

## 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.

