimitetaan hakemuksen liitteenä. Tahdonilmaisun aitous tarkistetaan tarvittaessa pantinantajaa (omistajaa) viran puolesta kuulemalla. Kun panttauksen rekisteröintiin annettu suostumus osoitetaan panttaussitoumusjäljennöksellä tai erillisellä asiakirjalla, pantinantajaa ei ole tarvetta kuulla, kun hakemus tulee suomalaisesta pankista. Kun pantinantajana on jakamaton kuolinpesä, perukirjaa ja sukuselvitystä ei myöskään tarvitse toimittaa panttaussitoumusjäljennöksen liitteenä, kun hakemus tulee pankista. Kuuleminen diarioidaan ja suostumusta osoittava selvitys arkistoidaan.

28.2.2020

8.3 Etusija

Panttausten keskinäinen etusija määräytyy siinä järjestyksessä, jossa hakemukset on merkitty vireille tulleiksi. Jos pantinsaajia on useita, etusijajärjestys voidaan rekisteröidä näiden yhteisestä hakemuksesta. Etusijajärjestys näkyy numeroituna suoraan osakehuoneistotulosteella (poikkeaa kiinteistön rasiustodistuksesta). Jos osakkeeseen on rekisteröity useampia panttauksia ja esimerkiksi ensimmäisenä etusijalla oleva panttausmerkintä poistetaan, siirtyy seuraavana etusijalla (toisena) ollut panttaus tällöin automaattisesti ensimmäiseksi. Samalla etusijalla ei voi olla useampaa panttausta, mutta samalla panttausmerkinnällä voi olla useampia pantinsaajia. Näiden keskinäisiä etusijoja ei kuitenkaan rekisteröidä.

8.4 Useat panttaukset, määräosapanttaus ja enimmäiseuromäärään rajoitettu panttaus

8.4.1 HTJ-lain määrittämät reunaehdot

Osakeryhmälle on mahdollista rekisteröidä useampia panttauksia sekä määräosapanttauksia. HTJ-laissa ei tässä kohtaa ole rajoitettu omistajan panttausvaltaa tai määritelty rekisteröinnin edellytyksiä tarkemmin. Siten esimerkiksi osakkeenomistaja, joka omistaa osakkeen 1/1, voi pantata siitä halutessaan 1/2. Tämä ei estä sitä, etteikö myöhempi panttaus voisi olla 1/1. Jos panttaus kohdistuu määräosaan, huoneistotietojärjestelmästä käy ilmi omistaja, jonka määräosa on kyseessä. Yhdelle pantinsaajalle voidaan myös rekisteröidä useampia panttauksia samaan osakeryhmään. Jos hakemuksesta ei muuta ilmene, osake pantataan koko arvostaan. Panttivastuuta voidaan rajoittaa tiettyyn enimmäiseuromäärään, jolloin rajoitus näkyy osakehuoneistotulosteella.

Kuten aiemmin on todettu, jälkipanttausmenettely ei nyky muodossaan ole huoneistotietojärjestelmään kuuluvien osakkeiden kohdalla mahdollista. Jälkipanttausta vastaava oikeustila saadaan kuitenkin aikaiseksi niin, että ensipantinhaltija hakee oman panttauksensa ja myös voimassa olevien jälkipanttien rekisteröimistä sovitussa etusijajärjestyksessä.

8.4.2 Asunto-osakkeen luovutukseen liittyvät rahoitus- ja vakuusjärjestelyt

Kun luovutus on ehdollinen niin, että omistusoikeus asunto-osakkeeseen siirtyy vasta, kun koko kauppahinta on maksettu, ostaja yleensä maksaa kaupanteossa osan kauppahinnasta. Ostaja ei vielä tässä vaiheessa saa omistusoikeutta, joten hän tarvitsee osakkeisiin panttioikeuden kaupanteossa maksamalleen kauppahinnan osalle siltä varalta, ettei hän koskaan saakaan omistusta vaan luovutus puretaan. Tämän lisäksi luonnollisesti ostajaa lainoittava pankki tarvitsee panttioikeuden lainan takaisinmaksun turvaamiseksi.

Esimerkki 12: A on pantannut asunto-osakkeensa Pankki X:lle 6.7.2019 ja lisäksi Pankki Y:lle 20.2.2020. Pankki X on ensipantinhaltijana rekisteröinyt osakehuoneistorekisteriin rahamäärään 200 000 euroa rajatun panttauksen parhaalla etusijalla (1) ja sen jälkeen Pankki Y:n rajoittamattoman panttauksen seuraavalle etusijalle (2). Vakuudesta on tehty jälkipanttisopimus Pankkien X ja Y välillä.

Osakehuoneistorekisterissä panttauskirjaukset ovat tällöin:

- 1) Pankki X 200 000 euroa
- 2) Pankki Y rajoittamaton

28.2.2020

A myy asunto-osakkeen B:lle 22.5.2020. Kauppahinta on 500 000 euroa, josta B maksaa kaupanteon yhteydessä 50 000 euroa. Kauppakirjan ehtojen mukaan B saa panttioikeuden osakkeisiin, mutta omistusoikeus siirtyy hänelle vasta loppukauppahinnan maksulla. Pankki Z on myöntänyt B:lle rahoituksen asunto-osakkeen ostamiseen. Kaupanteon jälkeen B hakee saannon rekisteröintiä ja panttauksen rekisteröintiä (maksetun kauppahinnan palauttamisen vakuudeksi) ja pankki Z hakee panttauksen rekisteröintiä myöntämänsä luoton vakuudeksi.

B:n saanto ratkaistaan ehdollisena. Panttauskirjaukset tämän jälkeen ovat:

- 1) Pankki X 200 000 euroa
- 2) Pankki Y rajoittamaton
- 3) B 50 000 euroa
- 4) Pankki Z rajoittamaton tai rajattu panttaus, jää lepäämään (elleivät sekä A että B anna suostumustaan panttauksen rekisteröintiin lopullisena jo tässä vaiheessa)

Loppukauppahinnan maksun yhteydessä tehdään kauppasumman jako A:n ja Pankkien X ja Y kesken. B:lle myönnetään lopullinen omistuksen rekisteröinti, jonka jälkeen X, Y ja B hakevat panttaustensa poistamista. Z:n panttaus rekisteröidään lopullisena, jolloin osakehuoneistorekisterissä ainoana panttauksena on rekisteröity:

- 1) Pankki Z rajoittamaton tai rajattu panttaus

Jos omistusoikeus siirtyy ostajalle heti, mutta kauppahinta sovitaan maksettavaksi myöhemmin, on myyjän intressissä hakea panttausta maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.

Esimerkki 13: A on pantannut asunto-osakkeensa Pankki X:lle 2.2.2019 ja lisäksi Pankki Y:lle 12.12.2019. Pankki X on ensipantinhaltijana rekisteröinyt osakehuoneistorekisteriin rahamäärään 100 000 euroa rajatun panttauksen parhaalla etusijalla (1) ja sen jälkeen Pankki Y:lle rajoittamattoman panttauksen seuraavalle etusijalle (2). Vakuudesta on tehty jälkipanttisopimus Pankkien X ja Y välillä.

Osakehuoneistorekisterissä panttauskirjaukset ovat tällöin:

- 1) Pankki X 100 000 euroa
- 2) Pankki Y rajoittamaton

A myy asunto-osakkeen B:lle 1.3.2020. Kauppahinta on 300 000 euroa, josta B maksaa kaupanteon yhteydessä 30 000 euroa. Kauppakirjan ehtojen mukaan omistusoikeus siirtyy B:lle heti ja loppukauppahinta maksetaan 1.10.2020 mennessä. Pankki Z on myöntänyt B:lle rahoituksen asunto-osakkeen ostamiseen. Kaupantekotilaisuudessa maksettu kauppahinta 30 000 euroa tässä tapauksessa riittää Pankki X:n velkamäärän maksamiseen, joten B:n hakiessa saannon rekisteröintiä Pankki X hakee panttauksen poistamista. A hakee panttauksen rekisteröintiä (maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi) ja Pankki Z hakee panttauksen rekisteröintiä B:lle myöntämänsä luoton vakuudeksi.

B:lle rekisteröidään omistus. Panttauskirjaukset tämän jälkeen ovat:

- 1) Pankki Y rajoittamaton
- 2) A 270 000 euroa
- 3) Pankki Z rajoittamaton tai rajattu panttaus

28.2.2020

1.10.2020 tapahtuneen loppukauppahinnan maksun jälkeen tehdään kauppasumman jako A:n ja Pankki Y:n kesken. Sekä A että Pankki Y hakevat panttausten poistamista, minkä jälkeen osakehuoneistorekisterissä ainoana panttauksena on rekisteröity:

- 1) Pankki Z rajoittamaton tai rajattu panttaus

8.5 Panttauksen muuttaminen ja poistaminen

Panttausta koskeva rekisteröinti poistetaan tai sitä muutetaan osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai pantinsaajan hakemuksesta. Poistamisen tai muuttamisen edellytyksenä on niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen takia heikentyä. Kirjaamismenettelyssä ei arvioida sitä, heikentyykö jonkun asema tosiasiallisesti, vaan jo pelkkä mahdollisuus aseman heikentymiseen aiheuttaa suostumustarpeen. Panttauksen poistamisen ja muuttamisen yhteydessä esiintyvät samat ratkaisulajit kuin panttauksen rekisteröinnissä: hyväksyty, hylätty, rauennut, jätetty tutkimatta ja jätetty lepäämään.

Perustilanteessa panttaus poistetaan, kun laina on maksettu loppuun. Poistamista pyytää yleensä pantinsaaja, joten omistajan tai muiden pantinsaajien suostumuksia poistamiseen ei tarvita, koska kenenkään oikeus ei poistamisen takia heikenny. Kun osakkeenomistaja hakee panttauskirjauksen poistamista, tulee hakemukseen liittää asianomaisen pantinsaajan suostumus. Jos suostumusta ei kirjaamisviranomaiselle esitetä, voi poistamisen tehdä esimerkiksi tuomioistuimen lainvoimaisella tuomiolla, jonka mukaan panttivastuu on lakannut päävelan tultua maksetuksi. Poistaminen on maksuton.

Osakehuoneistokirjaamisessa panttioikeutta ei voi siirtää kiinteistöjen panttikirjan tavoin. Siten jos osakehuoneistoa myytäessä siihen kohdistuu myyjän velkaa, on myyjän pankin poistettava oma panttauksensa, kun se on saanut kauppahinnasta suorituksen jäljellä olleelle velan määrälle. Ostajaa luotettava pankki puolestaan hakee uuden panttauksen rekisteröinnin omalle saatavalleen. Tämä on normaalityyppinen, joka kattaa valtaosan pantinsaajan muutostilanteista.

Sen sijaan sellaiset pantinsaajan muutostilanteet, joissa saatava panttivakuuksineen siirretään toiselle velkojalle tai se siirtyy sulautumisen tai jakautumisen seurauksena, voidaan käsitellä pantinsaajan yksilöintiä koskevan tiedon muuttamisena. Saatava sitä turvaavine vakuuksineen siirtyy velkojalta toiselle esimerkiksi silloin, kun pankkikonsernin sisällä perustetaan asuntoluottopankki. Tällöin pantinsaaja (haltija) toki muuttuu, mutta panttausta koskeva uusi julkivarmistus ei ole tarpeen (panttioikeuden siirtymisen näkökulmasta). Pantinsaajan muuttaminen rekisterissä on kuitenkin perusteltua uuden pantinsaajan aseman turvaamiseksi, koska rekisteriin merkitty pantinsaaja oletetaan panttioikeuden haltijaksi. Pantinsaajan muuttaminen edellyttää huoneistotietojärjestelmään rekisteröidyn pantinsaajan suostumusta. Tapauskohtaisesti voidaan kuitenkin joutua arvioimaan, onko kyseessä kokonaan uuden panttioikeuden perustaminen. Panttauskirjausta voidaan selvyyden vuoksi muuttaa myös esimerkiksi pantinsaajan nimen vaihtuessa.

Panttaus voidaan poikkeuksellisesti poistaa myös muun kuin omistajan tai pantinsaajan hakemuksesta ja ilman heidän suostumustaan. Ulosottomiehen myydessä ulosmitatun osakkeen siihen kohdistuvat panttioikeudet raukeavat, ja panttaus poistetaan rekisteristä ulosottomiehen ilmoituksesta ilman pantinsaajaksi rekisteröidyn suostumusta. Ilmoitukseen tulee kuitenkin liittää tarvittava asiakirjaselvitys osoitukseksi panttioikeuden raukeamisesta. Toinen panttauskirjauksen poistamista koskeva erikoistilanne on, kun parhaalla etusijalla olevan panttioikeuden haltija myy osakkeen panttirasituksista vapaana, jolloin myös heikommalla etusijalla olevat panttioikeudet raukeavat. Tällöin rekisteriin panttioikeuden haltijoiksi kirjattujen asema ei voi heikentyä panttauskirjauksen poistamisen takia, eikä poistaminen edellytä haltijoiden suostumusta. Ensipantinsaajan velvollisuudet muita pantinsaajia

28.2.2020

kohtaan, kuten velvollisuus huolehtia näiden eduista panttimyynnissä ja velvollisuus tilittää mahdollinen ylijäämä oman saatavansa jälkeen, määräytyvät yleisten periaatteiden mukaisesti, eivätkä tule kirjaamisenmenettelyssä valvottavaksi.

Panttausta voidaan muuttaa enimmäismäärän, etusijan ja tietyin edellytyksin myös saajan osalta.

Panttivastuun enimmäismäärän alentaminen edellyttää rekisteriin kirjatun pantinsaajan suostumuksen. Enimmäismäärän korottaminen puolestaan edellyttää osakkeenomistajan suostumuksen lisäksi lähtökohtaisesti kaikkien muiden rekisteröityjen pantinsaajien suostumusta.

Etusijan muuttamiseen tarvitaan kaikkien pantinsaajien suostumus, eli käytännössä muuttaminen tehdään pantinsaajien yhteisestä hakemuksesta tai erillisten suostumusten perusteella.

Panttauksen muuttaminen tai poistaminen voi aina perustua myös tuomioistuimen lainvoimaiseen ratkaisuun, jonka mukaan rekisteröinti tai merkintä on ristiriidassa aineellisen oikeuden kanssa. Hakemuksen muuttamisen tai poistamisen voi tehdä kuka tahansa, jolla on oikeudellinen intressi kirjauksen muuttamiseen tai poistamiseen.

8.6 Panttauksen rekisteröintiä koskevan asian käsittely

Hakemuksen toimittamiseen, vireilletuloon ja asian käsittelemiseen soveltuu edellä luvussa 5.2.3 omistusoikeuden rekisteröinnin yhteydessä esitetty. Siten hakijaa kehoitetaan tarvittaessa täydentämään hakemustaan ja hakemuksen tullessa riitaiseksi hakijalle tai omistajalle voidaan antaa osoitus oikeudenkäyntiin.

8.6.1 Viran puolesta huomioon otettavat seikat

A. Osakehuoneistorekisteristä ilmenevät panttausvallan rajoitukset katsotaan tulleen jokaisen tietoon ja ne on huomioitava viran puolesta. Näillä rajoituksilla tarkoitetaan (luettelo on tyhjentävä):

1. riita asunto-osakkeen omistusoikeudesta
2. ulosmittaus
3. turvaamistoimi
4. väliaikainen turvaamistoimi
5. takavarikko
6. vakuustakavarikko
7. väliaikainen vakuustakavarikko
8. väliaikaistoimi
9. konkurssi
10. yrityssaneeraus
11. kuolinpesäosuuden ulosmittaus
12. yhtiöosuuden ulosmittaus
13. lesken hallintaoikeus
14. testamenttiin perustuva käyttöoikeus
15. testamenttiin sisältyvä vallintarajoitus (esim. luovutuskielto)
16. hakijan saantoon liittyvä vallintarajoitus (esim. lahjakirjan ehto)
17. luovutus- ja panttauskielto
18. yksipuolinen tuomio
19. muu vallintarajoitus (vaatii selitteen)
20. asumisoikeusasunnoista annetun lain mukainen merkintä
21. vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukainen merkintä
22. vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain mukainen merkintä

28.2.2020

23. aravalain mukainen merkintä
24. (turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus)

Huoneistotietojärjestelmään ennen panttauksen rekisteröintihakemuksen vireilletuloa tehty rajoitusmerkintä estää osakkeen panttaamisen ilman merkinnällä suojatun tahon suostumusta. Rajoitusta, joka ei ilmene rekisteristä, ei rekisteröinnissä huomioida. Vaikka turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus ei ole varsinainen vallintarajoitus, sillä on kuitenkin sama vaikutus eli hakemus omistusoikeuden samoin kuin panttauksen rekisteröimiseksi hylätään, jos hakijana on muu kuin turva-asiakirjojen säilyttäjä (RS-pankki).

Yhtiöjärjestysmääräyksellä ei voida rajoittaa osakkeen panttaamista.

B. Väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta, noudattavat kiinteistökirjaamisessa vakiintuneita käytäntöjä eli panttauksen osapuoliin tehdään oikeustoimikelpoisuutta koskevat tarkistukset väestötietojärjestelmästä.

Edunvalvoja ei saa ilman maistraatin lupaa luovuttaa pantiksi omaisuutta tai muulla tavoin perustaa siihen panttioikeutta. Kielto koskee siis asunto-osakkeen ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeen panttaamista.

8.6.2 Panttauksen rekisteröinnin ratkaisulajit

Panttauksen rekisteröinnin ratkaisulajit ovat hakemuksen hyväksyminen, lepäämään jättäminen, hylkääminen ja tutkimatta jättäminen. Hakija voi myös peruuttaa hakemuksen, jolloin se raukeaa. Toimituskirjaksi hakijalle annetaan todistus panttauksen rekisteröinnistä tai erillinen päätös.

8.6.2.1 Hakemuksen hyväksyminen

Asia ratkaistaan tekemällä kirjaus huoneistotietojärjestelmään. Kun kirjaamisasia on ratkaistu hakemuksen mukaisena, kirjaus on samalla asiassa tehtävä hallintopäätös.

8.6.2.2 Hakemuksen jättäminen lepäämään

Saanto, joka ei ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia, rekisteröidään osakehuoneistorekisteriin ehdollisena. Kun hakijan omistusoikeus on ratkaistu ehdollisena, vireillä oleva panttaushakemus jätetään tällöin lepäämään. Panttauksen rekisteröinti on tällöin kuitenkin mahdollista sekä osakkeenomistajan (luovuttajan) että luovutuksensaajan suostumuksella.

Panttauksen rekisteröintihakemus jätetään lepäämään myös, jos asiassa annetaan osoitus oikeudenkäyntiin.

8.6.2.3 Tutkimatta jättäminen

Jos hakemus on puutteellinen eikä pyydettyä lisäselvitystä ole toimitettu, voidaan hakemus jättää tutkimatta. Tältä osin menettely vastaa kiinteistökirjaamista. Tutkimatta jättämisen yhteydessä on kyse ratkaisusta, joka poikkeaa hakemuksesta. Tällöin ratkaisusta on tehtävä rekisteriin tehtävän kirjauksen lisäksi erillinen päätös, joka on perusteltava. Päätös annetaan tiedoksi asianosaisille ja siihen liitetään valitusosoitus.

8.6.2.4 Hakemuksen jättäminen sillensä

Jos hakija peruuttaa hakemuksen, se raukeaa. Toimituskirjaa ei tällaisesta asiasta tule, koska siinä ei tehdä varsinaista asiaratkaisua.

28.2.2020

8.6.2.5 Hakemuksen hylkääminen

Hyvän hallinnon mukaista on, ettei hakemusta hylätä varaamatta hakijalle tilaisuutta tulla kuulluksi. Jos asia kuitenkin ratkaistaan toisin kuin hakija tai muu asianosainen on vaatinut, ratkaisusta tehdään lisäksi erillinen päätös, joka annetaan tiedoksi asianosaiselle. Perusteita, joilla panttauksen rekisteröintihakemus hylätään, ovat esimerkiksi omistusoikeuden rekisteröintihakemuksen hylkääminen, huoneistotietojärjestelmään aiemmin merkitty luvussa 9.1 mainittu rajoitus, panttauksen rekisteröimiseen tarvittavan suostumuksen puuttuminen (ts. omistajan suostumus ei ilmene mistään) tai puute suostumuksen antajan oikeustoimikelpoisuudessa.

9. RAJOITUKSEN MERKITSEMINEN

9.1 Rajoituslajit

Huoneistotietojärjestelmään merkitään osakkeeseen kohdistuvat rajoitukset. Rajoitukset tulevat merkittäväksi asianomaisen viranomaisen (ulosotto, tuomioistuin, esitutkintaviranomainen, AVI ym.), konkurssipesän pesänhoitajan, selvittäjän tai turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivan pankin ilmoituksesta. Merkitään on yksilöitävä peruste, jolla se on tehty. Merkinnoissa on kysymys sellaisista osaketta koskevistä määräämisvallan rajoituksista, jotka otetaan kirjaamisen menettelyssä huomioon viran puolesta, eikä kenenkään voida katsoa olevan niiden suhteen vilpittömässä mielessä.

Tietyt osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat rajoitukset merkitään käyttöoikeuden haltijan hakemuksesta tai viran puolesta saantoa kirjattaessa. Näitä ovat testamenttiin perustuva käyttöoikeus, joka rajoittaa osakkeenomistajan oikeutta luovuttaa tai pantata osake ilman käyttöoikeuden haltijan suostumusta, sekä lesken perintökaaren 3:1 a §:n mukainen hallintaoikeus, joka estää omaisuuden luovuttamisen tai panttaamisen ilman lesken suostumusta.

Lisäksi osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia rajoituksia merkitään siten kuin muualla laissa säädetään. Huoneistotietojärjestelmään on mahdollista merkitä seuraavat:

- a) vallintarajoitukset (rajoittavat oikeutta luovuttaa tai pantata osake):
1. riita asunto-osakkeen omistusoikeudesta
 2. ulosmittaus
 3. turvaamistoimi
 4. väliaikainen turvaamistoimi
 5. takavarikko
 6. vakuustakavarikko
 7. väliaikainen vakuustakavarikko
 8. väliaikaistoimi
 9. konkurssi
 10. yrityssaneeraus
 11. kuolinpesäosuuden ulosmittaus
 12. yhtiöosuuden ulosmittaus
 13. lesken hallintaoikeus
 14. testamenttiin perustuva käyttöoikeus
 15. testamenttiin sisältyvä vallintarajoitus (esim. luovutuskielto)
 16. hakijan saantoon liittyvä vallintarajoitus (esim. lahjakirjan ehto)
 17. luovutus- ja panttauskielto
 18. yksipuolinen tuomio
 19. määräosan siirron (osittainen) kielto

28.2.2020

20. muu vallintarajoitus (vaatii selitteen)
21. asumisoikeusasunnoista annetun lain mukainen merkintä
22. vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukainen merkintä
23. vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain mukainen merkintä
24. aravalain mukainen merkintä

- b) muut rajoitukset (eivät rajoita oikeutta luovuttaa tai pantata osake, mutta vaikuttavat ratkaisulajin):
1. muu rajoitus
 2. muuta rajoitusta koskeva riita
 3. turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus (ks. 5.2.1.2)
 4. suojelupäätös
 5. osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan
- c) yhtiöjärjestyksestä johtuvat rajoitukset (luku 6.2):
1. Yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastus- tai vaihdannanrajoitus (rajoitus tulee PRH:sta) > saannon kirjaamisen yhteydessä kirjaamisviranomaisen tekee merkinnän: *Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus*
 2. Yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastusrajoitus (rajoitus tulee osakeluettelon siirrossa) > saannon kirjaamisen yhteydessä kirjaamisviranomaisen tekee merkinnän: *Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen muu vaihdannanrajoitus*
 3. Yhtiöjärjestyksestä johtuva muu vaihdannanrajoitus (rajoitus tulee osakeluettelon siirrossa) > saannon kirjaamisen yhteydessä kirjaamisviranomaisen tekee merkinnän: *Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen muu vaihdannanrajoitus*
 4. Yhtiöjärjestyksestä johtuva vaihdannanrajoitus, HITAS (rajoitus tulee osakeluettelon siirrossa) > saannon kirjaamisen yhteydessä kirjaamisviranomaisen tekee merkinnän: *Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus.*

Kaikki huoneistotietojärjestelmään merkityt rajoitukset näkyvät osakehuoneistotulosteella, mutta osakeluettelossa vain ne, joiden osalta niin on erikseen säädetty.

Rajoitusten vaikutusta omistuksen tai panttauksen rekisteröinnin ratkaisuun on käsitelty luvuissa 5.2.3.2.1 ja 8.6.1.

9.2 Rajoituksen merkintää koskevan asian käsittely

Hakemuksen ja ilmoituksen toimittamiseen, vireilletuloon ja asian käsittelemiseen soveltuu edellä luvussa 5.2.3 omistusoikeuden rekisteröinnin yhteydessä esitetty. Siten hakijaa tai ilmoittajaa kehoitetaan tarvittaessa täydentämään hakemustaan tai ilmoitustaan ja asian tullessa riitaiseksi asianosaiselle voidaan antaa osoitus oikeudenkäyntiin.

Rajoituksen merkitseminen edellyttää omistajan suostumusta, kun oikeudenhaltija hakee kirjaamista. Suostumuksen sijaan merkintä voidaan tehdä myös muun selvityksen perusteella. Muuna selvityksenä käy esimerkiksi lainvoimainen testamentti, perukirja tai perinnönjakokirja, josta lesken tai testamentinsaajan oikeus ilmenee.

Sen sijaan omistajan suostumus ei ole tarpeen, kun merkintä tehdään viran puolesta tai viranomaisen ilmoituksesta (esimerkiksi ulosmittaus).

9.2.1 Rajoituksen merkitsemisen ratkaisulajit

Rajoituksen merkitsemisen ratkaisulajit ovat hyväksyminen, lepäämään jättäminen, hylkääminen ja tutkimatta jättäminen. Hakija tai ilmoittaja voi myös peruuttaa hakemuksen tai ilmoituksen, jolloin se

28.2.2020

raukeaa. Toimituskirjaksi hakijalle tai ilmoittajalle annetaan todistus merkinnän tekemisestä tai erillinen päätös.

9.2.1.1 Hakemuksen tai ilmoituksen hyväksyminen

Asia ratkaistaan tekemällä merkintä rajoituksesta huoneistotietojärjestelmään. Myönteisesti ratkaistu merkintä on samalla asiassa tehtävä hallintopäätös.

9.2.1.2 Hakemuksen jättäminen lepäämään

Saanto, joka ei ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia, rekisteröidään osakehuoneistorekisteriin ehdollisena. Kun hakijan omistusoikeus on ratkaistu ehdollisena, jätetään merkintää koskeva hakemus tai ilmoitus, jonka hyväksyminen edellyttää luovutuksensaajan kirjaamista osakkeenomistajaksi, lepäämään.

Rajoituksen merkitseminen jätetään lepäämään myös, jos asiassa annetaan osoitus oikeudenkäyntiin.

9.2.1.3 Tutkimatta jättäminen

Jos hakemus tai ilmoitus on puutteellinen eikä pyydettyä lisäselvitystä ole toimitettu, asia voidaan jättää tutkimatta. Tältä osin menettely vastaa kiinteistokirjaamista. Tutkimatta jättämisen yhteydessä on kyse ratkaisusta, joka poikkeaa hakemuksesta. Tällöin ratkaisusta on tehtävä rekisteriin tehtävän merkinnän lisäksi erillinen päätös, joka on perusteltava. Päätös annetaan tiedoksi asianosaisille ja siihen liitetään valitusosoitus.

9.2.1.4 Hakemuksen tai ilmoituksen jättäminen sillensä

Jos hakija tai ilmoittaja peruuttaa hakemuksen tai ilmoituksen, asia raukeaa. Toimituskirjaa ei tällaisesta asiasta tule, koska siinä ei tehdä varsinaista asiaratkaisua.

9.2.1.5 Hakemuksen tai ilmoituksen hylkääminen

Hyvän hallinnon mukaista on, ettei hylkäämistä tehdä varaamatta hakijalle tai ilmoittajalle tilaisuutta tulla kuulluksi. Jos asia kuitenkin ratkaistaan toisin kuin hakija tai muu asianosainen on vaatinut, ratkaisusta tehdään lisäksi erillinen päätös, joka annetaan tiedoksi. Perusteita, joilla rajoituksen merkitseminen hylätään, ovat esimerkiksi omistusoikeuden rekisteröintihakemuksen hylkääminen, kun rajoituksen merkitseminen edellyttää luovutuksensaajan kirjaamista osakkeenomistajaksi. Myös ennen rajoituksen vireilletuloa rekisteröity saanto tai panttaus voi johtaa hylkäämiseen.

9.2.2 Rajoituksen poistaminen ja muuttaminen

Lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus, jonka perusteella rajoitus on rekisteriin merkitty, voidaan poistaa huoneistotietojärjestelmään kirjatun osakkeenomistajan tai oikeudenhaltijan hakemuksesta. Jos osakkeenomistaja hakee merkinnän poistamista, edellytyksenä on rekisteriin oikeudenhaltijaksi merkityn suostumus tai muu selvitys oikeuden lakkaamisesta. Sama koskee merkinnän muuttamista. Lesken tai käyttöoikeudenhaltijan eliniäksi tehty rajoitusmerkintä voidaan poistaa viran puolesta lesken tai käyttöoikeuden haltijan kuoltua.

Viranomaisen ilmoituksesta merkittävä rajoitus poistetaan tai sitä muutetaan ko. viranomaisen ilmoituksesta. Osakkeenomistajan suostumusta ei tarvita. Merkinnän muuttaminen tai poistaminen voi aina perustua myös tuomioistuimen lainvoimaiseen ratkaisuun, jonka mukaan merkintä on ristiriidassa aineellisen oikeuden kanssa. Hakemuksen merkinnän muuttamisesta tai poistamisesta voi tehdä kuka tahansa, jolla on oikeudellinen intressi merkinnän muuttamiseen tai poistamiseen.

28.2.2020

10. MUUTOKSENHAKU

Huoneistokirjaamisen valitusmenettely poikkeaa kiinteistökirjaamisesta, jossa valitusviranomaisen on kiinteistön sijaintipaikkakunnan mukaan määräytyvä maa- ja kiinteistöoikeus. Huoneistokirjaamisen päätöksiin liittyy yksityisoikeudellista harkintaa ja niiden oikeusvaikutukset ovat yksityisoikeudellisia, minkä vuoksi muutosta ei haeta hallintolainkäyttölain mukaisesti, vaan päätöksistä tehtävät valitukset käsitellään yleisissä tuomioistuimissa. Kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla yhtiön kotipaikan käräjäoikeuteen. Ratkaisusta ilmenee tällöin tieto, ettei se ole lainvoimainen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Käräjäoikeuden ratkaisuun haetaan muutosta valittamalla hovioikeuteen, jonne valitus tulee tehdä 30 päivän kuluessa ratkaisun antamisesta. Hovioikeuden ratkaisusta voi hakea valituslupaa korkeimpaan oikeuteen, ja valitusaika on 60 päivää.

Käräjäoikeuden tulee viipymättä antaa tieto kirjaamisviranomaiselle siitä, onko sen tekemästä päätöksestä valitettu ja tiedotettava samalla myös valituksen sisällöstä. Jos muutoksenhakutuomioistuin muuttaa kirjaamisviranomaisen ratkaisua, se voi palauttaa asian kirjaamisviranomaiselle, joka ratkaisee asian uudelleen. Jos kirjaamisviranomaisen ratkaisua ei ole muutettu, rekisteriin tehdään merkintä ratkaisun lainvoimaisuudesta.

11. VIRHEEN KORJAAMINEN

Virheen korjaamista koskeva menettely vastaa kiinteistökirjaamisen menettelyä. Virheet jaetaan asiavirheisiin ja teknisiin virheisiin.

11.1 Asiavirheen korjaaminen

Kirjaamisen menettelyn käsikirjassa todetaan asiavirheestä seuraavaa: ”*Asiavirheen olemassa oloa voidaan tyypillisesti luonnehtia niin, että rekisteriin tehdyt merkinnät ja ratkaisu vastaavat täysin ratkaisijan tarkoitusta ja käsitystä asiassa, mutta ratkaisun edellytyksiä koskevassa harkinnassa on tapahtunut puutteellisesta selvityksestä tai väärästä lain soveltamisesta johtuva virhe. Asiavirheen osalta virhe on siten tapahtunut ratkaisun muodostamisvaiheessa, ei ratkaisun rekisteriin merkitsemisessä.*”

Huoneistotietojärjestelmässä oleva rekisteröintiä tai merkintää koskeva asiavirhe saadaan korjata vain, jos ratkaisu perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai ilmeisen väärään lain soveltamiseen ja ne, joiden asema voi korjauksen takia heikentyä, antavat siihen suostumuksensa.

11.2 Teknisen virheen korjaaminen

Teknisestä virheestä Kirjaamisen menettelyn käsikirjassa todetaan: ”*Rekisteröintiä tai merkintää koskeva ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe, teknisestä viasta aiheutunut virhe taikka muu näihin verrattava virhe tai puute on korjattava hallintolain 51 §:n 2 momentin estämättä. Ennen sellaisen virheen korjaamista on niille tiedossa oleville asianosaisille, joiden asema voi korjauksen johdosta heikentyä, varattava tilaisuus tulla kuulluksi.*” Huoneistotietojärjestelmässä oleva rekisteröintiä tai merkintää koskeva tekninen virhe on korjattava.

28.2.2020

12. VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

Huoneistotietojärjestelmän omistus- ja panttausmerkinnät ovat julkisen luotettavuuden piirissä, mihin liittyy myös valtion ankara vahingonkorvausvastuu. Vastuu voi perustua huoneistotietojärjestelmään tehtävää rekisteröintiä tai merkintää koskevaan virheelliseen ratkaisuun tai muuhun sellaiseen virheellisyyteen tai puutteellisuuteen, tekniseen virheeseen huoneistotietojärjestelmän kirjauksia ja merkintöjä koskevien tietojen käsittelyssä tai tietojärjestelmän virheelliseen tai puutteelliseen toimintaan. Korvausvastuun kannalta merkitystä ei ole sillä, kummasta on kysymys. Ankara vastuu lisää luottamusta kirjaamisratkaisujen ja niitä koskevien rekisteritietojen oikeellisuuteen ja suojaa tehokkaasti asianosaista, joka kärsii oikeudenmenetyksen virheellisen kirjaamisratkaisun tai kirjaamisratkaisua koskevan virheellisen tiedon takia.

Rekisteröintiä tai merkintää koskevalla ratkaisulla tarkoitetaan myös kirjauksen tai merkinnän poistamista tai muuttamista koskevaa ratkaisua, samoin kuin virheen korjaamista koskevaa ratkaisua. Ratkaisun virheellisyydessä voi olla kysymys ratkaisun edellytyksiä koskevasta väärästä lain soveltamisesta tai ratkaisun perusteena olevan selvityksen virheellisyydestä tai puutteellisuudesta.

Pelkästään se, että rekisteröinti tai merkintä ei vastaa aineellisoikeudellisia oikeussuhteita, ei tee ratkaisusta virheellistä (säännöksen tarkoittamassa mielessä), jos laissa säädetyt edellytykset kirjauksen tai merkinnän tekemiselle ovat olleet olemassa. Jos esimerkiksi saanto on kirjattu osakkeenomistajan pätevästi antaman suostumuksen perusteella, ei korvausvastuu voi perustua esimerkiksi siihen, että taustalla oleva luovutus sopimus on pätemätön, eikä siihen, että osaketta rasitti kolmannen hyväksi voimassa oleva määräämisvallan rajoitus, jota ei ollut merkitty rekisteriin. Korvausvastuu voi syntyä vain, jos vahingonkorvausvelvollisuuden yleiset edellytykset täyttyvät.

Vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on, että ratkaisun virheellisyydestä on aiheutunut korvattavaa vahinkoa ja että virheellisyyden ja vahingon välillä on riittävä syy-yhteys. Korvausvelvollisuuteen vaikuttavat myös muut vahingonkorvausoikeuden yleiset periaatteet, kuten vahingonkärsijän myötävaikuttava tuottamus korvausvastuuta alentavana tai sen poistavana seikkana.

Vahingonkärsijä voi esimerkiksi jättää hakematta muutosta virheelliseen kirjaamisratkaisuun.

13. HUONEISTOKIRJAAMISEN MAKSUT

(Osio lisätään myöhemmin)

14. SYVENTÄVÄÄ TIETOA OSAKEHUONEISTOREKISTERISTÄ JA SIIRTYMÄSÄÄNNÖKSISTÄ

(Osio lisätään myöhemmin)