

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ – OHJEISTUS KÄYTETYN ASUNNON KAUPPAAN

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto tuo muutoksia myös välitysliikkeiden toimintaan. Siirtymävaiheen aikana eli ennen kuin kaikkien taloyhtiöiden osakeluettelot on siirretty järjestelmään, on välitysliikkeen tunnistettava kolme rinnakkaista toimintatapaa osakehuoneiston kaupassa: **1) paperinen osakekirja ja taloyhtiön ylläpitämä osakeluettelo, 2) paperinen osakekirja ja osakeluettelo siirretty ja 3) sähköinen omistusmerkintä ja osakeluettelo siirretty.**

Välitysliikkeen tulee aina tarkistaa, onko myyjä merkitty omistajaksi osakeluetteloon. Jos myyjä ei ole merkittynä osakeluetteloon, välitysliikkeen tulee kehottaa myyjää hakemaan omistusoikeuden merkitsemistä tai rekisteröimistä osakeluetteloon ennen myyntiä.

Oikean toimintatavan selvittämiseksi välitysliikkeen tulee ensinnäkin selvittää, **onko taloyhtiö jo huoneistotietojärjestelmän piirissä eli onko osakeluettelo jo siirretty.**

Osakeluettelo on siirretty

Jos osakeluettelo on siirretty, välitysliikkeen tulee selvittää, **onko huoneiston myyjällä paperinen osakekirja vai sähköinen omistusmerkintä.** Em. tiedot välitysliike saa ensisijaisesti isännöitsijäntodistuksesta ja toissijaisesti Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta.

Jos osakeluettelo on siirretty, mutta huoneistosta ei ole sähköistä omistusmerkintää, kuolinpesä on suositeltava ohjata hakemaan sähköistä omistusmerkintää. Jos osakeluettelo on siirretty ja huoneistosta on sähköinen omistusmerkintä, on kuolinpesän osalta suositeltavaa ohjata kuolinpesä hakemaan selvennysmerkintää osakeluetteloon.

Välitysliikkeen tulee aina tarkistaa huoneistotietojärjestelmästä saatavasta osakeluettelotulosteesta tai osakehuoneistotulosteesta, onko myyjä merkittynä osakeluetteloon.

Maksullisia huoneistotietojärjestelmästä saatavia tulosteita voi tilata Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta: <https://www.maanmittauslaitos.fi/otetilaus-huoneistot>. Henkilötunnuksellisen osakehuoneistotulosteen saa tilattua lisäämällä lomakkeen Lisätiedot-kohtaan käyttötarkpeeksi kiinteistönvälitystoimeksianto tms.

KOLME VAIHTOEHTOISTA TILANNETTA KÄYTETYN ASUNNON KAUPASSA

1) Paperinen osakekirja ja taloyhtiön ylläpitämä osakeluettelo

- Välittäjä toimii samalla tavalla kuin nytkin
- Normaalit siirtomerkinnät osakekirjaan
- Taloyhtiö merkitsee edelleen ostajan ylläpitämäänsä osakeluetteloon

- Välitysliikkeen tulee toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat viipymättä osakeluettelomerkinän tekemistä varten

2) Paperinen osakekirja ja osakeluettelo on siirretty

- Välitysliikkeen on hankittava aina tuore osakeluettelotuloste taloyhtiöstä ennen markkinoinnin aloittamista. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua tulostetta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua tulostetta.
- Normaalit siirtomerkinät osakekirjaan (toimii suostumuksena rekisteröinnille)
- Välitysliikkeen tulee kehottaa ostajaa hakemaan maksullista sähköistä omistusmerkintäkirjausta lähtökohtaisesti 2kk:n kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta. Osakekirja toimitetaan samalla mitätöitäväksi Maanmittauslaitokselle (pankki hoitaa yleensä toimenpiteet, jos huoneisto lainan vakuutena). Välitysliikkeen on suositeltava ostajaa hakemaan omistusmerkintäkirjausta viipymättä. Jos kyse on maksuehtokaupasta, jossa omistusoikeus ei siirry ostajalle 2 kuukauden kuluessa kaupanteosta, ei omistusmerkinnän kirjaamishakemuksen myöhästymisestä peritä kirjaamismaksun korotusta ja omistusoikeuden kirjaamista voi hakea vasta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

3) Sähköinen omistusmerkintä ja osakeluettelo on siirretty

- Välitysliikkeen on hankittava aina tuore osakehuoneistotuloste myytävästä kohteesta ennen markkinoinnin aloittamista. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua tulostetta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua tulostetta.
- Toimeksiantoa suoritettaessa osakehuoneistotuloste saa olla enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen on kuitenkin aina pyrittävä hankkimaan kaupantekopäivälle uusi osakehuoneistotuloste. Mikäli uuden tulosteen hankkiminen ei ole mahdollista, välittäjän on tarkistettava osakehuoneistotulosteen ajantasaisuus muulla tavoin, esim. MML:n asiakaspalvelusta, mieluiten sähköpostitse. Lisäksi välitysliikkeen on tutustuttava tulosteeseen huolellisesti.
- Välitysliikkeen on kehotettava ostajaa hakemaan omistuksen maksullista rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta (pankki hoitaa yleensä). Välitysliikkeen on suositeltava ostajaa hakemaan omistusmerkintäkirjausta viipymättä.
- Myyjän suostumus omistusoikeuden rekisteröintiin on oltava. Suostumus osoitetaan toistaiseksi kauppakirjajäljennöksellä, erillisellä suostumuksella tai myyjän allekirjoittamalla ostajan omistusoikeuden rekisteröintihakemuksella. Lisäksi mukaan on liitettävä myyjän puhelinnumero ja sähköpostiosoite (kuolinpesän osalta pesänilmoittajan yhteystiedot). Lisäksi mikäli kuolinpesä on myyjänä, vaaditaan suostumuksen selvittämiseksi esitettävän perukirja, sukuselvitys ja mahdollinen jäljennös testamentista. Näitä asiakirjoja ei kuitenkaan vaadita, jos pesänselvitäjä/jakaja myy kuolinpesään kuuluvan asunto-osakkeen.

- Maanmittauslaitos tarvittaessa varmistaa suostumuksen myyjältä

MAKSUEHTOKAUPAT JA PANTTAUS

Laki- ja lausuntovaliokunta tulee laatimaan maksuehtokauppojen osalta erillisen ohjeistuksen myöhemmin vuonna 2020.

LUNASTUSLAUSEKE

Mikäli taloyhtiö ei ole siirtänyt osakeluetteloan huoneistotietojärjestelmään, lunastuslauseke-kaupoissa toimitaan samalla tavalla kuin ennenkin. Välitysliikkeen on lunastuslauseke-kaupoissa toimitettava kauppakirja isännöitsijälle ja tiedusteltava, milloin lunastusaika päättyy. Toimitetusta kauppakirjasta ja lunastusajan päättymisajankohdasta on saatava kuittaus joko sähköpostilla tai kauppakirjaan merkittynä.

Tilanteessa, jossa osakeluettelo on jo huoneistojärjestelmän piirissä, on välitysliikkeen kehotettava ostajaa hakemaan omistuksensa kirjaamista mahdollisimman pian. Lisäksi välitysliikkeen tulee lunastuslauseke-kaupoissa toimittaa kauppakirja viipymättä isännöitsijälle ja tiedusteltava, milloin lunastusaika alkaa ja päättyy. Lunastusajan alkamisen edellytyksenä on, että taloyhtiön hallitus on saanut osakkeen siirtymisestä tiedon Maanmittauslaitokselta ja kauppakirja on toimitettu taloyhtiölle (näistä viimeisimmästä).

Muissa kuin lunastuslauseke-kaupoissa ei kaupan asiakirjoja toimiteta isännöitsijälle.

VAIKUTUKSET VARAINSIIRTOVEROON

Välitysliikkeellä on velvollisuus antaa varainsiirtoveroilmoitus Verohallinnolle, kuten nytkin. Maanmittauslaitos tarkistaa omistusoikeuden rekisteröimisen yhteydessä varainsiirtoveron suorittamisen suoraan Verohallinnolta ja merkitsee ostajan osakeluetteloon veron tultua suoritetuksi.

Valiokunta tulee päivittämään ohjeistustaan käytäntöjen vakiinnuttua.

Lisätietoa aiheesta

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/kiinteistonvalittajille>

<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot>

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20181328>