

Huoneistotietojärjestelmä ohjeistus välitysliikkeille - UUDISKOHTEET

Maanmittauslaitoksen ylläpitämä huoneistotietojärjestelmä otettiin käyttöön 1.1.2019. Asunto-osakkeiden omistus- ja panttausmerkinnät siirtyvät vähitellen sähköisiksi merkinnöiksi eikä paperisia osakekirjoja enää paineta. Järjestelmä tuo luonnollisesti mukanaan muutoksia asunto-kauppaan ja välittäjien toimintatapoihin. KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut välitysliikkeille ohjeistusta uudiskohteiden kauppaan.

Huoneistotietolain voimaantulossa puhutaan uusista yhtiöistä ja vanhoista yhtiöistä. Lain tarkoittamia **uusista yhtiöistä** ovat 1.1.2019 jälkeen perustetut asunto-osakeyhtiöt tai keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt. Lain tarkoittamia **vanhoista yhtiöistä** ovat kaikki ennen 1.1.2019 osakehuoneistorekisteriin merkityt asunto-osakeyhtiöt. Vanha keskinäinen kiinteistöyhtiö voi liittyä rekisteriin muuttamalla yhtiöjärjestystään.

Uudiskohteisiin liittyvät seuraavat tilanteet:

1. Vanhat yhtiöt riippumatta siitä, milloin RS-menettely on alkanut tai alkaa:

Toimintatapoihin ja kaupankäyntiin ei tule vielä muutoksia eli toimitaan kuten ennen lakimuutosta. Yhtiölle painetaan paperiset osakekirjat ja RS-menettelyn päätyttyä ostaja/panttioikeuden haltija saa paperisen osakekirjan.

2. Uudet yhtiöt:

Sähköisesti perustettu yhtiö on suoraan huoneistotietolain soveltamisen piirissä ja tieto osakkeiden omistajasta (perustajaosakas) tulee PRH:sta suoraan osakehuoneistorekisteriin. Uudelle yhtiölle ei enää paineta paperisia osakekirjoja.

Menettelyyn tulee pieniä muutoksia:

RS-menettely etenee RS-pankin kanssa tavanomaiseen tapaan, mutta uutena RS-pankin on ilmoitettava Maanmittauslaitokselle, että osakehuoneistorekisteriin merkitään rajoitus (ns. RS-aloitusilmoitus). Osakkeita voidaan alkaa tarjoamaan kuluttajien ostettavaksi vasta tämän jälkeen. RS-aloitusilmoitus tarkoittaa käytännössä sitä, että osaketta koskevat kirjaukset ja merkinnät tehdään järjestelmään vain turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksesta (AsKL 2:6a). RS-pankki pitää saannoista ja panttauksista RS-menettelyn ajan osakekohtaista luetteloa (ml. siirtosopimukset ja etusijat) eivätkä nämä tiedot siis päivitty osakehuoneistorekisteriin menettelyn aikana.

Välitysliikkeen on hankittava myytävistä huoneistoista osakehuoneistotulosteet, joista käy ilmi mm. yhtiön perustiedot, osakeryhmän tiedot ja turva-asiakirjojen säilyttäjän em. ilmoitus. Kun osakeryhmästä on tehty kauppa, välitysliikkeen on annettava kauppakirja tiedoksi RS-pankille. Samoin toimitaan siirtosopimusten kanssa.

RS-menettelyn päätyttyä tai kun osakkeenomistaja on maksanut kauppahinnan, RS-pankki ilmoittaa perustajaosakkaan suostumuksella ostajien saannot ja mahdolliset panttauksut osakehuoneistorekisteriin merkittäviksi. Omistusoikeuden kirjaamisen yhteydessä RS-rajoitus poistetaan järjestelmästä automaattisesti.

3. POIKKEUS: Vanhat yhtiöt, joissa yhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään 1.5.2019 jälkeen, osakehuoneistorekisterissä on sähköinen omistajamerkintä ja RS-menettely alkaa vasta tämän jälkeen: Yhtiö on huoneistotietolain soveltamisen piirissä, paperisia osakekirjoja ei enää paineta. Menettely on sama kuin uusien yhtiöiden kohdalla (kts. edellinen kohta 2).

Muiden kuin uudiskohteiden osalta laki- ja lausuntovaliokunta antaa ohjeistusta myöhemmin. Huoneistotietojärjestelmästä järjestetään lisäksi koulutus 24.4. klo 13 yhteistyössä Maanmittauslaitoksen kanssa.

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ

PALVELUT: REKISTERIN YLLÄPITO, ASIOINTI, TIETOPALVELUT

OSAKEHUONEISTO- REKISTERI

OMISTUSTIEDOT
PANTTAUSTIEDOT
OSAKERYHMÄÄN KOH-
DISTUVAT RAJOITUKSET

MML

HALLINTAKOHDE- REKISTERI

YHTIÖN PERUSTIEDOT
OSAKEHUONEISTON
YKSILÖINTITIEDOT

KAUPPAREKISTERI (PRH),
VÄESTÖTIETOJÄRJESTELMÄ
(VTJ), VEROHALLINNON REKIS-
TERIT, ASUNTO-OSAKEYHTIÖT
JA ISÄNNÖITSIJÄT

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN
TALOUDELLISIA JA
TEKNISIÄ TIETOJA

ASUNTO-OSAKEYHTIÖT JA
ISÄNNÖITSIJÄT

JATKOTYÖ

ASREK-HANKE

