

Asunto-osakkeet sähköiseen rekisteriin – kuinka toimia?

2.10.2019

Suomen Kiinteistöliitto ry
Virpi Hienonen
Vanhempi lakiasiantuntija





Taustalla muuttunut tai kokonaan uusi lainsäädäntö

Vuoden 2019 alusta on tullut voimaan

- Laki huoneistotietojärjestelmästä
- Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta

- Samalla tehtiin ja tuli voimaan muutoksia useisiin (16) muihin lakeihin mm.
 - asunto-osakeyhtiölakiin
 - asuntokauppalakiin
 - kaupparekisterilakiin
 - yritys- ja yhteisötietolakiin



Mitä muutos tarkoittaa?

- Uusia asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä perustetaan 1.1.2019 lukien vain sähköisesti
 - uusille yhtiöille ei enää paperisia osakekirjoja
 - sähköinen rekisterimerkintä korvaa paperisen osakekirjan
 - uusi yhtiö kuuluu automaattisesti huoneistotietojärjestelmään
- Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden osalta siirtyminen uuteen sähköiseen järjestelmään tapahtuu vaiheittain:
 - 1) yhtiön osakeluettelon ylläpito siirretään
 - 2) luopuminen paperisista osakekirjoista tapahtuu osakeryhmäkohtaisesti
 - osakekirjan mitätöinti tapahtuu Maanmittauslaitoksessa
- Uutta sähköistä rekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos
 - uusi rekisteri = osakehuoneistorekisteristä, hallintakohderekisteristä ja tietopalveluista muodostuva huoneistotietojärjestelmä



Kuka tekee mitäkin?

- Hallitus päättää yhtiön osakeluettelon siirtämisestä
- Isännöitsijä hoitaa osakeluettelon siirron MML:lle
 - ellei yhtiöllä ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtaja hoitaa siirron
 - jos yhtiöllä on isännöitsijä, hallituksen tulee kääntyä isännöitsijän puoleen osakeluettelon siirtämiseksi
 - **Kaupparekisteritiedot ajan tasalle – muutoin siirto ei onnistu!**
- Kun siirto on tehty - osakeluettelon siirtämisestä on viipymättä ilmoitettava osakkaille
 - ilmoitus toimitettava vastaavalla tavalla kuin kokouskutsut toimitetaan



... ja millä aikataululla?

Osakeluettelon siirtopalvelu

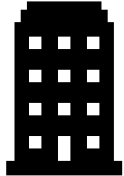
- Sähköinen osakeluettelon siirtopalvelu avataan lokakuussa 2019
 - esitäytetyt tiedot taloyhtiöstä, osakehuoneistoista ja osakkaista
 - helpottavat siirron tekemistä => pienten yhtiöiden osakeluettelon ylläpidon siirto

Rajapinta isännöintijärjestelmiin

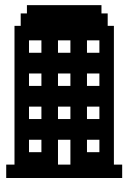
- Rajapinnat isännöintijärjestelmiin valmiina loppuvuodesta 2019
 - rajapinnan valmistuttua myös ne yhtiöt, joiden osakeluetteloita ylläpidetään isännöintijärjestelmissä ryhtyvät siirtämään osakeluetteloitaan

Osakeluettelon ylläpidon siirtäminen MML:lle

1.5.2019-31.12.2022



osakeluettelo



vaihdannanrajoituslauseke



MML



Kuinka toimia, kun osakeluetteloa siirretään?

- **Tarkistettava, että siirrettävät tiedot**

- huoneistojen
- osakeryhmien
- hallintaoikeuden osalta

vastaavat yhtiön yhtiöjärjestystä

- **Lisäksi ilmoitettavia tietoja mm.**

- osakkaiden nimet, osoitteet ja syntymäajat
- oikeushenkilön osalta kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri
- osakkaan ilmoittama sp-osoite yhtiökokouskutsun toimittamista varten
- yhtiöjärjestyksen mukainen vaihdannarajoituslauseke

- **Esitäytetyt tiedot on tarkistettava ja täydennettävä ja virheelliset tiedot on korjattava.**



Isännöitsijäntodistus

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



Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

- 1.1.2019 jälkeen perustettavat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt kuuluvat suoraan osakehuoneistorekisteriin
 - niille ei paineta paperisia osakekirjoja
- Ennen 1.1.2019 perustetuilla keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä on mahdollisuus liittyä osakehuoneistorekisteriin
 - Vaatii aina ensin yhtiöjärjestysmuutoksen, jonka jälkeen liittyminen vasta on mahdollista
 - Yhtiöjärjestyksessä pitää todeta, että asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:ää sovelletaan yhtiöön
 - Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin



Osakeluettelon julkisuus

- Osakeluettelo on jatkossakin julkinen
- Osakehuoneistorekisteriin kirjatut osakeluettelon omistajatiedot nauttivat julkista luotettavuutta
- Historiatietoa aiemmista omistajista ei siirretä MML:n rekisteriin, historia alkaa vähitellen kertyä
 - vanhempien tietojen tulee olla saatavissa edelleen yhtiöiltä
 - tiedot aiemmista omistajista on edelleen säilytettävä 10 vuotta
- Oikeus tietoihin säilyy ennallaan

Kokouskutsut

- **Ennen** osakeluettelon ylläpidon siirtoa
 - Tilanne ennallaan – kutsu toimitetaan jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa
 - Osakas ilmoittaa osoitteen **yhtiölle**
- Osakeluettelon ylläpidon siirron **jälkeen**
 - Osakas ilmoittaa osoitemuutokset **MML:lle**
 - Tieto tallentuu osakehuoneistorekisteriin – osoitteen katsotaan olevan myös yhtiön tiedossa

