

Uusi osakkeenomistaja – hae omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta

Kun taloyhtiö kuuluu huoneistotietojärjestelmään ja osakehuoneisto vaihtaa omistajaa, uuden omistajan tulee hakea omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta. Omistus voi vaihtua esimerkiksi kaupalla, lahjalla, osituksella tai perintönä. Osakehuoneiston omistus voidaan osoittaa joko paperisella osakekirjalla tai sähköisellä omistajamerkinällä huoneistotietojärjestelmässä.

Miten haet omistuksen rekisteröintiä

Isännöitsijätodistukselta näet tiedon siitä, perustuuko osakkeiden omistusoikeus paperisen osakekirjan hallintaan vai sähköiseen omistajamerkintään.

Paperinen osakekirja

- Osakekirjaan tehdään siirtomerkintä ja osakekirja luovutetaan sinulle tai pankillesi kaupanteon yhteydessä.
- Hae omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta 2 kuukauden kuluessa kaupanteosta tai omistusoikeuden siirtymisestä. Liitteenä tulee olla paperinen osakekirja, jonka Maanmittauslaitos mitätöi omistuksen rekisteröinnin yhteydessä.
- Huolehdi varainsiirtoveroilmoituksen tekemisestä ja veron maksamisesta.

Sähköinen omistajamerkintä

- Pyydä välittäjältä / myyjältä osakehuoneistotuloste. Tarkista, että myyjä on merkitty osakehuoneistotulosteelle huoneiston omistajaksi.
- Hae omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta kaupanteon jälkeen.
- Omistuksen rekisteröinti edellyttää myyjän suostumusta. Varmista, että saat myyjältä suostumuksen.
- Huolehdi varainsiirtoveroilmoituksen tekemisestä ja veron maksamisesta.

Jos osakehuoneisto on lainan vakuutena, pankki voi hakea omistuksen rekisteröintiä puolestasi. Maanmittauslaitos perii omistuksen rekisteröinnistä voimassa olevan hinnaston (maanmittauslaitos.fi/hinnasto/huoneistot) mukaisen maksun.

Vastaamalla asiointiapurin kysymyksiin pystyt helposti tarkistamaan, miten omistuksen rekisteröinti tehdään: maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asiointiapuri.

Tarkemmat ohjeet omistuksen rekisteröinnistä löydät Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta: maanmittauslaitos.fi/huoneistot/huoneiston-omistajalle/rekisteroi-huoneiston-omistusoikeus.

Maanmittauslaitos käsittelee hakemuksen ja ilmoittaa uuden omistajan tiedot taloyhtiölle omistuksen rekisteröinnin jälkeen. Tiedot yhtiövästikkeen maksamista varten saat taloyhtiöltä, joten ota yhteyttä isännöitsijään mahdollisimman pian kaupanteon jälkeen.

Miksi omistuksen rekisteröintiä tulee hakea välittömästi omistajan vaihtumisen jälkeen?

Omistuksen rekisteröinti heti omistajan vaihtumisen jälkeen on tärkeää, koska tällöin osakehuoneiston oikea omistaja näkyy heti kaikille, jotka tietoa tarvitsevat. Omistuksen tai panttauksen rekisteröinti tapahtuu huoneistotietojärjestelmässä olevan omistajan suostumuksella. Rekisteröimällä omistuksesi heti voit varmistaa mm. sen, ettei edellinen omistaja voi enää luovuttaa tai pantata osakehuoneistoa.

Kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä, osoittaa merkintä huoneistotietojärjestelmässä osakehuoneiston omistajan. Taloyhtiön yhtiökokoukseen osallistuminen ja muiden osakeoikeuksien käyttäminen edellyttää sitä, että sinulle on omistusoikeuden siirtymisen jälkeen rekisteröity sähköinen omistajamerkintä.

Mikä on huoneistotietojärjestelmä?

Suomessa on otettu käyttöön sähköinen huoneistotietojärjestelmä, jota ylläpitää Maanmittauslaitos. Huoneistotietojärjestelmään kerätään tiedot osakehuoneistoista, niiden omistuksista, panttauksista ja rajoituksista. Paperisista osakekirjoista luovutaan vaiheittain.

Uudet, vuonna 2019 tai sen jälkeen perustetut taloyhtiöt ovat huoneistotietojärjestelmässä heti perustamisestaan lähtien. Osakekirjoja ei paineta, vaan sähköinen omistajamerkintä huoneistotietojärjestelmässä osoittaa osakehuoneiston omistajan.

Vanhojen, ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden tulee tehdä osakeluettelon siirto huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Sen jälkeen yksittäinen osakkeenomistaja voi hakea omistuksensa rekisteröintiä, jolloin myös paperinen osakekirja on toimitettava Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi.

