



UUSINTA UUTTA LAINSÄÄTÄJÄLTÄ TALOYHTIÖILLE

Asiamies, asianajaja, varatuomari, opetusneuvos
Keijo Kaivanto

TEEMAT

- **ASREK-
huoneistotietojärjestelmä**
- Mitä uusia velvoitteita asunto-osakeyhtiöille ?
- Mitä muutoksia lainsäädännössä
- Uudistuksen aikataulu

- **Purkava uusrakentaminen**
- Mitä uusi mahdollisuuksia vanhoille taloyhtiöille ja osakkaille sekä kiinteistökehittäjille ?
- Mitä muutoksia lainsäädännössä

YLEISET TAVOITTEET

- Maanmittauslaitoksen (MML) ylläpitämä julkista luotettavuutta nauttiva sähköinen rekisteri
- Rekisteriin tieto asunto-osakkeiden
 - Omistuksesta
 - Panttauksesta
 - Muusta osakkeeseen kohdistuvasta oikeudesta
- Paperisista osakekirjoista luovutaan
- Rekisterillä luodaan osakkeiden vaihdantaa, omistusta ja vakuuskäyttöä palveleva luotettava kirjaamisjärjestelmä

LAKI HUONEISTOTIETOJÄRJESTelmäSTÄ

Laki
huoneistotietojärjestelmästä
ja sen voimaantulosta tuli
voimaan 1.1.2019

- Lain voimaantulon jälkeen uudet yhtiöt perustetaan vain sähköisesti
- Vanhojen yhtiöiden osalta siirtyminen sähköiseen järjestelmään tapahtuu vaiheittain

Huoneistotietojärjestelmä

Osakehuoneistorekisteri

-osakeluettelo

Hallintakohderekisteri

TALOYHTIÖN JA OSAKKAAN VELVOITTEET

Taloyhtiö

- Vanhan (ennen 1.1.2019 perustettu) taloyhtiön tulee siirtää osakeluettelonsa ylläpito huoneistotietojärjestelmään **1.5.2019 ja 31.12.2022 välisenä aikana**
 - Siirron jälkeen taloyhtiön velvoite ylläpitää osakeluettelo ja selvittää omistajavaihdostilanteita päättyy

Osakkeenomistaja

- Osakkaan on haettava omistuksen rekisteröintiä ja paperisen osakekirjan mitätöintiä **kymmenen vuoden kuluessa** siitä, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään > **31.12.2032 mennessä**
 - Säilyttääkseen osallistumisoikeutensa yhtiökokoukseen
- Pakollista omistuksen rekisteröinti ja osakekirjan mitätöinti on osakeluettelon siirron jälkeen ensimmäisen omistajavaihdoksen yhteydessä

OSAKELUETTELON YLLÄPIDON SIIRTÄMINEN MAANMITAUSLAITOKSELLE

- Vanhan taloyhtiön on **1.5.2019 -31.12.2022** ilmoitettava Maanmittauslaitokselle
 - Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentissa tarkoitetut osakeluettelon tiedot sekä
 - Tieto yhtiöjärjestyksen vaihdannanrajoituslausekkeesta
- Osakeluettelon ylläpito on siirrettävä MML:lle edellä mainittuna siirtymäaikana
 - Jos siirto tehdään määräajassa, se on maksutonta

OSAKELUETTELON YLLÄPIDON SIIRTÄMINEN MAANMITTAUSLAITOKSELLE

- Siirron voivat tehdä suoraan kaupparekisteristä saadun asiointivaltuudenperusteella sekä isännöitsijä että hallituksen puheenjohtaja
 - Kaupparekisteritiedot on tärkeää pitää ajan tasalla, jotta sähköinen asiointioikeus on oikeilla tahoilla
- Siirrosta päättää hallitus, ei tarvita yhtiökokouksen päätöstä
- Siirrosta on viipymättä ilmoitettava osakkaille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan

OSAKELUETTELON SIIRTO KÄYTÄNNÖSSÄ

- Siirtoa varten huoneistotietojärjestelmään tuodaan pohjatiedot:
Verohallinnolta Patentti- ja rekisterihallitukselta ja Väestörekisterikeskukselta
- Nämä viranomaisrekistereihin perustuvat pohjatiedot toimitetaan vanhoille asunto-osakeyhtiölle tarkistettavaksi
- Taloyhtiössä käydään läpi osakeluettelon tiedot, tehdään tarvittavat korjaukset ja hyväksytään tietojen siirto
- Samalla yhtiön ilmoitettava MML:lle tiedossaan olevat osakkaiden sähköposti- ja muut tietoliikenneyhteydet huoneistotietojärjestelmään

OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUDEN KIRJAAMINEN

- Kun osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle ja osakkeet luovutetaan ensimmäisen kerran, luovutuksensaajan on haettava kirjaamista
- Hakemus on tehtävä määräajassa
 - * 2 kk luovutussopimuksen tekemisestä
 - * Jos kysymyksessä on uuden asunnon kauppa (yhtiö perustettu ennen 2019) tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa (esim. lahja, perintö), 2 kk omistusoikeuden siirtymisestä
- Määräaika koskee vain osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen tehtävää ensimmäistä rekisteröintiä
- Myöhästymisestä seuraa korotettu kirjaamismaksu

OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUDEN KIRJAAMINEN JA OSAKEKIRJAN MITÄTÖINTI

Kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle

- Osakkeenomistajan oikeuden rekisteröintiä haetaan osakkeiden **panttauksen** yhteydessä
- Osakkeenomistaja saa hakea oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin myös **vapaaehtoisesti**
- Vapaaehtoiselle osakekirjasta luopumiselle on määritelty takaraja
Osakkaan on haettava kirjausta osakehuoneistorekisteriin viimeistään 10
vuodessa osakeluettelon ylläpidon siirrosta, jotta voi edelleen osallistua
yhtiökokoukseen
- Osakekirja on ennen oikeuden kirjaamista luovutettava MML:lle, joka
mitätöi osakekirjan

SAANNON JA PANTTAUKSEN KIRJAAMINEN OSAKEHUONEISTOREKISTERIIN

- Osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin osakkeen saajan hakemuksesta
- Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun **osakkeenomistajan suostumus** tai muu selvitys saannosta
Esim. perintötilanteessa MML:lle toimitettava mm. perukirja, sukuselvitys, perinnönjakokirja
- Virheellinen kirjaus –valtion ankara vahingonkorvausvastuu
- Panttaus kirjataan rekisteriin pantinsaajan hakemuksesta ja rekisteriin merkityn osakkaan suostumuksella

MUUT MERKINNÄT

- Ulosmittaus ja turvaamistoimenpide merkitään rekisteriin viranomaisen ilmoituksesta
- Konkurssi merkitään rekisteriin konkurssipesän ilmoituksesta
- Saneerausmenettelyn alkaminen ja lakkaaminen merkitään rekisteriin selvittäjän tai tuomioistuimen ilmoituksesta
- Muut oikeudet ja rajoitukset, kuten lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus
 - * Oikeudenhaltijan hakemuksesta
 - * Merkinnän edellytyksenä rekisteröidyn osakkaan suostumus tai muu selvitys

KÄYTÄNNÖN VAIKUTUKSIA

- Yhtiökokouskutsun toimittaminen
- Yhtiökokoukseen osallistuminen
- Lunastusmenettely
- Isännöitsijätodistuksen merkinnät
- Osakeluettelon julkisuus ja historiatiedot
- Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt
- Siirtymisaikataulu – pienet yhtiöt ja ammattimaisen isännöinnin piirissä olevat taloyhtiöt
- Kaupparekisteritietojen ajantasaisuus
- Osakeluettelojen ajantasaisuus
- Osakekirjojen olemassaolo

PURKAVA UUSRAKENTAMINEN - 1

- Asunto-osakeyhtiölain muutokset voimaan 1.3.2019
- Lakimuutoksen tarkoituksena on **helpottaa** asunto-osakeyhtiöiden **päätöksentekoa** rakennusten purkamisesta ja uusrakentamisesta – **yksimielisyysvaatimuksesta määränemmistöihin**
- Purkavalla uusrakentamisella tarkoitetaan sitä, että kasvukeskuksissa sijaitsevat taloyhtiöt purkavat tai luovuttavat isojen peruskorjausten ja -parannusten tarpeessa olevia rakennuksiaan ja tilalle rakennetaan enemmän uusia asuntoja ja muita huoneistoja.
- Käytännössä kohteina on 1960-1980-luvuilla valmistuneet rakennukset

PURKAVA UUSRAKENTAMINEN - 2

- Jotta kaikilla osakkailla olisi varmasti mahdollisuus osallistua kokoukseen henkilökohtaisesti tai valtuutetun edustamana, kokouskutsuaika on tavallista pidempi, **vähintään 2 kuukautta**
- Purkavasta uusrakentamisesta on laadittava osakkaille **seikkaperäinen suunnitelma etukäteen**
- Oikeusministeriön sivuilla on **purkavan uusrakentamisen laskuri**



OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Purkavan uusrakentamisen laskuri

Lucify Oy on toteuttanut tämän kehitystyön alla olevan **kokeellisen laskurin** osana Strategisen tutkimuksen neuvoston rahoittamaa Kansalaisuuden kuilut ja kuplat - tutkimushanketta. Lähetä palautteesi laskuria koskien osoitteeseen team+purkava@lucify.com, niin huomioimme sen laskurin kehityksessä.

PURKAVA UUSRAKENTAMINEN - 3

- Taloyhtiön hallituksen on laadittava purkavasta uusrakentamisesta *suunnitelma*, jonka tietojen perusteella osakkaat voisivat kattavasti arvioida tilannetta
 - Tekninen, taloudellinen, juridinen asiantuntemus
- Taloyhtiön olisi nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan *lausunto suunnitelmasta*
 - Lausunnossa tekninen, taloudellinen, juridinen asiantuntemus

PURKAVA UUSRAKENTAMINEN - 4

- Jos osakas ei halua osallistua hankkeeseen, hänellä olisi oikeus vaatia *osakkeidensa lunastamista käypään hintaan*
 - Määräaika *2 kk yhtiökokouksen päätöksestä*, jos ei sovita, *nostettava kanne 4 kk yhtiökokouksesta*
- Käyvän hinnan arvioinnissa otettaisiin huomioon niiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus sekä muut osakkeiden yhtiössä tuottamat oikeudet ja velvollisuudet (sisältää purkavan uusrakentamisen tuotto-odotuksen ja riskin)
- Lunastaja on Yhtiö tai Yhtiön päätöksessä yksilöity "muu taho", eli käytännössä esim. rakennusoikeuden ostaja
- Lunastusta koskevat riidat käsitellään kiireellisenä yhtiön kotipaikan yleisessä tuomioistuimessa.

VAIHTOEHTO 1

- Taloyhtiön yhtiökokous päättää **4/5:n määräenemmistöllä** purkamisesta ja uusrakentamisesta. **Jos vain osa** puretaan 4/5 enemmistö purettavista ja muuten **2/3** määräenemmistö
- Taloyhtiö purkaa vanhat rakennukset ja rakennuttaa uusia rakennuksia, joiden osakehuoneistoja tarjotaan vanhoille osakkaille näiden vanhoja huoneistoja ja osakkeita vastaavasti.
- Lisähuoneistoja tarjotaan yhtiön päätöksen mukaisesti myös muille. Jos osakas ei halua osallistua hankkeeseen, hänellä on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan.

VAIHTOEHTO 2

- Taloyhtiö **luovuttaa** kokonaan tai osittain rakennuksensa ja kiinteistönsä **yhteistyökumppanilleen**, joka purkaa ja rakentaa uudet rakennukset.
- Uusien rakennusten huoneistoja tarjotaan taloyhtiön vanhoille osakkaille näiden vanhojen huoneistojen suhteessa.
- Vanhan rakennuksen purkamisen tai luovuttamisen ehtona on **4/5:n enemmistö** ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen mahdollisuus saada vastaava huoneisto uudesta rakennuksesta.
- Osakas voi myös vaatia osakkeidensa lunastamista käyvästä hinnasta.

VAIHTOEHTO 3

- Yli 90 prosenttia purkukuntoisen taloyhtiön osakkeista ja niiden äänimäärästä hankkineella sijoittajalla tai rakennusliikkeellä on oikeus lunastaa loput osakkeet käyvästä hinnasta.
- Osakkaalla on tällaisessa tilanteessa myös oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käyvästä hinnasta.

VAIHTOEHTO 4

- Jos taloyhtiön rakennukset ovat purkukunnossa, yhtiökokous voi **4/5:n enemmistöllä päättää rakennusten ja kiinteistöjen myynnistä ja selvitystilasta**
- Tällöin **yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkaille**, jotta osakkaat saavat rahoitusta esim. uuden huoneiston hankkimiseen jostain muualta.