

# Huoneistokirjaamisen käsikirja

28.1.2025

<b>1. YLEISTÄ HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. MÄÄRITELMÄT .....</b>	<b>6</b>
2.1 Asunto-osakeyhtiö .....	6
2.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö .....	6
2.3 Uusi yhtiö ja vanha yhtiö huoneistotietolainsäädännössä .....	6
2.4 Osake, osakekirja, osakeryhmä, osakeryhmätunnus, hallintakohde ja väliaikaistodistus .....	7
2.5 Osakeluettelo .....	8
2.6 Osakehuoneistotuloste .....	9
2.7 Yhtiöjärjestys .....	9
2.8 Isännöitsijäntodistus .....	10
2.9 RS-menettely .....	10
2.10 Perustajaosakas .....	10
2.11 Yhtiön omat osakkeet .....	10
2.12 Osakeanti, sulautuminen ja jakautuminen .....	10
2.13 Varainsiirtovero, verokanta .....	11
2.14 Panttaussitoumus .....	11
<b>3. VANHAT YHTIÖT .....</b>	<b>11</b>
3.1 Yleistä .....	11
3.2 Osakeluettelon siirto .....	12
3.3 Taloyhtiön velvoitteet .....	13
3.4 Omistusoikeuden rekisteröinti ja osakekirjan mitätöinti vanhassa yhtiössä .....	14
3.4.1 Yleistä osakekirjoista ja väliaikaistodistuksista .....	14
3.4.2 Kirjaamismahdollisuus eli osakkeenomistajan rekisteröinti .....	14
3.4.3 Kirjaamisvelvollisuus eli saannon rekisteröinti .....	15
3.4.4 Hakemuksen toimittaminen .....	15
3.4.5 Omistuksen rekisteröinnin yhteydessä esitettävä selvitys .....	16
3.4.6 Yhtiöjärjestyksen muutos ja yritysjärjestely vanhassa yhtiössä - uudet ja muuttuneet osakeryhmät ...	18
3.4.6.1 Yleistä .....	18
3.4.6.2 Yhtiöjärjestyksen muutos ennen yhtiön osakeluettelon siirtoa huoneistotietojärjestelmään .....	18
3.4.6.3 Yhtiöjärjestyksen muutos huoneistotietojärjestelmään kuuluvassa yhtiössä .....	19
3.4.7 Yritysmuodon muuttaminen .....	21
3.4.8 Vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö .....	21
3.4.9 Ennen 1.1.2019 voimassa olleiden säännösten mukainen RS-menettely .....	21
3.4.10 Jälkipanttioikeus .....	22
<b>4. UUDET JA HTJ-LAIN PIIRISSÄ OLEVAT YHTIÖT .....</b>	<b>23</b>
4.1 Yleistä .....	23
4.2 Vaihdanta ja oikeuksien rekisteröinti, kun osakkeella on sähköinen omistajamerkintä .....	23
4.2.1 RS-kohteen kauppa ja omistuksen rekisteröinti .....	23
4.2.1.1 Turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuudet .....	24
4.2.1.2 RS-rajoituksen merkitseminen .....	25
4.2.1.3 RS-menettelyn aikana tehtävät oikeustoimet: asunto-osakkeen luovuttaminen .....	26
4.2.1.4 RS-menettelyn aikana tehtävät oikeustoimet: asunto-osakkeen edelleen myynti .....	26
4.2.1.5 RS-menettelyn aikana tehtävät oikeustoimet: asunto-osakkeen panttaaminen .....	26
4.2.1.6 Omistusten, panttausten ja rajoitusmerkintöjen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään .....	27
4.2.2 Oikeuksien rekisteröinti yritysjärjestelyissä ja muissa yhtiöjärjestyksen muutoksissa .....	28
4.2.2.1 Yleistä .....	28
4.2.2.2 Sulautuminen, jakautuminen ja purkava uusrakentaminen sekä osakeanti .....	28
4.2.2.3 Muu osakeryhmätunnuksen muuttumisen aiheuttava yhtiöjärjestyksen muutos .....	29
4.3 Saannon rekisteröinti .....	30
4.3.1 Hakemus .....	30
4.3.2 Saannon rekisteröintiä koskevan asian käsittely .....	31
4.3.2.1 Viran puolesta huomioon otettavat seikat .....	32
4.3.2.1.1 Oikeustoimikelpoisuuteen kohdistuvat tarkistukset .....	33
4.3.2.1.1.1 Edunvalvojana toimiminen sekä luvanvaraiset ja kielletyt oikeustoimet .....	34
4.3.2.1.1.2 Edunvalvojan ja edunvalvontavaltuutetun esteellisyys .....	34

28.1.2025

4.3.2.1.1.3 Edunvalvontavaltuus .....	35
4.3.3 Hakemuksen täydentäminen .....	36
4.4 Saantolajikohtaiset edellytykset rekisteröinnille .....	36
4.4.1 Luovutussaannot .....	36
4.4.1.1 Yleistä luovutussaannon rekisteröinnistä .....	36
4.4.1.2 Luovuttajan suostumus .....	37
4.4.1.3 Kuolinpesä luovuttajana .....	38
4.4.1.4 Yhteisö luovutuksen osapuolena .....	38
4.4.1.4.1 Yksityisoikeudelliset oikeushenkilöt .....	38
4.4.1.4.2 Julkisoikeudelliset oikeushenkilöt .....	38
4.4.1.4.3 Asunto-osakkeiden hankkiminen perustettavan yhtiön lukuun .....	40
4.4.1.4.4 Rekisteristä poistettu yhteisö luovuttajana .....	41
4.4.1.4.5 Ulkomaalainen yhtiö luovutuksen osapuolena .....	41
4.4.1.5 Luovutuskirjan korjaamistarpeita .....	41
4.4.1.6 Luovutuksen purkaminen .....	42
4.4.2 Yritysjärjestelyt .....	43
4.4.2.1 Yhtiömuodon muuttaminen .....	43
4.4.2.2 Sulautuminen ja jakautuminen .....	43
4.4.2.3 Osakeyhtiön purkaminen .....	43
4.4.3 Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot .....	44
4.4.4 Lunastus .....	44
4.5 Lykkäävät ehdot saannoissa .....	44
4.6 Välisaannot eli saantojen ketjuuntuminen .....	45
4.7 Yhtiön purkautuminen ja kaupparekisteristä poistaminen .....	45
<b>5. RATKAISULAJIT OMISTUKSEN, PANTTAUKSEN JA RAJOITUKSEN REKISTERÖINNISSÄ .....</b>	<b>46</b>
5.1 Hakemuksen hyväksyminen .....	46
5.2 Ehdollinen ratkaisu .....	47
5.3 Tutkimatta jättäminen .....	48
5.4 Hakemuksen jättäminen sillensä .....	48
5.5 Hakemuksen tai ilmoituksen hylkääminen .....	48
5.6 Lepäämään jättäminen .....	49
5.6.1 Osoitus oikeudenkäyntiin .....	49
5.7 Rekisteröinti tuomioistuimen ratkaisun perusteella .....	49
5.8 Ratkaisusääntöjä ja esimerkkejä .....	50
<b>6. OMISTAJAN MERKITSEMINEN OSAKELUETTELOON .....</b>	<b>52</b>
6.1 Varainsiirtoveron suorittaminen .....	52
6.2 Lunastus- ja muut vaihdannanrajoituslausekkeet .....	54
<b>7. OMISTAJAN ILMOITTAMAN OSOITTEEN TALLENTAMINEN HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄN .....</b>	<b>57</b>
<b>8. OSAKKEEN KÄYTTÄMINEN VAKUUTENA JA PANTTAUKSEN REKISTERÖINTI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄN .....</b>	<b>58</b>
8.1 Yleistä panttauksen rekisteröinnistä .....	58
8.2 Suostumus panttaukseseen .....	59
8.3 Etusija .....	59
8.4 Useat panttaukset, määräosapanttaus ja enimmäiseuromäärään rajoitettu panttaus .....	59
8.4.1 HTJ-lain määrittämät reunaehdot .....	59
8.4.2 Asunto-osakkeen luovutukseen liittyvät rahoitus- ja vakuusjärjestelyt .....	59
8.5 Panttauksen muuttaminen ja poistaminen .....	61
8.6 Panttauksen rekisteröintiä koskevan asian käsittely .....	62
8.6.1 Viran puolesta huomioon otettavat seikat .....	62
8.6.2 Panttauksen rekisteröinnin ratkaisulajit .....	63
<b>9. RAJOITUKSEN MERKITSEMINEN .....</b>	<b>63</b>
9.1 Rajoituslajit .....	63
9.2 Rajoituksen merkintää koskevan asian käsittely .....	67

28.1.2025

9.2.1 Rajoituksen merkitsemisen ratkaisulajit.....	68
9.2.2 Rajoituksen poistaminen ja muuttaminen.....	68
<b>10. MUUTOKSENHAKU .....</b>	<b>68</b>
<b>11. VIRHEEN KORJAAMINEN .....</b>	<b>69</b>
11.1 Asiavirheen korjaaminen .....	69
11.2 Teknisen virheen korjaaminen.....	69
<b>12. SYVENTÄVÄÄ TIETOA .....</b>	<b>70</b>
12.1 Rekisteröinnin oikeusvaikutukset .....	70
12.2 Sähköiset allekirjoitukset .....	71
12.3 Huoneistokirjaamisen maksut.....	72
12.4 Vahingonkorvausvelvollisuus .....	73

28.1.2025

## 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

- omistuksen ja panttauksen rekisteröintiä koskevaa kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä sekä koskevat tiedot
- rajoituksen merkitsemistä koskevaa hakemusta tai ilmoitusta ja hakemuksen käsittelyä sekä ratkaisua koskevat tiedot

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. 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 yhtiöiltä 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.

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, esimerkiksi taloyhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen keräämiseen. 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 rekisteröinteihin vaikuttavat monet eri lait siirtymäsäännöksineen. Keskeisiä ovat 1.1.2019 voimaan tullut laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018), "HTJ-laki" ja laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta (1329/2018), "voimaansaattolaki". Itse huoneistotietojärjestelmälaki on varsin väljästi kirjoitettu, minkä vuoksi kokonaisuuden hahmottamiseksi on myös perehdyttävä hallituksen esityksen HE 127/2018 yksityiskohtaisiin perusteluihin. Huoneistotietojärjestelmälaainsäädäntöön sisältyvät myös muutokset asunto-osakeyhtiölaakiin, asuntokauppalakiin, yritys- ja yhteisötietolakiin sekä valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvään lainsäädäntöön, kuten aravalakiin (säädosnumeroilla 1330-1345/2018).

28.1.2025

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 usealla 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.

### 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-

28.1.2025

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.

Uusi yhtiö on perustamisestaan lähtien huoneistotietojärjestelmän piirissä eikä sen osakkeista anneta lainkaan painettuja (paperisia) osakekirjoja. Vanha yhtiö ja osake tulevat huoneistotietojärjestelmän piiriin voimaannpanolaissa säädetyn kaksivaiheisen menettelyn myötä. Ensin taloyhtiö siirtää osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Tämän jälkeen kukin yksittäinen osakkeenomistaja hakee omistuksensa rekisteröintiä osakehuoneistorekisteriin, missä yhteydessä osakehuoneiston hallintaan oikeuttava osakekirja mitätöidään. Paperiset osakekirjat poistuvat sitä mukaa kun taloyhtiöt siirtävät osakeluettelonsa ylläpidon MML:lle ja omistukset muutetaan sähköisiksi rekisterimerkinnöiksi. Siirtymävaihe jatkuu vuoden 2033 loppuun, minkä jälkeen paperiset osakekirjat on tullut muuttaa sähköisiksi omistusmerkinnöiksi.

## 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. Valtiovarainministeriö on hyväksynyt painolaitokset, joissa osakekirjoja on voinut painattaa. Osakekirja annetaan nimetylle henkilölle, joka voi olla yksityis- tai oikeushenkilö. Osakekirjaan tulee merkitä yhtiön toiminimi ja Y-tunnus, osakkeiden järjestysnumero taikka lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero. Osakekirjasta tulee ilmetä tieto siitä, minkä osakehuoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa ja siinä on oltava maininta lunastuslausekkeesta, jos yhtiöjärjestyksessä sellainen on. Osakekirja on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on allekirjoitettava se omakätisesti.

Vanhojen yhtiöiden osalta lähtökohtana on, että yhtiöllä on painetut osakekirjat. Huoneistotietolainsäädännön siirtymäsäännösten puitteissa painettuja osakekirjoja koskevat säännökset voivat edelleen tulla vanhoissa yhtiöissä sovellettavaksi. Vuoden 2023 loppuun saakka on mahdollista ja täysin normaalia, että yhtiö joutuu painattamaan osakekirjat, jos yhtiö ei vielä ole huoneistotietojärjestelmässä ja esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muutoksen johdosta tulee tarve antaa muuttunutta tilannetta vastaavat uudet osakekirjat. Sen sijaan uusille yhtiöille ei paineta paperisia osakekirjoja enää lainkaan, koska omistus perustuu huoneistotietojärjestelmän rekisterimerkintään.

Ennen vuotta 1992 rekisteröidyn yhtiö ei ole ollut pakko antaa osakekirjoja, joten tällaisilla yhtiöillä voi olla esimerkiksi aikanaan yleisesti kirjakaupoista saataville asiakirjapohjille laadittuja osakekirjoja. Jos tämä on yhtiön viimeksi antama osakekirja, se on edelleen täysin hyväksyttävä ja laillinen, koska osakekirjan painattaminen ja antaminen osakkeenomistajille tuli pakolliseksi vasta 1.1.1992.

Kun osakekirja toimitetaan kirjaamisviranomaiselle mitätöitäväksi tai muussa tarkoituksessa, osakekirja tulee esittää alkuperäisenä. Tämä johtuu osakekirjan asemasta arvopaperina; sitä jolla on

28.1.2025

osakekirja hallussaan ja joka on omistajana merkitty osakeluetteloon, voidaan pitää osakkeen omistajana.

**Väliaikaistodistus** on kirjallinen todistus, jonka yhtiö voi antaa ennen osakekirjan painattamista. Väliaikaistodistus koskee oikeutta yhteen osakeryhmään ja sisältää maininnan siitä, että osakekirja annetaan vain väliaikaistodistusta vastaan. Väliaikaistodistusta ei tarvitse painattaa turvapainossa. Osakekirja kuten väliaikaistodistuskin voidaan asettaa vain nimetyille henkilöille, joka on osakeluetteloon merkitty omistaja. Väliaikaistodistukseen sovelletaan muutoin, mitä osakekirjaan tulee merkitä eli 1) yhtiön toiminimi sekä Y-tunnus, 2) osakkeiden järjestysnumerot taikka lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero, 3) tieto siitä, minkä osakehuoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa ja tieto mahdollisesta lunastuslausekkeesta. Väliaikaistodistus on päivittävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on allekirjoitettava se omakätisesti. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, johon sovelletaan osakeyhtiölakia, väliaikaistodistus tulee olla hallituksen tai hallituksen siihen valtuuttaman henkilön allekirjoittama ja allekirjoitukset voivat olla painettuja tai muulla siihen verrattavalla tavalla tehtyjä. Väliaikaistodistuksia ei uusissa yhtiöissä käytetä, kuten ei painettuja osakkeitaakaan.

**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 sähköisissä järjestelmissä sekä eri toimijoiden 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 KR D7AR4QP2NRHP97. 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. Hallintakohteeksi voidaan 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. päähallintakohteeksi.

## 2.5 Osakeluettelo

Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista on pidettävä osakeluetteloa. Osakeluettelon sisällöstä säädetään AOYL:ssa.

Osakeluetteloon merkitään

- osakeryhmät osakkeiden numeroinnin mukaisessa järjestyksessä
- osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden
- osakkeiden rekisteröintipäivä
- osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty
- muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädettyt tiedot
- osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus tai turvaamistoimenpide sekä huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin



28.1.2025

- 26.5.2021 lukien huoneistotietojärjestelmässä ylläpidettävässä osakeluettelossa näkyy myös yhtiöjärjestyksen muutoksen vaikutus rekisterimerkintöjen ajantasaisuuteen

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, kun varainsiirtovero on maksettu).

Uusien yhtiöiden osalta Maanmittauslaitos ylläpitää huoneistotietojärjestelmän rekisteröinteihin perustuvaa osakeluetteloä 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, kunnes yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Osakeluettelon siirto on tehtävä 31.12.2023 mennessä. Kaikissa yhtiöissä ei ole ollut eikä ole edelleenkään ammatti-isännöitsijää, joten on selvää, että saantoselvityksiä on aikojen saatossa tehty vaihtelevalla tarkkuudella. Osakeluettelon siirrossa 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 voidaan luovuttaa kysymättä tietojen käyttötarkoitusta. Tätä varten Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä osakeluettelosta on olemassa ns. julkinen versio. Taloyhtiön ja osakkeenomistajan käyttöön tarkoitettussa osakeluettelossa on omistajan nimen lisäksi syntymäaika ja osoite. Ennen taloyhtiön osakeluettelon luovuttamista tiedon pyytäjältä tarkistetaan aina tietojen käyttötarkoitus. Lisätietoa tietojen luovuttamisesta saa tietopalvelumenettelyn [käsikirjasta](#).

## 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. [tietopalvelumenettelyn käsikirja](#)).

## 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

28.1.2025

yleensä päteviä. Lainvastaista määräystä ei yhtiöjärjestykseen kuitenkaan saa ottaa eikä yhtiöjärjestyksellä voida poiketa tietyistä AOYL:n pakottavista säännöksistä, kuten rakennuksen käyttäminen tai velkojien ja vähemmistöosakkaiden suoja. Yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa vapaaehtoisia määräyksiä esimerkiksi kunnossapitovastuun jakautumisesta, jolloin näitä määräyksiä sovelletaan AOYL:n olettasäännösten sijaan. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää yhtiökokous pääsääntöisesti määränemmistö päätöksellä.

## 2.8 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijän tai jos taloyhtiöllä ei ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtajan on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva todistus. Todistus on annettava osakeluetteloon merkitylle 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 alkaen isännöitsijäntodistuksessa on tullut olla tieto yhtiön ja osakkeen kuulumisesta huoneistotietojärjestelmään.

## 2.9 RS-menettely

RS-menettelyllä tarkoitetaan pakolliseksi säädettyä suojajärjestelmää, jota sovelletaan, kun uusia asunto-osakkeita tarjotaan kuluttajille jo kohteen rakentamisvaiheessa. RS-lyhenne tulee 1970-luvulla sopimus pohjaisesti syntyneistä käytänteistä, jotka saivat nimen ”rahallaitosten neuvottelukunnan suosittelu”. Sekä uusi että vanha yhtiö voivat olla RS-menettelyssä.

## 2.10 Perustajaosakas

Asuntokauppala lain tarkoittama perustajaosakas on luonnollinen henkilö, yhteisö tai säätiö, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Usein perustajaosakas on rakennusalalla toimiva elinkeinonharjoittaja. Määritelmä poikkeaa yhtiölainsäädännöstä siinä, ettei asuntokauppalaisissa tarkoitetun perustajaosakkaan 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.

28.1.2025

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 kaksi yhtiötä sulautuu 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.

### 2.13 Varainsiirtovero, verokanta

Osakehuoneiston saannosta on luovutuksensaajan maksettava varainsiirtoveroa 1,5 % 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 (omistaja) 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. VANHAT YHTIÖT

### 3.1 Yleistä

Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden osalta liittyminen huoneistotietojärjestelmään on pakollista ja se sisältää kaksi vaihetta. Ensin, 31.12.2023 mennessä, on tehtävä osakeluettelon ylläpidon siirto Maanmittauslaitokselle. Osakeluettelon siirtäminen tapahtuu ilmoittamalla huoneistotietojärjestelmään AOYL:ssa säädetyt osakeluettelon tiedot sekä tieto yhtiöjärjestykseen mahdollisesti sisältyvästä lunastuslausekkeesta tai muusta vaihdannanrajoituslausekkeesta.

Huoneistotietojärjestelmään siirtymisen toisena vaiheena on kunkin huoneiston osalta osakkeen omistusoikeuden rekisteröiminen. Osakkeenomistaja voi siis hakea oikeutensa rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään vasta sen jälkeen, kun vanha asunto-osakeyhtiö on siirtänyt

28.1.2025

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.

### 3.2 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 tulee korjata ennen osakeluettelon ylläpidon siirtämistä Maanmittauslaitokselle.

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 olemassa olevat osakeryhmät ovat siirtopalvelussa oikein. Osakeluettelon tiedot on ilmoitettava osakeluettelon siirron yhteydessä myös siinä tapauksessa, että yhtiö olisi jo aikaisemmin rakenteistanut yhtiöjärjestyksen eli ilmoittanut yhtiöjärjestyksen tiedot sähköisesti PRH:lle. Tämä johtuu siitä, että vain osakeluettelon siirrossa saadaan yksityiskohtainen tieto yhtiöjärjestyksen vaihdannanrajoituslausekkeista ja siitä, voidaanko yhtiöjärjestystä muuttaa ilman velkojen suostumusta. On huomattava, että taloyhtiöiden vastuulla on, että siirtohetkellä osakeluettelon merkittyjen omistajien saannot on tutkittu. Kirjaamisviranomaisen ei näitä saantoja enää tutki, vaan sen vastuulla ovat osakeluettelon siirtoa seuraavat saantojen rekisteröinnit.

Osakeluettelotietojen siirtäminen Maanmittauslaitokselle on voitu tehdä 1.5.2019 lukien. [Osakehuoneistorekisteri.fi](https://osakehuoneistorekisteri.fi)-sivustolla on osakeluettelon siirtoon tarkoitettu sähköinen palvelu (ns. siirtopalvelu), jolla taloyhtiön edustaja pääsee siirtämään osakeluettelon tiedot Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. Ne yhtiöt, joilla on käytössään isännöintijärjestelmä, voivat siirtää tiedot suoraan isännöintijärjestelmästä saatavan siirtotiedoston avulla. Osakeluettelon siirto on tehtävä 31.12.2023 mennessä, jolloin siirrosta ei peritä viranomaismaksua. Mikäli taloyhtiö ei jostain syystä siirtäisi osakeluetteloaan määräajassa, peritään 1.1.2024 tai sen jälkeen tehdystä siirrosta maksu, jonka suuruudesta säädetään kulloinkin voimassa olevassa maksuasetuksessa. 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 -osio sisältää mm. kiinteistön tyypin ja kiinteistötunnuksen sekä rakennusten osoite- ja rakennustunnustiedot. Huoneistokirjaamisen kannalta olennaisin on osakeryhmät ja niiden omistajat -osio, jossa ilmoitetaan mm. osakeryhmätunnus, osakkeet, hallintakohde (huoneisto, autopaikka, muu tila), rajoitukset (HITAS, arava-, lunastus- ja vaihdannanrajoituslausekkeet, lesken oikeus ja testamenttiin perustuva käyttöoikeus, ulosmittaus ja turvaamistoimenpiteet) 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 merkitty).

Omistajatiedot siirtyvät sellaisinaan heti myös Maanmittauslaitoksen ylläpitämään osakeluettelon, mutta eivät varsinaiseksi omistajamerkinäksi osakehuoneistorekisteriin. Osakeluettelotulosteelta ilmenee, että omistajuus perustuu ainoastaan yhtiön siirrossa ilmoittamaan osakeluettelomerkintään. Tässä vaiheessa osakkeen omistus osoitetaan edelleen painetun osakekirjan hallinnalla siihen saakka, kunnes osakekirja mitätöidään omistuksen rekisteröinnin yhteydessä.

28.1.2025

Kuka sitten merkitään osakeluettelon siirrossa osakkeen omistajaksi? Vastaus on yksinkertainen: osakeluettelon merkitään omistaja, joka on esittänyt taloyhtiölle (isännöitsijälle) luotettavan selvityksen saannostaan sekä suorittamastaan varainsiirtoverosta. Mikäli uusi omistaja ei ole kehotuksista huolimatta toimittanut selvitystä saannostaan, ei osakeluettelomerkintää ole saanut tehdä, eikä osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitokselle vaikuta asiaan. Siten, mikäli uutta omistajaa ei ole voitu vielä siirtoa tehtäessä merkitä osakeluettelon esimerkiksi puuttuvan varainsiirtoveroselvityksen vuoksi, tulee siirrossa omistajana ilmoittaa osakkeen viimeisin osakeluettelon merkitty omistaja. Tämä tilanne on käsillä esimerkiksi silloin, kun isännöitsijälle on toimitettu kauppakirja vastikemaksua tai muuta käytännön asian hoitamista varten, mutta ei selvitystä varainsiirtoverosta. Isännöintijärjestelmät ovat saattaneet tällöin sallia uuden omistajan merkitsemisen osakeluettelon ns. ”ei merkittynä” tai ”ei siirrettynä” omistajana, joka siis odottaa lopullista ja varsinaista osakeluettelon merkitsemistä. Huoneistotietojärjestelmä ei tällaista ”odottavaa” osakeluettelomerkintää tunne, joten mikäli AOYL:ssa säädetty edellytykset osakeluettelomerkinnän tekemiselle eivät ole täyttyneet, ei tällaista omistajaa tule ilmoittaa osakeluettelon siirrossa.

Omistajatieto on siirrossa pakollinen tieto, joten sitä ei voi jättää antamatta. Mikäli omistajatietoa ei ole, isännöitsijän on syytä ottaa yhteyttä MML:n osakeluettelon siirtopalvelun tukeen.

Osakeluettelon siirrossa mahdollisesti tapahtunut virhe voidaan korjata taloyhtiön pyynnöstä Maanmittauslaitoksessa, mikäli edellytykset korjaamiselle ovat olemassa. Korjaaminen on maksullista 1.1.2024 lukien. Maksut määräytyvät kulloinkin voimassa olevan maksuasetuksen mukaan.

### 3.3 Taloyhtiön velvoitteet

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 osakeluettelon. Lisäksi osakekirjan antamispäivä on selvitettävä taloyhtiön tiedoista siihen saakka, kunnes osakekirja on mitätöity eli osakkeella on sähköinen omistajarekisteröinti. Valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvien rajoitusten 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 toisen henkilön tekemään siirron. Sähköistä siirtosovellusta käytettäessä taloyhtiön kaupparekisterin tietojen tulee olla ajantasaiset, ja nimenkirjoitusoikeuden on ilmentävä rekisteristä, koska sovellukseen kirjautuminen ja valtuuttaminen tapahtuvat suomi.fi-tunnistautumisella. Kun osakeluettelon tiedot on tarkistettu siirtopalvelussa, 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 osakeluettelon siirtopalvelusta ”Osakkaiden yhteystiedot”-tiedostona.

28.1.2025

### 3.4 Omistusoikeuden rekisteröinti ja osakekirjan mitätöinti vanhassa yhtiössä

#### 3.4.1 Yleistä osakekirjoista ja väliaikaistodistuksista

Ennen 1.1.2019 perustetulla yhtiöllä on ollut velvollisuus antaa osakehuoneiston hallintaan oikeuttavasta osakeryhmästä osakekirja, joka on painettu painolaitoksessa. Osakekirjoista ja väliaikaistodistuksista on kerrottu tarkemmin luvussa 2. Kun taloyhtiössä tehdään päätös osakekirjojen painattamisesta, päätös koskee kaikkia osakeryhmiä, ts. yksittäinen osakkeenomistaja ei voi jättäytyä päätöksen ulkopuolelle tai toisaalta hankkia osakekirjaa vain itselleen. Jos taloyhtiössä ei jostain syystä vastoin asunto-osakeyhtiölain määräystä ole koskaan painettu osakekirjoja, niitä ei pelkästään huoneistotietojärjestelmään siirtymisen vuoksi tarvitse painattaa. Omistuksen rekisteröinnissä osakekirjan sijaan voidaan esittää väliaikaistodistus tai tiettyjen edellytysten täytyessä hallituksen selvitys.

Niin kauan kuin osakekirja on painettu (paperinen), omistaja voi käyttää sitä kuten ennenkin, esimerkiksi pantata osakkeen, jos 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. Jos 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 siihen asti, kun osakekirja on mitätöity. Näin ollen esimerkiksi kuoletetun osakekirjan tilalle on lähtökohtaisesti annettava uusi painettu osakekirja.

#### 3.4.2 Kirjaamismahdollisuus eli osakkeenomistajan rekisteröinti

Osakeluettelotietojen siirtämisellä itsessään ei ole välitöntä vaikutusta osakkeenomistajan oikeuksien käyttöön, jos osakkeenomistaja on merkitty osakeluetteloon. Omistaja saa taloyhtiöltä tiedon, kun osakeluettelon ylläpidon siirto Maanmittauslaitokselle 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 että hänellä on sähköinen omistajarekisteröinti osakehuoneistorekisterissä yhtiökokousta edeltävänä päivänä. Saannon rekisteröimistä koskevan hakemuksen vireille tulo ei vielä oikeuta osallistumaan yhtiökokoukseen.

Omistuksen rekisteröinti on vapaaehtoista lukuun ottamatta osakeluettelon siirron jälkeen tehtävää ensimmäistä luovutusta, johon liittyy kirjaamisvelvollisuus (josta tarkemmin luvussa 3.4.3).

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

28.1.2025

käyttäminen on perusteltua viimeistään siinä vaiheessa, kun omistuksen rekisteröinti ja osakekirjan mitätöinti ovat omistajan velvollisuus.

### 3.4.3 Kirjaamisvelvollisuus eli saannon rekisteröinti

Kun vanha asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja sen osake luovutetaan ensimmäisen kerran, luovutuksensaajan on haettava omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Jos kysymyksessä on ehdollinen saanto (saanto ei ole lopullinen luovutukseen liittyvän ehdon takia), uuden asunnon kauppa (asunto myydään otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa) tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtovero (esim. lahja), hakemus on tehtävä kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Määräajan ylittämistä peritään myöhästymismaksu. Kirjaamisvelvollisuus koskee vain tätä tilannetta, eli jatkoluovutuksiin ei liity määräaika omistuksen rekisteröinnille, joten niistä ei myöskään voi aiheutua myöhästymismaksua maksettavaksi. Maksuista on kerrottu jäljempänä luvussa 12.3.

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 vasta, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu. Kirjaamisenmenettelyssä tällaisesta kaupasta käytetään nimitystä ehdollinen kauppa tai ehdollinen luovutus. 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 voimassa olleiden säännösten mukaisessa RS-menettelyssä.

Kirjaamisvelvollisuus koskee laissa nimenomaisesti mainittujen luovutussaantojen lisäksi myös muita saantotyyppisiä, kuten yhtiöoikeudellisia ja perintöoikeudellisia saantoja. Tämä on johdonmukaista, kun huomioidaan omistuksen rekisteröinnille ja osakekirjan mitätöimiselle asetetut tavoitteet.

Sulautumisessa ja jakautumisessa tapahtuu ns. yleisseuraanto, jolloin sulautuvan tai jakautuvan yhteisön varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhteisölle. Kirjaamisvelvollisuus ei koske yleisseuraantona vastaanottavalle yhtiölle siirtyviä osakkeita.

### 3.4.4 Hakemuksen toimittaminen

Hakemus voidaan toimittaa kirjaamisviranomaiselle sähköpostilla, postitse tai jättämällä hakemus asiakaspalveluun. Lisäksi hakemuksen toimittaminen on mahdollista vaiheittain käyttöön otettavien sähköisten palvelujen kautta seuraavasti.

Ammattitoimijat kuten pankit voivat toimittaa hakemuksen loppuvuodesta 2024 käyttöön otetun rajapinnan kautta silloin, kun kyse on osakekirja-muotoisen osakkeen saannon (vain kauppa tai lahja) rekisteröinnistä ja saannon osapuolina ovat luonnolliset henkilöt. Kehittämisen edetessä rajapintapalvelun hakemustyyppisiä tullaan lisäämään. Ajantasainen tieto löytyy maanmittauslaitoksen verkkosivuilta ([Asuntokaupan rajapintapalvelut](#)).

Osakkeenomistaja voi puolestaan hakea omistuksen rekisteröintiä Asiointipalvelun kautta 5.2.2025 lukien. Ensivaiheessa Asiointipalvelussa osakeluetteloon merkitty omistaja voi hakea huoneistolle sähköistä omistajamerkintää sekä osakkeen minkä tahansa saannon (kauppa, lahja, perintö ym.) rekisteröintiä, kun omistus perustuu paperiseen osakekirjaan. Yhteisöjen osalta edellytyksenä on, että palvelua käyttävälle yhteisön edustajalle löytyy valtuus suomi.fi -valtuudet palvelusta.

Asiointipalvelun ja rajapintapalvelun kautta toimitettu hakemus tulee vireille välittömästi hakemuksen saavuttua huoneistotietojärjestelmään. Muulla tavoin toimitetun hakemuksen vireille tulo tapahtuu silloin, kun hakemus merkitään rekisteriin. Kun hakemus on tehty sähköisesti (sähköpostilla,

28.1.2025

asiointipalvelussa tai rajapinnan kautta), tulee huoneistoa koskeva alkuperäinen osakekirja tai väliaikaistodistus toimittaa saateen kanssa Maanmittauslaitokselle postitse (ks. turvallinen lähetystapa Postin sivuilta) tai lähimpään toimipisteeseen.

### 3.4.5 Omistuksen rekisteröinnin yhteydessä esitettävä selvitys

Osakkeenomistaja saa hakea omistusoikeutensa rekisteröimistä osakehuoneistorekisteriin sen jälkeen, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Hakemukseen tulee liittää osakkeista annettu alkuperäinen osakekirja tai väliaikaistodistus, jonka Maanmittauslaitos mitätöi osakkeenomistajan omistusoikeuden rekisteröinnin yhteydessä. Mitätöinti merkitään osakekirjaan/väliaikaistodistukseen lisäämällä teksti: *”Mitätöity – liitetty huoneistotietojärjestelmään”*. Mitätöity osakekirja hävitetään tai palautetaan pyynnöstä hakijalle tai hänen asiamiehelleen.

Mikäli osakeryhmällä on useita omistajia (esim. puoliset yhdessä), kaikkien omistajien murto-osat tulee hakea rekisteröitäviksi samalla kertaa. Ei siis ole mahdollista, että vain toisen puolison osuus rekisteröitäisiin, ja loppuosa jäisi vaille omistusta huoneistotietojärjestelmässä, koska osakekirjaa ei voi mitätöidä vain osittain.

Ennen osakekirjan mitätöintiä käsittelijän tulee tarkistaa rekisteristä, ilmenevätkö osakekirjaan merkityt voimassa olevat arava- ja aravarajoituslain mukaiset rajoitusmerkinnät kyseisen osakkeen osalta huoneistotietojärjestelmästä. Mikäli näin ei ole, rajoitusmerkinnät tulee siirtää osakeluetteloon ja osakehuoneistorekisteriin ennen osakekirjan mitätöintiä. Arava- ja aravarajoitusmerkinnöistä on kerrottu tarkemmin rajoituslajeja koskevassa kohdassa 9.1.

Rekisteröinnin ja mitätöinnin edellyttämä selvitys riippuu siitä, kuka rekisteröintiä hakee.

#### A. Osakkeen nykyinen omistaja haluaa rekisteröidä omistuksensa osakehuoneistorekisteriin.

Rekisteröinnin perusteena on osakekirja tai taloyhtiön selvitys, jolloin ratkaisusta ei lähde varainsiirtoverokyselyä.

Rekisteröinti edellyttää, että

1. yhtiö on huoneistotietojärjestelmässä
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
  - Siirtomerkintöjen puuttuminen hakijalle ei tässä tapauksessa ole kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuden piirissä, koska taloyhtiö on osakeluettelon siirrossa ilmoittanut hakijan osakkeiden omistajaksi. Taloyhtiön vastuulla on ollut tutkia mahdolliset saannot. Jos taloyhtiö ei ole vaatinut siirtomerkintöjä tehtäväksi osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen ennen osakeluettelomerkinnän tekemistä, kirjaamisviranomainen ei voi enää tässä vaiheessa puuttua asiaan
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 osakeluetteloon 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).

Jos hakija esittää jotain muuta kuin yllä kohdissa 2–5 mainittua selvitystä, asia tutkitaan ja selvityksen riittävyys arvioidaan tapauskohtaisesti. Jos hakijalla ei ole mitään edellä mainituista selvityksistä,



28.1.2025

hakemusta ei voida hyväksyä. Selvyyden vuoksi todettakoon, että kirjaamisviranomaisen toimittama kuulutusmenettely ei ole osakkeen omistuksen rekisteröinnissä, kuten ei myöhemminkään saantojen rekisteröinnin yhteydessä, mahdollista. Jos kohdan 1 edellytys ei täyty, hakemus on enneaikainen 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 osakeluetteloon merkityn osakkeenomistajan rekisteröimiseen. Hallituksen selvitys ei ole osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen rinnastettava arvopaperi, joten sitä ei voi siirtää osakekirjan tavoin. Selvityksellä osakeluetteloon merkitty osakkeenomistaja voidaan 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 osakeluetteloon merkitty omistaja. Riittää, että päätösvaltainen määrä (yleensä yli puolet) hallituksen jäsenistä allekirjoittaa selvityksen. Hallituksen päätösvalta ilmenee yhtiöjärjestyksestä. Isännöitsijällä ei ole tämän selvityksen antamiseen toimivaltaa. Hallituksen selvitys voi tulla kyseeseen esimerkiksi ennen vuotta 1992 perustettujen yhtiöiden kohdalla, koska tuolloin ei ollut pakko painattaa osakekirjoja.

Huoneistotietojärjestelmään rekisteröity omistus merkitään välittömästi myös osakeluetteloon, eikä merkintä edellytä selvitystä varainsiirtoverosta, koska isännöitsijä on sen jo aikanaan valvonut.

### **B. Omistaja ei ole osakeluettelon siirron jälkeen vielä rekisteröinyt omistusoikeuttaan osakehuoneistorekisteriin. Omistaja 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 on asianomainen **saantolaji** (esimerkiksi kauppa, vaihto, perinnönjako tai testamentti), joka 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
  - hakija esittää **alkuperäisen osakekirjan tai väliaikaistodistuksen**, jossa on siirtomerkintä myyjältä hakijalle
3. osakeluettelossa on omistajana joku muu kuin myyjä, jolloin
  - hakija esittää **alkuperäisen osakekirjan tai väliaikaistodistuksen**, jossa on katkeamaton siirtoketju alkaen *viimeisestä osakeluetteloon merkitystä osakkeenomistajasta* ja päättyen hakijaan
  - jos osakekirjassa on avoimia siirtoja eli osakekirjaan on tehty siirto ilman nimettyä saajaa, riittää, että siirtoketju on katkeamaton.

Jos hakija esittää jotain muuta kuin yllä kohdissa 2–3 mainittua selvitystä, asia tutkitaan ja selvityksen riittävyys arvioidaan tapauskohtaisesti. Jos hakijalla ei ole mitään edellä mainituista selvityksistä, hakemusta ei voida hyväksyä. Mikäli kohdan 1 edellytys ei täyty, hakemusta ei voida laittaa edes vireille.

Huoneistotietojärjestelmään rekisteröity omistus merkitään myös osakeluetteloon, kun selvitys varainsiirtoverosta on saatu. Kohdissa 2 ja 3 saantokirjaa ei tarvitse liittää hakemukseen. Jos siirto on merkitty osakekirjaan omistajan antamalla valtakirjalla, ko. valtakirjaa ei tarvitse esittää tai tutkia.

28.1.2025

Omistajaolettamaan siis riittää, että sähköistä omistajamerkintää hakevalla on osakekirja hallussaan ja hänet on omistajana merkitty osakeluetteloon. Jos hakijaa ei ole merkitty osakeluetteloon, osakekirjassa on oltava osakeluetteloon viimeksi merkitystä omistajasta hakijaan ulottuva katkeamaton siirtoketju.

### 3.4.6 Yhtiöjärjestyksen muutos ja yritysjärjestely vanhassa yhtiössä - uudet ja muuttuneet osakeryhmät

#### 3.4.6.1 Yleistä

Jos asunto-osakeyhtiössä tehdään yhtiöjärjestyksen muutos, jossa joko syntyy kokonaan uusia osakeryhmiä (esim. otetaan ullakotilat asumiskäyttöön) tai olemassa oleva osakeryhmä muuttuu huoneistojen yhdistämisen, laajennuksen, jakamisen tai muun syyn johdosta, yhtiön on rekisteröitävä yhtiöjärjestyksen muutos kaupparekisteriin. Tällainen yhtiöjärjestyksen muutos huoneistotietojärjestelmään kuuluvassa yhtiössä aiheuttaa aina myös omistustietojen ja mahdollisten panttaus- ja rajoitustietojen päivitystarpeen huoneistotietojärjestelmään kohdassa 3.4.6.3 kerrotulla tavalla. Päivityksen tekemisen edellytykset ja päivitysvelvolliset ovat osittain muuttuneet 15.1.2025 (lakimuutokset 151-152/2023, jotka tulivat voimaan 15.1.2025).

Tulosteilla yhtiöjärjestysmuutoksesta varoitetaan sellaisten osakeryhmien kohdalla, joita muutos koskee ja joiden osalta omistus-, panttaus- ja rajoitustietoja ei ole vielä päivitetty huoneistotietojärjestelmään.

- Yhtiöjärjestysmuutoksessa syntyneen osakeryhmän tiedoissa näytetään huomioteksti: *"Osakeryhmä on syntynyt yhtiöjärjestyksen muutoksessa pp.kk.vvvv. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla."*
- Yhtiöjärjestysmuutoksessa lakanneen osakeryhmän tiedoissa näytetään huomioteksti: *"Osakeryhmä on lakannut yhtiöjärjestyksen muutoksessa pp.kk.vvvv. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla."*

#### 3.4.6.2 Yhtiöjärjestyksen muutos ennen yhtiön osakeluettelon siirtoa huoneistotietojärjestelmään

Ennen osakeluettelon siirtoa yhtiöjärjestystä on mahdollista muuttaa ilman yhtiöjärjestyksen tietojen rakenteistamista. Kuitenkin vain rakenteiset tiedot välittyvät osakeluettelon siirtopalveluun, 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 yhtiöjärjestystä vastaava osakekirja ja mitätöitävä entinen osakekirja. Yhtiö voi tässä tilanteessa kuitenkin antaa väliaikaistodistuksen (tai hallituksen selvityksen ennen 1.1.1992 perustetuissa yhtiöissä, joissa ei annettu osakekirjoja), joka esitetään aikanaan omistuksen rekisteröintihakemuksen liitteenä. Näin mitätöityneitä osakekirjoja ei tule toimittaa Maanmittauslaitokseen.

Sulautumisessa ja jakautumisessa purkautuvan yhtiön osakkeet vaihdetaan vastikkeena annettaviin vastaanottavan yhtiön osakkeisiin ja menettely on erilainen riippuen siitä, onko sulautumisessa tai jakautumisessa *vastaanottava* yhtiö huoneistotietojärjestelmässä vai ei. Jos vastaanottava yhtiö ei ole huoneistotietojärjestelmässä, sen tulee antaa vastikeosakkeista väliaikaistodistus. Purkautuneen yhtiön lakanneita osakekirjoja ei toimiteta Maanmittauslaitokseen. Osakkeenomistaja esittää

28.1.2025

vastikeosakkeista annetun väliaikaistodistuksen Maanmittauslaitokselle aikanaan omistuksen rekisteröintiä hakiessaan.

**Esimerkki:** *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 ”Omistuksen rekisteröinnin yhteydessä esitettävä selvitys” on kerrottu.*

Vaikka koko yhtiöjärjestys muutoksen yhteydessä rakenteistetaan, on yhtiön osakeluettelon siirrossa ilmoitettava omistajatiedot huoneistotietojärjestelmään. Yhtiön on myös ilmoitettava yhtiöjärjestyksen muut vaihdannanrajoituslausekkeet eli suostumus- ja etuostolausekkeet ja osakeryhmää koskevat rajoitukset.

### 3.4.6.3. Yhtiöjärjestyksen muutos huoneistotietojärjestelmään kuuluvassa yhtiössä

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 sekä mahdollisia panttauksia ja rajoituksia.

#### **Sulautuminen, jakautuminen ja purkava uusrakentaminen sekä osakeanti**

Sulautumisissa ja jakautumisissa, joissa vastaanottava yhtiö kuuluu huoneistotietojärjestelmään, sulautumis- tai jakautumisvastikkeena ei anneta painettuja osakekirjoja. Tämä koskee uusia yhtiöitä sekä niitä vanhoja yhtiöitä, joissa osakeluettelo on siirretty.

Huoneistotietojärjestelmään kuuluvassa yhtiössä osakeluettelon siirron jälkeen osakeannissa, sulautumisessa ja jakautumisessa sekä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 39 §:n mukaisessa 15.1.2025 jälkeen rekisteröidyssä purkamisessa ja uusrakentamisessa syntyneiden uusien osakkeiden (osakeryhmien) omistajat rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään yhtiön ilmoituksesta. Kolmessa viimeksi mainitussa myös panttaukset ja rajoitukset rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään yhtiön ilmoituksesta ilman kenenkään oikeudenhaltijan suostumuksia edellyttäen, että yritysjärjestelyssä purkautuneen yhtiön kaikki osakkeet ovat olleet muodoltaan sähköisiä ja niissä kaikissa on sähköinen omistajamerkintä. Lisäksi edellytyksenä on, että lakanneisiin osakkeisiin kohdistuneet kaikki oikeudet ja rajoitukset tulevat kohdistetuksi johonkin uuteen vastikkeena saatuun osakkeeseen. Muussa tapauksessa panttausten ja rajoitusten rekisteröinti uusille osakeryhmille tapahtuu samanaikaisesti asianomaisten oikeudenhaltijoiden hakemusten perusteella ja rekisteröinti edellyttää osakkeenomistajien suostumukset (panttausten osalta) tai muun tarvittavan asiakirjaselvityksen sekä taloyhtiön selvityksen muuttuneista osakeryhmistä.

Mikäli sulautuneen, jakautuneen tai purkavassa uusrakentamisessa purkautuneen yhtiön yhdenkin osakkeen muoto on ollut osakekirja, eikä osakekirjaa ole saatu taloyhtiön haltuun, yhtiö ilmoittaa Maanmittauslaitokselle tällaisen osakkeen osalta ainoastaan tiedon osakeluettelon merkitystä omistajasta ja mitätöimättömästä osakekirjasta. Maanmittauslaitos kirjaa tätä koskevan tiedon vastaanottavan yhtiön osakeluettelon sulautumis- ja jakautumisvastikkeena saaduille osakkeille taikka purkamisessa ja uusrakentamisessa lakanneiden osakkeiden tilalle saaduille osakkeille. Merkintä näkyy osakeluettelo- ja osakehuoneistotulosteilla rajoitusmerkintänä: ”Tieto osakeluettelon merkitystä omistajasta ja mitätöimättömästä osakekirjasta”. Omistuksen rekisteröinti tällaiselle kohteelle tapahtuu omistajan hakemuksesta ja edellyttää osakekirjan toimittamista Maanmittauslaitokselle.

28.1.2025

Jos purkavaa uusrakentamista koskeva yhtiöjärjestyksen muutos on rekisteröity ennen 15.1.2025, omistus-, panttaus- ja rajoitustiedot rekisteröidään muutoksessa syntyneille osakeryhmille kunkin oikeudenhaltijan hakemuksesta. Rekisteröinti edellyttää joko omistajan suostumuksen (panttausten osalta) tai muun tarvittavan asiakirjaselvityksen sekä taloyhtiön selvityksen muuttuneista osakeryhmistä.

### **Muu osakeryhmätunnuksen muuttumisen aiheuttava yhtiöjärjestyksen muutos**

Kyse on yhtiöjärjestyksen huoneistosiselelmää koskevista muista kuin sulautumisesta, jakautumisesta tai purkavasta uusrakentamisesta taikka osakeannista johtuvista muutoksista. Nämä muut yhtiöjärjestyksen muutokset edellyttävät 15.1.2025 lukien, että muutoksen kohteena olevien osakkeiden muoto on huoneistotietojärjestelmässä sähköinen ja osakkeella sähköinen omistajamerkintä. Tämä johtuu siitä, että osakehuoneistorekisteriin kirjattujen, muutoksen kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuvien pantinhaltijoiden ja muiden mahdollisten oikeudenhaltijoiden suostumukset on hankittava ennen yhtiöjärjestysmuutoksesta päättävän yhtiökokouksen koolle kutsumista siten kuin asiasta asunto-osakeyhtiölaissa säädetään (AOYL 6 luku 22 § 5 mom).

### Muutostilanteet ja rekisteritietojen päivitys, kun yhtiöjärjestysmuutos on tullut vireille Patentti- ja rekisterihallituksen YTJ-palvelussa ennen 15.1.2025

Huoneistotietojärjestelmässä osakeryhmätunnuksen muuttumisen aiheuttavia yhtiöjärjestyksen muutoksia ovat seuraavat huoneistosiselelmään vaikuttavat muutokset:

- huoneistojen yhdistäminen ja jakaminen
- osakenumeroinnin muutos
- hallintakohdetyypin muutos
- osakkeiden siirtyminen osa-aikaiseen hallintaan tai siitä poistuminen ja
- osakkeiden siirtyminen rakennusten välillä

Muuttuneiden osakeryhmien omistus rekisteröidään omistajan hakemuksesta yhtiön antaman selvityksen perusteella. Tällöin osakkaan on esitettävä muuttuneesta osakeryhmästä annettu osakekirja tai väliaikaistodistus rekisteröinnin yhteydessä, jos lakanneen osakeryhmän omistus on perustunut paperiseen osakekirjaan. Voimaanpanolain mukaan vanhan yhtiön osakekirjan antamiseen ja vaihtamiseen sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 9 §:ää osakkeen omistuksen sähköiseksi rekisteröintiin asti (voimaanpanolaki 10 § 2 momentti). Siten taloyhtiön hallituksen on annettava uutta tilannetta vastaava osakekirja tai sen sijasta väliaikaistodistus sekä mitätöitävä entinen (vanha asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 2 luku 9 §).

Mahdolliset panttaukset ja rajoitukset kirjataan muuttuneille osakeryhmille panttausten osalta pantinsaajan hakemuksesta ja rajoitukset oikeudenhaltijan hakemuksesta. Rekisteröintiin vaaditaan normaalit panttausten ja rajoitusten rekisteröintiin tarvittavat selvitykset kuten omistajan suostumus tai rajoitusten osalta muu asiakirjaselvitys.

### Muutostilanteet ja rekisteritietojen päivitys, kun yhtiöjärjestysmuutos on tullut vireille Patentti- ja rekisterihallituksen YTJ-palvelussa 15.1.2025 tai sen jälkeen

Huoneistotietojärjestelmässä osakeryhmätunnuksen muuttumisen aiheuttavia yhtiöjärjestyksen muutoksia ovat 15.1.2025 lukien edellä mainittujen lisäksi seuraavat huoneistosiselelmään vaikuttavat muutokset:

- huoneiston käyttötarkoituksen muutos
- pinta-alan muutos (muu kuin tarkistusmittaus)
- autopaikan tai muun tilan menettäminen huoneistolta
- huoneiston sijaintikerroksen tai portaan muutos

28.1.2025

Muutoksen kohteena oleviin osakeryhmiin kohdistuneet omistustiedot sekä mahdolliset panttaukset ja rajoitukset kohdistetaan omistajan hakemuksesta muuttuneisiin osakeryhmiin yhtiön antaman selvityksen perusteella. Omistajan tulee liittää kohdistamishakemukseen rekisteriin kirjattujen oikeudenhaltijoiden suostumukset. Koska muutoksen kohteena olevilla osakkeilla tulee olla sähköinen omistajamerkintä, mahdolliset panttaukset ja rajoitukset oikeudenhaltijoihin ilmenevät huoneistotietojärjestelmästä osakehuoneistotulosteelta. Suostumukset on tullut hankkia jo ennen yhtiöjärjestysmuutoksesta päättävän yhtiökokouksen koolle kutsumista (ks. suostumuslomakkeet maanmittauslaitoksen [verkkosivuilta](#)).

Rekisterimerkintä, jonka kohdistamista ei haeta, voidaan poistaa rekisteristä vain oikeudenhaltijan suostumuksella.

Jos ennen tietojen päivittämistä osakeryhmään on tullut vireille uusi saannon tai panttauksen rekisteröintihakemus, kirjaamisen kohdistaminen muuttuneen yhtiöjärjestyksen mukaiseen osakeryhmään edellyttää myös hakemusten tehneiden suostumuksen.

### 3.4.7 Yritysmuodon muuttaminen

Muuna kuin asunto-osakeyhtiönä tai keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä perustettu yhtiö, joka muutetaan asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, ei yritysmuodon muutoksen jälkeen kuulu automaattisesti huoneistotietojärjestelmään, vaikka yhtiömuodon muutos olisi toteutettu 1.1.2019 jälkeen. Yhtiö katsotaan ns. vanhaksi yhtiöksi ja huoneistotietojärjestelmään yhtiö pääsee vain osakeluettelon siirron kautta. Yritysmuodon muutos on aina ensin ilmoitettava kaupparekisteriin. Jos huoneistoselityksen tiedot on ilmoitettu sähköisessä muodossa PRH:n muutospalvelussa, tiedot siirtyvät tällöin kaupparekisteristä osakeluettelon siirtopalveluun, missä isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja ilmoittaa osakeryhmien omistajatiedot ja muut tarpeelliset tiedot eli siirtää osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Yritysmuodon muuttamisen seurauksena muuttuva asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei voi jättäytyä huoneistotietojärjestelmän ulkopuolelle. Velvollisuus osakeluettelon siirtämiseen on viipymättä yhtiömuodon muuttamista koskevan päätöksen rekisteröinnin jälkeen. Yhtiö kuuluu osakeluettelon siirron jälkeen huoneistotietojärjestelmään, mutta osakkeilla ei vielä ole sähköistä omistajamerkintää. Sähköinen omistajamerkintä rekisteröidään omistajan hakemuksesta. Menettely on siis sama riippumatta siitä, oliko yritysmuotoa muuttanut yhtiö perustettu ennen 1.1.2019 vai sen jälkeen.

### 3.4.8 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 Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. Kun keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on siirtynyt huoneistotietojärjestelmään, se ei voi enää päättää siirtyä huoneistotietojärjestelmästä pois.

### 3.4.9 Ennen 1.1.2019 voimassa olleiden säännösten mukainen RS-menettely

RS-menettely liittyy yleisimmin uusiin yhtiöihin ja uudisrakentamiseen. Kysymys siitä, sovelletaanko RS-menettelyyn ennen 1.1.2019 voimassa ollutta lainsäädäntöä vai HTJ-lainsäädäntöä ei ratkea suoraan uusi yhtiö – vanha yhtiö -jaottelulla.

28.1.2025

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 vietään läpi ennen vuotta 2019 voimassa olleen 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 päätyttyä saadaan luovuttaa ostajalle tai perustajaosakkaalle. Vaikka yhtiö RS-menettelyn alkamisen jälkeen siirtäisikin osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, huoneistotietojärjestelmästä ei näy – eikä pidäkään näkyä – tietoa siitä, että kyseessä on RS-menettelyssä oleva taloyhtiö.

Kun yhtiö RS-menettelyn päätyttyä on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään, siirrytään voimaanpanolain ja HTJ-lain soveltamiseen. Osakkeenomistajan näkökulmasta tämä tarkoittaa sitä, että osakekirjan mitätöiminen ja rekisteröinti sähköiseksi omistusmerkinnäksi voi tapahtua omistajan omasta aloitteesta tai jos hän luovuttaa osakkeen edelleen, tehtävä jää osakkeen luovutuksensaajan velvollisuudeksi.

Jos 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 osakekirja annetaan pantinsaajapankille. Panttaus voidaan rekisteröidä huoneistotietojärjestelmään sen jälkeen, kun osakkeelle on rekisteröity sähköinen omistus.

### 3.4.10 Jälkipanttioikeus

Painettuun osakekirjaan on ollut mahdollista perustaa useampia panttioikeuksia niin, että osakekirjan ollessa pantattuna ensimmäiselle pantinsaajalle myöhempi pantinsaaja (jälkipantinsaaja) on perustanut 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 panttauksiset rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään pantinsaajien hakemuksesta.

28.1.2025

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 etusijoineen. 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 osakkeen sähköistä omistajarekisteröintiä.

## 4. UUDET JA HTJ-LAIN PIIRISSÄ OLEVAT YHTIÖT

### 4.1 Yleistä

1.1.2019 alkaen 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 olisivat laadittu jo tätä aiemmin. Sähköinen perustaminen tarkoittaa, että yhtiön tiedot (mm. toimiala, huoneistoselitelämä) 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. Uusissa yhtiöissä osakeoikeudet (mm. oikeus osallistua yhtiökokoukseen) saadaan vain rekisteröimällä osakkeen omistus huoneistotietojärjestelmään.

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

#### 4.2.1 RS-kohteen kauppa ja omistuksen rekisteröinti

Kun asunto-osakkeita aletaan tarjota 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 muu kuin asuinhuoneisto, esimerkiksi liikehuoneisto, varasto tai autopaikka.

Rakentamisvaihe alkaa siitä, kun perustajaosakas on tehnyt sopimuksen (RS-sopimus) luottolaitoksen tai aluehallintoviraston (AVI) kanssa turva-asiakirjojen säilyttämisestä. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä

28.1.2025

eli 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 sovittunlaisen 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 perustajaosakkaan 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). Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (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 asunto-osakeyhtiö. 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, että 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 kohdassa 3.4.8.

#### 4.2.1.1 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 merkitään suoraan hakemuksessa ilmoitettujen tietojen perusteella. Olennaista on, että ilmoitus tulee (suomalaisesta) luottolaitoksesta tai aluehallintoviranomaiselta. Tämä seikka ilmenee ilmoituslomakkeelta, johon tulee merkitä turva-asiakirjojen säilyttäjän yhteystiedot ja Y-tunnus.



28.1.2025

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. Huoneistotietojärjestelmästä ilmenee ainoastaan perustajaosakkaan 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.

#### 4.2.1.2 RS-rajoituksen merkitseminen

RS-rajoituksen kohteena voivat 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, 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). Näiden perusteella RS-menettelyä sovelletaan vain tarjottaessa asunto-osaketta tai muuta *asuinhuoneiston* hallintaan oikeuttavaa yhteisösuutta kuluttajan ostettavaksi. Asunto-osake puolestaan on osake, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan *asuinhuoneistoa*. 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.

Kirjaamismenettelyssä RS-rajoitus merkitään sellaisille osakeryhmille, joiden pääasiallinen käyttötarkoitus on asuinhuoneisto. Näin siitäkin 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.

28.1.2025

#### 4.2.1.3 RS-menettelyn aikana tehtävät oikeustoimet: asunto-osakkeen luovuttaminen

RS-rajoituksen ilmoittamisen jälkeen turva-asiakirjojen säilyttäjä pitää osakkeen saannoista ja panttauksista luetteloa. 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 asuntokauppalain mukaiset vakuudet ovat olemassa. Tällä vakuuksia koskevalla ilmoituksella on kaupassa olennainen merkitys ja kauppa voi peruuntua, mikäli ilmoitus puuttuu. Vakuudet eivät kuitenkaan tule kirjaamismenettelyssä millään tavalla tutkittavaksi. Rakentamisvaiheen aikana turva-asiakirjojen säilyttäjä ylläpitää tietoja osakkeiden omistajista, joten ne eivät vielä näy sähköisenä merkintänä huoneistotietojärjestelmässä.

#### 4.2.1.4 RS-menettelyn aikana tehtävät oikeustoimet: asunto-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 edelleen luovutuksista. 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 edelleen luovutus 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:** 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 kirjaamismenettelyssä. 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.*

#### 4.2.1.5 RS-menettelyn aikana tehtävät oikeustoimet: asunto-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 pantinsaajankille ns. RS 5 -todistuksen. RS 5 -todistus annetaan ostajan kauppakirjan ja hänen antamansa panttaussitoumuksen esittämistä vastaan. RS 5 -todistuksesta ilmenevät pantatut osakkeet, osakkeen ostaja, pantinsaaja sekä tieto siitä, kohdistuuko osakkeisiin myös muita panttioikeuksia. Ennen huoneistotietojärjestelmää turva-asiakirjojen säilyttäjä sitoutui säilyttämään osakekirjoja 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

28.1.2025

huoneistotietojärjestelmään. RS 5 -todistuksia saa olla osaketta kohden voimassa vain yksi kerrallaan, 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 ennen RS-aloitusilmoituksen merkitsemistä kiinnittää turva-asiakirjojen säilyttäjän huomio panttaukseen ja pyrkiä saamaan panttaus poistetuksi pantinsaajan tai perustajaosakkaan hakemuksesta. Rauenneitakaan panttauksia ei poisteta huoneistotietojärjestelmästä viran puolesta.

#### **4.2.1.6 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 rekisteröitäväksi osakehuoneistorekisteriin. Kaikkia huoneistoja ei välttämättä ilmoiteta samaan aikaan. Kirjaamisenmenettelyssä 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 (esim. lesken oikeus kauppa kirjassa).

Kirjaamisviranomaisen rekisteröi omistukset, panttaukset ja rajoitukset suoraan turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksesta tutkimatta rekisteröinnin perusteita. Ilmoituksen liitteenä ei toimiteta mitään asiakirjoja eikä oikeuksien rekisteröinti edellytä rekisteriin merkityn omistajan (perustajaosakkaan) suostumusta. Käytännössä tässä vaiheessa tutkitaan vain, että ilmoitus tulee samasta pankista tai AVI:sta, mistä RS-aloitusilmoituskin on aiemmin 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 säilyttäjistä. 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 tehtyjen kauppojen osalta tieto tulee verohallinnon tietojärjestelmästä suoraan huoneistotietojärjestelmään. Tätä aikaisempien luovutusten osalta selvitys voi tulla joko RS-pankilta tai omistajalta itseltään.

RS-menettelyn päätyttyä voi syntyä tilanne, jossa osake on myyty, mutta ostaja ei ole vielä täyttänyt kaikkia omistusoikeuden siirtymiseksi asetettuja ehtoja. Näissä tilanteissa turva-asiakirjojen säilyttäjä voi ilmoittaa ostajan osakehuoneistorekisteriin omistajaksi vain, mikäli myyjä on antanut siihen

28.1.2025

suostumuksensa turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Suostumuksen olemassaolo ei tule osakehuoneistorekisteriin kirjaamisessa tutkittavaksi vaan jää turva-asiakirjojen säilyttäjän ja myyjän väliseksi asiaksi. Saantoa ei koskaan kirjata turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksesta mahdollisena vaan kirjaus on aina lopullinen. RS-rajoitusmerkinnän tulee säilyä osakkeella sinne asti, kunnes turva-asiakirjojen säilyttäjä ilmoittaa uuden omistajan saannon lopullisena osakehuoneistorekisteriin tai pyytää RS-rajoitusmerkinnän poistamista (esim. kaupan purkauduttua).

Rakentamisen päätyttyä RS-kohteet siirtyvät rakennusliikkeen ja turva-asiakirjojen säilyttäjän vastuulta isännöinnin piiriin.

## 4.2.2 Oikeuksien rekisteröinti yritysjärjestelyissä ja muissa yhtiöjärjestyksen muutoksissa

### 4.2.2.1 Yleistä

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. Myös vanhojen, osakeluettelonsa jo siirtäneiden taloyhtiöiden tiedot ovat huoneistotietojärjestelmässä, ja jos osakas on hakenut omistuksensa rekisteröintiä, osakehuoneistolla on sähköinen omistajatieto.

Sen sijaan huoneistoselitelämään vaikuttavan yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen tieto uusien tai muuttuneiden osakeryhmien osakkaista, panttauksista ja rajoituksista ei siirry huoneistotietojärjestelmään automaattisesti. Jäljempänä mainituista kaupparekisteriin ilmoitettavista yhtiöjärjestysmuutoksista seuraakin tarve päivittää huoneistotietojärjestelmään perustetun hallintakohteen tietoja. Päivityksen tekemisen edellytykset ja päivitysvelvolliset ovat osittain muuttuneet 15.1.2025 lukien (lakimuutokset 151-152/2023, jotka tulivat voimaan 15.1.2025). Tiedot päivitetään huoneistotietojärjestelmään joko omistajan hakemuksesta tai asunto-osakeyhtiön hallituksen ilmoituksesta siten kuin jäljempänä kerrotaan. Tässä osiossa mainitulle hallituksen ilmoitukselle ei ole muutovaatimusta, joten ilmoitus voidaan ottaa vastaan esimerkiksi sähköpostin liitteenä tai tätä varten laaditulla lomakkeella. Ainoa edellytys on, että tiedot tulevat ilmoittajan päätösvaltaiselta hallitukselta. Kaupparekisteritiedoista tarkistetaan, että riittävä määrä hallituksen jäseniä on allekirjoittanut ilmoituksen.

Tulosteilla yhtiöjärjestysmuutoksesta varoitetaan sellaisten osakeryhmien kohdalla, joita muutos koskee ja joiden osalta omistus-, panttaus- ja rajoitustietoja ei ole vielä päivitetty huoneistotietojärjestelmään.

- Yhtiöjärjestysmuutoksessa syntyneen osakeryhmän tiedoissa näytetään huomioteksti: *"Osakeryhmä on syntynyt yhtiöjärjestyksen muutoksessa pp.kk.vvvv. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla."*
- Yhtiöjärjestysmuutoksessa lakanneen osakeryhmän tiedoissa näytetään huomioteksti: *"Osakeryhmä on lakannut yhtiöjärjestyksen muutoksessa pp.kk.vvvv. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla."*

### 4.2.2.2 Sulautuminen, jakautuminen ja purkava uusrakentaminen sekä osakeanti

Sulautumisissa ja jakautumisissa, joissa vastaanottava yhtiö on uusi yhtiö, sulautumis- tai jakautumisvastikkeena ei anneta painettuja osakekirjoja. Mikäli vastaanottava yhtiö on vanha yhtiö, ks. ohjeet kohdasta 3.4.6.

Osakeannissa, sulautumisessa ja jakautumisessa sekä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 39 §:n mukaisessa 15.1.2025 jälkeen rekisteröidyssä purkamisessa ja uusrakentamisessa syntyneiden

28.1.2025

uusien osakkeiden (osakeryhmien) omistajat rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään yhtiön ilmoituksesta. Kolmessa viimeksi mainitussa myös panttaukset ja rajoitukset rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään yhtiön ilmoituksesta ilman kenenkään oikeudenhaltijan suostumuksia edellyttäen, että lakanneisiin osakkeisiin kohdistuneet kaikki oikeudet ja rajoitukset tulevat kohdistetuksi johonkin uuteen vastikkeena saatuun osakkeeseen. Muussa tapauksessa panttausten ja rajoitusten rekisteröinti uusille osakeryhmille tapahtuu asianomaisten oikeudenhaltijoiden hakemusten perusteella samanaikaisesti ja rekisteröinti edellyttää osakkeenomistajien suostumukset (panttausten osalta) tai muun tarvittavan asiakirjaselvityksen.

Jos purkavaa uusrakentamista koskeva yhtiöjärjestyksen muutos on rekisteröity ennen 15.1.2025, omistus-, panttaus- ja rajoitustiedot rekisteröidään muutoksessa syntyneille osakeryhmille kunkin oikeudenhaltijan hakemuksesta. Rekisteröinti edellyttää joko omistajan suostumuksen (panttausten osalta) tai muun tarvittavan asiakirjaselvityksen sekä taloyhtiön selvityksen muuttuneista osakeryhmistä.

#### 4.2.2.3 Muu osakeryhmätunnuksen muuttumisen aiheuttava yhtiöjärjestyksen muutos

Kyse on yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmiä koskevista muista kuin sulautumisesta, jakautumisesta tai purkavasta uusrakentamisesta taikka osakeannista johtuvista muutoksista. Muutostilanteet sekä menettely tietojen päivittämisessä huoneistotietojärjestelmään ovat osittain muuttuneet 15.1.2025 voimaantulleen lakimuutoksen perusteella.

##### Muutostilanteet ja rekisteritietojen päivitys, kun yhtiöjärjestysmuutos on tullut vireille Patentti- ja rekisterihallituksen YTJ-palvelussa ennen 15.1.2025

Huoneistotietojärjestelmässä osakeryhmätunnuksen muuttumisen aiheuttavia yhtiöjärjestyksen muutoksia ovat seuraavat huoneistoselitelmiin vaikuttavat muutokset:

- huoneistojen yhdistäminen ja jakaminen
- osakenumeroinnin muutos
- hallintakohdetyypin muutos
- osakkeiden siirtyminen osa-aikaiseen hallintaan tai siitä poistuminen ja
- osakkeiden siirtyminen rakennusten välillä.

Muuttuneiden osakeryhmien omistus rekisteröidään omistajan hakemuksesta yhtiön antaman selvityksen perusteella. Mahdolliset panttaukset ja rajoitukset kirjataan muuttuneille osakeryhmille panttausten osalta pantinsaajan hakemuksesta ja rajoitukset oikeudenhaltijan hakemuksesta. Rekisteröintiin vaaditaan normaalit panttausten ja rajoitusten rekisteröintiin tarvittavat selvitykset kuten omistajan suostumus tai rajoitusten osalta muu asiakirjaselvitys.

##### Muutostilanteet ja rekisteritietojen päivitys, kun yhtiöjärjestysmuutos on tullut vireille Patentti- ja rekisterihallituksen YTJ-palvelussa 15.1.2025 tai sen jälkeen

Huoneistotietojärjestelmässä osakeryhmätunnuksen muuttumisen aiheuttavia yhtiöjärjestyksen muutoksia ovat 15.1.2025 lukien edellä mainittujen lisäksi seuraavat huoneistoselitelmiin vaikuttavat muutokset:

- huoneiston käyttötarkoituksen muutos
- pinta-alan muutos (muu kuin tarkistusmittaus)
- autopaikan tai muun tilan menettäminen huoneistolta
- huoneiston sijaintikerroksen tai portaan muutos

Muutoksen kohteena oleviin osakeryhmiin kohdistuneet omistustiedot sekä mahdolliset panttaukset ja rajoitukset kohdistetaan omistajan hakemuksesta muuttuneisiin osakeryhmiin yhtiön antaman selvityksen perusteella. Omistajan tulee liittää kohdistamishakemukseen rekisteriin kirjattujen

28.1.2025

oikeudenhaltijoiden suostumukset. Koska muutoksen kohteena olevilla osakkeilla on uusien yhtiöiden osalta aina sähköinen omistajamerkintä, mahdolliset panttaukset ja rajoitukset oikeudenhaltijoihin ilmenevät huoneistotietojärjestelmästä osakehuoneistotulosteelta. Suostumukset on tullut hankkia jo ennen yhtiöjärjestysmuutoksesta päättävän yhtiökokouksen koolle kutsumista (ks. suostumuslomakkeet maanmittauslaitoksen [verkkosivuilta](#)).

Rekisterimerkintä, jonka kohdistamista ei haeta, voidaan poistaa rekisteristä vain oikeudenhaltijan suostumuksella.

Jos ennen tietojen päivittämistä osakeryhmään on tullut vireille uusi saannon tai panttauksen rekisteröintihakemus, kirjaamisen kohdistaminen muuttuneen yhtiöjärjestyksen mukaiseen osakeryhmään edellyttää myös hakemusten tehneiden suostumuksen.

### 4.3 Saannon rekisteröinti

Tässä luvussa esitetty koskee kaikkia muita kuin edellä RS-menettelyyn tai yhtiöjärjestyksen muutokseen liittyviä osakkeen omistusoikeuden rekisteröinnin tilanteita, kun omistus perustuu huoneistotietojärjestelmän sähköiseen omistajamerkintään. Kyse on saannon 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. Asiaa käsitellään tarkemmin jäljempänä.

#### 4.3.1 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 itse 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.

Hakemus voidaan toimittaa kirjaamisviranomaiselle joko sähköpostilla, postitse tai jättämällä hakemus asiakaspalveluun. Asiointipalvelun ja ammattitoimijoiden käyttämän rajapintapalvelun kautta hakemuksia pääsee toimittamaan siinä vaiheessa, kun palvelut on laajennettu koskemaan myös sähköisessä muodossa olevien osakkeiden saantojen rekisteröintejä. Asiointipalvelun ja rajapinnan kautta toimitettu hakemus tulee vireille välittömästi hakemuksen saavuttua huoneistotietojärjestelmään. Muulla tavoin toimitetun hakemuksen vireille tulo tapahtuu silloin, kun hakemus merkitään rekisteriin. Tämä poikkeaa kiinteistökirjaamisesta, jossa jo hakemuksen saapuminen samalla tarkoittaa hakemuksen vireille tuloa riippumatta siitä, miten hakemus on toimitettu.

HTJ-lain mukaan saapuneesta hakemuksesta tai ilmoituksesta on viipymättä tehtävä merkintä osakehuoneistorekisteriin. Viipymättä tarkoittaa, että merkintä tehdään pääasiassa välittömästi asiakirjan saapumispäivänä. Käytännön syyt voivat kuitenkin aiheuttaa sen, että rekisterimerkinnän tekeminen siirtyy myöhemmäksi, esimerkiksi saapumisesta seuraavalle päivälle. Näin voi käydä esimerkiksi hakemusten ruuhkautuessa.

28.1.2025

Jos useampi hakemus saapuu postitse samanaikaisesti tai hakemusten saapumisjärjestystä ei voida selvittää, hakemukset merkitään vireille tulleeksi siinä sattumanvaraisessa järjestyksessä kun 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. Nämä tulevat vireille sitä mukaa kun posti saapuu ja hakemuksia ehditään tallentaa rekisteriin. Käytännössä samanpäiväisille asioille tulee vireillelaitossa aina jokin järjestys, joka on diaaritietona todennettavissa.

Tilanteet, joissa kilpailevat hakemukset on kirjattu samana päivänä vireille tulleiksi, käsitellään niin, että ennen hakemusten ratkaisemista käsitelijä on yhteydessä molempiin hakijoihin selvittääkseen, onko hakemusten etusijasta sovittu ennalta jotain. Voidaan esimerkiksi ajatella, että omistaja on sopinut kahden eri pankin kanssa osakkeen käyttämisestä lainan vakuutena, ja huonommalle etusijalle tarkoitetun panttauksen rekisteröintihakemus on tullut vireille ensin. Jos hakijat ovat yhteisymmärryksessä 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 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. Tässä tapauksessa myöhäisempi samanpäiväinen hakemus voi joutua väistymään. Asia jää tällöin muutoksenhaussa ratkaistavaksi.

Jos hakemus hyväksytään, merkintä katsotaan tehdyksi, kun hakemus on merkitty vireille tulleeksi. Vireilletulon jälkeen viranomaisen asian käsittelyyn käyttämä aika ei heikennä hakijana olevan oikeudenhaltijan asemaa, vaan oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jolloin hakemus on merkitty vireille tulleeksi. Sen sijaan oikeus käyttää osakeoikeuksia (esimerkiksi äänioikeus yhtiökokouksessa) alkaa vasta, kun päätös osakkeenomistajan rekisteröinnistä osakehuoneistorekisteriin on tehty.

Saannon rekisteröintihakemuksen tekemiselle ei ole säädetty määräaika, lukuun ottamatta ensimmäistä saantoa osakeluettelon siirron jälkeen. Tästä on kerrottu edellä kohdassa 3.4.3.

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 osakehuoneiston mukaan.

#### 4.3.2 Saannon rekisteröintiä koskevan asian käsittely

Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittelyyn rekisteriviranomaisessa sovelletaan yleisesti hallintolain ja sähköisestä asioinnista 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.

28.1.2025

Omistusoikeuden rekisteröinnin edellytysten tutkiminen alkaa kohteen (osakeryhmän) tietojen tarkastamisella huoneistotietojärjestelmästä. Perustilanteessa luovuttajan tulisi olla rekisteriin viimeksi merkitty omistaja eli se, jonka suostumuksella uusi omistus voidaan rekisteröidä.

#### 4.3.2.1 Viran puolesta huomioon otettavat seikat

Omistusoikeuden tarkastamisen lisäksi saannon rekisteröiminen edellyttää seuraavassa esitettyjen seikkojen huomioimista.

##### A. Osakehuoneistorekisteristä ilmenevät rajoitukset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta

Rajoitusten katsotaan tulleen jokaisen tietoon, ja ne on huomioitava viran puolesta. Näitä rajoituksia ovat:

- lesken hallintaoikeus
- testamenttiin perustuva käyttöoikeus
- ulosmittaus
- turvaamistoimi
- väliaikainen turvaamistoimi
- takavarikko
- vakuustakavarikko
- väliaikainen vakuustakavarikko
- väliaikaistoimi
- konkurssi
- yrityssaneeraus
- kuolinpesäosuuden ulosmittaus
- yhtiöosuuden ulosmittaus
- luovutus- ja panttauskielto
- asumisoikeusasunnoista annetun lain mukainen merkintä
- vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukainen merkintä
- vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain mukainen merkintä
- aravalain ja aravarajoituslain mukainen merkintä
- (turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus).

Mainitut rajoitukset merkitään ilmoituksesta osakeryhmälle. Merkintä voi 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 puolisojen yhteisenä kotina käytetty huoneisto.

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

##### B. Yhtiöjärjestyksen osakeryhmiä koskevat määräykset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta: suostumuslauseke ja 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 rekisteröitäessä niin, että hakijan on



28.1.2025

osoitettava, että hänellä on yhtiön suostumus tai lupa omistusoikeuden rekisteröintiin. Selvityksenä käy esimerkiksi hallituksen kokouspöytäkirja, jossa asiaa on käsitelty. Yhtiöjärjestysmääräysten vaikutuksesta osakeluettelon merkitsemiseen on kerrottu luvussa 6.2.

Edellä kuvatut rajoitukset ja yhtiöjärjestyksestä ilmenevät määräykset käydään tarkemmin läpi jäljempänä.

### **C. Väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta, noudattavat kiinteistökirjaamisessa vakiintuneita käytäntöjä.**

Saannon osapuoliin tehdään oikeustoimikelpoisuutta koskevat tarkistukset väestötietojärjestelmästä. Väestötietojärjestelmästä ei tutkita muita kuin oikeustoimikelpoisuutta koskevia tietoja. Siten esimerkiksi luovuttajan avioliitto tai rekisteröity parisuhde ei tule huoneistokirjaamisessa tutkittavaksi. Tämä johtuu siitä, että vaikka avioliittolaki ja rekisteröidystä parisuhteesta annettu laki edellyttävätkin ei-omistavan puolison nimenomaista suostumusta luovutettaessa yksinomaan tai pääasiallisesti yhteisenä kotina käytettävä osakehuoneisto, tämä on jätetty HTJ-laissa kirjaamisviranomaisen valvonnan ulkopuolelle.

#### **4.3.2.1.1 Oikeustoimikelpoisuuteen kohdistuvat tarkistukset**

Oikeustoimikelpoisuudella tarkoitetaan henkilön kykyä tehdä päteviä oikeustoimia. Henkilön oikeudellista toimikelpoisuutta arvioidaan kirjaamisen menettelyssä holhoustoimilain säännösten pohjalta kuten kiinteistökirjaamisessa. Tietojen tarkistaminen kirjaamisessa kohdistuu siihen,

- onko asiassa osapuolena oleva henkilö edunvalvonnassa tai onko henkilölle vahvistettu edunvalvontavaltuus;
- onko edunvalvonnassa oleva henkilö vajaavaltainen tai onko hänen toimintakelpoisuuttaan rajoitettu
- onko tällaista henkilöä edustanut oikeustoimessa oikea taho;
- onko edunvalvoja tai edunvalvontavaltuutettu esteellinen; ja
- edellyttääkö oikeustoimi holhousviranomaisen luvan.

Oikeustoimikelpoisuus puuttuu kokonaan vajaavaltaisilta, joita ovat alaikäiset alle 18-vuotiaat sekä edunvalvonnan alaiset vajaavaltaiseksi julistetut täysi-ikäiset henkilöt. Oikeustoimikelpoisuus puuttuu osittain täysi-ikäiseltä edunvalvontaan määrättyiltä henkilöiltä, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu joiltain osin. Sen sijaan edunvalvontaan määrättyillä henkilöillä, jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu, muodollinen kelpoisuus oikeustoimien tekemiseen edelleen säilyy edunvalvojan ohella. Samoin henkilö, jolle on vahvistettu edunvalvontavaltuus, säilyttää itsenäisen toimintakelpoisuuden edunvalvontavaltuutetun ohella.

Muodollista tai tosiasiallista oikeustoimikelpoisuutta vailla olevan henkilön ollessa oikeustoimen osapuolena, pätevän oikeustoimen syntyminen edellyttää aina, että edunvalvoja on edustanut päämiestä oikeustoimessa. Jos päämiehellä on useampia edunvalvoja kuten alaikäisen lapsen vanhemmat, heidän tulee pääsääntöisesti aina yhdessä tehdä päämiestä koskevat oikeustoimet. Jos henkilöltä, jolle ei ole määrätty edunvalvojaa, kuitenkin puuttuu sairauden tai muun syyn vuoksi tosiasiallisesti kyky oikeudellisesti pätevään tahdonmuodostukseen, tulee hänelle oikeustoimen tekemistä varten hakea edunvalvoja edustamaan häntä oikeustoimessa. Oikeustoimikelpoisuutta vailla olevan henkilön itse tekemää oikeustoimea rasittava mitättömyys korjautuu, jos edunvalvoja jälkikäteen hyväksyy oikeustoimen tai päämies itse hyväksyy sen täysi-ikäiseksi tultuaan. Edunvalvojan osalta tarvitaan lisäksi holhousviranomaisen lupa.

Tähän on nostettu esille keskeisimmät huoneistokirjaamisessa huomioon otettavat holhousoikeudelliset kysymykset edunvalvonnasta ja edunvalvontavaltuutuksesta, oikeustoimien luvanvaraisuudesta sekä esteellisyydestä.

28.1.2025

#### 4.3.2.1.1.1 Edunvalvojana toimiminen sekä luvanvaraiset ja kielletyt oikeustoimet

Edunvalvoja määrätään yleensä hoitamaan päämiehensä kaikkea omaisuutta ja taloudellisia asioita. Edunvalvoja voidaan määrätä myös jonkin yksittäisen oikeustoimen tekemistä varten, kuten asunto-osakkeiden myymiseksi. Edunvalvoja voi lähtökohtaisesti tehdä päämiehensä puolesta mitä tahansa muita kuin holhoustoimilain 34 §:ssä lueteltuja varallisuus oikeudellisia oikeustoimia ilman holhousviranomaisena toimivan Digi- ja väestötietoviraston (DVV) lupaa.

Edunvalvojan luvantarpeesta huoneistojen osalta on säädetty, että edunvalvoja ei saa ilman Digi- ja väestötietoviraston 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 luovuttaminen edellyttävät DVV:n lupaa. Autotalliosakkeen tai autopaikan luovuttaminen tai hankkiminen eivät sen sijaan lupaa edellytä, jos yhtiöosuuteen 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.

Muita luvanvaraisia huoneistokirjaamisessa esiintyviä oikeustoimia, joissa edellä mainitut osakkeet tai osuudet voivat olla oikeustoimen kohteena tai vaihtaa omistajaa, ovat panttioikeuden perustaminen, ositus-, erottelu- ja perinnönjakosopimuksen tekeminen ilman pesänjakajaa, perinnöstä ja lakiosasta luopuminen sekä perintöosuuden luovuttaminen. Lupaa ei sen sijaan tarvita silloin, kun päämies on perinnöstä luopumisessa ja perintöosuuden luovuttamisessa vastaanottajan asemassa. Lupaa ei tarvita myöskään testamentin hyväksymiseen päämiehen puolesta perittävän kuoleman jälkeen eikä pesänjakajan toimittamaan ositukseen ja/tai perinnönjakoon. Edunvalvoja voi myös päämiehensä puolesta hyväksyä pesänjakajan tekemän toimitusjaon taustalla olevan sopimuksen ilman DVV:n lupaa silloin, kun jaossa ei ole käytetty pesän ulkopuolisia varoja edunvalvottavan osuuksien lunastamiseen.

Lupaa edellyttävä oikeustoimi, jonka edunvalvoja on tehnyt ilman lupaa, on pätemätön, eikä se sido päämiestä. Pätemättömyys voi kuitenkin korjaantua ja oikeustoimi tulee päämiestä sitovaksi, jos DVV hyväksyy oikeustoimen jälkeensä. Oikeustoimen pätemättömyys korjautuu myös, jos päämies hyväksyy toimen täysivaltaiseksi tultuaan.

Tietyt oikeustoimet ovat edunvalvojalle aina kiellettyjä. Keskeisin näistä on päämiehen omaisuutta koskeva lahjoituskielto. Jos edunvalvoja on luovuttanut vastikkeetta päämiehen omistaman asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeen, hakemus omistusoikeuden rekisteröimiseksi hylätään. Edunvalvoja ei myöskään saa tehdä eikä peruuttaa testamenttia päämiehensä puolesta.

#### 4.3.2.1.1.2 Edunvalvojan ja edunvalvontavaltuutetun esteellisyys

Edunvalvoja ei saa toimia päämiehensä puolesta, mikäli hän on esteellinen toimimaan asiassa. Yleensä on kyse siitä, että päämiehen ja edunvalvojan edut ovat asiassa ristiriidassa keskenään. Esteellisen edunvalvojan tekemä oikeustoimi on pätemätön eikä sido päämiestä.

Edunvalvojan esteellisyys syntyy suoraan oikeustoimen osapuolen muodollisen aseman perusteella silloin, kun

- oikeustoimessa päämiehen vastapuolena on edunvalvoja itse, edunvalvojan puoliso tai edunvalvojan lapsi tai joku, jota edunvalvoja edustaa.
- oikeustoimessa päämiehen vastapuolena on joku laissa lueteltu edunvalvojan lähisukulainen (tämä esteellisyysperuste ei koske alaikäisen lapsensa huoltajana olevaa vanhempaa):

28.1.2025

- edunvalvojan lapsen puoliso taikka edunvalvojan puolison lapsi tai tämän puoliso
- edunvalvojan tai hänen puolisonsa lapsenlapsi, sisarus, vanhempi tai isovanhempi taikka tällaisen henkilön puoliso tai
- edunvalvojan sisaruksen lapsi tai vanhemman sisarus.

Puolisoista puhuttaessa laissa tarkoitetaan paitsi avio- ja avopuolisoita, myös muita parisuhteessa eläviä. Sukulaisiin rinnastetaan myös puolisukulaiset. Jos päämiehellä on kaksi edustajaa, joista toinen on esteellinen, myöskään toinen ei saa toimia päämiehen puolesta.

Esteellisyys voi syntyä myös muista kuin edellä mainituista syistä. Edunvalvojan ja päämiehen edut saattavat tosiasiallisesti joutua keskenään ristiriitaan, jolloin edunvalvoja ei voi edustaa päämiestään. Tyypillisin tilanne on isovanhempien tekemä osakkeiden lahjoitus lapsenlapselle, jossa samalla on annettu hallintaoikeus osakkeisiin lapsenlapsen huoltajalle. Huoltaja ei tällöin voi edustaa alaikäistä lastaan lahjan vastaanottamisessa, koska on samassa oikeustoimessa saamassa omistusoikeutta rajoittavan hallintaoikeuden.

Esteellisen edunvalvojan tekemän oikeustoimen pätemättömyys korjaantuu, jos edunvalvojalle määrätty sijainen hyväksyy oikeustoimen tai jos päämies täysivaltaiseksi tultuaan hyväksyy toimen. Mikäli edunvalvojan esteellisyys havaitaan kirjaamismenettelyssä, hakijalle varataan mahdollisuus korjauttaa oikeustoimen pätemättömyys jälkikäteisellä esteettömän edunvalvojan tai täysi-ikäiseksi tulleen päämiehen hyväksymisellä.

Samat esteellisyyssäännökset koskevat myös edunvalvontavaltuutettua siltä osin kuin edellä on kerrottu täysi-ikäisen henkilön edunvalvojan esteellisyydestä.

#### 4.3.2.1.1.3 Edunvalvontavaltuutus

Edunvalvontavaltuutus on valtakirja, jolla jokainen voi valtuuttaa valitsemansa henkilön huolehtimaan asioistaan sen varalta, että tulee myöhemmin sairauden, vanhuuden tai muun syyn vuoksi kykenemättömäksi hoitamaan itse asioitaan. Edunvalvontavaltuutettu on aina yksityishenkilö, usein valtuuttajan läheinen. Valtuuttaja voi halutessaan nimetä valtakirjassa myös varavaltuutetun ja toissijaisen valtuutetun. Varavaltuutettu nimetään toimimaan tilanteissa, joissa valtuutettu ei tilapäisen esteen vuoksi pysty edustamaan valtuuttajaa. Toissijainen valtuutettu taas nimetään valtuutetun pysyvän esteen varalta taikka siltä varalta, ettei valtuutettu halua ottaa tehtävää vastaan.

Valtuutus tulee voimaan vasta, kun Digi- ja väestötietovirasto on vahvistanut sen. Vahvistamisen jälkeen valtuutus ja valtuutettu näkyvät väestötietojärjestelmästä. Valtuutuksen sisältöä ei järjestelmästä näy. Mahdollisesti nimetty varavaltuutettu tai jäljempänä mainittu edunvalvoja valtuutetun tehtäviin eivät myöskään näy järjestelmästä. Näiden henkilöiden oikeus toimia päämiehen puolesta tulee tarkistaa holhousviranomaisen vahvistuspäätöksestä.

Edunvalvontavaltakirjasta ilmenee, missä asioissa valtuutettu on oikeutettu edustamaan valtuuttajaa. Valtuutus voi olla yleinen, kaikkea omaisuutta ja kaikkia oikeustoimia koskeva, tai valtuutus voi olla rajoitettu koskemaan vain tiettyä omaisuutta ja tiettyjä oikeustoimia. Lahjan antaminen edellyttää, että lahjan antamisen perusteet on yksilöity valtakirjassa. Valtakirjaan voidaan myös sisällyttää erilaisia oikeustointen tekemiseen liittyviä ehtoja. Valtakirjassa voidaan esimerkiksi määrätä alin kauppahinta, jolla tietyn omaisuuden saa myydä. Edunvalvontavaltuutusta koskevat säännökset löytyvät edunvalvontavaltuutuksesta annetusta laista.

Edunvalvontavaltuutetun esteellisyyisperusteet ja niiden vaikutukset ovat samat kuin edunvalvojalla. Jos valtuutettu on esteellinen, varavaltuutettu voi holhousviranomaisen päätöksellä edustaa päämiestä oikeustoimessa. Jos varavaltuutettua ei ole tai hänkin on esteellinen, käräjäoikeus tai holhousviranomainen voi määrätä edunvalvojan valtuutetun tehtäviin (ns. edunvalvontavaltuutetun sijainen) kyseistä oikeustointa varten.

28.1.2025

Edunvalvontavaltuutettu ei lähtökohtaisesti tarvitse Digi- ja väestötietoviraston lupaa valtuuttajan puolesta tekemiinsä oikeustoimiin. Edunvalvontavaltakirjassa voi olla kuitenkin määräys, että valtuutetun tulee saada holhousviranomaisen lupa kaikkiin HolhTL 34.1 §:ssä tarkoitettuihin oikeustoimiin tai joihinkin niistä. Jos tällainen määräys on annettu, luvan saanti on pätevän oikeustoimen syntymisen edellytys ja luvan olemassaolo on kirjaamisen yhteydessä valvottava. Vaikka valtuutettu ei pääsääntöisesti tarvitse toimilleen holhousviranomaisen lupaa, niin päämiehelle valtuutetun tilapäisen esteen vuoksi määrätty edunvalvoja valtuutetun tehtäviin sen sijaan tarvitsee luvan normaalisti kaikkiin holhoustoimilain 34 §:n mukaisiin oikeustoimiin.

Jos oikeustoimen on päämiehen puolesta tehnyt edunvalvontavaltuutettu, kirjaamisviranomaisen tulee tutkia edunvalvontavaltakirjan sisältö. Jos valtakirjaa ei ole liitetty hakemukseen, käsittelijän tulee pyytää hakijaa toimittamaan se. Väestörekisteritiedoista tarkistetaan, että valtuutus on ollut voimassa jo oikeustoimen tekohetkellä. Valtakirjasta on tutkittava, onko valtuutettu ollut oikeutettu tekemään oikeustoimen. Yleisvaltuutus päämiehen taloudellisten asioiden hoitamiseen lähtökohtaisesti riittää osakkeita koskevien oikeustoimien tekemiseen. Valtakirjassa voi kuitenkin olla myös muita oikeustoimen tekemiseen tai luvantarpeeseen liittyviä määräyksiä, joiden toteutuminen on tarkistettava käsittelyn yhteydessä.

### 4.3.3 Hakemuksen täydentäminen

Hakijalla on hallintolain nojalla velvollisuus esittää selvitystä vaatimustensa perusteista ja muutoinkin myötävaikuttaa asian selvittämiseen. Käytännössä hakijan on tarvittaessa esitettävä kaikki sellainen hakemuksensa tueksi tarvittava selvitys, joka ei ilmene kirjaamisviranomaisen käytössä olevista rekistereistä. Selvitysvelvollisuuden jakautuminen vastaa näin ollen käytännössä pitkälti sitä, mitä maakaarissa 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 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.

## 4.4 Saantolajikohtaiset edellytykset rekisteröinnille

### 4.4.1 Luovutussaannot

#### 4.4.1.1 Yleistä luovutussaannon rekisteröinnistä

HTJ-lain mukaan luovutussaannoissa eli kaupassa, vaihdossa, lahjassa ja apportissa omistusoikeuden rekisteröinnin edellytyksenä on rekisteröidyn osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan saannosta. Saanto rekisteröidään osakehuoneistorekisteriin sen hakemuksesta, jolle osake on siirtynyt (saaja). Rekisteröidyn 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 tutkinnan kohteena on nimenomaan 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

28.1.2025

merkitys: pelkkä osakekirjan hallinta on luonut olettaman 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 annetaan ensisijaisesti sähköisenä. Siihen asti kunnes sähköinen suostumus on käytössä myös saantojen rekisteröinneissä, sovelletaan menettelyä, josta on kerrottu tarkemmin seuraavassa luvussa. Sähköisen suostumuksen osalta tätä käsikirjaa täydennetään myöhemmin. Suostumus annetaan omistusoikeuden siirtoon joko lopullisena tai ehdollisena.

#### 4.4.1.2 Luovuttajan suostumus

Suostumuksen voi siis antaa rajapinnan kautta sähköisenä (ammattitoimijoille avautuvan rajapinnan aikatauluarvio kevät 2025) 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 seuraavia menettelytapoja sekä ennen sähköisen suostumuksen käyttöönottoa että myöhemminkin vaihtoehtona sähköisen suostumuksen antamiselle. Suostumuksen todentamisen arvioinnissa lähtökohtana on oletus siitä, että suostumuksen antanut osakkeen luovuttaja on myös osakehuoneistorekisteriin kirjattu omistaja. Mikäli näin ei ole, arvioidaan asia siten kuin välisaantoja koskevassa kohdassa 4.4.6 on kerrottu.

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.

Hakijan tulee hakemuksessa ilmoittaa luovuttajan yhteystiedot (puhelinnumero ja sähköpostiosoite), jotta kirjaamisviranomaisen voi tarvittaessa kuulla luovuttajaa luovutuksen aitouden varmistamiseksi. Kuuleminen kohdistuu vain siihen, että sopimus on tehty, eikä luovutuskirjaa ole tarkoitus tutkia muilta osin.

Kuulemisen tarpeellisuus on yksittäistapauksittain harkittava. Jos luovutuskirjan aitous on todennettävissä muuten, esimerkiksi pankin toimihenkilöt ovat todistaneet myyjän allekirjoituksen oikeaksi, erillistä kuulemista ei tarvita. Samoin jos omistuksen rekisteröintihakemuksen on allekirjoittanut luovuttaja ja pankki toimii hakemuksessa luovutuksensaajan 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 tapauksessa luovuttajaa ja varmistaa suostumuksen aitouden.

Kuuleminen voidaan suorittaa kussakin tapauksessa parhaiten soveltuvalla tavalla, esimerkiksi puhelimitse tai sähköpostitse, jos sähköpostiviestin lähettäjältä ei ole epäilystä. Jos myyjää 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 arkistoidaan pysyvästi.

Silloin, kun luovuttajana on muu kuin luonnollinen henkilö, arvioidaan suostumuksen antamista tilanteesta riippuen eri yhteisömuotojen tai kuolinpesän edustamista koskevien säännösten pohjalta. Joskus rekisteröinnin edellytyksiä voidaan joutua arvioimaan myös yhteisön sisäistä

28.1.2025

päätöksentekomenettelyä koskevien säännösten valossa. Seuraavassa on esitetty tyypillisimmät tilanteet silloin, kun osakkeiden luovuttajana on muu kuin luonnollinen henkilö.

#### 4.4.1.3 Kuolinpesä luovuttajana

Jos luovuttaja on kuolinpesä, suostumuksen rekisteröintiin antavat kaikki kuolinpesän osakkaat. 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, suostumuksen antajana ja kuulemisen kohteena on pesänselvittäjä/-jakaja, eikä perukirja- ym. selvityksiä tarvitse tällöin toimittaa. Pesänselvittäjän ja -jakajan tehtäviin kuuluu myös osakkaiden selvittäminen, ja tähän voidaan kirjaamisenmenettelyssä luottaa.

#### 4.4.1.4 Yhteisö luovutuksen osapuolena

##### 4.4.1.4.1 Yksityisoikeudelliset oikeushenkilöt

Huoneistokirjaamisessa omistuksen rekisteröintiin lähtökohtaisesti riittää luovuttajana olevan yhteisön puolesta suostumuksen antaneen edustajan kelpoisuuden tarkastaminen. Suostumuksen antajana tulee siten olla henkilö tai henkilöt, joilla yksin tai yhdessä on oikeus kirjoittaa yhteisön nimi taikka tällaisen nimenkirjoitukseen oikeutetun tehtävään valtuuttama henkilö. Nimenkirjoitusoikeus yksityisoikeudellisten oikeushenkilöiden (osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö, osuuskunta, avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö, yhdistys, säätiö) osalta ilmenee kauppa- tai yhdistysrekisteriotteelta tai säätiöiden osalta säätiörekisteriotteelta. Edustuskelpoisuus voi käydä ilmi myös yhtiöjärjestyksestä, säännöistä tai toimivaltaisen toimielimen päätöksestä. Näitä tarvitaan silloin, jos yhteisö ei ole saattanut tietoaan ajan tasalle asianomaiseen rekisteriin.

Kaupparekisteriin merkitty elinkeinonharjoittaja voi käyttää edustamiseensa myös prokuraa. Kyseessä on yhteisön antama yleisvaltuutus, joka voidaan rekisteröidä kaupparekisteriin. Prokuristi saa edustaa yhteisöä ja kirjoittaa yhteisön toiminimen kaikessa, mikä kuuluu valtuuttajan liikkeen harjoittamiseen. Prokuristi voi siten myös edustaa yhteisöä asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovuttamisessa, ellei prokuristin edustamisoikeutta ole rajoitettu. Prokuraan liittyvät rajoitteet ilmenevät valtakirjasta tai kaupparekisteristä, jos prokura on ilmoitettu rekisteriin. Prokura voi olla myös ns. yhteisprokura eli henkilöt saavat toimia vain yhdessä. Prokuristin tulee toiminimen kirjoittaessaan osoittaa asemansa siten, että asema prokuristina käy edustamisessa esille. Merkintätapoja ovat esimerkiksi prokuristina, per procuram tai p.p.

Mahdollinen kuuleminen kohdistetaan yhteisön puolesta toimineeseen henkilöön, jolla on nimenkirjoitusoikeus tai tällaisen henkilön tai toimivaltaisen toimielimen valtuuttamaan henkilöön.

Jos yhteisöä ei ole oikeustoimessa edustanut edustamiskelpoinen henkilö, tulee hakijan esittää yhteisön ennen luovutusta tekemä hyväksymispäätös, jossa yhteisöä edustanut henkilö on valtuutettu edustamaan yhteisöä oikeustoimessa, nimenkirjoitukseen oikeutetun henkilön/henkilöiden antama erillinen suostumus tai toimivaltaisen elimen jälkikäteinen luovutuksen hyväksymispäätös.

##### 4.4.1.4.2 Julkisoikeudelliset oikeushenkilöt

Julkisoikeudellisten oikeushenkilöiden osalta edustamiskelpoisuuden tarkistaminen kirjaamisenmenettelyssä riippuu siitä, minkä julkisyhteisön edustajasta kuolloinkin on kyse suostumuksen antajana osakkeen luovutukseen.

**Kuntaa** edustaa kunnanhallitus, jonka puolesta puhevaltaa käyttää kunnanjohtaja tai pormestari. Asunto-osakkeiden luovuttamisesta päättää kunnanvaltuusto, ellei toimivaltaa ole hallintosäännössä siirretty kunnan muille toimielimille tai viranhaltijoille. Kunnan tekemään asunto-osakkeiden luovuttamispäätökseen voidaan hakea muutosta joko kunnallisella oikaisuvaatimuksella, jos kyse on

28.1.2025

kunnanvaltuustoa alemman toimielimen tai viranhaltijan päätöksestä tai kunnallisvalituksella suoraan hallinto-oikeuteen, jos kyse on kunnanvaltuuston päätöksestä. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen haetaan muutosta hallinto-oikeudesta.

Kirjaamismenettelyssä tutkinta kohdistuu vain kunnan edustamiseen ja tietyissä tilanteissa kunnalliseen päätökseen ja sen lainvoimaisuuteen. Jos luovutussopimuksen allekirjoittajana tai suostumuksen antajana on kunnanjohtaja tai pormestari, muuta selvitystä ei tarvita. Jos suostumuksen antajana on muu viranhaltija, tarvitaan selvitys luovutus päätöksestä ja luovutus päätöksen lainvoimaisuudesta, joka voidaan tarkistaa viranhaltijan ilmoituksesta tai varmistaa erikseen viranhaltijalta.

**Kuntayhtymää** edustaa yhtymähallitus tai muu perussopimuksessa tai sen perusteella annetussa johtosäännössä määrätty toimielin. Kuntayhtymässä päätösvaltaa käyttää yleensä yhtymävaltuusto tai yhtymäkokous. Kuntayhtymän ollessa luovuttajana tutkitaan lähtökohtaisesti vain yhteisön puolesta suostumuksen antaneen toimielimen tai viranhaltijan edustamisoikeus edellä mainituista asiakirjoista. Jos kuntayhtymän puolesta suostumuksen antaneella ei ollut yhtymän edustamisoikeutta tai siitä ei ole esitetty selvitystä, tutkitaan kuntayhtymän perussopimus, päätöksentekielimen toimivalta, luovutus päätös sekä sen lainvoimaisuus.

Kuntayhtymien tekemiin oikeustoimiin liittyy erityisenä ns. kuntayhtymien yhdistyminen ja jakautuminen, joista on 26.5.2021 lukien säädetty kuntalaissa. Kuntayhtymien yhdistymisessä yhdistyvä kuntayhtymä lakkaa ilman purkumenettelyä ja sen varat ja velat siirtyvät yhdistymisen voimaantullessa vastaanottavaan tai uuteen kuntayhtymään. Yhdistymissopimukseen sisältyvä määräys omaisuuden siirtymisestä vastaa omaisuuden saantokirjaa. Jos osakkeet ovat siirtyneet kuntayhtymien yhdistymisessä tai jakautumisessa, tutkitaan kirjaamismenettelyssä järjestelyn voimaantulo sekä määräykset omaisuuden siirtymisestä yhdistymissopimuksesta tai jakautumissopimuksesta riippuen siitä, kummasta oikeustoimesta on kysymys. Lisäksi tutkitaan yhdistymiseen/jakautumiseen osallistuneiden kuntayhtymien jäsenkuntien valtuustojen päätökset sekä niiden lainvoimaisuus. Kuntayhtymä, jolle varat ovat yhdistymisessä tai jakautumisessa siirtyneet, voi ilmoittaa hakemuksessa jäsenkuntien valtuustojen päätöspäivät, -pykälät ja lainvoimaisuustiedon, jolloin päätöksiä tai lainvoimaisuutta ei erikseen tutkita.

**Valtion** ollessa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutuksen osapuolena tutkinta kohdistuu lähtökohtaisesti ainoastaan valtion virkamiehen antamaan suostumukseen. Jos suostumus on annettu muulla tavoin kuin luovutus kirjassa, tulee rekisteröinnissä lisäksi esittää toimivaltaisen elimen luovutus päätös tai selvitys edustajan kelpoisuudesta suostumuksen antamiseen. Valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta päättää valtioneuvosto tai ministeriö omaisuuden arvosta riippuen. Valtion kiinteistövarallisuutta ovat paitsi kiinteistöt myös valtion omistamat asunto-osakeyhtiön osakkeet ja osakkeet sellaisissa yhtiöissä, joiden pääasiallisena tarkoituksena on kiinteän omaisuuden omistaminen tai hallinta. Päätösvaltaa on yleensä siirretty ministeriön alaisille virastoille tai laitoksille.

**Seurakunnista** ainoastaan evankelisluterilainen ja ortodoksinen kirkko seurakuntineen kuuluvat julkisoikeudellisiin oikeushenkilöihin, ja niiden toiminnasta on säädetty erityislaeilla.

Evankelisluterilaisessa seurakunnassa seurakuntaa edustaa kirkkoneuvosto tai seurakuntaneuvosto. Nimenkirjoitusoikeus ilmenee ohjesäännöstä tai erillisestä kirkkoneuvoston tai seurakuntaneuvoston päätöksestä. Kirjaamismenettelyssä tutkitaan ensisijaisesti suostumuksen antaneen seurakunnan edustajan nimenkirjoitusoikeus. Jos nimenkirjoitusoikeutta ei ole, tulee esittää kirkkovaltuuston päätös tai ohje- tai johtosääntö ja säännössä mainitun elimen päätös osakkeiden luovuttamisesta. Päätöksen lainvoimaisuus tutkitaan tarkistamalla asia joko kirkkoneuvostolta tai viime kädessä hallinto-oikeudesta.

28.1.2025

Julkisyhteisöjen osalta mahdollinen kuuleminen kohdistetaan yhteisön puolesta toimineeseen henkilöön, jolla on nimenkirjoitusoikeus tai tällaisen henkilön tai toimivaltaisen toimielimen valtuuttamaan henkilöön.

#### 4.4.1.4.3 Asunto-osakkeiden hankkiminen perustettavan yhtiön lukuun

Osakkeiden ostamisella perustettavan yhtiön lukuun tarkoitetaan kauppaa, joka tehdään osakeyhtiön, asunto-osakeyhtiön tai henkilöyhtiön lukuun ennen yhtiön rekisteröimistä kaupparekisteriin. Huoneisto voidaan hankkia myös perustettavan osuuskunnan tai säätiön lukuun. Näitä yhteisöjä koskeviin lakeihin sisältyvät säännökset siitä, kuinka vastuu ennen yhteisön rekisteröimistä tehdystä oikeustoimesta siirtyy yhteisölle. Koska valtaosa perustettavan yhteisön lukuun tehdyistä kaupoista koskee perustettavia osakeyhtiöitä, on tässä keskitytty esittämään kirjaamisessa noudatettava menettely tämän yhteisömuodon osalta. Samaa menettelyä voidaan noudattaa soveltuvin osin edellä mainittujen muiden perustettavien yhteisömuotojen lukuun tehtävissä kaupoissa.

Perustettavan osakeyhtiön lukuun toimimisesta on kyse nimenomaisesti silloin, kun kauppa tehdään jo ennen yhtiön perustamissopimuksen tekemistä. Osakeyhtiön perustamisen jälkeen tehdyssä kaupassakin on tapana puhua kaupasta perustettavan yhtiön lukuun, vaikka oikeammin perustamisen jälkeen on kyse jo perustetun mutta rekisteröimättömän yhtiön lukuun toimimisesta.

Jos yhtiötä ei ole vielä rekisteröity omistuksen rekisteröintiä haettaessa, omistus rekisteröidään myyjän suostumuksella ennako-ostajalle perustettavan yhtiön lukuun. Rekisteröinti tehdään heti lopullisena ellei saantoon liity lykkäviä ehtoja, jotka vaatisivat myyjältä myöhemmässä vaiheessa annettavan suostumuksen lopulliseen rekisteröintiin.

Kun yhtiö on rekisteröity kaupparekisteriin, omistus rekisteröidään yhtiön tekemästä hakemuksesta kauppakirjassa tarkoitetulle yhtiölle. Rekisteröinti yhtiölle edellyttää ennako-ostajan suostumuksen lisäksi selvityksen esittämistä siitä, että vastuu kaupasta on siirtynyt perustetulle ja rekisteröidylle yhtiölle. Yhtiön saantona rekisteriin kirjataan ennako-ostajan saanto ja saantopäivä.

Vastuu kaupasta siirtyy perustettavalle yhtiölle suoraan yhtiön kaupparekisteriin rekisteröinnillä, jos kauppa on tehty perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tai enintään vuosi ennen perustamissopimuksen allekirjoittamista. Jälkimmäisessä tapauksessa vastuun siirtyminen rekisteröinnillä edellyttää, että kauppa on yksilöity perustamissopimuksessa. Jos vastuu yhtiölle ei siirry suoraan rekisteröinnillä, vastuun siirtyminen edellyttää yhtiön päätöstä kaupan vastattavaksi ottamisesta. Kirjaamismenettelyssä vastuun siirtymisen osalta tarkistetaan yhtiön rekisteröinti kaupparekisteristä sekä lisäksi tarvittaessa perustamissopimus tai yhtiön vastattavaksiottamispäätös.

HTJ-lakiin ei sisälly säännöstä määräajasta, jossa rekisteröidyn yhtiön olisi otettava kaupasta vastattavaksi tai yhtiön tulisi olla rekisteröity vastuun siirtymiseksi yhtiölle. Siten omistuksen rekisteröinti ennako-ostajalle perustettavan yhtiön lukuun voi säilyä rekisterissä pitkänkin ajan.

Yhtiö voi olla rekisteröity kaupparekisteriin jo siinä vaiheessa, kun omistuksen rekisteröintiä haetaan. Tällöin omistus rekisteröidään myyjän suostumuksella suoraan yhtiölle. Lisäksi käsittelijän tulee varmistaa, että vastuu kaupasta on siirtynyt yhtiölle joko rekisteröinnillä tai vastattavaksi ottamispäätöksellä.

Jos ennako-ostaja on päättänyt luopua yhtiön perustamisesta, ennako-ostajan tulee ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle asiasta, jolloin rekisterissä oleva merkintä ”perustettavan yhtiön lukuun” poistetaan. Käytännössä poistaminen tapahtuu rekisteröimällä omistus ennako-ostajalle ilman erityismainintaa perustettavan yhtiön lukuun toimimisesta saantopäivän säilyessä ennallaan.

Osakkeet perustettavan yhtiön lukuun hankkinut ennako-ostaja on voinut luovuttaa osakkeet ennen oman saantonsa rekisteröintiä tai saantonsa rekisteröinnin jälkeen kolmannelle, joka hakee saantonsa kirjaamista. Mikäli ennako-ostaja ei ollut ehtinyt rekisteröidä saantoaan, kolmannen saanto voidaan rekisteröidä alkuperäisen myyjän suostumuksin. Mikäli ennako-ostaja oli ehtinyt rekisteröidä



28.1.2025

saantonsa perustettavan yhtiön lukuun, uuden saannon kirjaamisen edellytyksenä on luovuttajan eli ennakko-ostajan suostumus.

Perustettavan yhtiön lukuun toiminut voi luovuttaa perustamisoikeuden edelleen. Tällöin luovutuksen saaja tulee ennakko-ostajan sijaan perustettavan yhtiön lukuun tehtyyn kauppaan. Näin ollen perustamisoikeuden saajasta tulee oletettu osakkeiden omistaja siihen asti, kunnes osakkeiden omistusoikeus siirtyy hänen perustamalleen yhtiölle. Perustamisoikeuden ostaja voidaan rekisteröidä hakemuksesta osakkeiden omistajaksi myyjän suostumuksella erityismaininnoin toimimisesta perustettavan yhtiön lukuun. Perustamisoikeuden luovutus on varainsiirtoveron alainen.

#### 4.4.1.4.4 Rekisteristä poistettu yhteisö luovuttajana

Yhteisö voidaan poistaa kaupparekisteristä rekisteriviranomaisen toimesta silloin, jos yhteisö ei ole toimittanut määräajassa tilinpäätöstietojaan, jos yhteisön konkurssi on rauennut varojen puutteeseen tai yritys on ollut pitkään toimimaton. Rekisteristä poistettu yhteisö menettää oikeustoimikelpoisuutensa. Sen sijaan yhteisön oikeuskelpoisuus säilyy eli sillä voi edelleen olla omaisuutta ja velkaa. Eri yhteisömuotojen osalta niitä koskeviin lakeihin sisältyy säännökset siitä, kuka edustaa rekisteristä poistettua yhteisöä.

Rekisteristä poistettua osakeyhtiötä edustaa yksi tai useampi edustaja, jotka valitaan osakkeenomistajien kokouksessa. Koska näin valitulla edustajalla ei lähtökohtaisesti ole oikeutta yhtiön omistamien asunto- tai kiinteistöosakkeiden myyntiin, tarvitaan myyntiin yhtiötä edustamaan selvitysmenettelyssä määrätty selvitysmies. Rekisteristä poistetulle yhtiölle jäänyttä omaisuutta ei saa myöskään jakaa jako-osuutena osakkaille ilman selvitysmenettelyä, ellei kyse ole osakeyhtiölaissa säädetystä poikkeustilanteesta. Tällöin kyse on edellä mainitulla tavalla valittujen edustajien tekemästä yhtiön varojen jaosta tilanteessa, jossa yhtiön rekisteristä poistamisesta on kulunut yli viisi vuotta, varat eivät ylitä 8.000 euroa eikä yhtiöllä ole tunnettuja velkoja.

Vaihtoehtona sille, että yhteisölle saadaan edustaja osakkeiden luovutukseen ilman selvitysmenettelyn käynnistämistä, voi eräissä tilanteissa tulla kyseeseen myös yhtiön kaupparekisteriin palauttaminen. Se voi tulla kyseeseen vain, jos rekisteristä poistamisesta on kulunut vähemmän kuin viisi vuotta ja rekisteriin palauttamisen muut edellytykset täyttyvät. Palauttamista voi hakea, jos yhtiö on poistettu OYL:n 20:4.1:n 1-3 kohtien perusteella. Palauttamisen edellytyksistä ohjeet löytyvät Patentti- ja rekisterihallituksen nettisivuilta. Palauttamisen jälkeen yhtiö voi tehdä oikeustoimia normaalisti ja yhtiötä edustavat kaupparekisteristä näkyvät edustajat.

#### 4.4.1.4.5 Ulkomaalainen yhtiö luovutuksen osapuolena

Asiassa on toimitettava yhtiön kaupparekisteriote tai vastaava asianomaisen valtion toimivaltaisen rekisteriviranomaisen antama todistus, josta tarkistetaan yhteisön olemassaolo ja edustamisoikeus luovutushetkellä. Jos ulkomaalaisen yhtiön kotipaikka on EU:n ulkopuolella, tulee viranomaisten antamissa asiakirjoissa olla liitetty Apostille-todistus.

#### 4.4.1.5 Luovutuskirjan korjaamistarpeita

Huoneistokirjaamisessa saanto rekisteröidään pääsääntöisesti rekisteriin merkityn omistajan suostumuksella kuten edellä on kerrottu. Siksi luovutuskirja tutkitaan huoneistokirjaamisessa vain silloin, kun sillä osoitetaan suostumus omistuksen rekisteröintiin. Luovutuskirjasta tutkitaan tällöin kohdetta, osapuolia ja omistuksen siirtymistä koskevat kohdat.

Luovutuskirjassa tulee olla yksilöitynä (kirjaamisviranomaisen on tarkistettava)

- kohde (taloyhtiön nimi, Y-tunnus, osakeryhmätunnus tai osakesarja, porras, numero ja määräosa)
  - Jos samaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita on pilkottu osiin, on luovutus mitätön.

28.1.2025

- Kauppakirja tai hakemus on korjautettava, jos ne ovat määräosien osalta erisuuruiset.
  - Esimerkki: hakemukselle omistus on merkitty Maija 4/10 ja Matti 6/10, mutta kauppakirjan mukaan Matti ja Maija ovat ostaneet yhdessä, eikä määräosia ole mainittu (tällöin yhteisomistustilain mukainen oletama on 1/2 ja 1/2). Joko hakemusta tai kauppakirjaa on korjattava.
- luovuttaja (nimi, Y-tunnus, henkilötunnus tai syntymäaika)
- saaja (nimi, Y-tunnus, henkilötunnus tai syntymäaika)
- omistusoikeuden siirtyminen (lopullinen tai ehdollinen)
- kaupassa kauppahinta (oltava, jotta tiedetään kyseessä olevan kauppa).

Lähtökohta on, että luovutuskirjan toimiessa suostumuksena sen tulee olla virheetön etenkin osapuolten ja kohteen osalta. Virheellistä luovutuskirjaa ei voi korvata luovuttajan erillisellä suostumuksella jos luovutuskirja oli jo esitetty suostumuksena. On muutamia tilanteita, missä luovutuskirjaa saatetaan joutua kirjoitus- tai muun virheen vuoksi korjauttamaan.

Virhe luovutuskirjassa voi olla esimerkiksi päivämäärässä, osapuolissa tai kohteessa. Olennaista on erottaa, milloin virhe tekee luovutuksen mitättömäksi eli sellaiseksi, ettei sitä voi edes korjata, vaan luovutus tulee tehdä uudelleen. Jos hakemus on jo vireillä ja saantokirja osoittautuu mitättömäksi, hakemus hylätään ellei hakija peruuta hakemusta. Rekisteröintiä voidaan hakea uudelleen, kun saantokirjasta on korjattu puute joka aiheutti mitättömyyden. Jos virhe on vähäisempi eikä aiheuta luovutuksen mitättömyyttä, hakijalle tulee tarjota mahdollisuus korjata asiakirjaa, ja hakemuksen käsittelyä voidaan tämän jälkeen jatkaa.

Vaikka luovutuskirjassa olisi muita pätemättömiä ehtoja, ne eivät kuulu kirjaamisviranomaisen valvonnan piiriin, vaan ovat luovutuksen osapuolten toimien varassa.

Jos luovutuskirjassa ostajana toimii yhtiö, joka on jo perustettu, mutta ei ole vielä rekisteröity kaupparekisteriin, on kyse perustettavan yhtiön lukuun tehtävästä kaupasta. Perustamissopimuksen ja kaupparekisteriin rekisteröimisen väliajan yhtiötä kutsutaan esiyhtiöksi, ja yhtiön lukuun toimivaa ennakko-ostajaksi. Luovutuskirjasta tulisi ilmetä, että on kyse perustettavan yhtiön lukuun toimimisesta. Usein luovutuskirjassa käytetään kuitenkin yhtiölle perustamissopimuksessa annettua toiminimeä. Esiyhtiöllä saattaa olla Y-tunnuskin, jos yhtiön rekisteröinti on jo vireillä kaupparekisterissä.

#### **Esimerkitapauksia korjaamiseen:**

- 1) *Yhtiöjärjestyksen mukaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet 1-55. Kauppakirjassa luovutuksen kohteena ovat osakkeet 1-22. AOYL:n mukaan osakeryhmää ei saa pilkkoa, minkä vuoksi mainittu luovutus on mitätön. Mikäli osapuolten tarkoitus oli luovuttaa määräosa osakeryhmästä, kauppakirjaa on korjattava kohteen osalta niin, että kohteena on määräosa (esim. ½) osakkeista 1-55. Rekisteröintiä tulee hakea uudelleen korjatulla kauppakirjalla.*
- 2) *Kohde on yksilöity taloyhtiön nimellä ja Y-tunnuksella sekä huoneiston osoitteella. Luovutuskirjaa on korjattava osakeryhmän yksilöinnin osalta, mutta hakemusta ei tarvitse peruuttaa.*

#### **4.4.1.6 Luovutuksen purkaminen**

Asunnon kaupan purkaminen uuden ja käytetyn asunnon osalta on säädelty asuntokauppalaisissa. 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.

28.1.2025

Jos omistusoikeuden rekisteröinti on jo lainvoimaisesti ratkaistu ja luovutus tämän jälkeen puretaan, myyjän tulee hakea omistuksensa rekisteröintiä luovutuksen purkamisen perusteella.

Kirjaamisenmenettelyssä 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.

#### 4.4.2 Yritysjärjestelyt

##### 4.4.2.1 Yhtiömuodon muuttaminen

Yhteisöistä avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö, osuuskunta, osakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiö voivat muuttaa yhtiömuotoa siten, että niiden oikeushenkilöllisyys ei muutu. Muuttuneen yhtiön Y-tunnus pysyy samana kuin ennen muutosta. Säännökset noudatettavasta menettelystä yhtiömuodon muutoksessa sisältyvät asianomaisia yhtiöitä koskeviin lakeihin. Yhtiölle voi yhtiömuodon muutoksen jälkeen erillisestä hakemuksesta hakea rekisterin omistajamerkintää selkeyttävää omistuksen rekisteröintiä. Kirjaamisenmenettelyssä riittää, että yhtiön kaupparekisteriotteelta tarkistetaan yhtiömuodon muutos ja sen voimaantulo.

##### 4.4.2.2 Sulautuminen ja jakautuminen

Yhteisön sulautumisesta eli fuusiosta on kyse silloin, kun sulautuvan yhteisön kaikki varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhteisölle ilman erillistä luovutuskirjaa. Kyse on ns. yleisseuraannosta. Sulautumisen seurauksena sulautuva yhteisö purkautuu ilman selvitysmenettelyä. Sulautuvan yhteisön varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhteisölle sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivänä. Sulautumisessa osakkeet vastaanottava yhteisö voi hakea rekisterin omistajamerkintää selventävää omistuksen rekisteröintiä. Kirjaamisenmenettelyssä sulautumisen täytäntöönpano tarkastetaan yhtiöiden osalta kaupparekisteritiedoista ja säätiön osalta säätiörekisteriotteelta.

Yhtiön jakautumisessa tapahtuu yleisseuraanto kuten sulautumisessakin. Jakautumisessa jakautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät joko osittain tai kokonaan yhdelle tai useammalle vastaanottavalle yhtiölle ilman erillistä luovutuskirjaa. Kun varat ja velat siirtyvät vain osittain, on kyse osittaisjakautumisesta. Kun varat ja velat siirtyvät kokonaan, on kyse kokonaisjakautumisesta. Varojen ja velkojen siirtyminen tapahtuu erityisen jakautumissuunnitelman mukaisesti jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivänä. Jakautuminen on mahdollista toteuttaa osuuskunnassa, osakeyhtiössä ja asunto-osakeyhtiössä näistä yhteisöistä annettujen lakien mukaisesti.

Kuten sulautumisessa, myös jakautumisessa voidaan hakea rekisterin omistajamerkintää selventävää omistuksen rekisteröintiä vastaanottavan yhtiön erillisestä hakemuksesta. Jakautumisen rekisteröinti tarkistetaan kaupparekisteristä ja osakkeiden siirtyminen jakautumissuunnitelmasta tarpeellisine liitteineen.

##### 4.4.2.3 Osakeyhtiön purkaminen

Osakeyhtiön purkaminen tapahtuu pääsääntöisesti selvitysmenettelyn kautta. Selvitystilan aikana osakeyhtiötä edustaa selvitysmies tai selvitysmiehet. Selvitystilan alkaminen ja selvitysmiehet ilmenevät kaupparekisteristä. Jos kaupparekisteritiedoissa ei ole vielä mainintaa selvitystilasta, sen alkaminen ja selvitysmiehet tarkistetaan yhtiökokouksen pöytäkirjasta. Selvitysmies voi yhtiön puolesta luovuttaa yhtiön omistamia osakkeita joko realisoidessaan yhtiön omaisuutta tai jako-osana yhtiön osakkaille. Molemmissa saannoissa omistuksen rekisteröintiin riittää selvitysmiehen suostumus sekä selvitystilaa ja selvitysmiestä koskevien tietojen tarkistaminen kaupparekisteristä. Suostumuksena esitetty luovutuskirja tulee olla kaupparekisteriin merkityn selvitysmiehen/-miesten

28.1.2025

allekirjoittama. Jako-osuussaantokirjana tulee lisäksi kyseeseen selvitysmiehen allekirjoittama jakokirja. Kun suostumuksena on esitetty jako-osuussaantokirja, tarkistetaan lisäksi kaupparekisteristä, että julkisen haasteen määräpäivä on kulunut sekä selvittäjän antamasta lopputilityksestä yhtiön velkojen maksaminen.

Osakeyhtiö purkautuu, kun selvitysmies esittää lopputilityksen yhtiökokouksessa. Purkautuminen tarkoittaa, että yhtiö menettää oikeustoimikelpoisuutensa. Purkautunut yhtiö on edelleen oikeuskelpoinen eli se voi omistaa ja olla velkaa. Jos yhtiölle myöhemmin ilmaantuu omaisuutta, jota ei ole selvitetty, on selvitystilaa jatkettava ja jatkamisesta tehtävä viipymättä ilmoitus kaupparekisteriin.

#### 4.4.3 Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot

Kun rekisteriin merkitty omistaja on kuollut, ei suostumus luonnollisestikaan tule kyseeseen. Siksi perintöoikeudellisten saantojen eli perinnön, osituksen, perinnönjaon ja testamentin sekä pesäosuuden luovutuksen (kun kaikki pesäosuudet tulevat yksiin käsiin) osalta voidaan viitata [Kirjaamisenettelyn käsikirjassa](#) todettuun. Erona kiinteistökirjaamiseen on se, ettei huoneistokirjaamisessa edellytetä saantokirjojen (perinnönjako, ositussopimus, hyväksytyt ja lainvoimainen testamentti) alkuperäisyyttä.

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

#### 4.4.4 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) tai osapuolten välillä tehtyä lunastuskirjaa. Lisäksi tulee esittää taloyhtiön hallituksen kokospöytäkirja, josta käy ilmi lunastuksen toteutuminen ja lunastukseen oikeutettu. Tarvittaessa lunastuksen rekisteröiminen on mahdollista myös tuomioistuimen ratkaisun perusteella. Hallitus saa suorittaa lunastushinnan ostajalle heti, kun lunastajan oikeus on rekisteröity pantti- ja muista rasituksista vapaana huoneistotietojärjestelmään.

#### 4.5 Lykkäävät ehdot saannoissa

Lykkäävällä ehdolla tarkoitetaan ehtoa, jonka mukaan omistusoikeuden siirtyminen riippuu tulevasta tapahtumasta. Tyypillisin esimerkki lykkäävästä ehdosta on kauppakirjan ehto, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta on suoritettu. Omistusoikeuden siirtyminen voidaan sitoa myös johonkin muuhun seikkaan, kuten esimerkiksi kunnan päätöksen lainvoimaistumiseen.

28.1.2025

Lykkäävän ehdon merkittävin vaikutus hakemusten käsittelyssä on se, ratkaistaanko hakemus lopullisena vai ehdollisena. Saanto, joka ei ole lopullinen luovutukseen liittyvän ehdon takia, ratkaistaan ehdollisena, jolloin saannon rekisteröintiä koskeva hakemus jätetään muuten lepäämään. Samanaikaisesti vireillä oleva panttaushakemus tai muukin hakemus, jonka hyväksyminen edellyttää ehdollisena ratkaistun saannon luovutuksensaajan rekisteröintiä osakkeenomistajaksi, jätetään lepäämään. Lepäämään jätetyn panttaus- tai muun hakemuksen käsittelyä jatketaan, kun kysymys osakkeen saannon rekisteröinnistä on lopullisesti ratkennut.

Laissa huoneistotietojärjestelmästä ei ole säädetty lykkäävien ehtojen voimassaoloajasta. Lykkäävä ehto voi olla voimassa hyvin pitkänkin ajan. Käsittelyssä seuranta-aika kullekin hakemukselle merkitään sopivan ajan päähän. Tarvittaessa seuranta-aikaa siirretään eteenpäin, jos selvitystä omistusoikeuden siirtymisestä ei ole esitetty seurantapäivään mennessä. Asiaa ei ratkaista tietynä ajankohtana automaattisesti, vaan käsittely etenee hakijan aloitteesta.

Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot, kuten ositus, erottelu, perinnönjako ja testamentti, voivat myös sisältää lykkäviä ehtoja, jolloin rekisteröinnissä menetellään vastaavalla tavalla kuin luovutussaantoihin sisältyvien lykkäävien ehtojen osalta.

Ehdollisista ratkaisuista on kerrottu kattavammin käsikirjan kohdassa 5.2.

#### 4.6 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 rekisteröidyn osakkeenomistajan suostumus on riittävä peruste saannon rekisteröinnille. 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 merkityn 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, koska välisaantojen osalta ei tehdä osakeluettelomerkintää.

***Esimerkki:** 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. C hakee omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään, jolloin 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.

#### 4.7 Yhtiön purkautuminen ja kaupparekisteristä poistaminen

Osakkeet poistetaan osakehuoneistorekisteristä yhtiön purkautumisen tultua rekisteröidyksi kaupparekisterissä. Purkautuneen yhtiön osakkeiden rekisteristä poistaminen ei edellytä osakkeisiin kohdistuneiden oikeuksien haltijoiden, esimerkiksi pantinsaajien, suostumuksia. Yhtiön purkamisessa

28.1.2025

on kyse osakepantin tai muun oikeuden haltijan sellaisista osakkeisiin liittyvistä riskeistä, jotka osakkeeseen kohdistuvan oikeudenhaltijan tulee aina ottaa huomioon (HE 168/2022, s.54).

Samoin osakkeet poistetaan osakehuoneistorekisteristä ilman suostumuksia, kun yhtiö on poistettu kaupparekisteristä (AOYL 22:2, OYL 20:2 tai kaupparekisterilaki 24 §). Osakkeet ja niihin kohdistuneet merkinnät voidaan palauttaa takaisin osakehuoneistorekisteriin, jos yhtiö poikkeuksellisesti palautetaan kaupparekisteriin.

## 5. RATKAISULAJIT OMISTUKSEN, PANTTAUKSEN JA RAJOITUKSEN REKISTERÖINNISSÄ

Ratkaisulajeja huoneistokirjaamisessa ovat hakemuksen hyväksyminen, hyväksyminen ehdollisena, hylkääminen, tutkimatta jättäminen, lepäämään jättäminen ja osoitus oikeudenkäyntiin. Hakemuksen lepäämään jättäminen koskee panttauksen rekisteröintiä tai muuta hakemusta, jonka ratkaiseminen riippuu ehdollisesti ratkaistun saannon lopullisesta rekisteröinnistä. Hakija voi myös peruuttaa hakemuksen, jolloin se raukeaa. Ratkaisemisella tarkoitetaan myös jo tehdyn rekisterimerkinnän poistamista tai muuttamista. Hakijalle annetaan ratkaisusta joko ilmoitus rekisteriin tehdystä merkinnästä tai erillinen päätös. Lisäksi yhtiölle annetaan maksutta tiedoksi todistus osakkeen saannon rekisteröinnistä. Kuulutusmenettelyä ei huoneistokirjaamiseen ole säädetty.

### 5.1 Hakemuksen hyväksyminen

Asia ratkaistaan tekemällä asianomainen rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään. Kun asia on ratkaistu hakemuksen mukaisena, rekisteröinti on samalla asiassa tehtävä hallintopäätös. Osakkeen saantoa koskeva ratkaisu eli omistuksen rekisteröinti annetaan hakijan lisäksi tiedoksi yhtiölle. Tämä on tarpeen, koska yhtiöissä, joissa on lunastuslauseke, lunastusaika alkaa kulua siitä, kun yhtiön hallitus on saanut rekisteristä ilmoituksen osakkeen siirtymisestä sekä muut tarvittavat tiedot. Ilmoitusta, joissa saanto 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 ilmoitetaan

- lainvoimaiset ja hyväksytysti ratkaistut omistuksen rekisteröinnit
- kuolinpesän rekisteröinti omistajaksi

Taloyhtiölle ei ilmoiteta

- ehdollisen saannon rekisteröinti
- panttauksen rekisteröinti
- rajoituksen merkitseminen
- kielteiset ratkaisut ja hakemuksen jättäminen sillensä
- osakeluettelon merkitseminen

28.1.2025

## 5.2 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.

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.

HTJ-laissa ei ole säädetty määräaikoja tai automaattoratkaisuja ehdollisesti ratkaistun hakemuksen uudelleen käsittelemiseksi. Tämän vuoksi ehdollisen ratkaisun seuranta asetetaan kussakin tapauksessa tarkoituksenmukaisen ajan päähän, ja jos hakija ei ole tähän mennessä esittänyt luovuttajan suostumusta tai muuta selvitystä omistusoikeuden siirtymisestä, seurantapäivää siirretään tarvittaessa eteenpäin. Hakijalta voidaan toki tässä yhteydessä tiedustella, onko selvitys omistusoikeuden lopulliseksi rekisteröimiseksi jo olemassa, mutta pääsääntöisesti kaikissa tilanteissa asia etenee hakijavetoisesti. Kun hakijan omistusoikeus on ratkaistu ehdollisena, mahdollisesti vireillä oleva panttaushakemus jätetään lepäämään.

Omistuksen lopulliseen rekisteröintiin tarvitaan selvitys siitä, että omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Selvitys voi olla myyjän lopullinen suostumus rekisteröintiin, joka tarkistetaan kuulemalla myyjää tai myyjän edustamiseen oikeutettua henkilöä. Hakija voi esittää myös muun selvityksen omistusoikeuden siirtymisestä kuten kauppahinnan maksuehdon osalta kuitenkin kauppahinnan maksusta.

Kaupan tai luovutuksen purkautuessa ehdollista saantoa koskeva kirjaus poistetaan, kun poistamiseen on ehdollisen luovutuksensaajan suostumus. Vaihtoehtoisesti hakija voi peruuttaa hakemuksensa, jolloin ehdollista saantoa koskevan hakemuksen käsittely raukeaa. Hakemus voidaan myös hylätä, jos hakemukseen toimitetaan selvitys kaupan purkautumisesta (purkusopimus tai lainvoimainen tuomio) eikä hakija peruuta hakemustaan. Ennen hakemuksen hylkäämistä hakijaa kuullaan asiassa. Ehdollisen saannon rekisteristä poistamisen jälkeen myyjän ei tarvitse rekisteröidä omistusoikeuttaan uudestaan, koska omistus ei ollut ehtinyt siirtyä häneltä ostajalle.

Ehdollisena ratkaistaan myös seuraavat saantotilanteet riippumatta siitä, onko saantokirjaan otettu kyseistä saannon pätevyys edellytyksenä olevaa seikkaa omistusoikeuden siirtymisen ehdoksi. Kirjaamiskäytännössä näihin saantoihin on katsottu HTJ-lain 5 § 3 momentissa tarkoitettulla tavalla sisältyvän omistusoikeuden siirtymiseen liittyvä ehto lainvoimaisuudesta tai luvan saamisesta ilman nimenomaista saantokirjassa olevaa mainintaakin, koska saanto ei ole lopullinen (pätevä) ilman tällaisen seikan toteutumista. Saannon lopullisen rekisteröinnin edellytyksenä on selvityksen esittäminen ehdon toteutumisesta eli lainvoimaisuudesta tai luvasta.

- Pesänjakajan suorittama toimitusjako osituksesta tai perinnönjaosta, joka ei vielä hakemusta käsiteltäessä ole lainvoimainen. Ehdollisen ratkaisun syynä voi olla se, ettei jaon moittimisaika ole vielä umpeutunut tai se, että jakoa on moitittu eikä tuomioistuin ole vielä antanut asiassa lainvoimaista ratkaisua.
- Saannot, joiden pätevyys edellyttää holhousviranomaisen lupaa. Kyse on edunvalvojan tai eräissä tilanteissa edunvalvontavaltuutetun päämiehensä puolesta tekemistä oikeustoimista, joiden pätevyys edellyttää Digi- ja väestötietoviraston luvan.
- Saannot, joiden pätevyys edellyttää luovuttajana olevan kunnan tai kuntayhtymän lainvoimaista päätöstä.

28.1.2025

Ehdollisen saannon kirjaamisella luovutuksensaaja saa HTJ-lain 2 luvun 12 §:n 2 ja 3 momentin mukaisen esineoikeudellisen suojan luovuttajan velkojia ja seuraajia vastaan jo ennen kuin hänen saantonsa on lopullinen.

Omistus voidaan ratkaista ehdollisena vain niissä tilanteissa, joissa saannon kohteena olevasta osakkeesta on sähköinen omistajamerkintä osakehuoneistorekisterissä. Koska HTJ-laki tulee sovellettavaksi vasta osakkeen sähköistämisen jälkeen, osakeluettelon siirron jälkeen välitilan aikana tehtyä osakkeen ensimmäistä saantoa, joka ei ole lopullinen saantoon liittyvän ehdon takia, ei voida ratkaista ehdollisena. Tällainen saanto rekisteröidään vain lopullisena ja se edellyttää selvityksen esittämistä saantoon liittyvän lykkäävän ehdon raukeamisesta.

### 5.3 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 rekisteröinnin lisäksi erillinen päätös, joka on perusteltava. Päätös annetaan tiedoksi asianosaisille ja siihen liitetään valitusosoitus. Jos 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. Jos tuomioistuimen päätökseen on merkitty, että tyytymättömyyttä ei ole ilmoitettu, päätöksen voi muuttaa lainvoimaiseksi.

### 5.4 Hakemuksen jättäminen sillensä

Jos hakija peruuttaa hakemuksen, se raukeaa. Toimituskirjaa ei tällaisesta asiasta anneta, koska varsinaista asiaratkaisua ei tehdä eikä käsittelystä peritä maksua.

### 5.5 Hakemuksen tai ilmoituksen 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 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. 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 perustuessa ainoastaan luovuttajan suostumukseen suostumuksen puuttuminen luonnollisesti johtaa hakemuksen hylkäämiseen.

Panttauksen rekisteröintihakemuksen hylkäämisen perusteina voivat olla esimerkiksi rekisteröinnin edellytyksenä olevan omistuksen rekisteröintihakemuksen hylkääminen, huoneistotietojärjestelmään merkitty vallintarajoitus, panttauksen rekisteröimiseen tarvittavan suostumuksen puuttuminen tai puute suostumuksen antajan oikeustoimikelpoisuudessa.

Vallintarajoituksen merkitsemistä koskeva hakemus voidaan hylätä, jos vallintarajoituksen rekisteröinnin edellytyksenä oleva omistuksen rekisteröintihakemus hylätään. Myös ennen rajoituksen



28.1.2025

vireille tuloa rekisteröity saanto voi johtaa rajoitusta koskevan hakemuksen tai ilmoituksen hylkäämiseen.

## 5.6 Lepäämään jättäminen

Panttausta tai vallintarajoitusta koskeva hakemus jätetään lepäämään, jos sen hyväksymisen edellytyksenä oleva omistuksen rekisteröintihakemus ratkaistaan ehdollisena. Panttauksen rekisteröinti on tällöin kuitenkin mahdollista sekä osakkeenomistajan (luovuttajan) että luovutuksensaajan suostumuksella.

Omistuksen, panttauksen tai rajoitusmerkinnän rekisteröintihakemus jätetään lepäämään myös, jos asiassa annetaan osoitus oikeudenkäyntiin.

### 5.6.1 Osoitus oikeudenkäyntiin

Jos hakijan oikeus on riittävä tai se käsittelyn kuluessa tulee riittäväksi, osoitetaan se, jolla on asiassa näyttövelvollisuus, määrääjässä 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 riittäväksi asianosaisen kuulemisen takia, esimerkiksi silloin, kun saannon rekisteröintiä haetaan kauppakirjan perusteella ja rekisteriin merkitty osakkeenomistaja kiistää kauppakirjan oikeellisuuden tai pätevyyden. On myös mahdollista, että omistuksen rekisteröintiä haetaan vedoten siihen, että kollisionratkaisusääntöjen mukaan hakijalla on rekisteröityä 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 voimassa olevan 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 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.

## 5.7 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 hakemuksesta osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin. Koska kyseisen kaltaisen riita-asian käsittely eri oikeusasteissa tyypillisesti kestää useita vuosia, voi parempaan oikeuteen vetoavalla

28.1.2025

hakijalla usein olla tarve turvata asemansa hakemalla huoneistotietojärjestelmään rajoituksena merkittävää turvaamistointia.

## 5.8 Ratkaisusääntöjä ja esimerkkejä

Huoneistokirjaamisessa voidaan tunnistaa mm. seuraavat ratkaisusäännöt. On syytä huomata, että kohdissa 8, 11 ja 12 menettely poikkeaa kiinteistokirjaamisesta:

1. Jos hakemus on hyväksyttävissä, asia ratkaistaan rekisteröimällä hakijan omistusoikeus, panttioikeus tai merkitsemällä rajoitus huoneistotietojärjestelmään.
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 vireille tulon jälkeen, hakemus 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 vireille tulon 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 1:** 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

28.1.2025

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 2:** 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 3:** 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 tullee 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 tullee huoneistotietojärjestelmään 3.7.2019, hakemus panttauksen rekisteröimiseksi hylättäisiin (aiemman ulosmittauksen vuoksi).

**Esimerkki 4:** 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).

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

**Esimerkki 5:** 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 velkojia aikaisintaan luovutuksen tekemisestä eli 10.8.2019.

28.1.2025

## 6. OMISTAJAN MERKITSEMINEN 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 50 % omistusosuudella.

Osakeluetteloon merkitsemisen edellytyksenä on, että 1) saanto on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään ja 2) on saatu selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta.

### 6.1 Varainsiirtoveron suorittaminen

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.

- 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.
- Verkkolomakkeella: ostaja ilmoittaa osakkeiden hankinnan ja osakkeista maksetun varainsiirtoveron tai sen, että kyse on ensiasunnosta. Osakeluettelomerkintää varten ostajan on toimitettava kirjaamisviranomaiselle tuloste varainsiirtoveroilmoituksesta, jossa näkyy Verohallinnon vastaanottokuittaus.
- 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

28.1.2025

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. Osakeluettelomerkintä tapahtuu automaattisesti jo osassa omistuksen rekisteröinnistä ja tarkoitus on sitä edelleen lisätä. Tässä prosessissa rekisteröinnin hakijan tärkeänä tehtävänä on huolehtia siitä, että rekisteröintihakemuksen ja varainsiirtoveroilmoituksen tiedot saannon päivämäärän ja kohteen osalta ovat oikein ja vastaavat toisiaan. Muutoin tieto veron suorituksesta ei välity kirjaamisviranomaiselle.

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

### **Luovutuksen veronalaisuus ja verovelvollinen**

Luovutuksensaajan on suoritettava varainsiirtoveroa arvopaperin kuten asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeen omistusoikeuden saannosta. Verosta on vastuussa luovutuksensaajan lisäksi luovutuksen välittänyt kiinteistönvälittäjä.

Varainsiirtoveron kohteena olevaa omaisuutta vaihdettaessa vero on suoritettava kummastakin luovutuksesta. Kukin osapuoli maksaa varainsiirtoveroa luovuttamansa vastikkeen käyvästä arvosta.

Jos luovutushinta on jätetty riippuvaiseksi tulevaisuuden tapahtumasta, varainsiirtovero on maksettava jo ensivaiheessa määräaikana todennäköisimmästä lopullisesta vastikkeesta.

### **Veron määrä ja suorittamisajankohta**

Kun luovutuksen kohteena on asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake, vero on 1,5 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta (HE 64/2023 vp). Uutta verokantaa sovelletaan luovutussopimukseen, jotka on tehty 12.10.2023 tai sen jälkeen. Sitä ennen tehtyjen luovutusten verokanta on 2 prosenttia. Vero määrätään sentin tarkkuudella. Vastike muodostuu normaalisti rahana maksettavasta kauppahinnasta ja ostajan vastattavakseen ottamasta myyjän velasta.

Veron määrään ei vaikuta, onko vastike ehkä sovittu käypää hintaa alhaisemmaksi. Veron määrä lasketaan vastikkeen arvosta myös ilmeisesti lahjanluontoisissa tai muutoin alihintaisissa luovutuksissa. Näissä tapauksissa verohallinnon asiana on tutkia, ovatko lahjaverotuksen määräämisen edellytykset olemassa.

Vero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Jos kyse on uuden asunnon kaupasta, vero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä ja jos osakkeet luovutetaan edelleen ennen omistusoikeuden siirtymistä, vero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa edelleenluovutuksesta.

### **Varainsiirtoverovapaat ja osittain varainsiirtoverovapaat saannot**

Varainsiirtoveroa ei suoriteta esimerkiksi

28.1.2025

- ensiasunnon ostosta, kun luovutus tapahtunut ennen 1.1.2024
- jos veron määrä on alle 10 euroa
- omaisuudesta, joka on saatu perintönä tai osituksessa joko vastikkeetta tai niin, että saaja on käyttänyt vastikkeena vain jaettavana olevaa varallisuutta
- osakkeiden uusmerkinnästä

Koska kaikki muut saannot lukuun ottamatta lahjaa, yksinperimystä ja testamenttia lähtevät verokyselyyn saannon rekisteröinnin jälkeen, on myös edellä listatuista saannoista lukuun ottamatta osakkeiden uusmerkintää annettava Verohallintoon varainsiirtoveroilmoitus tai muu selvitys verovapauden perusteista. Tarkemmat ohjeet siitä, minkälainen selvitys missäkin saantotilanteessa annetaan, löytyvät Verohallinnon sivuilta [www.vero.fi](http://www.vero.fi)

Osakkeenomistajan ei ole suoritettava veroa yhtiön sulautumisen tai jakautumisen perusteella saamistaan vastaanottavan yhtiön uusista osakkeista. Vastaanottavan yhtiön on suoritettava veroa siltä osin kuin vastike sulautuvan tai jakautuvan yhtiön osakkeista suoritetaan muuna omaisuutena kuin vastaanottavan yhtiön uusina osakkeina.

Arvopaperin verolliseksi luovutukseksi ei katsota osakkeen uusmerkintää. Kun uusmerkintäosakeannissa merkitään yhtiön osakkeita, merkitsijällä ei ole velvollisuutta maksaa varainsiirtoveroa merkintämaksun perusteella. Verollisesta luovutuksesta ei myöskään ole kyse, jos yhtiö luovuttaa sellaisia osakkeita, jotka ovat tulleet yhtiön haltuun sen itselleen suuntaamassa osakeannissa (KHO 2017:39).

### **Yhteisömuotoinen ryhmärakennuttamiskohde ja varainsiirtoverotus ennen kohteen valmistumista**

Yhteisömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa ryhmärakennuttajat merkitsevät asunto-osakeyhtiön osakkeet, jolloin heistä tulee asunto-osakeyhtiön osakkaita. Kun ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuva henkilö merkitsee perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkeet, kyse on osakkeiden uusmerkinnästä, josta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa.

Kuitenkin jos asunto-osakkeet luovutetaan edelleen ennen kohteen valmistumista, luovutuksensaajan on suoritettava varainsiirtovero kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Varainsiirtovero on maksettava luovutushinnasta, luovuttajan hyväksi tulevien velvoitteiden vastattavaksi ottamisesta (esimerkiksi luovutussopimuksen tekohetkellä eräänntyneistä vastikkeista vastattavaksi ottaminen) ja hankituille asunto-osakkeille kohdistuvien asunto-osakeyhtiön velkojen määrästä.

Osuus asunto-osakeyhtiön veloista luetaan vastikkeeseen, vaikka velkaa ei olisi vielä kohdistettu asunto-osakkeille. Luovutuksen kohteena oleville asunto-osakkeille niiden omistusoikeuden siirtymishetkellä kohdistuva velkaosuus saadaan, kun asunto-osakeyhtiöllä edellä mainittuna ajankohtana ollut velka jyvitetään osakkeille yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

### **Varainsiirtoverosta vapaat yhteisöt**

Varainsiirtoveron suorittamisesta ovat vapautettu valtio ja sen laitokset (lukuun ottamatta valtion liikelaitoksia), Kansaneläkelaitos, Finnvera Oyj, Teollisen yhteistyön rahasto Oy, Suomen pankki, Suomen itsenäisyyden juhlarahasto ja valtion vakuusrahasto. Kunnille on säädetty verovapaus tietyissä tilanteissa (varainsiirtoverolaki 3 luvun 26 §).

## **6.2 Lunastus- ja muut vaihdannanrajoituslausekkeet**

Osakkeiden vapaata siirrettävyyttä rajoittavat osakehuoneistorekisteriin merkityt vaihdannanrajoituslausekkeet, joita ovat yhtiöjärjestyksestä tarkemmin ilmenevät lunastuslausekkeet ja muut vaihdannanrajoituslausekkeet.

28.1.2025

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.

**Muilla vaihdannanrajoituslausekkeilla** tarkoitetaan ennen vuotta 2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain aikaisia *suostumus- ja etuostolausekkeitä*, joista on ollut mahdollista määrätä ennen vuotta 1992 perustettujen yhtiöiden yhtiöjärjestyksessä. Tällaiset suostumus- ja etuostolausekkeet ovat edelleen päteviä. Etuostolauseke tarkoittaa yhtiön tai yhtiön osakkaan oikeutta ostaa osakkeet jo ennen suunniteltua luovutusta ulkopuoliselle. Suostumuslauseke puolestaan tarkoittaa, että osakkeiden hankkimiseen vaaditaan yhtiön suostumus.

Lisäksi keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, jotka kuuluvat suoraan tai ovat siirtyneet osakehuoneistorekisteriin, mutta joihin sovelletaan osakeyhtiölakia, ovat voineet ottaa yhtiöjärjestykseensä osakeyhtiölain mukaisen suostumuslausekkeen tai lunastuslausekkeen (myös vuoden 1992 jälkeen). Lunastuslausekkeiden osalta lunastusmenettelyyn ja osakeluettelon pitoon, joihin liittyy osakehuoneistorekisteriä koskevaa sääntelyä, sovelletaan kuitenkin voimassaolevan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä (asunto-osakeyhtiölaki 28 luku 1 § 2 mom ja HTJ-voimaanpanolaki 6 § 1 mom ja 3 mom). Näin ollen sekä uusien että osakeluettelonsa siirtäneiden vanhojen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin otetut lunastuslausekkeet käsitellään kirjaamisenmenettelyssä samalla tavoin kuin asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin sisältyvät lunastuslausekkeet. Suostumuslausekkeet puolestaan kuuluvat kirjaamisenmenettelyssä edellä olevassa kappaleessa mainittuihin muihin vaihdannanrajoituslausekkeisiin.

Vaihdannanrajoituslausekkeitä koskevat rajoitukset näkyvät osakehuoneistotulosteella, jossa rajoitustekstien sisältö ja tietolähde osoittavat, mitä vaihdannanrajoituslausekkeitä rajoitusmerkintä tarkoittaa.

#### **Uusien yhtiöiden rajoitusmerkintä:**

Yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastus- tai vaihdannanrajoitus”, tietolähde Kaupparekisteri (PRH)

- lunastuslauseke tai
- HITAS-lunastuslauseke
- OYL:n mukainen suostumuslauseke (uusilla keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä)

#### **Vanhojen yhtiöiden rajoitusmerkinnät:**

”Yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastusrajoitus”, tietolähde Yhtiö (Osakeluettelon siirto)

- lunastuslauseke

”Yhtiöjärjestyksestä johtuva muu vaihdannanrajoitus”, tietolähde Yhtiö (Osakeluettelon siirto)

- suostumuslauseke (mukaan lukien OYL:n mukainen suostumuslauseke) tai
- etuostolauseke

”Yhtiöjärjestyksestä johtuva vaihdannanrajoitus, HITAS”, tietolähde Yhtiö (Osakeluettelon siirto)

- HITAS-lunastuslauseke

28.1.2025

Tieto lunastus- tai vaihdannanrajoituslausekkeesta tulee huoneistotietojärjestelmään uuden yhtiön osalta Patentti- ja rekisterihallitukselta perustamistietojen mukana. Vanhan yhtiön osalta tieto vaihdannanrajoituslausekkeista siirtyy huoneistotietojärjestelmään osakeluettelon siirrossa taloyhtiön antamien tietojen perusteella. Taloyhtiöllä on velvollisuus ilmoittaa osakeluettelon siirrossa, onko yhtiöllä osakeryhmään kohdistuva lunastuslauseke vai ennen vuotta 1992 yhtiöjärjestykseen otettu etuosto- tai suostumuslauseke tai osakeyhtiölain mukainen suostumuslauseke. Vastuu oikean tiedon siirtymisestä huoneistotietojärjestelmään on yhtiöllä.

Maanmittauslaitos on 30.11.2022 asti ohjeistanut vanhoja yhtiöitä ilmoittamaan Osakeluettelon siirtopalvelussa myös ns. vanhat lunastuslausekkeet ”muuna vaihdannanrajoituksena”. 1.12.2022 lukien ohjeistusta on muutettu niin, että kaikki lunastuslausekkeet, joissa on kyse saannon jälkeisestä osakkeeseen kohdistuvasta lunastusoikeudesta, ilmoitetaan siirtopalvelussa ”lunastusrajoituksena”. Ennen 1.12.2022 siirtopalvelussa ”muuna vaihdannanrajoituksena” ilmoitetut lunastuslausekkeet on siirretty Maanmittauslaitoksen toimesta oikean rajoituslajin alle.

**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 sekä osakeryhmän omistuksen rekisteröinti sähköisenä osakehuoneistorekisteriin. Käytännössä muutetun lain mukainen lunastusmenettely tulee siten sovellettavaksi silloin, kun osake siirtyy ensimmäisen kerran yhtiön rekisteriin liittymisen jälkeen (HE 127/2018, s. 75). Ennen osakeluettelon ylläpidon siirtoa ja osakkeen sähköistämistä yhtiö soveltaa lunastusmenettelyyn aiemmin voimassa olleita säännöksiä, joiden mukaan lunastusaika käynnistyi siitä, kun osakkeen siirrosta ilmoitettiin taloyhtiön hallitukselle. Ilmoitukseen riitti esimerkiksi kauppakirjan toimittaminen isännöitsijälle.

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 muita selvityksiä.

Saatuana 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 merkinnän tekemisestä ilmoita lunastusoikeuden käyttämisestä Maanmittauslaitokselle. Jos lunastusmenettelyn käynnistyminen viivästyisi riittävien tietojen puuttumisen vuoksi tai lunastus riitautetaan, on hallituksen ilmoitettava, ettei merkintää saa poistaa toistaiseksi. Maanmittauslaitokselle on tehtävä myös ilmoitus lunastusta koskevan merkinnän poistamiseksi osakeluettelosta, jos saanto ei ole lunastuksenalainen tai lunastusoikeutta ei käytetä.

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

#### **Lunastuslausekkeen käsittely osakeluettelomerkinnässä:**

1. omistus kirjataan rekisteriin ja yhtiölle lähetetään tieto omistuksen rekisteröinnistä



28.1.2025

- ilmoitus omistuksen rekisteröinnistä lähetetään yhtiön Kaupparekisteristä ilmenevään osoitteeseen
2. samalla osakeryhmälle merkitään viran puolesta rajoitus: ”Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus” (rajoitus näkyvät 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”.*

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.

Muiden vaihdannanrajoituslausekkeiden sekä lunastuslausekkeen tulkinnasta ja menettelystä vastaa yhtiön hallitus. Kirjaamisviranomaisen vastaa omistuksen rekisteröinnin ilmoittamisesta yhtiölle ja tämän jälkeen toimitaan yhtiön ilmoitusten mukaisesti. Rajoituksella ei ole merkitystä panttauksen rekisteröintiin tai muun rajoituksen merkitsemiseen.

Kun kyseessä on **etuosto- tai suostumuslauseke** (mukaan lukien osakeyhtiölain mukainen suostumuslauseke), tulee jo omistuksen rekisteröinnin yhteydessä selvittää etuostoa tai suostumusta koskevan menettelyn toteutuminen. Omistuksen rekisteröinnin hyväksymisen edellytyksenä on muiden rekisteröinnin edellytysten lisäksi se, että yhtiöltä saadaan selvitys lausekkeen mukaisesta menettelystä ja sen käsittelystä hallituksessa sekä lupa omistusoikeuden rekisteröintiin. Selvityksenä käy esimerkiksi hallituksen pöytäkirja, jossa asia on käsitelty tai isännöitsijän/hallituksen puheenjohtajan ilmoitus hallituksen päätöksen sisällöstä ja ajankohdasta. Selvitys voidaan toimittaa hakemuksen liitteenä tai hakijan pyynnöstä suoraan taloyhtiöstä. Kun selvitys on saatu, saannon rekisteröintihakemus hyväksytään. Uusi omistaja merkitään osakeluetteloon, jos varainsiirtoveron maksusta on saatu tieto Verohallinnosta.

## 7. OMISTAJAN ILMOITTAMAN OSOITTEEN TALLENTAMINEN HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄN

Huoneistotietojärjestelmään rekisteröidyn osakkeenomistajan yhteystiedot haetaan ensisijaisesti väestötietojärjestelmästä (VTJ) tai yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä (YTJ). Osakkeenomistajalla voi kuitenkin olla tarve merkitä osakeluetteloon jokin muu postiosoite tai ilmoittaa taloyhtiölle sähköpostiosoite esimerkiksi yhtiökokouskutsun toimittamista varten. Tieto omistajan VTJ:stä tai YTJ:stä poikkeavasta yhteystiedosta voi tulla huoneistotietojärjestelmään kolmella tavalla. Ensinnäkin se voi tulla isännöitsijän ilmoittamana osakeluettelon siirrossa. Toinen tapa on, että omistaja hakiessaan omistusoikeutensa rekisteröintiä täyttää hakemuslomakkeen kohdan ”Hakijan yhteystiedot

28.1.2025

osakeluetteloa ja taloyhtiötä varten”. Jos useampi osaomistaja (esim. puoliset) hakee omistuksen rekisteröintiä samalla hakemuksella ja hakemuksessa ilmoitetaan yksi postiosoite ja sähköpostiosoite, hakemuksessa ilmoitettu postiosoite merkitään kaikille hakemuksen osaomistajille, mutta sähköpostiosoite vain sille osaomistajalle, jonka sähköpostiosoitteesta on kyse. Kolmas vaihtoehto on, että omistaja erikseen ilmoittaa yhteystiedon Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun osakkeenomistajan yhteystietolomakkeella. Tämä edellyttää, että ilmoittaja pystytään tunnistamaan osakkeenomistajaksi. Järjestelmien kehittyessä on tarkoitus, että omistaja voi itse muokata yhteystietojaan Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa.

Poikkeava yhteystieto tallennetaan omistajan tietoihin kunkin osakeryhmän kohdalle erikseen, jolloin uusi yhteystieto poistaa VTJ/YTJ-yhteystiedon ja tulostuu osakeluetteloon. Koska osakkeenomistajan sähköpostiosoite ei lain mukaan ole osakeluettelossa ilmoitettava tieto, se näkyy ainoastaan taloyhtiön käyttöön tarkoitetulla ”osakkaiden yhteystiedot” -tiedostolla.

Osakehuoneistotulosteella ei esitetä omistajan osoitetta, vaan nimi ja syntymäaika tai henkilötunnus.

Jos osakkeenomistajalla on väestötietojärjestelmään tallennettu turvakielto tai huoneistotietojärjestelmään erikseen merkitty yhteystietojen salassapitopäätös, osakkeenomistajan yhteystietoja ei saa luovuttaa eikä näyttää tulosteilla. Omistaja voi ilmoittaa Maanmittauslaitokselle ns. turvalliset yhteystiedot taloyhtiötä varten, jolloin turvallinen osoite/yhteystieto näytetään vain taloyhtiön käyttöön tarkoitetuilla osakeluettelolla ja osakkaiden yhteystietolistalla taloyhtiölle. Mikäli turvallista yhteystietoa ei ole ilmoitettu Maanmittauslaitokselle, omistajan tulee ilmoittaa osoite- ja yhteystietonsa suoraan taloyhtiölle tai isännöitsijälle. Turvakiellossa tai yhteystietojen luovutuskiellossa olevan henkilön nimi ja muut yksilöintitiedot (syntymäaika tai henkilötunnus) näytetään osakehuoneistotulosteella. Sen sijaan julkisessa osakeluettelossa tai sen otteella ei näytetä mitään tietoja turvakiellossa tai yhteystietojen luovutuskiellossa olevasta henkilöstä.

## 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 muun 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 kirjaamisen menettelyssä.

Omistajan suostumus osakkeen panttaamiseen tullaan antamaan ensisijaisesti sähköisenä rajapinnan kautta. Ammattitoimijoille on avattu loppuvuodesta 2024 lukien mahdollisuus hakea rajapinnan kautta panttausta ja toimittaa omistajan sähköinen suostumus panttaukseseen samassa yhteydessä, kun uudelle omistajalle haetaan omistuksen rekisteröintiä osakekirja-muotoiseen huoneistoon (ks. edellä kohta 3.4.4). Ensivaiheessa panttausta ei voi lähettää ilman samaan kohteeseen liittyvää omistuksen rekisteröintihakemusta. Palvelua tullaan myöhemmin laajentamaan myös muihin panttaustilanteisiin. Rajapinnan kautta tapahtuvan asioinnin edellytyksistä on kerrottu maanmittauslaitoksen verkkosivuilla ([Asuntokaupan rajapintapalvelut | Maanmittauslaitos](#)).

28.1.2025

## 8.2 Suostumus panttaukseen

Ennen kuin sähköinen suostumus on laajennettu koskemaan kaikkia tilanteita ja senkin jälkeen, vaihtoehtoisena toimintatapana omistajan suostumus panttaamiseen voidaan osoittaa panttauksen rekisteröintihakemuksen allekirjoittamisella, erillisellä suostumuksella tai panttaussitoumusjäljennöksellä. Jos omistaja ei ole allekirjoittanut hakemusta, tulee suostumus tai panttaussitoumus toimittaa hakemuksen liitteenä. Tahdonilmaisun aitous tarkistetaan tarvittaessa pantinantajaa (omistajaa) viran puolesta kuulemalla. Kun panttauksen rekisteröintiin annettu suostumus osoitetaan erillisellä asiakirjalla tai panttaussitoumusjäljennöksellä, pantinantajaa ei ole tarvetta kuulla kun hakemus tulee suomalaisesta pankista. Jos pantinantajana on jakamaton kuolinpesä, perukirjaa ja sukuselvitystä ei myöskään tarvitse toimittaa panttaussitoumusjäljennöksen liitteenä, kun hakemus tulee pankista. Kuuleminen diarioidaan ja suostumusta osoittava selvitys arkistoidaan.

## 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.

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, määräsapanttaus ja enimmäiseuromäärään rajoitettu panttaus

### 8.4.1 HTJ-lain määrittämät reunaehdot

Osakeryhmälle on mahdollista rekisteröidä useampia panttauksia sekä määräsapanttauksia. 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 määräsosaan, huoneistotietojärjestelmästä käy ilmi omistaja, jonka määräsosa 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 nykymuodossaan ole huoneistotietojärjestelmään kuuluvien osakkeiden kohdalla mahdollista. Jälkipanttausta vastaava oikeustila saadaan kuitenkin aikaiseksi niin, että ensipantinhaltija hakee oman panttauksensa ja myös voimassa olevien jälkipanttien rekisteröimistä sovituissa 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 1:** 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

28.1.2025

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 panttauokset ovat tällöin:

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

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. Panttauokset ovat tämän jälkeen:

- 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 2:** 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 panttauokset 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:

28.1.2025

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

*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 tarvitse arvioida sitä, heikentyykö jonkun asema tosiasiallisesti vaan pelkästään mahdollisuus aseman heikentymiseen aiheuttaa suostumustarpeen. Panttauksen poistamisen ja muuttamisen yhteydessä esiintyvät samat ratkaisulajit kuin panttauksen rekisteröinnissä: hyväksytyt, hylätyt, rauennut, jätetty tutkimatta ja jätetty lepäämään. Panttaus voidaan poistaa kokonaan tai sitä voidaan muuttaa enimmäismäärän, etusijan ja tietyin edellytyksin myös saajan osalta.

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 panttauksen 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 maksutonta.

Panttaus voidaan poikkeuksellisesti poistaa myös muun kuin omistajan tai pantinsaajan hakemuksesta ja ilman heidän suostumustaan. Näissä erikoistilanteissa kirjaamisviranomaiselle on esitettävä riittävä asiakirjaselvitys osoitukseksi panttioikeuksien raukeamisesta.

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. Osake voi tulla realisoiduksi myös parhaalla etusijalla olevan panttioikeuden haltijan myydessä osakkeen panttirasituksista vapaana, jolloin 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 kohtaan, kuten velvollisuus huolehtia näiden eduista panttimyynnissä ja velvollisuus tilittää mahdollinen ylijäämä oman saatavansa jälkeen, määräytyvät yleisten periaatteiden mukaisesti, eivätkä tule kirjaamismenettelyssä valvottavaksi. Panttausten poistamista koskevan hakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys kauppakaaren 10 luvun 2 §:n mukaisesta myynnistä.

Huoneistokirjaamisessa panttioikeutta ei voi siirtää kiinteistöjen panttikirjan tavoin. Siten jos osakehuoneistoa myydessä 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 normaalitapaus, joka kattaa valtaosan pantinsaajan muutostilanteista.

Panttaus voidaan poistaa kokonaan tai sitä voidaan muuttaa enimmäismäärän, etusijan ja tietyin edellytyksin myös saajan osalta.

28.1.2025

Panttivastuun enimmäismäärän alentaminen edellyttää rekisteriin kirjatun pantinsaajan suostumuksen, jos hakijana on osakkeenomistaja. Mikäli hakijana on itse pantinsaaja, osakkeenomistajan suostumusta ei tarvita koska enimmäismäärän alentaminen ei heikennä omistajan etua.

Enimmäismäärän korottaminen puolestaan edellyttää osakkeenomistajan suostumuksen lisäksi niiden pantinsaajien suostumuksen, joiden asema muutoksen johdosta voisi heiketä. Samoin panttausten keskinäisen etusijan muuttamiseen tarvitaan niiden pantinsaajien suostumus, joiden etuoikeus muutoksen johdosta voisi heiketä. Käytännössä etusijajärjestyksen muuttaminen tehdään pantinsaajien yhteisestä hakemuksesta tai erillisten suostumusten perusteella.

Pantinsaajan yksilöintiä koskeva tiedon muuttaminen tulee kyseeseen, kun saatava panttivakuuksineen siirretään toiselle velkojalle tai se siirtyy sulautumisen tai jakautumisen seurauksena. Jos uusi pantinsaaja, joka on panttioikeudella turvautun saattavan siirronsaaja, hakee panttauksen siirtämistä nimiinsä, muutos edellyttää rekisteriin kirjatun pantinsaajan suostumusta. Muissa pantinsaajan yksilöintiä koskevissa muutostilanteissa kuten sulautumisessa tai jakautumisessa vastaanottavan yhtiön ollessa hakijana, kenenkään suostumusta ei tarvita. Muutoksen voimaantulo tulee kuitenkin tarkistaa. Panttausmerkintää voidaan selvyyden vuoksi muuttaa myös esimerkiksi pantinsaajan nimen vaihtuessa.

Saatava sitä turvaavine vakuuksineen siirtyy velkojalta toiselle esimerkiksi silloin, kun pankkikonsernin sisällä perustetaan asuntoluottopankki. Tällöin pantinsaaja muuttuu, mutta panttausta koskeva uusi julkivarmistus ei ole tarpeen panttioikeuden siirtymisen näkökulmasta. Pantinsaajan muuttaminen rekisterissä on silti perusteltua uuden pantinsaajan aseman turvaamiseksi, koska rekisteriin merkitty pantinsaaja oletetaan panttioikeuden haltijaksi.

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, vireille tuloon ja asian käsittelemiseen soveltuu edellä 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.** Niiden katsotaan tulleen jokaisen tietoon ja ne on huomioitava viran puolesta.

Näillä rajoituksilla tarkoitetaan:

- lesken hallintaoikeus
- testamenttiin perustuva käyttöoikeus
- ulosmittaus
- turvaamistoimi
- väliaikainen turvaamistoimi
- takavarikko
- vakuustakavarikko
- väliaikainen vakuustakavarikko
- väliaikaistoimi
- konkurssi
- yrityssaneeraus
- kuolinpesäosuuden ulosmittaus

28.1.2025

- yhtiöosuuden ulosmittaus
- luovutus- ja panttauskielto
- asumisoikeusasunnoista annetun lain mukainen merkintä
- vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukainen merkintä
- vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain mukainen merkintä
- aravalain ja aravarajoituslain mukainen merkintä
- (turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus).

Huoneistotietojärjestelmään ennen panttauksen rekisteröintihakemuksen vireille tuloa 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,** joista on kerrottu edunvalvontaa koskevassa luvussa.

Edunvalvoja ei saa ilman holhousviranomaisen 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.

## 9. RAJOITUKSEN MERKITSEMINE

### 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. Merkintään on yksilöitävä peruste, jolla se on tehty. Merkinnöissä on kysymys sellaisista osaketta koskevista määräämisvallan tai vaihdannan rajoituksista, jotka otetaan kirjaamismenettelyssä huomioon viran puolesta, eikä kenenkään voida katsoa olevan niiden suhteen vilpittömässä mielessä. Lisäksi osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia rajoituksia merkitään siten kuin muualla laissa säädetään.

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.

Huoneistotietojärjestelmään kirjataan myös muualla laissa osakeluetteloon ja osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi säädettyjä tietoja.

Huoneistotietojärjestelmään on mahdollista merkitä seuraavat rajoitukset:

a) Vallintarajoitukset (rajoittavat oikeutta luovuttaa tai pantata osake):

28.1.2025

- lesken hallintaoikeus
  - testamenttiin perustuva käyttöoikeus
  - ulosmittaus
  - turvaamistoimi
  - väliaikainen turvaamistoimi
  - takavarikko
  - vakuustakavarikko
  - väliaikainen vakuustakavarikko
  - väliaikaistoimi
  - konkurssi
  - yrityssaneeraus
  - kuolinpesäosuuden ulosmittaus
  - yhtiöosuuden ulosmittaus
  - luovutus- ja panttauskielto
  - asumisoikeusasunnoista annetun lain mukainen merkintä
  - vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain mukainen merkintä
  - vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain mukainen merkintä
  - aravalain ja aravarajoituslain mukainen merkintä.
- b) Muut rajoitukset (eivät rajoita oikeutta luovuttaa tai pantata osake, mutta voivat vaikuttaa ratkaisulajiin):
- turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus
- c) Yhtiöjärjestyksestä johtuvat vaihdannanrajoitukset (näistä kerrottu aiemmin):
- Yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastus- tai vaihdannanrajoitus (rajoitus tulee PRH:sta). Saannon rekisteröinnin yhteydessä kirjaamisviranomaisen tekee merkinnän: *Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus.*
  - Yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastusrajoitus (rajoitus tulee osakeluettelon siirrossa). Saannon rekisteröinnin yhteydessä kirjaamisviranomaisen tekee merkinnän: *Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus.*
  - Yhtiöjärjestyksestä johtuva muu vaihdannanrajoitus (rajoitus tulee osakeluettelon siirrossa). Saannon rekisteröinnin yhteydessä, kirjaamisviranomaisen tekee merkinnän: *Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen muu vaihdannanrajoitus.*
  - Yhtiöjärjestyksestä johtuva vaihdannanrajoitus, HITAS (rajoitus tulee osakeluettelon siirrossa). Saannon rekisteröinnin yhteydessä kirjaamisviranomaisen tekee merkinnän: *Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus.*
- d) Huoneistotietojärjestelmään muualla laissa merkittäväksi säädetyt tiedot
- Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastamista koskevan ääni- ja omistusosuusvaatimuksen täyttymistä koskeva merkintä (asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 43 § 5 momentti)
  - Riita vähemmistöosakkeiden lunastusasiassa (asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 43 § 6 momentti)
  - Riita purkavaa uusrakentamista koskevassa lunastusasiassa (asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 42 § 4 momentti)

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 4.3.2.1 ja 8.7.1.

Seuraavassa on avattu eräiden kirjaamisessa usein esiintyvien rajoituslajien sisältöä tarkemmin.



28.1.2025

**Lesken hallintaoikeus.** Eloon jääneellä puolisoilla on oikeus pitää jakamattomana hallinnassaan puolisoiden yhteisenä kotina käytetty tai muu jäämistöön kuuluva eloonjääneen puolison kodiksi sopivan asunto, jollei kodiksi sopivaa asuntoa sisälly eloonjääneen puolison varallisuuteen. Lesken asumista suojataan siten, että oikeuden kohteena olevan asunto-osakkeen luovuttaminen tai panttaaminen edellyttää lesken suostumusta. Saannon saajan hakiessa omistuksen rekisteröintiä lesken oikeudesta tehdään viran puolesta rajoitusmerkintä. Merkintä voidaan tehdä myös hakemuksesta. Lesken hallintaoikeus käy yleensä ilmi perukirjasta ja usein se toistetaan ositus- ja perinnönjakokirjassa. Jos leski on perukirjassa vedonnut oikeuteensa, rajoitus merkitään viran puolesta rekisteriin, vaikka asiaa ei olisi toistettu ositus- ja perinnönjakokirjassa. Jakokirjasta on kuitenkin tarkistettava, ettei leski ole luopunut osituksen yhteydessä oikeudestaan. Epäselvissä tapauksissa kirjaamisviranomaisen voi kuulla leskeä.

**Testamenttiin perustuva käyttöoikeus.** Perintökaaren 12 luvussa säädetään käyttöoikeudesta, jonka joku on testamentissa saanut jäämistöön kuuluvaan omaisuuteen, toisen saadessa omistusoikeuden omaisuuteen tekijän kuollessa tai myöhemmin. Käyttöoikeuden haltijalla on oikeus hallita omaisuutta, mutta hän ei saa luovuttaa oikeuttaan toiselle. Rajoituksen alaisten osakkeiden luovuttaminen ja panttaaminen edellyttävät käyttöoikeuden haltijan suostumusta. Toisin kuin kiinteistöjen osalta, osakkeen luovuttamiseen ja panttaamiseen annettuun suostumukseen ei vaadita todistajia. Rajoitus testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta tehdään rekisteriin viran puolesta omistuksen rekisteröinnin yhteydessä. Rajoitus voidaan merkitä ennen testamentin lainvoimaistumista ja vaikka testamentti olisi riidanalainen. Merkintä voidaan tehdä myös käyttöoikeuden haltijan hakemuksesta. Käyttöoikeutta voidaan nimittää testamentissa myös hallintaoikeudeksi tai vastaavaksi. Tarvittaessa ennen ratkaisua testamenttimääräyksen tulkinnasta kuullaan kuolinpesää ja legaatinosaajia.

**Ulosmittaus (myös kuolinpesäosuuden ja yhtiöosuuden ulosmittaukset).** Omaisuuden ulosmittauksesta säädetään ulosottokaareissa. Osakehuoneistorekisteriin kuuluvan osakkeen ulosmittauksesta ulosottomiehen tulee heti ilmoittaa Maanmittauslaitokselle, minkä perusteella ulosmittauksesta tehdään merkintä rekisteriin (UK 4:33.1,1a). Ulosmittaus aiheuttaa velalliselle määräämiskiellon, jonka perusteella ulosmittattua omaisuutta ei saa luovuttaa eikä pantata tai muutoin siitä määrätä ilman ulosottomiehen lupaa. Kiellon vastainen toimi on tehoton velkojiin nähden. Osakkeiden lisäksi ulosmitata voidaan myös velallisen osuus kuolinpesässä, velallisen osuus yhtiössä tai muussa yhteisössä sekä erityisjälkisäädökseen perustuva velallisen oikeus.

Jos huoneistotietojärjestelmään on osakkeelle merkitty luovuttajaan tai pantinantajaan kohdistuva ulosmittaus ja sen jälkeen tulee vireille hakemus saannon tai panttauksen rekisteröimiseksi, hakemus hylätään. Jos luovutukseen tai panttauksen on ulosottomiehen lupa, on ulosmittausmerkintä poistettava rekisteristä ennen omistuksen tai panttauksen rekisteröintiä. Tällöinkin ulosmittausmerkinnän poistaminen tehdään vain ulosottomiehen ilmoituksesta.

**Turvaamistoimi (myös väliaikainen turvaamistoimi).** Tuomioistuimen turvaamistoimipäätöksellä velallisen omaisuutta mukaanluettuna asunto-osake voidaan määrätä takavarikkoon tai siihen voidaan kohdistaa muu laissa säädetty turvaamistoimi. Ulosottomies ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle turvaamistoimen täytäntöönpanosta, minkä perusteella kirjaamisviranomaisen tekee merkinnän rekisteriin. Turvaamistoimimerkinnällä on omistuksen ja panttauksen rekisteröintiin sama vaikutus kuin ulosmittauksella eli velallinen ei saa ilman ulosottomiehen lupaa luovuttaa tai pantata osaketta, johon rajoitusmerkintä on tehty.

Kun velkoja on saanut ulosottoperusteen, esimerkiksi tuomion saatavalleen, ja hakenut sen täytäntöönpanoa, ulosmittaus korvaa turvaamistoimen. Ulosottomiehen tulee ilmoittaa myös turvaamistoimen päättymisestä, koska useinkaan ei voida pelkän ulosmittausilmoituksen perusteella päätellä, onko sillä korvattu turvaamistoimi.

**Konkurssi.** Jos velallinen on asetettu konkurssiin, tuomioistuimen määräämän pesänhoitajan tulee viipymättä ilmoittaa konkurssin alkamisesta osakehuoneistorekisteriin, jos konkurssipesään kuuluu rekisterissä oleva osake. Konkurssiin asetettu velallinen menettää oikeutensa määrätä

28.1.2025

omaisuudestaan. Päätösvaltaa konkurssipesässä käyttävät velkojat ja konkurssipesää edustaa pesänhoitaja. Tieto asunto-osakkeen kuulumisesta konkurssipesään merkitään rekisteriin pesänhoitajan tekemän ilmoituksen perusteella, samoin rajoituksen poistaminen. Rajoituksen merkitsemisen tueksi tarvitaan tuomioistumen antama pesänhoitajamääräys.

Konkurssimerkinnän poistamisesta konkurssin jatkuessa, kun konkurssipesä myy pesään kuuluvan osakkeen, ei ole säännöstä. Käytännössä merkintä poistetaan, kun osakkeet konkurssipesältä ostanut kirjataan omistajaksi rekisteriin. Mikäli rekisterissä on vielä myös ulosmittausmerkintöjä, edellyttää niiden poistaminen ulosottomiehen ilmoitusta.

**Yrityssaneeraus.** Yrityksen saneerauksesta annetun asetuksen 8 §:n mukaan saneerausmenettelyn alkamisesta ja lakkaamisesta on tehtävä viipymättä merkintä osakehuoneistorekisteriin merkitylle saneerausmenettelyyn kuuluvalla osakkeella. Ilmoituksen tekeminen mainituista seikoista kuuluu selvittäjälle, tai jollei selvittäjää ole määrätty, tuomioistuimelle.

Saneerausmenettelyn alkamisen ja lakkaamisen välisenä aikana velallinen ei saa luovuttaa eikä pantata osaketta ilman selvittäjän suostumusta. Saneerausohjelman tultua vahvistetuksi selvittäjä lähettää ilmoituksen saneerausmenettelyn lakkaamisesta, jolloin rajoitusmerkintä poistetaan rekisteristä.

**Asumisoikeusasunnoista annetun lain mukainen merkintä.** Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) on myönnettyään valtion tukeman lainan tai hyväksytyään lainan korkotukilainaksi ilmoitettava huoneistotietojärjestelmään kuuluviin osakkeisiin kohdistuvat asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 80-84 §:n sekä 86 § 4 momentin mukaiset käyttö- ja luovutusrajoitusta koskevat merkinnät, joilla määrätään asumisoikeustalon tai sen osakkeen luovuttamisen enimmäishinnasta, luovutuksensaajasta sekä Valtiokonttorin toimimisvelvollisuudesta pakkotäytäntöönpanon jälkeen. ARA ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle myös rajoitusten poistamisesta. Rajoitus koskee aina yhtiön kaikki osakeryhmiä.

Asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai ARA:n hyväksymälle laissa tarkemmin määritellylle luovutuksensaajalle. Vapaarahoitteinen asumisoikeustalo tai sen osake saadaan lisäksi luovuttaa muullekin laissa tarkemmin säädetylle luovutuksensaajalle. Talon omistavan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta laissa säädettyistä rajoituksista, jotka koskevat muun muassa sallittuja luovutuksensaajia ja enimmäisluovutushintaa. Rajoitusten alaisen osakkeen luovuttamiseen on saannon rekisteröinnin yhteydessä esitettävä ARA:n lupa. Panttaus onnistuu tämän jälkeen ilman lupaa.

**Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukainen merkintä tai vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain mukainen merkintä.** Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea tai myöntää valtion takaus asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten. Näistä on säädetty laissa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta ja laissa vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta. Uudet korkotukilainat hyväksyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), ja niitä hallinnoi Valtiokonttori. Ilmoitus uudesta korkotukilain mukaisesta merkinnästä tulee siis ARA:ta ja ilmoitus rajoituksen muuttumisesta, siirtämisestä tai poistamisesta Valtiokonttorilta. Ilmoituksen perusteella rekisteriin kirjataan joko vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukainen merkintä tai vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisestakorkotuesta annetun lain mukainen merkintä. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisissa rajoituksissa saattaa olla maininta myös kohteen omaksi lunastettavuudesta ja panttauskiellosta, jos ARA on hyväksynyt kohteen omaksi lunastettavaksi. Rajoitukset voivat koskea joko yhtiön kaikkia osakeryhmiä tai vain osaa osakeryhmiä.

Edellä mainittujen korkotukilainojen mukainen rajoitusmerkintä rekisterissä tarkoittaa sitä, että kohteen luovuttamiselle on saatava ARA:n hyväksyntä. Poikkeuksena on tilanne, jossa kohteeseen kohdistuu vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukainen

28.1.2025

rajoitusmerkintä ja kohde luovutetaan kunnalle. Tällöin ARAn hyväksyntää ei tarvita. Kirjaamisviranomaisen on tarkastettava lupa omistuksen rekisteröinnin yhteydessä. Panttaukseen ei tarvita lupaa, jos kohteella ei ole merkintää omaksi lunastettavuudesta ja panttauskiellosta.

**Aravalaki.** Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ja kunnat ovat myöntäneet aravalainoja vuoteen 2008 asti. ARAn myöntämiä lainoja hallinnoi Valtiokonttori. Rajoitusten muutoksista, siirroista ja poistoista ilmoittaa Valtiokonttori ARAn myöntämien lainojen osalta ja kunta kunnan myöntämien lainojen osalta. Aravalain mukainen merkintä rekisterissä tarkoittaa sitä, että kohteen luovuttamiselle on saatava ARAn hyväksyntä. Poikkeuksena ovat tilanteet, joissa kohde on luovutettu kunnalle, jolloin ARAn hyväksyntää ei tarvita. Kirjaamisviranomaisen on tarkastettava lupa omistuksen rekisteröinnin yhteydessä. Panttaukseen ei tarvita lupaa.

**Aravarajoituslaki:** Aravarajoituslain 12 § säättää asunto-osakkeen omaksilunastamiskelpoisuudesta. Omaksilunastamiskelpoisuus tarkoittaa sitä, että vuokralainen voi tietyn edellytyksin lunastaa vuokraoikeuden nojalla hallitsemansa asunto-osakeyhtiön osakkeet. Omaksilunastamiskelpoisuudesta ilmoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Omaksi lunastaminen on mahdollista sinä aikana, kun asunto-osake on käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen eli kun aravalain mukainen rajoitusmerkintä on voimassa. Ilmoitus omaksilunastamiskelpoisuudesta ilmoitetaan siten usein yhdessä aravalain mukaisen merkinnän kanssa, jolloin rekisteriin tehdään merkintä molemmista rajoituksista. Ilmoitus aravarajoituslain mukaisesta merkinnästä saattaa tulla myös Valtiokonttorista muutoksen yhteydessä.

Aravarajoituslain mukainen omaksilunastamiskelpoisuusmerkintä rekisterissä ei estä kohteen luovuttamista eikä omistuksen rekisteröintiä luovutuksensaajalle. Aravarajoituslain mukainen merkintä ei myöskään edellytä ARAn tai muunkaan viranomaisen suostumusta luovutukselle. Sen sijaan aravarajoituslain mukaisen merkinnän lisäksi rekisterissä pitäisi aina olla myös aravalain mukainen merkintä, mikä edellyttää ARAn hyväksyntää luovutukselle.

**Arava- ja aravarajoituslain mukaiset rajoitukset** on huomioitava myös osakeluettelon siirron jälkeen tapahtuvassa osakkeiden ensirekisteröinnissä huoneistotietojärjestelmään. Näitä rajoituksia voi sisältyä paperisiin osakekirjoihin ja niiden voimassaolo on tarkistettava ennen osakekirjan mitätöintiä. Mikäli rajoitukset ovat voimassa, ne tulee merkitä osakeluetteloon ja osakehuoneistoreksteriin osakekirjan mitätöinnin yhteydessä, mikäli ne sieltä puuttuvat. Rajoituksen voimassaoloa ei voi päätellä pelkän osakekirjaan merkityn rajoituksen voimassaoloajan perusteella, koska voimassaoloaikaa on voitu jatkaa. Myöskään lainan ennakoinen maksaminen ei vapauta rajoituksesta vaan rajoituksen poistaminen edellyttää vielä erillistä lupaa Valtiokonttorilta tai kunnalta. Rajoituksen voimassaolo voidaan katsoa päättyneeksi silloin, kun osakekirjassa on nimenomainen maininta rajoituksen päättymisestä tai silloin, kun kyseessä olevan rajoituslain perusteella nähdään, että rajoituksen voimassaolo on päättynyt. Epäselvissä tapauksissa voimassaolo pyritään selvittämään taloyhtiöltä tai yhtiön sijaintipaikan kunnalta, joka lainan on myöntänyt.

Arava- ja aravarajoituslain mukaiset rajoitukset voivat koskea joko yhtiön kaikkia osakeryhmiä tai vain osaa osakeryhmiä.

## 9.2 Rajoituksen merkintää koskevan asian käsittely

Hakemuksen ja ilmoituksen toimittamiseen, vireille tuloon ja asian käsittelemiseen soveltuu edellä omistusoikeuden rekisteröinnin yhteydessä esitetty sekä edellä kerrottu. Siten hakijaa tai ilmoittajaa kehoitetaan tarvittaessa täydentämään hakemustaan tai ilmoitustaan ja asian tullessa riittäväksi 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

28.1.2025

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

On myös syytä todeta, että osakehuoneistorekisteriin ei ole mahdollista merkitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tuttuja erityisiä oikeuksia eli kauppa- tai lahjakirjalla pidätettyjä hallinta- tai asumisoikeuksia. Tämä johtuu siitä, ettei laissa ole säädetty näiden merkitsemisestä osakehuoneistorekisteriin. Myöskään osakekirjan kuolettamisesta ei tehdä merkintää rekisteriin.

Rajoituksen rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään lähtökohtaisesti edellyttää, että osakkeista on osakehuoneistorekisterissä sähköinen omistajarekisteröinti. Jo ennen sähköistä omistajamerkintää taloyhtiön siirrettyä osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi, huoneistotietojärjestelmään kirjataan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa tarkoitettuja tietoja ja rajoitusmerkintöjä (HTJ-voimaanpanolaki 5 § 5 mom, joka tuli voimaan 1.6.2023). Nämä rajoitukset kuten ulosmittaus, erilaiset turvaamistoimenpiteet, lesken PK 3:1a mukainen hallinto-oikeus ja testamenttiin perustuva käyttöoikeus näkyvät huoneistotietojärjestelmässä jo ennen osakkeen sähköiseksi muuttamista osakeluettelon tiedoissa edellyttäen, että niistä on ilmoitettu Maanmittauslaitokselle.

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

### 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.

## 10. MUUTOKSENHAKU

Huoneistokirjaamisen valitusmenettely poikkeaa kiinteistökirjaamisesta, jossa valitusviranomaisen on kiinteistön sijaintipaikkakunnan mukaan määräytyvä maaoikeus. 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 kärjäoikeuteen. Rekisteristä ilmenee tällöin tieto, ettei ratkaisu ole lainvoimainen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Kärjäoikeuden 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.

28.1.2025

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. Huoneistokirjaamisessa rekisteriin merkityjä ratkaisuja koskee jo merkinnän tekemisestä alkava muutoskielto, koska rekisterimerkintöjen julkisuusvaikutus alkaa heti rekisteröinnin tai merkinnän tekemisestä toisin kuin kiinteistökirjaamisessa. Virheellinen ratkaisu voidaan muuttaa tai virhe korjata vain kirjaamisviranomaisen suorittamana itseoikaisuna tai varsinaisessa muutoksenhaussa. Itseoikaisuna voidaan korjata asiavirheitä ja teknisiä virheitä, joiden korjaamisen edellytykset ja menettely on säädetty HTJ-laissa. Itseoikaisuna korjattavan virheen tulee olla ilmeinen ja selvä niin, ettei virheellisyydestä jää epäilystä.

### 11.1 Asiavirheen korjaaminen

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.

Kiinteistökirjaamisen 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.”*

Asiavirheen korjaaminen itseoikaisuna on harkinnanvaraista. Edellytysten kääntäessä kirjaamisviranomaisella ei ole korjaamispakkoa. Virhe voi jäädä rekisteriin myös sen vuoksi, että vaadittavia suostumuksia ei ole saatu. Korjaamisasia on kuitenkin aina hakemuksesta laitettava välittömästi vireille, vaikka itse menettelyyn ryhtymisessä päädyttäisiin kielteiseen ratkaisuun. Jokaisessa yksittäistapauksessa asia harkitaan erikseen. Asiavirheen korjaamisesta kieltäytyminen on perusteltava, ja asiasta voidaan tarvittaessa antaa hylkäävä ratkaisu. Hylkäävästä ratkaisusta ei ole valitusoikeutta.

Asiavirheen korjaaminen voi tulla vireille joko viranomaisen omasta aloitteesta tai jonkun asiaan osallisen hakemuksesta. Hakemuksen ja sen vireille tulon osalta noudatetaan soveltuvin osin yleisiä hakemuksen käsittelyä koskevia säännöksiä.

### 11.2 Teknisen virheen korjaaminen

Kirjaamisviranomaisen on korjattava rekisterimerkinnöissä olevat ilmeiset kirjoitus- ja laskuvirheet sekä teknisestä viasta aiheutuneet virheet ja muut näihin verrattavat virheet ja puutteet. Teknisen virheen ollessa kyseessä virhe ei tapahdu päätösharkinnassa vaan ratkaisun rekisteriin merkitsemisessä, josta tyypillisenä esimerkkinä ovat näppäilyvirheet. Näissä tilanteissa käsittelijä on kirjannut hyväksyvän ratkaisun rekisteriin joltain osin toisella tavalla kuin mitä hakemuksessa on haettu. Myös ratkaisuvaiheessa käsittelijä on voinut vahingossa merkitä ratkaisun rekisteriin lopulliseksi, vaikka hän oli päättänyt ennen virheellistä näppäilyä ratkaista asian ehdollisesti. Teknisestä viasta aiheutuvat virheet johtuvat järjestelmävirheistä, jotka johtavat puutteellisiin tai

28.1.2025

virheellisiin tietoihin rekisterissä ja tulosteilla. Teknisen virheen osalta viranomaisella on korjaamispakko. Ennen virheen korjaamista käsittelijän on kuultava niitä asianosaisia, joiden asema voi korjauksen johdosta heikentyä. Koska korjaaminen ei edellytä kenenkään suostumuksia, virhe korjataan kuultavan mahdollisesta vastustamisesta huolimatta. Kuulemisen yhtenä tarkoituksena onkin se, että korjauksesta haittaa kärsivä voi muulla tavalla varautua oikeutensa turvaamiseen kuten mahdollisten vahingonkorvausten vaatimiseen HTJ-laissa säädetyin perustein.

Samoin kuin asiavirhe, myös tekninen virhe voi tulla vireille viranomaisen omasta aloitteesta tai jonkun asiaan osallisen hakemuksesta. Korjaamisasian vireille tulosta tehdään välittömästi merkintä rekisteriin.

## 12. SYVENTÄVÄÄ TIETOA

### 12.1 Rekisteröinnin oikeusvaikutukset

Rekisterimerkintöjen oikeusvaikutuksilla tarkoitetaan niitä vaikutuksia, joita rekisteröinnillä on suhteessa sivullisiin eli sopimusosapuolten seuraajiin, velkoihin ja muihin oikeudenhaltijoihin. Hyväksytyin rekisteröintihakemuksen oikeusvaikutukset alkavat siitä lukien, kun hakemus on merkitty vireille tulleeeksi.

Omistuksen ja panttauksen rekisteröinnillä sekä rajoituksen merkitsemisellä rekisteriin on julkisuusvaikutus eli rekisteröinnillä julkistetaan perustettu oikeus suhteessa sivullisiin. Rekisterimerkinnällä on korvattu aiemmin paperisella osakekirjalla aikaansaatu julkivarmistus. Omistuksen rekisteröinnillä omistaja saa lisäksi osakkeen tuottamat osakeoikeudet taloyhtiössä toimimiseen kuitenkin siten, että oikeusvaikutukset eli oikeus käyttää osakeoikeuksia alkaa vasta siitä, kun rekisterimerkintä on tehty osakehuoneistorekisteriin. Omistusta koskeva rekisterimerkintä toimii myös kirjaamisviranomaiselle omistajaolettamana, kun panttaus tai uuden omistajan saanto kirjataan rekisteriin viimeksi rekisteriin merkityn omistajan suostumuksella.

Osakehuoneistorekisteriin tehdyllä omistus- ja panttausmerkinnällä on julkinen luotettavuus. Sivullinen voi luottaa siihen, että rekisteriin kirjattu omistaja on osakkeen laillinen omistaja ja että panttinsaajaksi rekisteriin kirjattu velkoja on osakkeen pantinhaltija. Rekisterimerkinnän puuttumisella on myös ns. negatiivinen julkinen luotettavuus. Se tarkoittaa sitä, että sivullinen voi luottaa siihen, että oikeutta, jota ei ole rekisteriin kirjattu, ei ole olemassa. HTJ-lain 2 luvun 12 § sisältää kollisionratkaisusäännöt kilpailevien oikeudenhaltijoiden riitatilanteisiin, joissa ratkaisevana ovat rekisterimerkintä ja oikeudenhaltijan vilpitön mieli. Ratkaisusäännöt ohjaavat toimijoita siihen, että oikeutensa mahdollisimman nopealla rekisteröinnillä oikeudenhaltija varmistaa oikeuden pysyvyyden kaikilta osin eli myös sivullisiin nähden.

Ensimmäinen tilanne koskee luovutuksensaajan ja panttinsaajan suojaa suhteessa osakkeen aiempaan omistajaan, jolta on puuttunut määräämisvalta osakkeeseen. Lähtökohtaisesti luovutuksensaajan tai panttinsaajan luottamusta omistajan rekisterimerkintään suojataan. Edellytyksenä suojan saamiselle on lisäksi, että luovutuksensaaja tai panttinsaaja oli perustellussa vilpittömässä mielessä eli tämä ei tiennyt eikä pitänyt tietää rekisteriin merkityn omistajan määräämisvallan puutteesta. Puuttuva määräämisvalta voi johtua esimerkiksi siitä, että rekisteriin kirjatulta osakkeenomistajalta puuttuu oikeustoimikelpoisuus, tai hänen oma saantonsa on pätemätön tai luovutus on tehty ilman perintökaaren 12 luvun 6 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeudenhaltijan suostumusta. Vilpitön mieli arvioidaan pääsääntöisesti luovutuksensaajan / panttinsaajan hakemuksen vireilletulohetken mukaan. Vireilletulohetkestä poiketaan tilanteissa, joissa hakemus on laitettu vireille jo ennen oikeuden perustamista. Tällöin vilpitön mieli arvioidaan oikeuden perustamishetken mukaan. Tilanteissa, joissa määräämisvallan rajoitus ilmenee suoraan osakehuoneistorekisteristä kuten esimerkiksi ulosmittaus tai muu vallintarajoitus, ei vilpittömän mielen suoja voi tulla kyseeseen.

28.1.2025

Kaksoisluovutuksessa tai -panttauksessa rekisteriin ensin kirjattu saanto tai panttaus saa lähtökohtaisesti etusijan kirjaamattomaan tai myöhemmin kirjattuun saantoon tai panttaukseseen nähden. Tästä rekisteröintijärjestykseen perustuvasta pääsäännöstä kuitenkin poiketaan silloin, kun myöhemmin oikeutensa perustanut luovutuksensaaja tai panttinsaaja oli hakenut oikeutensa rekisteröintiä ensin, mutta oli vilpillisessä mielessä eli hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää oman rekisteröintinsä hetkellä aikaisemmin oikeutensa perustaneesta kirjaamattomasta tai häntä myöhemmin kirjaamista hakeneen oikeudenhaltijan oikeudesta. Vilpillisessä mielessä ollut ja oikeutensa kilpailevaan oikeudenhaltijaan nähden myöhemmin perustanut luovutuksensaaja tai panttinsaaja siten menettää aikaprioriteetin perusteella määräytyvän etusijansa, vaikka oli rekisteröinyt oikeutensa ensin. Vilpittömän mielen arvioidaan pääsääntöisesti hakemuksen vireilletulohetken mukaan (vireilletulohetkestä poikkeaminen kuten edellisessä kappaleessa).

Kaksoisluovutuksessa ja -panttauksessa myöhemmin oikeutensa perustanut luovutuksen- tai panttinsaaja saa siis etusijan aiemmin oikeutensa perustaneeseen oikeudenhaltijaan nähden, jos hän oli hakenut oikeutensa rekisteröintiä ensin ja oli perustellussa vilpittömässä mielessä aiemmin perustetun oikeuden osalta oman hakemuksensa vireilletulohetkellä tai oikeutensa perustamisen hetkellä riippuen siitä, oliko oikeus perustettu ennen hakemuksen vireilletuloa vai sen jälkeen. Jos panttausten keskinäinen etusijajärjestys on kirjattu rekisteriin 6 §:n 2 momentin nojalla, tulee se luonnollisesti noudatettavaksi edellä esitetystä poiketen.

Kolmannessa tilanteessa on säädetty luovutuksensaajan ja panttinsaajan suojasta suhteessa luovuttajan ja pantinantajan velkoihin. Osakkeen luovutus tai panttaus on luovuttajan tai pantinantajan velkoihin nähden tehokas vasta, kun luovutus tai panttaus on kirjattu rekisteriin. Saannon tai panttauksen kirjaus tuottaa suojan jo siitä lukien, kun kirjaamishakemus on merkitty vireille tulleeksi. Ennen kyseistä ajankohtaa osake voidaan osakkeen luovutuksesta huolimatta ulosmitata luovuttajan velasta ja se kuuluu tämän konkurssipesään.

RS-rajoituksen voimassaollessa tehtyihin oikeustoimiin ei sovelleta edellä mainittuja HTJ-lain 12 §:ssä säädettyjä rekisterimerkinnän oikeusvaikutuksia. RS-rajoituksen aikaiset omistajanvaihdokset, panttaukset ja vallintarajoitukset eivät edes tule kirjaamisviranomaisen tietoon kuten aiemmin tässä käsikirjassa on kerrottu.

Rekisterimerkintöihin liittyy valtion ankara vahingonkorvausvastuu, josta kerrotaan jäljempänä.

## 12.2 Sähköiset allekirjoitukset

Sähköiset allekirjoitukset ovat luottamuspalvelutoimintoja, joita voi käyttää sähköisten asiointipalveluiden luotettavassa toteuttamisessa. Niistä säädetään Euroopan Unionin eIDAS-asetuksessa. eIDAS-asetusta alettiin soveltaa 1.7.2016. Asetuksen perusteella valvottuja luottamuspalveluita ovat sähköiset allekirjoitukset ja leimat, niihin liittyvät validointi- ja säilyttämispalvelut, sähköiset aikaleimat, sähköiset rekisteröidyt jakelupalvelut ja verkkosivustojen todentaminen.

Suomessa Liikenne- ja viestintävirasto Traficomın Kyberturvallisuuskeskus valvoo luottamuspalveluita ja myöntää niille hyväksytyin statuksen. Hyväksytyt luottamuspalvelut löytyvät kansallisista luotetuista luetteloista (trusted list), jotka ovat päteviä kaikissa EU:n jäsenvaltioissa.

Luettelo hyväksytyistä palveluntarjoajista Suomessa löytyy Traficomın verkkosivuilta. Tällä hetkellä Suomessa on vain yksi hyväksytty sähköisen allekirjoituksen väline, joka on Digi- ja väestötietoviraston organisaatiovarmenteet, kansalaisvarmenteet ja terveydenhuollon ammattivarmenteet. Käytännössä tämä tarkoittaa viranomaisten organisaatiokortteja sekä poliisin myöntämiä henkilökortteja.

28.1.2025

Mikäli huoneistokirjaamista koskevassa asiassa suostumus on annettu muulla kuin Digi- ja väestötietoviraston vahvistamalla varmenteella tehdyllä sähköisellä allekirjoituksella, kirjaamisenmenettelyssä on varmistettava suostumus ja sen aitous muulla tavalla. Tämä voi hankaloittaa ja viivästyttää asian käsittelyä.

Sähköisesti allekirjoitettu asiakirja tulee toimittaa hakemuksen liitteenä niin, että allekirjoituksen varmenne, eheys ja sertifikaatti voidaan jälkikäteen tarkistaa. Käytännössä se tarkoittaa DVV:n varmenteella allekirjoitetun asiakirjan tallentamista pdf-muotoon ja sen toimittamista hakemuksen liitteenä.

Perhe- ja perintöoikeudelliset sopimukset ja asiakirjat on jätetty kokonaan sähköisiä allekirjoituksia sääntelevän lainsäädännön ulkopuolelle (Laki sähköisen viestinnän palveluista 181.3 §). Tällaisia ovat perinnönjaot, ositukset, testamentti ja eräät muut perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin liittyvät asiakirjat, jotka on allekirjoitettava perinteisellä tavalla paperisessa muodossa ja toimitettava jäljennöksenä Maanmittauslaitokseen.

### 12.3 Huoneistokirjaamisen maksut

Omistusoikeuden ja panttauksen rekisteröinnit sekä muut huoneistotietojärjestelmään tehdyt merkinnät ovat pääsääntöisesti maksullisia. Hinnoittelu perustuu maa- ja metsätalousministeriön antamaan asetukseen (maksuasetus), joka vahvistetaan vuoden tai kahden välein. Hinnasto ja asetukset löytyvät [Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta](#). Hakemuksen vireilletulohetki määrittää sen, minkä vuoden maksuasetusta laskutukseen kulloinkin sovelletaan.

Kirjaamismaksut ovat kiinteähintaisia tai perustuvat eräissä tilanteissa tuntihinnoitteluun. Kiinteähintaiset maksut määräytyvät osakehuoneistokohtaisesti ja lisäksi panttauksen osalta panttauskohteisesti siten, että jokaisen vahvistetun panttauksen osalta peritään maksu erikseen. Tuntihinnoittelua sovelletaan silloin, kun kyse on koko osakekannan omistuksen tai saannon rekisteröinnistä samalle tai samoille omistajille ja kunkin omistajan/saannon saajan suhteellinen omistusosuus on kaikissa osakeryhmissä sama. Saannon rekisteröinnin tuntihinnoittelussa edellytyksenä on lisäksi, että koko osakekannan omistanut taho on luovuttanut kerralla koko osakekannan hakijalle ja myös luovuttajan suhteellinen omistusosuus on ollut kaikissa osakeryhmissä sama. Tuntihinnoittelua käytetään 1.1.2024 lukien myös tilanteissa, joissa perustajaosakas hakee rakentamisvaiheessa tehtyyn yhtiöjärjestyksen muutokseen perustuvaa omistuksen tai panttauksen rekisteröintiä tai rajoituksen merkitsemistä riippumatta siitä, onko kohteena koko osakekanta vai osa siitä. Lisäksi tuntihinnoittelua käytetään eräissä muissa harvinaisemmissa tilanteissa. Tuntihinnoittelua sovellettaessa tehtävän suorittamiseen käytetty työaika määrätään puolen tunnin tarkkuudella pyöristäen lähimpään täyteen tai puoleen tuntiin.

Maksua ei pääsääntöisesti peritä silloin, kun rekisterissä oleva kirjaus tai merkintä poistetaan. Maksuttomia ovat myös kirjaamisviranomaisen omasta aloitteesta tai toisen viranomaisen ilmoituksesta vireille tulleet asiat sekä virheen korjaamista koskevat asiat.

Jos rekisteröinti tai merkintä tehdään ehdollisena, maksu peritään ehdollisen rekisteröinnin yhteydessä. Tällöin asiaa koskeva lopullinen rekisteröinti tehdään maksutta. Sama koskee lepäämään jätettyä asiaa ja sen lopullista ratkaisemista.

Kirjaamismaksun lisäksi hakijalta peritään myöhästymismaksu, jos kirjaamisvelvollinen luovutuksensaaja ei ole rekisteröinyt saantoaan määräajassa (kirjaamisvelvollisuudesta ks. kohta 3.4.3.). Myöhästymismaksu voi tulla perittäväksi ainoastaan silloin, kun osakeluettelon siirron jälkeen osake on luovutettu ensimmäisen kerran ennen sen sähköistämistä eikä saannon saaja ole hakenut rekisteröintiä kahden kuukauden määräajassa luovutuksesta tai jos kyse on ehdollisesta saannosta,



28.1.2025

uuden asunnon kaupasta tai saanto on varainsiirtoverosta vapaa, kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirrosta. Myöhästymismaksuna peritään määräajan päättymisen hetkellä voimassa ollut kirjaamismaksu korotettuna 20 prosentilla mainitusta kirjaamismaksusta jokaiselta alkavalta kahden kuukauden jaksolta, jonka hakemus on viivästynyt.

Myöhästymismaksua ei peritä, jos viivästys on vähäinen tai se johtuu osakkeensaajan sairastumisesta tai muusta vastaavasta asiointikykyyn vaikuttavasta syystä. Sama koskee tilannetta, jossa taloyhtiö on laiminlyönyt ilmoittaa osakkaille tekemästään osakeluettelon siirrosta. Myöhästymismaksun määräämiselle on säädetty yhden vuoden vanhentumisaika: myöhästymismaksua ei saa määrätä, jos päätöstä sen määräämisestä ei ole tehty vuoden kuluessa sitä seuraavasta päivästä, kun hakemus osakkeenomistajaksi kirjaamiseksi on saapunut Maanmittauslaitokselle.

Osakeluettelon siirron ja siirron korjauksen maksullisuudesta on kerrottu vanhojen taloyhtiöiden osakeluettelon siirtoa koskevassa kohdassa 3.2. Näitä koskevat maksut 1.1.2024 lukien löytyvät samasta maksuasetuksesta kuin huoneistokirjaamisen maksut (ks. edellä linkki Maanmittauslaitoksen verkkosivuille).

## 12.4 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 virheellisyyteen tai puutteellisuuteen, kuten tekniseen virheeseen tietojen käsittelyssä tai tietojärjestelmän virheelliseen tai puutteelliseen toimintaan. Korvausvastuun kannalta merkitystä ei ole sillä, kummasta on kysymys. Ankaruutta lisää luottamusta kirjaamiskorjauksien ja niitä koskevien rekisteritietojen oikeellisuuteen ja suojaa tehokkaasti asianosaista, joka kärsii oikeudenmenetyksen virheellisen kirjaamiskorjauksen tai kirjaamiskorjauksen 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 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 siihen, että taustalla oleva luovutussopimus on pätemätön eikä siihen, että osaketta rasitti kolmannen hyväksi voimassa oleva määräämisvallan rajoitus, jota ei ollut merkitty rekisteriin. Korvausvastuu voi syntyä vain silloin, 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 on voinut esimerkiksi jättää hakematta muutosta virheelliseen kirjaamiskorjaukseen.