Asunto-osakkeen periminen ja rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään

Virpi Suominen

2025 Laurea

Laurea-ammattikorkeakoulu

Asunto-osakkeen periminen ja rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään

Virpi Suominen

Liiketalous, oikeustradenomi (AMK)

Opinnäytetyö

Tammikuu, 2025

Laurea-ammattikorkeakoulu **Tiivistelmä**

Liiketalouden koulutus

Oikeustradenomi (AMK)

Virpi Suominen

Asunto-osakkeen periminen ja rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään

Vuosi 2025 Sivumäärä 57

Opinnäytetyön tavoitteena oli koota ohjemainen esitys perintönä saadun asunto-osakkeen rekisteröimisestä Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään. Tarkoituksena oli luoda kattava kuvaus prosessinkulusta, ohjeistus vaadittavista toimenpiteistä ja huomioonotettavista seikoista. Tavoitteena oli käydä läpi aihetta sääteleviä lakeja ja selvittää juridiikan kannalta tapahtumaketju kuolinpesän alkuvaiheilta omistuksen rekisteröintiin asti.

Tutkimusmenetelmänä työssä on käytetty oikeusdogmatiikkaa, jonka kautta aihetta tarkasteltiin hyödyntämällä relevanteista oikeuslähteistä peräisin olevaa ajantasaista tietoa alan kirjallisuudella täydennettynä. Opinnäytetyön aihe on rajattu keskittymään perintöoikeuteen ja huoneistotietojärjestelmään sekä niiden taustoihin. Työssä käsitellään pääkohdat kuolinpesän hallinnosta, pesänselvityksestä, jäämistöosituksesta, perunkirjoituksesta ja perinnönjaon järjestämisestä. Huoneistotietojärjestelmästä käydään läpi sen mukanaan tuomia hyötyjä ja tarkastellaan asunto-osakeyhtiön toimintaperiaatteita. Lopussa luodaan lyhyt katsaus rekisteritietojen tiedonsaantioikeuteen, muiden maiden käytäntöihin asuntojen rekisteröinneissä sekä tarkastellaan huoneistotietojärjestelmän nykytilaa.

Uuden huoneistotietojärjestelmän etuina nähdään esimerkiksi kustannussäästöt, tiedonkulun ajantasaisuus, sujuvuus ja luotettavuus, ajansäästö sekä asunto-osakkeiden kokonaan sähköisen kaupankäynnin mahdollistuminen. Tulevaisuudessa on odotettavissa järjestelmän jatkokehitystä tietosisällön osalta. Järjestelmään on tarkoitus sisällyttää ainakin yhtiön taloudellisia ja teknisiä tietoja sekä muita asuntojen hallintaperusteita. Näitä tietoja voidaan jatkossa jakaa järjestelmästä suoraan isännöitsijäntodistuksella. Huoneistotietojärjestelmän alkuvaiheen haasteena on ollut rekisteröintihakemusten suuri määrä, mikä vaikuttaa hakemuksen käsittelyajan pituuteen. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että huoneistotietojärjestelmä on tervetullut uudistus, joista on hyötyä useiden eri alojen toimijoille. Se vaatii vielä hieman hienosäätöä, prosessien tehostamista ja selkeyttämistä ollakseen täysipainoisesti hyödynnettävissä. Jatkokehityksen myötä saadaan aikaan yhä sujuvampaa ja luotettavampaa tiedonhallintaa.

Asiasanat: perintöoikeus, kuolinpesä, asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osake, huoneisto

Laurea University of Applied Sciences **Abstract**

Degree Programme in Business Management

Bachelor of Business Administration (BBA), Legal Expertise

Virpi Suominen

Inheriting and registering an apartment in the apartment information system

Year 2025 Pages 57

The objective of this bachelor's thesis was to create an instructional presentation on the registration of an inherited apartment share in the apartment information system maintained by the National Land Survey of Finland. The purpose was to create a comprehensive description of the process flow, including instructions on the required measures and factors to be taken into account. The aim was to review the laws governing the subject and outline the chain of events from a legal perspective, from the initial stages of the estate to the registration of ownership.

Legal dogmatics was used as a research method in the thesis, through which the topic was examined by utilizing up-to-date information from relevant legal sources supplemented by literature in the field. The subject of the thesis is limited to focus on inheritance law and the apartment information system and their backgrounds. The work deals with the main aspects of the administration of the estate, settlement of the estate, division of the estate, the estate inventory and organizing the distribution of inheritance. The benefits of the apartment information system are reviewed and the operating principles of the housing corporation are examined. Lastly, a brief overview of the right of access to registry data, the practices of other countries in apartment registrations, and the current state of the apartment information system is provided.

Cost savings, real-time information flow with improved smoothness and reliability, time savings, and the ability to facilitate fully electronic trading of apartments are considered key advantages of the new apartment information system. Further development of the system in terms of information content can be expected in the future. The system is intended to include at least the company's financial and technical information as well as other apartment management principles. In the future, this information can be shared directly from the system with a property manager's certificate. The challenge of the initial phase of the apartment information system has been the large number of registration applications, which affects the processing time of applications. In conclusion, it can be stated that the apartment information system is a welcome innovation that benefits operators in many different fields. It still requires some fine-tuning, streamlining and clarification of processes to be fully usable. With further development, an even smoother and more reliable information management will be achieved.

Keywords: inheritance law, estate, housing company law, housing company, apartment

Säädösluettelo

Kansalliset

AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
AL	Avioliittolaki (234/1929)
KotikuntaL	Kotikuntalaki (201/1994)
HolhTL	Laki holhoustoimesta (442/1999)
HTJL	Laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018)
LSVP	Laki sähköisen viestinnän palveluista (917/2014)
MJL	Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992)
OK	Oikeudenkäymiskaari (4/1734)
PerVL	Perintö- ja lahjaverolaki (378/1940)
PK	Perintökaari (40/1965)
PL	Suomen perustuslaki (731/1999)
	Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (1329/2018, voimaanpanolaki)
	Laki Maanmittauslaitoksesta (1025/2018)
	Laki väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista (661/2009)
	Valtioneuvoston asetus huoneistotietojärjestelmästä (303/2024)
	Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010)

Ylikansalliset

GDPR	Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2016/679, annettu 27 päivänä huhtikuuta 2016, luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta (yleinen tietosuoja-asetus)

Sisällys

1 Johdanto 7
1.1 Tavoite 7
1.2 Tutkimusmenetelmä 8
2 Kuolinpesän saattaminen perinnönjakovaiheeseen 9
2.1 Kuolinpesän yhteishallinto ja pesänselvitys 11
2.2 Kuolinpesän virallisselvitys 12
2.3 Perunkirjoitus ja perukirjan merkitys 14
2.4 Eloonjääneen puolison suoja 17
3 Perinnönjaon järjestäminen 18
3.1 Jäämistöositus 19
3.2 Sopimusjako ja toimitusjako 21
3.3 Pesänjakajan toimivalta ja tehtävät 22
3.4 Jakokirja 24
4 Asunto-osakeyhtiö 25
4.1 Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit 25
4.2 Hallinto 26
4.3 Osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet 28
5 Huoneistotietojärjestelmä 29
5.1 Tavoitellut hyödyt 30
5.2 Huoneistotietojärjestelmän ensimmäinen vaihe 32
5.3 Huoneistotietojärjestelmän toinen vaihe 36
5.4 Vastuu osakeluettelon ylläpidosta 37
5.5 Asunto-osakkeen omistuksen merkintä kuolinpesälle 38
5.6 Yhtiökokousta koskevat muutokset 43
5.7 Rekisteritietojen julkisuus 44
6 Asumismuotojärjestelyt muissa maissa 45
7 Ajankohtaista huoneistotietojärjestelmästä 47
8 Yhteenveto 48
8.1 Työn tavoitteet ja toteutus 49
8.2 Johtopäätökset ja kehitysehdotukset 49
Lähteet 53
Kuviot 57

1 Johdanto

Opinnäytetyössä tarkastellaan perinnöksi saadun asunto-osakkeen rekisteröimistä asunto-osakerekisteriin. Opinnäytetyön aihe on rajattu keskittymään kahteen pääasiaan, perintöoikeuteen ja huoneistotietojärjestelmään sekä näihin liittyviin taustoihin ja toimenpiteisiin. Tärkeä osa työtä on asiaa koskettava lainsäädäntö ja sen soveltaminen.

Työssä tarkastellaan perintöoikeutta laajalti, sillä se koskettaa lähes jokaista ihmistä jossain elämänvaiheessa. Yksityishenkilön omaisuuden voidaan kuoleman hetkellä katsoa muuttuvan perhevarallisuudeksi, joka jaetaan perinnönjaossa oikeudenomistajien kesken ja tätä säädellään perintöoikeudellisilla säännöksillä.[1] Opinnäytetyö esittelee pääkohdat kuolinpesän hallinnosta, pesänselvityksestä, jäämistöosituksesta, perunkirjoituksesta ja perinnönjaon järjestämisestä.

Huoneistotietojärjestelmä on sähköinen rekisteri, johon kerätään kootusti tiedot osakehuoneistojen omistuksista, rajoituksista ja panttauksista.[2] Tämä opinnäytetyö keskittyy tarkastelemaan ennen vuotta 2019 perustettuja asunto-osakeyhtiöitä, joiden yhtiöjärjestykseen ei ole merkitty lunastuslauseketta. Myös keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt on rajattu tarkastelun ulkopuolelle. Työssä käydään läpi huoneistotietojärjestelmän vaiheita ja sen mukanaan tuomia muutoksia asunto-osakeyhtiön osakkaille ja hallinnolle. Työssä tarkastellaan myös uuden järjestelmän mukanaan tuomia hyötyjä ja eri tahojen odotuksia sitä kohtaan. Lopuksi työssä avataan järjestelmän tämänhetkistä tilannetta ja luodaan lyhyt vertaileva katsaus muutamien muiden maiden asumismuotojärjestelyihin.

1.1 Tavoite

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on koota selkeä ohjemainen esitys siitä, miten tulee toimia ja mitä tulee ottaa huomioon saadakseen rekisteröityä perintönä saatu asunto-osake Maanmittauslaitoksen sähköiseen huoneistotietojärjestelmään. Ajatuksena on selvittää taustoja huoneistotietojärjestelmästä ja sen tarkoituksesta, sekä käydä läpi sitä sääteleviä lakeja. Pyrkimyksenä on selvittää juridiikan kannalta tapahtumaketju Maanmittauslaitoksen hoitamaan rekisteröintiin asti. Tavoitteena on avata ja selkeyttää prosessin kulkua.

Aihe on ajankohtainen, koska huoneistotietojärjestelmää on käytetty vasta vuodesta 2019 lähtien ja siihen siirtyminen tapahtuu vaiheittain siirtymäajan puitteissa, viimeisten asunto-

[1] Kangas 2018, 313.
[2] Hienonen 2019, 9-12.

osakkeiden rekisteröitymisen takarajan ollessa 31.12.2033. Tämänkin jälkeen vielä on mahdollista saada rekisteröinnin laiminlyöneet osakkeet kirjattua järjestelmään tietyin erityissanktioin. Täten aihe koskettaa lähitulevaisuudessa monia asunto-osakkeiden omistajia.

1.2 Tutkimusmenetelmä

Tässä opinnäytetyössä on käytetty tutkimusmenetelmänä lainoppia eli oikeusdogmatiikkaa, joka on oikeustieteen vanhin haara.[3] Lainoppi tarkastelee voimassa olevaa oikeutta sekä määrittelee lain ja muiden oikeuslähteiden merkityksen kohteelle. Lainoppia on tässä työssä tutkittu sisällönerittelyn eli juridisen tulkintahermeneutiikan kautta. Oikeusdogmatiikan näkökulmasta oikeuden voidaan määritellä tarkoittavan velvoittavaa sekä voimassa olevaa eli pätevää oikeutta.[4] Oikeusdogmatiikka käyttää relevantteja oikeuslähteitä siinä järjestyksessä, jonka etusija- ja käyttöjärjestyssäännöt osoittavat. Keskeisin tutkimusongelma oikeusdogmatiikassa on selvittää sisältö voimassa olevasta oikeudesta, poistaa epätietoisuus sen ympäriltä sekä antaa oikeusjärjestyksen mukainen toimintaohje tilanteeseen. Oikeusdogmatiikalla on tärkeä tehtävä myös tutkimuskohteen systematisoinnissa eli oikeusjärjestyksen jäsentämisessä, jotta saadaan kokonaiskuva oikeudellisten järjestelyjen keskinäissuhteista ja lain sisältöä pystytään tulkitsemaan oikein.[5]

Tiedon, jota lainoppi tuottaa, voidaan sanoa olevan luonteeltaan normatiivista eli oikeusnormeja käsittelevää tieteellistä tietoa.[6] Lainoppi jakaa oikeusnormien sisällön esittäen kahdenlaisia väitteitä: normi- sekä tulkintakannanottoja. Normikannanotto selvittää asian sisältyvän voimassa olevaan oikeuteen yksiselitteisesti. Normikannanotto sisältyy myös aina tulkintakannanottoon, joka menee syvemmälle esittäen asian lisäksi kannanottoja tai väitteitä oikeusnormin sisällöstä tai soveltamisesta. Tällä tulkintakannanotto pyrkii helpottamaan lain tai sen osien merkityksen ymmärtämistä ja selventämään niiden sisältöä.[7] Tulkinta auttaa määrittämään ja löytämään ne oikeusnormit, joiden voidaan katsoa olevan relevantteja käsillä olevassa tilanteessa.[8]

Systematisoimalla voimassa olevaa oikeutta lainoppi yhdistää oikeudenalojen käsitteet ja oikeusperiaatteet teoriapohjaan.[9] Oikeusnormien tulkinnan myötä lainoppi tuottaa myös tulkintakannanoton sisältäviä punninta- eli argumentaatiokannanottoja. Täten voidaan tiivistää lainopin menetelmien muodostuvan tulkinta-, oikeuslähde- ja argumentaatio-opeista. Lyhyesti sanottuna oikeuslähdeoppi määrittelee, mitä lähteitä oikeudellisessa tulkinnassa

---

[3] Husa & Pohjolainen 2014, 37.
[4] Hirvonen 2011, 21-22.
[5] Husa & Mutanen & Pohjolainen 2008, 20-21.
[6] Hirvonen 2011, 22.
[7] Hirvonen 2011, 22-25.
[8] Rautiainen & Kostiainen & Kurki & Soininen & Määttä 2023, 162.
[9] Hirvonen 2011, 22-25.

tulee käyttää sekä lähteiden keskinäisen painoarvon. Tulkintaoppi määrittelee, miten näitä oikeuslähteitä voidaan tulkita. Argumentaatio-oppi antaa lainopilliset perustelut ratkaisunormia koskeville väitteille ja tekee näin kannanoton uskottavaksi.[10]

Oikeuslähteiden keskinäinen painoarvo määritellään oikeuslähdeopissa jakamalla oikeuslähteet vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin sekä sallittuihin oikeuslähteisiin. Keskeinen perusta oikeudelliselle ratkaisulle tulee rakentaa vahvasti velvoittavien oikeuslähteiden pohjalle. Näihin sisältyvät eduskunnan säätämät lait ja asetukset, EU:n primääri- ja sekundäärilainsäädäntö sekä muita kansainvälisiä sopimuksia, jotka on toimeenpantu kansallisella lailla.[11] Suomen perustuslain (731/1999, PL) 2.3 § velvoittaa julkisen vallan käyttäjiä noudattamaan lakia kaikessa toiminnassaan.

Heikosti velvoittavia lähteitä ovat puolestaan lain esityöt sekä ylimpien tuomioistuimien antamat ennakkopäätökset. Heikosti velvoittavat lähteet eivät ole yhtä velvoittavia kuin vahvat, mutta niille tulee antaa keskeinen merkitys ratkaisua tehtäessä lähteiden institutionaalisen aseman vuoksi. PL 6 §:n mukaan ihmisten tulee olla lain edessä yhdenvertaisia, ja tämä velvoittaa tuomioistuimia ratkaisemaan samanlaiset tapaukset samalla tavalla.[12] Sallittuihin lähteisiin puolestaan sisältyy erilaista tieteen sekä viranomaisten tuottamaa aineistoa, kuten oikeustieteellinen kirjallisuus, oikeusperiaatteet, vakiintunut hallintokäytäntö ja muu kuin ennakkopäätöksen luonteen omaava oikeuskäytäntö. Vaikka nämä eivät ole velvoittavia[13], tulkinnanvaraisessa tilanteessa näillä lähteillä saattaa olla tosiasiallisesti ratkaiseva merkitys .[14] On kuitenkin otettava huomioon, että oikeuslähdejaottelu ei sen yksinkertaisen muodon takia huomioi aina riittävästi painoarvoon vaikuttavia hienovaraisia tekijöitä, ja siksi eri lähteiden merkittävyyttä voidaan tulkita toisinaan eri tavoin.[15]

2 Kuolinpesän saattaminen perinnönjakovaiheeseen

Perintöoikeus on oikeudenala, jonka tarkoituksena on säännellä henkilön kuolemasta johtuvia omistajanvaihdoksia, keskittyen niiden oikeusvaikutuksiin. Yksityishenkilön omistusoikeuden voidaan kuolemassa määritellä muuttuvan perittävän oikeudenomistajien kesken jaettavaksi

[10] Rautiainen ym. 2023,135-137.
[11] Rautiainen ym. 2023, 142.
[12] Rautiainen ym. 2023, 142.
[13] Edellä mainittujen lisäksi oikeudellisia käytäntöjä tulkitessa voidaan antaa merkitystä muun muassa maantavalle sekä pehmeälle sääntelylle. Pehmeällä sääntelyllä tarkoitetaan erilaisia suosituksia, eettisiä ohjeita ja päätöksiä, jotka vaikuttavat oikeussääntelyä ohjaavasti olematta silti juridisesti sitovia.
[14] Tuori 2013, 46-47.
[15] Rautiainen ym. 2023, 143-153.

perhevarallisuudeksi, jonka jakoa säädellään perintöoikeudellisilla säännöksillä. Tällöin perittävän omaisuus muuttuu perillisten omaisuudeksi.[16] Perintökaari (40/1965, PK) sisältää keskeisimmät säännökset perintöoikeutta koskien.

Toinen aihetta osittain sivuava säädös on avioliittolaki (234/1929, AL). Perintökaari ja avioliittolaki liittyvät kiinteästi yhteen etenkin osituksen ja perinnönjaon ollessa kyseessä. Avioliittolaki sääntelee ositusta sekä omaisuuden erottelua koskevilla säännöillä siitä, mitä kuuluu vainajan kuolinpesään, mutta siinä ei ole menettelysäännöksiä osituksen toimittamisesta. Perintökaaressa sijaitsevat yhteiset menettelysäännökset koskien omaisuuden ositusta sekä perinnönjakoa.[17]

Perintöoikeuden piiriin voidaan katsoa kuuluvan kaikenlaiset omistussuhteet. Mikäli asia kattaa vaihdannan inter vivos eli elävien kesken, on mahdollista, että asia kattaa sen myös mortis causa eli kuolemantapauksen kohdatessa. Perintöoikeuden ydinalue on laaja, sillä siihen voidaan katsoa kuuluvan sekä kuolinpesän selvittämismenettelyt, perinnönjako, jäämistöoikeudellinen suoja, velkavastuut, perimyksen esteet sekä osituksen ja perinnönjaon oikaisut tarpeen vaatiessa. Perintöoikeuden voidaan katsoa kuuluvan yksityisoikeuden piiriin, mutta sillä on julkisoikeuteen suora yhteys esimerkiksi perintöverojen määrittämisen osalta.[18]

Perimiseen sovelletaan Suomen lakia. Tämänkaltainen perintöstatuutti on määräävä, eikä perittävä voi määrätä jäämistöään jaettavan toisen maan säännösten mukaan eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta.[19] Näihin poikkeuksiin voidaan lukea esimerkiksi monikansalaisuudet. Sen sijaan toisen maan kansalaisen oleskelu Suomessa ei vielä anna toimivaltaa Suomen tuomioistumille.[20]

Ennen kuin perinnönjako voidaan aloittaa, on oltava toimitettuna pesänselvitys, mahdollinen ositus sekä perunkirjoitus.[21] Perintökaari erottaa toisistaan pesän selvitystoimet sekä ositus- ja jakotoimet. Kuolinpesän selvitystoimet tulee osakkaiden hoitaa joko itsenäisesti tai sitten hakea tuomioistuimelta pesänselvittäjän määräämistä. Pesänselvittäjän ei kuitenkaan ole mahdollista jakaa pesää. Ositus sekä perinnönjako kuuluvat kuolinpesän osakkaille, mutta tähän voidaan myös hakea tuomioistuimelta pesänjakajan määräämistä.[22]

[16] Kangas 2018, 313.
[17] Kangas 2018, 191.
[18] Kangas 2023, 9-10.
[19] Kangas 2023, 544.
[20] Helin 2020, 30.
[21] Kangas 2023, 674-675.
[22] Kangas 2018, 617.

2.1 Kuolinpesän yhteishallinto ja pesänselvitys

Kuolinpesä syntyy perittävän kuollessa. Jotta edesmenneen henkilön varallisuus ei jäisi kuoleman jälkeen haltijattomaan tilaan, lainsäädäntö pyrkii osoittamaan mahdollisimman tarkasti ne henkilöt, joiden oikeus on huolehtia jäämistöomaisuutta koskevista toimenpiteistä.[23] Perintökaaren (40/1965, PK) 18 luvun 1 § määrittelee kuolinpesän osakkaita olevan yleisjälkisäädöksen saajat, perilliset sekä osituksen toimittamiseen asti myös eloonjäänyt puoliso. Mikäli puolisolla ei ole avio-oikeutta toisen omaisuuteen tai ositus on jo toimitettu, hän ei ole kuolinpesän osakas. Täten myös eronneen puolison katsotaan olevan kuolinpesän osakas entisen aviopuolisonsa kohdalla avio-oikeuden nojalla, mikäli ositusta ei ole tehty.[24]

PK 18 luvun 2 § mukaan osakkaiden tulee hallita pesän omaisuutta yhteisesti pesänselvitystarkoituksessa tai järjestää erityinen kuolinpesän hallinto. PK 18 luvun 1 §:n 2 momentti ilmaisee riidanalaisuussäännön, jonka mukaan kuolinpesän osakkaita ovat perilliset sekä yleisjälkisäädöksen saajat myös niissä tapauksissa, kun oikeus perintöön riitautetaan. Testamentin saaja tai perillinen on oikeutettu hakemaan pesänselvittäjän tai pesänjakajan määräämistä, mutta on huomioitava, että pesänjakajaa ei voi kuitenkaan määrätä ennen perunkirjoituksen toimittamista.[25] Riidanalaisuussäännön päätarkoituksena on varmistaa yleistestamentinsaajalle sekä muulle perilliselle täydelliset hallintovaltuudet asian lainvoimaiseen ratkaisuun saakka, hänen asemastaan huolimatta.[26]

Kuolinpesän yhteishallinto tarkoittaa pesänselvitystä, joka on osakkaiden itse toimittama. Sen aikana tehdään tarvittavat toimet jäämistöomaisuuden hoitamiseksi ja selvittämiseksi, eli samoin kuin kuolinpesän virallisselvityksessäkin. Tämän aikana tulee myös ratkaista kaikki saamisten perimistä ja velkojen maksua sekä omaisuuden luovuttamista koskevat kysymykset. Kuolinpesän yhteishallinto on voimassa perittävän kuolemasta aina perinnönjaon lainvoimaiseksi tulemiseen saakka. Tämän voidaan katsoa olevan konsensushallintoa, sillä enemmistöpäätös ei riitä ratkaisemaan päätettävää asiaa vaan tarvitaan kaikkien osakkaiden yksimielisyys. Päätöksentekoon osakas voi osallistua itse henkilökohtaisesti tai valtuuttaa siihen edustajansa. Alaikäisellä lapsella tulee aina olla esteetön edunvalvoja.[27] Holhoustoimesta annetun lain (442/1999, HolhTL) 32.2 §:n mukaan vanhemmat lakimääräisinä edunvalvojina voivat edustaa alaikäistä lastaan, mikäli eivät itse ole osakkaita samassa kuolinpesässä. Muussa tapauksessa lapselle on määrättävä edunvalvojan sijainen. Kuolinpesän

[23] Kaisto & Lohi 2013, 346-347.
[24] Kangas 2023, 583.
[25] Kangas 2023, 584.
[26] Lohi 2020, 50.
[27] Kangas 2023, 585.

täysi-ikäiselle osakkaalle on myös mahdollista määrätä edunvalvoja, mikäli hänen katsotaan olevan kykenemätön valvomaan oikeuksiaan ja etujaan[28].

Kuolinpesää ei ole Suomen lain mukaan pakko jakaa heti, tai se voidaan jakaa vain osittain.[29] Pesäosakkaan tämänkaltainen omistusoikeus kuolinpesän varallisuuteen on luonteeltaan jaoton yhteisomistus.[30] Näissä tilanteissa kuolinpesän yhteishallinto saattaa olla voimassa pitkäänkin, joten osakkaiden kannattaa tehdä sopimus kuolinpesän hallinnosta ja juoksevien asioiden hoitamisesta. Tätä koskevat säännökset omaavat sopimusoikeudellisen luonteen, ja sopimus voidaan tehdä joko suullisesti tai kirjallisesti. Tässä sopimuksessa päätäntävalta voidaan antaa yhdelle tai useammalle kuolinpesän edustajalle.[31] PK 24 luvun 1 §:n mukaan sopimus on mahdollista tehdä joko toistaiseksi tai määräaikaisesti voimassa olevaksi.

2.2 Kuolinpesän virallisselvitys

Kuolinpesän virallisselvitys tarkoittaa kuolinpesään määrätyn pesänselvittäjän hallintoa. Tällöin tuomioistuin on määrännyt pesänselvittäjän hoitamaan selvitysprosessia. Tämä saattaa olla tarpeen sellaisissa tilanteissa, kun pesän osakkaat eivät itse pysty tai halua huolehtia asiasta.[32] Perintökaaren (40/1965, PK) 19 luvun 1 §:n mukaan tuomioistuin määrää toimeen pesänselvittäjän pesän osakkaan hakemuksesta. Selvittäjän tehtävänä on pitää pesän hallinnosta huolta. PK 19 luvun 12 §:n mukaan pesänselvittäjän on ryhdyttävä joutuisasti tarvittaviin toimiin. Käytännössä samalla päätöksellä määrätään usein sama henkilö sekä pesänjakajaksi että pesänselvittäjäksi. Pesänjakajaa ei kuitenkaan voi määrätä ennen perunkirjoituksen toimittamista.

Pesän osakkaat menettävät asialegitimaationsa eli päätösoikeutensa kuolinpesää koskevissa asioissa luovuttaessaan hallinnon pesänselvittäjälle. Pesänselvittäjä vastaa siitä lähtien kaikista asioista, jotka koskevat kuolinpesää.[33] PK 19 luvun 1 §:n mukaan kuolinpesän virallisselvitystä voi hakea pesän osakkaan lisäksi myös muu asianosainen taho, esimerkiksi osakkaan ulosmittausvelkoja, testamentin legaatinsaaja, perintöosuuden luovutuksensaaja tai muut henkilöt, jotka ovat oikeutettuja jäämistöstä maksettavaan avustukseen. PK 19 luvun 4 §:n mukaan pesänselvittäjäksi tulee määrätä siihen suostuvainen henkilö, jolla on taito suoriutua kuten tehtävän laatu edellyttää. Määräämisen tulee kuitenkin olla erityinen syy, eivätkä muut osakkaat vastusta sitä. Tuomioistuimen on myös kiinnitettävä pesän osakkaiden sekä muiden asianosaisten tekemiin ehdotuksiin pesänselvittäjästä erityistä huomiota.

---

[28] Aarnio & Kangas 2016, 278.
[29] Koponen 2024, 71.
[30] Mikkola 2017, 86.
[31] Kangas 2023, 586-588.
[32] Aarnio & Kangas 2016, 470.
[33] Kangas 2023, 588-592.

Pesänselvittäjän tulee olla puolueeton pesän osakkaisiin nähden.[34] Pesänselvittäjän määräämisestä voidaan käyttää esimerkkinä korkeimman oikeuden ennakkopäätöstä KKO:1987:84. Siinä pesänselvittäjäksi ja pesänjakajaksi esitettiin henkilöä, jonka yhtiökumppani oli avustanut hakemuksen tekijää paitsi kyseisessä hakemusasiassa, niin myös samaa kuolinpesää koskevan testamentin moitetta ja kyseisen hakijan toimintaa käsittelevässä oikeusjutussa. Esitetyn henkilön puolueettomuuden katsottiin vaarantuneen, eikä hän ollut siten sopiva pesänselvittäjäksi tai pesänjakajaksi.

Useimmiten pesänselvittäjäksi määrätään perhe- ja perintöoikeuteen erikoistunut asianajaja. Pesänselvittäjän ottaessa jäämistöomaisuuden haltuunsa hänelle luovutetaan kaikki jäämistöä koskevat asiakirjat, kuten esimerkiksi osakkeet, talletustodistukset, velkakirjat sekä kiinteistöä koskevat asiakirjat. Pesänselvittäjän disponointivalta ulottuu kaikkiin selvityksen kannalta tarpeellisiksi katsottaviin toimenpiteisiin. Velkojen maksamisen kannalta oleelliset luovutustoimet ovat sallittuja, mutta jäämistöomaisuuden myyntiin pesänselvittäjällä ei ole lupaa ilman osakkaiden suostumusta. Usein osakkaat kuitenkin pyytävät omaisuuden realisoimista, jotta jaettavista varoista on myöhemmin mahdollista maksaa määrättävät perintöverot.[35] PK 19 luvun 12 §:n 2 momentin mukaan pesänselvittäjän on kysyttävä osakkaiden mielipidettä irtaimen omaisuuden myyntiin, mutta se ei ole edellytys luovutuksen tehokkuudelle.

Pesänselvityksen pyrkimyksenä ja yleistavoitteena on jäämistön jakokuntoon saaminen. Jäämistön voidaan katsoa olevan jakokuntoinen, kun kuolinpesässä ei ole enää maksamattomia velkoja tai ainakin niihin tarvittavat varat on otettu erityiseen hoitoon. Olennaista on selvittää jäämistön laajuus ja määritellä mahdolliset jäämistön ulkopuolelle jäävät objektit. Pesänselvittäjällä on oikeus myös ylivelkaisten kuolinpesien kohdalla toimittaa selvitys loppuun asti.[36]

Mikäli nähdään pesän varojen olevan riittämättömiä pesän velkojen maksuun, pesän selvittäjä pyrkii sopimaan velkojen maksusta erikseen velkojien kanssa. Mikäli sovinnollista ratkaisua ei saada, pesänselvittäjällä on oikeus tehdä päätös velkojen maksusta. Pesänselvitysveloiksi katsotaan hautaus- ja perunkirjoituskulut sekä pesän selvityksestä ja hallinnosta aiheutuneet kulut, ja nämä pyritään maksamaan täysimääräisinä, mikäli mahdollista pesän varallisuudesta riippuen. Tämän jälkeen muut velkojat saavat kuolinpesän jäljellä olevasta omaisuudesta saamisiaan vastaavan suhteellisen osuuden siten, kuin laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992, MJL) määrää. Pesänselvityksen voidaan katsoa olevan vielä kesken, mikäli kaikkia perittävän sitoumuksia ei ole irtisanottu tai saamisia on

[34] Lohi 2023, 744.
[35] Kangas 2023, 593-598.
[36] Kangas 2023, 597-598.

tulouttamatta kuolinpesälle. Pesän selvittäjän erityistehtävänä on katsottu olevan tarkoitemääräysten sekä erityisjälkisäädösten täytäntöönpano.[37] PK 19 luvun 16 §:n mukaan perinnönjaon voi aloittaa vasta, kun pesänselvittäjä ilmoittaa selvityksen päättyneeksi.

2.3 Perunkirjoitus ja perukirjan merkitys

Perunkirjoituksen voidaan määritellä olevan edesmenneen henkilön talouden eräänlainen tilinpäätös. Siihen tehdään selvitys siitä, mitä henkilö on omistanut sekä minkälaisia velvoitteita on hänen jälkeensä jäänyt täytettäväksi.[38] Perunkirjoitus ei ota kantaa jäämistön jakamiseen eikä mahdollisiin kuolinpesän osakkaiden erimielisyyksiin sitä koskien, vaan nämä ratkotaan pesänselvitys- ja perinnönjakoprosessissa, joka toimitetaan perunkirjoituksen jälkeen.[39] Perintökaaren (40/1965, PK) 20 luvun 1 §:n mukaan perunkirjoitus on toimitettava kolmen kuukauden kuluessa kuoleman jälkeen. Tähän on mahdollista hakea lisäaikaa verovirastosta. PK 20 luvun 2 §:n mukaan pesän omaisuutta hoitavan pesäosakkaan, testamentin toimeenpanijan tai pesänselvittäjän tulee määrätä perunkirjoituksen aika ja paikka ja antaa tästä tieto pesäosakkaille, vainajan eloonjääneelle puolisolle sekä muille, jotka ovat perintöä tästä omaisuudesta saava.

Ensiksi kuolleen puolison perunkirjoitustilaisuuteen on kutsuttava paitsi kuolinpesän osakkaat, niin myös toissijaiset omaisuuden saajat. He eivät ole tämän kuolinpesän osakkaita, vaan vasta lesken kuolinpesän osakkaita, mutta heidät on silti kutsuttava perunkirjoitukseen. Mikäli vainajan testamentissa on mainittu ensisaajan lisäksi myös viimesaaja, heidät molemmat on kutsuttava perunkirjoitustilaisuuteen. Mikäli testamentti on tehty muulle kuin lakimääräiselle toissijaiselle perilliselle, toissijaiset perilliset on kutsuttava perunkirjoitukseen ja huolehdittava testamentin tiedoksiannosta heille.[40]

Perunkirjoitustilaisuuteen on aina kutsuttava eloonjäänyt puoliso. Myös entinen puoliso tulee kutsua, mikäli ositus heidän välillään oli kuolinhetkellä toimittamatta. Osituksen toimittaminen lakkauttaa entisen puolison pesäosakkuuden. Tästä poikkeuksena voidaan mainita tilanteet, joissa entinen puoliso ilmoittaa, ettei hänellä ole kuolinpesälle mitään vaatimuksia. Tällöin hän ei ole pesän osakas. Erityisjälkisäädöksen saajan kohdalla perunkirjoitukseen kutsuminen ei ole lakimääräisesti välttämätöntä. Tämä on kuitenkin hyvän perunkirjoitustavan mukaista, koska hänen oikeutensa ovat riippuvaisia pesänselvityksen pohjana toimivasta perukirjasta.[41]

---

[37] Kangas 2023, 596-598.
[38] Kangas 2023, 568; Koponen 2024, 37-38.
[39] Aarnio & Kangas 2016, 241.
[40] Koponen 2024, 44-46.
[41] Aarnio & Kangas 2016, 273-275.

Perintökaaren (40/1965, PK) 20 luvun 3 §:n mukaan perukirjasta on käytävä ilmi edesmenneen henkilön nimi, kotipaikka, ammatti, syntymäpäivä, kuolinpäivä sekä perunkirjoituksen aika ja paikka. Perukirjassa on mainittava myös pesäosakkaiden sekä muiden mahdollisten perintöön oikeutettujen henkilöiden nimet ja kotipaikat. Alaikäisten osalta on mainittava myös syntymäpäivä sekä perillisten osalta selvitettävä sukulaisuussuhde edesmenneeseen henkilöön. Kaikki perilliset on mainittava siitäkin huolimatta, että he eivät olisi saava mitään pesän omaisuudesta. Perukirjassa tulee mainita, ketkä kaikki henkilöt olivat paikalla perunkirjoituksessa. Mikäli jollekin asianosaiselle ei ole annettu tietoa toimituksesta, on syy siihen eriteltävä. Mikäli joku on jättänyt tiedonannosta huolimatta saapumatta, on perukirjaan merkittävä tiedonannon toimittamistapa ja sen ajankohta.

PK 20 luvun 4 §:n mukaan perukirjaan on merkittävä kaikki edesmenneen henkilön kuolinhetken mukaiset varat ja velat sekä niiden arvo. Perukirjaan on merkittävä myös mahdollisen elossa olevan puolison varat ja velat. Mahdollinen avio-oikeuden ulkopuolinen omaisuus on myös mainittava, sekä sen perusteet. Yhteisten varojen tai velan ollessa kyseessä on mainittava siitä kummankin osalle kuuluva osuus. Tämän lisäksi perukirjassa on oltava maininta muusta pesään kuulumattomasta omaisuudesta sekä mahdollisesta ennakkoperinnöstä.

PK 20 luvun 5 §:n mukaan perukirjaan on liitettävä mahdollinen avioehtosopimus, testamentti ja muut pesän tilaa koskevat asiakirjat. Liitteeksi tarvitaan myös katkeamaton sukuselvitys eli virkatodistukset, joista selviää edesmenneen henkilön puoliso ja perilliset. PK 20 luvun 6 §:n mukaan pesän ilmoittajana toimii sitä hoitava tai siihen parhaiten perehtynyt henkilö. Tämän tulee merkitä perukirjaan valaehtoinen vakuutus siitä, että on antanut oikeat tiedot perunkirjoitusta varten eikä ole jättänyt mitään ilmoittamatta tahallisesti. PK 20 luvun 8 §:n mukaan perukirja tulee toimittaa verotoimistoon. PK 20 luvun 9a §:n mukaan Digi- ja väestötietovirasto tai Ahvenanmaan valtionvirasto omalla alueellaan voi tarpeen vaatiessa hakemuksesta vahvistaa perukirjan asianosaisten henkilöiden luettelon oikeaksi. PK 20 luvun 10 §:n mukaan uusien varojen tai velkojen ilmaantuessa kuolinpesään perunkirjoituksen jälkeen tulee tuottaa täydennys- tai oikaisukirja yhden kuukauden kuluessa.

Perukirjan tärkein merkitys on toimia omaisuusluettelona sekä osakasluettelona, ja sitä tarvitaan myös pesänselvitysasiakirjana esimerkiksi osituksessa. Perukirjasta tulee selvitä omaisuuden lisäksi myös kuolinpesään kohdistuvat velat. Nämä tiedot ovat pesänselvityksen sekä velkojien oikeuksien kannalta olennaisia, jonka takia laiminlyöntiin on yhdistetty henkilökohtainen velkavastuu. Perintökaaren (40/1965, PK) 21 luvun 2 §:n 2 momentin mukaan perunkirjoituksen toimituttamisen laiminlyövä perunkirjoitusvelvollinen pesän osakas

vastaa vainajan velasta itse. Sama vastuu koskee tahallisesti ilmoittamatta jätettyjä oleellisia seikkoja tai tilanteita, joissa henkilö antaa tarkoituksella virheellisen ilmoituksen.[42]

Perukirja toimii samalla veroilmoituksena, jolla Verohallinto saa tiedot perityn omaisuuden arvosta sekä henkilöistä, joiden kesken se jaetaan. Velvollisuuden perunkirjoituksen toimittamiseen voidaan sanoa olevan luonteeltaan jäämistöoikeudellinen velvoite. Tästä erotuksena perintöverovelvollisuus, mikä on velvoitteena vero-oikeudellinen. Perunkirjoitus on pakollinen, se tulee toimittaa aina vakituisesti Suomessa asuneen ihmisen kuoleman jälkeen ja tästä tulee laatia perukirja. Jäämistön laajuus ei vaikuta tähän. Perunkirjoitusvelvollisuus on kaikkien sellaisten kohdalla, jossa vainajalla oli kuolinhetkellään Suomessa kotikuntalain (201/1994, KotikuntaL) määrittelemä asuinpaikka.[43]

Perintö- ja lahjaverolain (378/1940, PerVL) 25 §:n mukaan perintöverotus toimitetaan perukirjan ja mahdollisen jakokirjan perusteella. Tämän vuoksi perukirjasta on selvittävä mahdolliset testamentit, avioehtosopimukset, avio-oikeusmääräykset, saantokirjat tai rekisteritiedot kaikesta kiinteästä sekä irtaimesta omaisuudesta, tiedot vainajan sitoumuksista sekä haltijapapereista, annetuista ennakkoperinnöistä ja perintöveroon vaikuttavista lahjoista, perukirja ja perinnönjakokirja, jotka laadittu ensiksi kuolleen puolison jälkeen sekä mahdollinen osituskirja. Huolellisesti laadittu perukirja on tärkeä dokumentti, jota tarvitaan monessa eri kohdassa, kunnes perintö on saatu jaettua ja perinnönjako on tullut lainvoimaiseksi. Perukirjan tulee olla liitteineen kaikkien osakkaiden saatavilla.[44]

Perukirja saa merkityksensä myös holhousoikeudellisen edunvalvonnan näkökulmasta. Digi- ja väestötietovirastolle on toimitettava jäljennös perukirjasta kuukauden kuluessa, mikäli pesän osakkaana on alaikäinen henkilö tai yli 18-vuotias, jolla on voimassa oleva edunvalvontavaltuutus tai määrätty edunvalvoja. Virasto ajaa näiden henkilöiden etua ja antaa omat määräyksensä kuolinpesän toiminnoille.[45]

Perunkirjoitukseen tulee valita kaksi uskottua miestä. PK 20 luvun 6 §:n 3 momentin mukaan uskottujen miesten tulee perukirjassa todistaa arvioineensa pesän varallisuuden parhaan kykynsä mukaan ja merkinneet nämä oikein perukirjaan. Uskotuille miehille ei ole varsinaisia pätevyysvaatimuksia, mutta heidän on oltava täysivaltaisia ja oikeustoimikelpoisia. Heidän tulee olla myös esteettömiä suhteessa pesän osakkaisiin, vaikka laki ei sitä täsmällisesti vaadikaan. Esteellisyys saattaa kuitenkin vaikuttaa arvioitaessa perukirjan pätevyyttä tai

[42] Aarnio & Kangas 2016, 241-244.
[43] Aarnio & Kangas 2016, 244-248.
[44] Aarnio & Kangas 2016, 243-244.
[45] Koponen 2024, 43.

luotettavuutta. Uskotuilla miehillä on vastuu ilmoittaa kaikista pesän tilaa koskevista tiedoista ennen perunkirjoitusta ja myös sen jälkeen.[46]

Uskottujen miesten lisäksi pesän ilmoittajan tulee aina allekirjoittaa perukirja. Tavallisesti perukirjassa on allekirjoitus myös perillisiltä, jotka ovat olleet läsnä perunkirjoituksessa. Perukirjan muoto ei kuitenkaan tätä varsinaisesti vaadi, eikä perukirja ole pätemätön, vaikka joku perillisistä jättäisi sen syystä tai toisesta allekirjoittamatta esimerkiksi riitaisuustapauksissa. On kuitenkin tilanteita, joissa perillisen allekirjoituksella saattaa olla merkitystä, esimerkiksi perintökaaressa säädettyjen määräaikojen kannalta tai eräissä tiedoksiantotapauksissa. Esimerkkinä mainittakoon tilanne, jossa legaatinsaaja on perunkirjoitustilaisuudessa paikalla ja allekirjoittaa perukirjan. Kun perukirjaan on tehty tässä perunkirjoitustilaisuudessa merkintä perillisen vaatimasta lakiosastaan, lakiosailmoitus on tehty todisteellisesti kuten PK 7 luvun 5 § säätää.[47]

2.4 Eloonjääneen puolison suoja

Leski ei peri ensiksi kuollutta puolisoaan, mikäli vainajalta on jäänyt rintaperillinen. Lesken on kuitenkin mahdollista pitää jakamattomana hallinnassaan ensin kuolleen puolison jäämistö, mikäli ei muuta johdu testamentista tai perillisen jakovaatimuksesta. Lesken enimmäissuojalla tarkoitetaan tilannetta, kun rintaperilliset eivät vaadi jakoa ja koko jäämistö jää lesken hallintaan.[48]

Perintökaaren (40/1965, PK) 3 luvun 1a §:n 2 momentin mukaan rintaperillisten esittäessä jakovaateen leskeä suojaa kuitenkin aina lesken vähimmäissuoja. Sen perusteella leskellä on oikeus pitää hallinnassaan jakamattomana asunto, jota puolisot ovat käyttäneet yhteisenä kotinaan, mikäli hänen omaisuuteensa ei kuulu muuta kodiksi sopivaa asuntoa. Tähän sisältyy myös asunnossa oleva tavanomainen irtaimisto. Leskellä on oikeus hallita tätä asuntoa huolimatta siitä, että rintaperillinen vaatisi jakoa tai vainaja olisi testamentannut omaisuuden muun henkilön[49] kuin lesken hyväksi. Leskellä on oikeus vähimmäissuojaan[50] myös siitä huolimatta, että hän eläisi jo uudessa avioliitossa tai avoliitossa.[51]

Verohallinnon päätöksen perintö- ja lahjaverotusta varten annettavista tiedoista 1 §:n mukaan perukirjasta tulee käydä ilmi, käyttääkö eloonjäänyt puoliso oikeutensa ensiksi kuolleen

---

[46] Aarnio & Kangas 2016, 267-269.
[47] Aarnio & Kangas 2016, 300.
[48] Kolehmainen & Räbinä 2020, 41.
[49] Näissä tapauksissa testamentin saajalla on oikeus hallita tätä omaisuutta vasta kun lesken hallintaoikeus on päättynyt.
[50] Tärkeää on kuitenkin huomata, että tämä oikeus on mahdollista kohdistua ainoastaan jäämistön säästöön. On mahdollista, että ylivelkaisissa kuolinpesissä lesken asumissuojalla ei ole enää kohdetta kuolinpesän velkojen hoitamisen jälkeen.
[51] Kangas 2023, 604-606.

puolison jäämistön pitämisen jakamattomana hallinnassaan. Tämän voi tehdä joko kokonaan tai osittain. Olettamana perintöverotuksessa on, että leski vetoaa hallintaetuoikeuteensa vain, mikäli tästä on perukirjassa nimenomainen maininta.[52]

Lesken jakamattomuussuojaan ei ole vaikutusta esimerkiksi avioliiton kestolla, mahdollisella avio-oikeudella, jäämistön arvolla eikä lesken iällä. Tähän oikeuteen ei myöskään vaikuta lesken varallisuus, vaikka se olisi merkittäväkin. Vähimmäissuoja ei voi myöskään olla voimassa ainoastaan määräajan, vaan se kestää lesken eliniän. Tilanteissa, joissa lesken varallisuuteen kuuluu hänen kodikseen sopiva asunto, joko yhteisenä kotina käytetty tai vaikka lesken sijoitusasunto, ei vainajan asunto jää lesken hallintaan vaan ainoastaan sen irtaimisto, ja muu jäämistö voidaan jakaa kokonaisuudessaan. Tällöin lesken tulee suorittaa kuolinpesälle korvaus asumisestaan pesälle kuuluvassa asunnossa perinnönjakopäivästä lähtien.[53]

Asunto, jota voidaan pitää sopivana lesken kodiksi vastaa sijaintinsa, kokonsa, rakentamistapansa ja varustetasonsa puolesta asuntoa, jota puolisot käyttivät yhteisenä kotinaan.[54] Tästä esimerkkinä voidaan mainita korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO:1992:94. Siinä käsitellään tilannetta, jossa pesänjakaja oli katsonut erillisellä päätöksellä, ettei leskellä ollut oikeutta yhteisen kodin pitämiseen hallinnassaan, koska lesken varallisuuteen sisältyi oma asunto. Tämä oma asunto oli kuitenkin pinta-alaltaan merkittävästi pienempi sekä varustelutasoltaan alempi kuin aiempi yhteinen koti. Korkein oikeus katsoi, ettei tämä asunto vastaa aiempaa yhteistä kotia eikä siten ole lesken kodiksi sopiva. Korkein oikeus päätti, että leskellä on oikeus pitää puolisoiden yhteinen koti jakamattomana hallinnassaan. Hallituksen esitys Eduskunnalle perintökaaren muuttamisesta määrittelee PK 3 luvun 1a §:n tavoitteena olevan saavutetun asumistason säilymisen turvaamisen eloonjääneelle puolisolle. Tämä on yksinkertaisimmillaan saavutettu silloin, kun lesken annetaan jäädä yhteiseen kotiin asumaan.[55]

3 Perinnönjaon järjestäminen

Perintökaaren (40/1965, PK) 23 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan naimisissa olleen vainajan kohdalla omaisuuden ositus tulee toimittaa ennen perinnönjakoa. Perinnönjaon toimitusperusteena voidaan määritellä olevan perittävän henkilön kuolema, ja ositussäännöstön tarkoituksena on purkaa aviovarallisuussuhde puolisoiden väliltä.[56] PK 26

[52] Verohallinto 2020.
[53] Kangas 2023, 606-607.
[54] Kangas 2023, 607.
[55] HE 225/1982 vp, 10.
[56] Välimäki 2021, 61.

luvun 15 §:n 1 momentin mukaan Suomessa toimitettavaan perinnönjakomenettelyyn tulee soveltaa Suomen lakia. Perinnönjaossa voidaan erottaa jako-osuuden määrittäminen, jolla selvitetään arvomääräinen, esinekohtainen tai suhteellinen oikeus jäämistöön, sekä reaalinen jakotoimitus, jossa jaettava omaisuuserä luovutetaan saajille.[57]

3.1 Jäämistöositus

Avio-oikeus on aviovarallisuusjärjestelmän keskeisiä käsitteitä. Avioliittolain (234/1929, AL) 35 §:n 1 momentin mukaan avio-oikeudella tarkoitetaan oikeutta puolison omaisuuteen. Avio-oikeus on merkittävässä asemassa jäämistöosituksessa, jossa vainajan omaisuus jaetaan avio-oikeutta noudattaen. Avio-oikeus koskee kaikkea omaisuutta kuolinhetkeen saakka riippumatta siitä, onko se hankittu ennen avioliiton solmimista vai sen jälkeen.[58]

Ositus voidaan toimittaa ositusperusteen ollessa käsillä. Jäämistöosituksessa ositusperusteena on kuolema, ja peruste syntyy puolison kuolinhetkellä. Perintökaaren (40/1965, PK) 18 luvun 1 §:n mukaan kuoleman johdosta toimitettavan osituksen ositustahoina ovat kuolleen puolison oikeudenomistajat sekä leski. Osituksen sijaan voidaan toimittaa omaisuuden erottelu, mikäli puolisoilla ei ole toistensa omaisuuteen avio-oikeutta.[59] Keskeisin tapa sulkea avio-oikeus pois on tehdä avioehtosopimus, joka on puolisoiden välinen vapaaehtoisesti tehty sopimus. Sillä voidaan määrätä, ettei kummallakaan tai toisella heistä ole avio-oikeutta joko mihinkään tai johonkin tiettyyn osaan toisen omaisuudesta.[60]

Avio-oikeuden nojalla entinen puoliso on avioeron jälkeenkin vainajan kuolinpesän osakas, mikäli ositusta ei ole toimitettu. Kaikilla pesän osakkailla on itsenäinen osituksen vireillepanovalta. Jäämistöosituksen ollessa kyseessä leski ja kuolinpesän osakkaat voivat sopia keskenään omaisuuden osituksesta, tällöin kyse on sopimusosituksesta. Mikäli kuolinpesän osakkaat eivät löydä edellytyksiä sopimusositukselle, tuomioistuimen[61] on mahdollista määrätä pesänjakaja, jolloin kyse on toimitusosituksesta.[62] Sopimusositus on ylipäätään mahdollista vain, mikäli kaikki perillistahon osakkaat hyväksyvät sopimuksen.[63]

Avioliittolain (234/1929, AL) 87 §:n mukaan jäämistöosituksen voi aloittaa vasta, kun kaikki vainajan vastuulla olleet velat on maksettu, tai ainakin on otettu erityiseen hoitoon siihen tarvittavat varat. Tästä poikkeuksena vainajan omaisuuden konkurssi sekä tilanteet, jolloin

---

[57] Kangas 2018, 611.
[58] Kangas 2023, 392-394.
[59] Koponen 2024, 70-71.
[60] Kangas 2023, 401.
[61] Oikeudenkäymiskaaren (4/1734, OK) 10:17 määrää, että kuolinpesää tai jäämistöä koskeva asia tutkitaan vainajan vakituisen asuinpaikan tai kotipaikan tuomiopiirin käräjäoikeudessa.
[62] Kangas 2018, 184-187; Lohi 2023, 400-401.
[63] Lohi 2020, 61.

perilliset ja leski sopivat asiasta yksimielisesti. AL 98 §:n mukaan ositus toimitetaan samassa järjestyksessä kuin perinnönjako.

Osituksen toimittamisessa voidaan erottaa sekä laskennallinen että reaalinen osuus. Pesänjakajan tulee ennen osituslaskelman tekoa selvittää omaisuus- ja velkasuhteet osapuolten väliltä, määrittää kummankin omaisuuden säästö sekä määrittää avio-oikeuden alaisen ja sen ulkopuolisen omaisuuden rajat. Aviovarallisuusjärjestelmään kuuluu lähtökohtaisesti paitsi omaisuuden erillisyyden periaate, niin myös velkojen erillisyyden periaate. Sen mukaan kumpikin puoliso vastaa omista veloistaan itse, ja velat vähennetään omaisuuden säästöä määritettäessä kummankin osapuolen kohdalla avio-oikeuden alaisesta omaisuudesta.[64]

Osapuolet voivat vapaasti sopia arvoista, joihin omaisuus osituksessa arvostetaan. Mikäli sovinnollinen sopiminen arvoista ei ole mahdollista, pesänjakaja vahvistaa arvon omaisuudelle. Perinnönjaossa sekä osituksessa noudatetaan käyvän arvon periaatetta.[65] Vakiintuneen käsityksen mukaan asunto-osakkeen ollessa kyseessä lähtökohtana pidetään myyntiarvoa eli asunnon todennäköistä luovutushintaa. Täten vapailta markkinoilta saatava todennäköinen asunto-osakkeen kauppahinta voidaan arvioida esimerkiksi asiantuntevan kiinteistövälittäjän toimesta.[66]

Puolittamisperiaatteen mukaisesti osapuolten avio-oikeuden alaiset nettovarallisuudet lasketaan yhteen, ja tästä saatu omaisuuden säästö jaetaan puoliksi vainajalle ja leskelle, jolloin saadaan määritettyä avio-osa. Osapuolten avio-osia vertaamalla kummankin osapuolen omaan netto-omaisuuden määrään saadaan tasinko, jonka määrä on enemmän omistavan maksettava vähempivaraiselle osapuolelle säästöjen tasaamiseksi. Osituksen piiriin lasketaan kummallakin osapuolella ositusperusteen syntyhetkellä eli vainajan kuolinhetkellä oleva omaisuus.[67]

Jäämistöosituksessa osituslaskelma määrittää tasingon suorittamisvelvollisuuden. Laskelman osoittaessa avio-oikeuden alaisen omaisuuden säästön olevan suurempi ensiksi kuolleella puolisolla, tulee vainajan perillisten suorittaa eloonjääneelle leskelle tasinkoa. Avioliittolain (234/1929, AL) 103 §:n 2 momentti säätää tasinkoprivilegistä, jolla suojataan eloonjäänyttä puolisoa. Mikäli lesken avio-oikeuden alainen omaisuus on osituslaskelman perusteella suurempi, leskellä on oikeus tasinkoprivilegiin vetoamalla kieltäytyä luovuttamasta omaisuuttaan vainajan perillisille.[68] Tasinkoprivilegin käyttöön ei sovelleta kohtuusharkintaa,

[64] Rosti & Litmala 2006, 56.
[65] Koponen 2024, 271-272.
[66] Aarnio & Kangas & Räbinä 2024, 172-175.
[67] Koponen 2024, 69-70.
[68] Kangas 2023, 476.

vaan lesken on mahdollista vedota tasinkoprivilegiin riippumatta puolisoiden välisen varallisuuseron koosta.[69] Verohallinnon päätöksen perintö- ja lahjaverotusta varten annettavista tiedoista (26.11.2020/841) 1 §:n mukaan perukirjassa tulee olla maininta tasinkoprivilegistä, eli käyttääkö leski mahdollisuuttaan kieltäytyä luovuttamasta tasinkoa vainajan perillisille.[70]

Sekä toimitus- että sopimusosituksesta tulee laatia osituskirja. Tämä osituskirja tulee kaikkien osapuolten allekirjoittaa. Jäämistöosituksessa kuolinpesän ollessa toisena osapuolena, tulee kaikkien pesän osakkaiden allekirjoittaa osituskirja. Kuolinpesän osakkaiden on mahdollista käyttää valtakirjoja. Mikäli ositus on syntynyt ilman pesänjakajaa osapuolten sopimana, tulee osituskirja todistaa oikeaksi kahden esteettömän todistajan toimesta. Todistajien ei ole tarpeellista olla samanaikaisesti läsnä. Toimitusosituksissa pesänjakaja allekirjoittaa yksin osituskirjan hänen ollessaan osituksen toimittaja. Tällöin ei tarvita todistajia. Osakkaat merkitsevät osituskirjaan hyväksymisklausuulin hyväksyessään osituksen, ja allekirjoittavat osituskirjan. Hyväksymisen on mahdollista koskea vain osapuolten tiedossa olevia asioita tai sellaisia seikkoja, jotka normaalin selonottovelvollisuuden puitteissa olisivat voineet tulla heidän tietoonsa.[71] Sähköisen viestinnän palvelulain (917/2014, LSVP) 181 §:n 3 momentin mukaan perhe- ja jäämistöoikeudellisia sopimuksia ei ole mahdollista todistaa eikä allekirjoittaa sähköisessä muodossa.

3.2 Sopimusjako ja toimitusjako

Perinnönjako toimitetaan yleensä sopimusjakona tilanteissa, joissa perilliset ovat yksimielisiä noudatettavista periaatteista ja reaalisesta jakotoimituksesta. Vaihtoehtona tälle voidaan erityisesti riitatilanteissa käyttää toimitusjakoa, joka on pesänjakajan suorittamaa päätöksentekoa jakotoimenpiteineen.[72]

Perintökaaren (40/1965, PK) 23 luvun 1 §:n mukaan jokaisella pesäosakkaalla on pesänselvityksen ja mahdollisen osituksen jälkeen oikeus vaatia perinnönjakoa. PK 23 luvun 2 §:n mukaan osakkaalla on oikeus kieltää reaaliset perinnönjakotoimet ennen perunkirjoituksen päättymistä, ja kunnes kaikki kuolinpesän velat on maksettu tai ainakin otettu erityiseen hoitoon niihin tarkoitetut varat. Erityisjälkisäädökset tai tarkoitemääräykset tulee myös olla hoidettu tai myös otettu erityiseen hoitoon mihin tarvittavat varat. Pesän ollessa pesänselvittäjän hallinnossa, jakoon voi ryhtyä vasta kun pesänselvitys on ilmoitettu päättyneeksi.

---

[69] Mikkola 2021, 159; Lohi 2023, 612-615.
[70] Verohallinto 2020.
[71] Kangas 2023, 455-456.
[72] Kangas 2018, 611.

Täysivaltaiset osakkaat päättävät sopimusjaon toteuttamisesta ja toimittamisesta aina itse.[73] PK 23 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan perinnönjako voidaan toimittaa osakkaiden haluamalla tavalla, ottaen huomioon vajaavaltaisten tai alaikäisten kohdalla holhoustoimesta annetun lain (442/1999, HolhTL) 34 §:n mukaiset rajoitukset. PK 23 luvun 3 §:n 2 momentin mukaan jaon tulee olla pesänjakajan toimittama yhdenkin osakkaan sitä vaatiessa, tai mikäli yksikin pesäosuus on ulosmitattu. Ulosottomiehellä on mahdollisuus antaa pesänjakajalle tai osakkaille lupaa toimittaa perinnönjako siten kuin osakkaat ovat sopineet, mikäli siihen saadaan suostumus velkojalta, jonka oikeutta kyseinen perinnönjako koskee. PK 23 luvun 4 §:n mukaan pesänjakajan määräämistä on mahdollista hakea oikeudelta[74], tarpeen vaatiessa on mahdollista määrätä useita pesänjakajia samaan toimeen.[75]. PK 23 luvun 6 §:n mukaan pesänjakajaa määrättäessä on kuultava osapuolien mielipide asiasta.

3.3 Pesänjakajan toimivalta ja tehtävät

Pesänjakajalla on velvoite pyrkiä ensisijaisesti saamaan osakkaat sopimaan jaosta. Hän päättää perinnönjaolle paikan ja ajankohdan, sekä kutsuu osakkaat koolle. Kutsu on toimitettava todistettavasti. Mikäli tässä osakkaiden ollessa saapuvilla saadaan tehtyä jaosta sopimus, jako tulee toteuttaa sen mukaisesti. Pesänjakajan tulee ilmoittaa ulosottomiehelle mahdollisesta osuuden ulosmittauksesta.[76] Tilanteissa, joissa ajoissa kutsuttu osakas on jäänyt saapumatta toimitukseen, tai mikäli jakoa ei voi toimittaa sopimuksen mukaisesti muusta syystä, jaossa on annettava osa kaikenlaatuisesta omaisuudesta kullekin osakkaalle. Tietynlaisen omaisuuden voi laittaa samaan osaan joissakin tapauksissa, mikäli omaisuutta ei voida sopivasti jakaa osiin. Mikäli jako ei millään tavalla onnistu, oikeudella on mahdollisuus määrätä pesänjakajan esityksestä omaisuus osittain tai kokonaan myytäväksi pesänjakajan toimesta.[77]

Pääsääntöisesti omaisuus pyritään perinnönjaossa jakamaan osiin. Pesänjakajan tulisi mahdollisuuksien mukaan luoda yhteisomistussuhde kaikkiin objekteihin, mikäli se ei ole jaollista. Laki ei suoraan määrää kuitenkaan perillisiä jakamaan perintöä näin. Jako voidaan toimittaa jakamalla kullekin perilliselle arvomääräisesti perintöomaisuudesta omaa osuutta vastaava määrä. Kukaan ei voi kuitenkaan saada perinnönjaossa enemmän kuin hänen osansa edellyttää. Perintökaaren (40/1965, PK) 23 luvun 8 §:n 1 momentin mukaan perinnönjako on mahdollista aloittaa myös tilanteessa, jossa kaikkia osakkaiden velkoja ei olisikaan maksettu kuolinpesälle. Nämä kuolinpesän saatavat on mahdollista kuitata jako-osuudella, jonka osakas

[73] Kangas 2023, 673.
[74] Hakemukseen pesänjakajan määräämiseksi tulee liittää sekä perukirja että osakkaiden virkatodistukset.
[75] Kangas 2023, 673.
[76] Välimäki 2021, 298.
[77] Välimäki 2021, 398-400.

on saamassa. Saatavan ollessa perillisen jako-osuutta pienempi, pesänjakajan tulee osoittaa osakkaalle tämä erotus.[78]

Pesänjakajan toimivallalla tarkoitetaan kelpoisuutta jäämistöosituksen toteuttamiseen sekä perinnönjakoon liittyvien oikeudellisten ratkaisujen tekemiseen. Pesänjakajan ratkaisupakon mukaisesti hänen on otettava tehtävänsä puolesta kantaa moniin perinnönjakoon liittyviin kysymyksiin. Perinnönjakoa koskettavat myös dispositiiviset kysymykset[79], joihin pesänjakajan tarvitsee ottaa kantaa ainoastaan niissä tapauksissa, joissa joku osakkaista vaatii häneltä asiaan ratkaisua.[80]

Pesänjakajan on oltava ehdottoman puolueeton, ja hänellä on velvollisuus ryhtyä kaikkiin jaon kannalta välttämättömiin toimiin, jotka on mahdollista toteuttaa objektiivisuuden kärsimättä. Jakajalla on yleinen informaatiovelvollisuus antaa tietoa esimerkiksi perinnönjakomenettelyn pääkohdista, sovinnon tavoitteesta ja mahdollisuuksista, omasta toimivallastaan, moiteoikeudesta ja lisäksi hänen tulee myös omaa puolueettomuuttaan vaarantamatta antaa kuolinpesän osakkaille oikeudellista neuvontaa asiassa. Pesänjakaja myös huolehtii omaisuusluettelon laatimisesta jakoa varten perukirjan ja ositusratkaisun pohjalta.[81] Pesänjakajan tehtäviin kuuluu ennen reaalista jakotoimitusta ratkaista tapa, miten pesänselvityksen tuloksia arvostellaan perinnönjaossa ja arvioida, milloin jokin saanto täyttää ennakkoperinnön[82] tunnusmerkit. Tällainen saanto voi olla hyvinkin vanha[83] lahjoitus.[84]

Riitaisten omistusoikeuskysymysten ratkaiseminen on yksi vaikeimmista tehtävistä, joita pesänjakajan toimeen kuolinpesässä liittyy. Tämän takia omaisuusluettelo on laadittava mitä tarkinta huolellisuutta noudattaen ja perehdyttävä tarkasti mahdollisiin huomautuksiin, joita osapuolet omaisuusluettelosta esittävät. Pesänjakajalla on velvollisuus ottaa vastaan kaikki se näyttö, jota osapuolet omistus- ja hallintasuhteista esittävät. Pesänjakajalla ei kuitenkaan ole valtuuksia päättää sellaisesta asiasta, jonka ratkaisu on tuomioistuimen tehtävä lain mukaan, kuten esimerkiksi lakiosan täydennys sekä testamentin moite.[85]

Osakkaalla on mahdollisuus moittia pesänjakajan toteuttamaa jakoa ja nostaa moitekanne pesänjakajan toimittamasta jaosta muita pesäosakkaita vastaan. Tämä kanne on nostettava

---

[78] Kangas 2023, 689-690.
[79] Tällaisia asioita voivat olla esimerkiksi perillisen oikeus työhyvitykseen, johon pesänjakajan ei ole välttämätöntä ottaa kantaa ollenkaan, mikäli yksikään pesäosakas ei sitä vaadi.
[80] Kangas 2023, 677.
[81] Kangas 2023, 678-679.
[82] Perillisen tulee vaatia ennakkoperinnön huomioon ottamista.
[83] Ks. Helsingin HO 28.2.2007 S 06/2508, ennakkoperinnöksi katsottiin 44 vuotta aikaisemmin annettu lahja.
[84] Kolehmainen & Räbinä 2021, 463-465.
[85] Kangas 2023, 680-682.

perinnönjaosta kuuden kuukauden kuluessa. Osakkaiden toimittaman perinnönjaon kohdalla osakkaalla on samoin ehdoin mahdollisuus moittia jakoa mutta ainoastaan sen nojalla, että siinä ei olisi noudatettu säädettyjä muotovaatimuksia. Myös velkojalla, jolla on ulosmittauksen kautta saatavia pesästä, on oikeus perinnönjaon moittimiseen.[86]

Tietyissä tilanteissa on mahdollisuus vaatia perinnönjaon oikaisua, mikäli perintöoikeus ei ole vanhentunut. Tämä koskee perillistä tai yleistestamentin saajaa, mikäli hän ei ole toimitetussa perinnönjaossa ollut ollenkaan osapuolena. Tällöin tulee kyseeseen uusi perinnönjaon toimitus, joko osittain tai kokonaan uudelleen. Perinnönjaon oikaisu on säädetty niitä tilanteita varten, kun perinnönjaossa on kokonaan sivuutettu perintöön oikeutettu henkilö.[87]

3.4 Jakokirja

Perintökaaren (40/1965, PK) 23 luvun 9 §:n mukaan perinnönjaosta tulee aina laatia jakokirja. Mikäli jako on toimitettu pesänjakajan toimesta, hän allekirjoittaa jakokirjan. Muussa tapauksessa kaikkien osakasten tulee allekirjoittaa jakokirja, ja lisäksi se on todistettava oikeaksi kahden esteettömän todistajan toimesta. Jokaiselle osakkaalle tulee pesänjakajan toimittaa oma kappaleensa jakokirjasta viivytyksettä.

Perinnönjakokirjasta tulee käydä ilmi jako-osakkaiden nimet sekä se, mihin osakkuus perustuu. Jakokirjan on merkittävä myös suhteellinen suuruus jako-osuuksista sekä eriteltävä se omaisuus, mitä kukin on perinnönjaossa saava itselleen. Jakokirjan on oltava yksityiskohtainen luettelo, johon merkitään tiedot jaettavista tilivaroista, kiinteistöistä, osakkeista ja arvo-osuuksista. Mikäli perilliset saavat jaossa tilivaroja, jakokirjassa on oltava merkintä pankkitileistä, joille varat tullaan siirtämään. Jakokirjan laatua voidaan mitata sen täytäntöönpanokelpoisuudella. Jakokirjan allekirjoittamisen ei katsota olevan henkilökohtainen oikeustoimi, vaan osakas voi valtuuttaa asiamiehensä huolehtimaan perinnönjakoneuvotteluista sekä allekirjoittaman jakokirjan. Laissa ei ole vaatimusta allekirjoituksien yhtäaikaisuudelle. Myöskään todistajien ei tarvitse olla yhtä aikaa läsnä eikä todistajilta myöskään vaadita läsnäoloa itse jakotoimituksessa. Todistajat vahvistavat ainoastaan allekirjoitusten oikeellisuuden sekä sen, että osakkaat vakuuttavat allekirjoituksillaan jaon toteutetun siten kuin asiakirjaan on merkitty.[88]

Perinnönjakokirjan muotosäännösten puutteisiin on oikeuskäytännössä kuitenkin toisinaan suhtauduttu ymmärtäväisesti. Esimerkkinä mainittakoon korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO:1995:34, jossa sopimusjaosta laaditun jakokirjan oli perillisten lisäksi allekirjoittanut

[86] Välimäki 2021, 552-558.
[87] Välimäki 2021, 602-607; Kangas 2023, 688.
[88] Kangas 2023, 686-687.

ainoastaan yksi todistaja. Korkein oikeus kuitenkin katsoi, että perinnönjakoa ei tarvinnut tämän muotovirheen takia julistaa pätemättömäksi. Tätä perusteltiin sillä, että todistajien allekirjoituksen tarkoituksena on vahvistaa pesäosakkaiden nimikirjoitukset oikeiksi sekä vahvistaa osakkaiden ilmoittaneen perinnönjaon toteutetun kuten jakokirja kertoo. Näitä ei kukaan osakas kuitenkaan edes väittänyt vääriksi, joten korkein oikeus katsoi kyseisen perinnönjakokirjan puutteistaan huolimatta päteväksi.

Toimitusjaossa ei vaadita todistajia pesänjakajan allekirjoitukselle. Laissa ei myöskään ole määräyksiä muutoksenhakuohjeiden liittämisestä perinnönjakopäätökseen pesänjakajan toimesta. Tämän voidaan kuitenkin katsoa olevan hyvän toimitusjakokäytännön mukaista menettelyä. Osakkailla on lisäksi mahdollisuus allekirjoittaa hyväksymisklausuuli ja täten hyväksyä toimitusjako. Hyväksyminen ei ole muotovaatimusten mukaista, mutta se katkaisee moiteoikeuden ja täten tekee perinnönjaosta lainvoimaisen. Hyväksyminen voi myös tapahtua vain ehdollisena. Tällöin ehdon sisältö määrää mahdollisesta perillisten oikeudesta täydennysjaon käynnistämiseen kuolinpesässä.[89]

4 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö määritellään asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AsOYL) 1 luvun 2 §:ssä osakeyhtiöksi, jonka toimintaa säädellään yhtiöjärjestyksellä, jossa on määritelty sen toiminnan tarkoituksesta. Asunto-osakeyhtiön toiminnan pääasiallisen tarkoituksen voidaan määritellä olevan kiinteistön hallitseminen niin, että osakkaiden asumistarpeet tulevat tyydytetyiksi.[90]

4.1 Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit

Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä tulee olla oma yhtiöjärjestys. Sen voidaan sanoa olevan asunto-osakeyhtiön sisäinen laki, jonka sisältämiä ohjeita ja määräyksiä yhtiön hallinnon tulee noudattaa asunto-osakeyhtiölain lisäksi. Yhtiöjärjestys laaditaan yhtiötä perustettaessa ja sitä päivitetään jatkossa tarpeen mukaan.[91]

AsOYL 1 luvun 5 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö huolehtii rakennusten pidosta yhtiöjärjestyksessä säädetyn mukaisesti ja toteuttaa täten tarkoitustaan. Yhtiöjärjestys koostuu asunto-osakeyhtiön sisäisistä määräyksistä. Tavallisesti yhtiöjärjestys sisältää yhtiön ja kiinteistön tietojen lisäksi määräykset vastikkeista, toimielimistä, sekä mahdollisesti

[89] Kangas 2023, 688.
[90] Jauhiainen & Järvinen & Nevala 2019, 24-25.
[91] Furuhjelm, Kemppinen & Pujals 2021, 8.

kunnossapitovastuuseen liittyviä määräyksiä. Yhtiöjärjestykseen sisältyy myös huoneistoselitelmä, joka määrittelee mihin huoneistoon kukin osakeryhmä tuottaa hallintaoikeuden.[92] Yhtiöjärjestys tulee rakenteistaa määrämuotoon samassa yhteydessä, kun taloyhtiö siirtyy sähköiseen osakehuoneistorekisteriin. Tämä tehdään yleensä isännöitsijän toimesta ja sillä pyritään varmistamaan yhtiöjärjestyksen lainmukaisuus.[93]

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen sisällöstä tulee käydä ilmi yhtiön päämääränä olevan hallita ja omistaa rakennusta, jonka yhteenlasketusta huoneistojen lattiapinta-alasta enemmän kuin puolet on asuinkäytössä[94] olevia huoneistoja. Huoneistot ovat osakkeenomistajien hallinnassa. Nämä yhdessä muodostavat asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit, jotka yhtiön on täytettävä voidakseen rekisteröityä asunto-osakeyhtiöksi, ja tällöin siihen voidaan soveltaa asunto-osakeyhtiölakia.[95] Tämänkaltaiset asunto-osakeyhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita sitä huoneistoa[96] tai muuta rakennuksen osaa, joka yhtiöjärjestyksessä on määrätty.[97]

AsOYL 1 luvun 8 §:n mukaan osakkeiden siirtämisellä toiselle esimerkiksi osituksen, perinnön, testamentin, kaupan tai lahjoituksen perusteella ei ole rajoituksia, ellei yhtiöjärjestys toisin määrää.

4.2 Hallinto

AsOYL 7 luvun 1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiöllä tulee olla hallitus. Mikäli yhtiöjärjestys määrää tai yhtiökokous niin päättää, sillä on mahdollista olla myös isännöitsijä. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle, valmistelee käsiteltävät asiat ja tekee tarvittaessa päätösehdotukset. Hallitus laatii myös talousarvion, kunnossapitotarveselvityksen sekä täytäntöönpanee yhtiökokouksen päätökset yhdessä isännöitsijän kanssa.[98]

AsOYL 7 luvun 2 §:n mukaan hallitus hoitaa yhtiön hallinnon, kiinteistön pidon ja muun yleisen toiminnan asianmukaisen järjestämisen. Hallitus on vastuussa varainhoidon valvonnan ja yhtiön kirjanpidon asianmukaisesta järjestämisestä. Käytännössä on hallituksen tehtävä valita

---

[92] Hupli 2017, 46.
[93] Furuhjelm, Kemppinen & Pujals 2021, 11-12.
[94] Vrt. Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, joilla ei ole tällaista edellytystä, joten niissä saattaa olla esimerkiksi paljon liiketiloja. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyy huoneistoselite, joka määrittelee tilat, joiden hallintaan yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden.
[95] Furuhjelm & Kanerva & Kuhanen & Rosén 2023, 32-33.
[96] AsOYL 1:3 mukaan, mikäli parvekkeelle on kulkuyhteys ainoastaan tietyn huoneiston kautta, myös tämä parveke kuuluu osakehuoneistoon.
[97] Sariola & Laurila 2022, 19.
[98] Hupli 2017, 8-11.

yhtiölle isännöitsijä ja valvoa sen toimintaa.[99] AsOYL 7 luvun 6 § säätää, että hallituksen kokouksesta tulee pitää pöytäkirjaa.

AsOYL 7 luvun 8 §:n mukaan hallitukseen valitaan vähintään kolme ja enintään viisi varsinaista jäsentä, yhtiöjärjestyksen määräykset huomioiden. Hallitukseen tulee valita myös vähintään yksi varajäsen niissä tapauksissa, kun hallitus koostuu alle kolmesta jäsenestä. Jäsenet valitsevat keskuudestaan hallituksen puheenjohtajan. AsOYL 7 luvun 9 §:n mukaan hallituksen jäsenet valitaan yhtiökokouksessa, mikäli yhtiöjärjestys ei muuta määrää.

AsOYL 7 luvun 17 §:n mukaan isännöitsijä huolehtii asunto-osakeyhtiön päivittäisestä hallinnosta ja kiinteistönpidosta hallituksen antamien ohjeiden mukaan. Isännöitsijä on vastuussa yhtiön varainhoidon luotettavasta järjestämisestä sekä kirjanpidon lainmukaisuudesta. Käytännössä usein isännöitsijä hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa ja on myös ratkaiseva henkilö yhtiön suunnitelmien selvittelyssä, valmistelussa ja täytäntöönpanossa. Isännöitsijä antaa pyydettäessä huoneistoa koskevat tiedot isännöitsijäntodistuksella esimerkiksi myyntiä varten.[100]

Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä on säädetty Valtioneuvoston asetuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010). Siinä on eriteltynä tiedot, jotka isännöitsijäntodistuksesta tulee löytyä. Näitä ovat esimerkiksi tiedot asunto-osakeyhtiöstä ja sen hallinnosta, rakennuksista, osakkeista ja osakeryhmistä numeroineen, tiedot kyseisestä osakehuoneistosta ja muista tiloista, yhtiökokouksen tekemistä merkittävistä päätöksistä, kunnossapitotöistä ja yhtiölle suoritettavista maksuista sekä tiedot yhtiön taloudesta. Vuoden 2019 alusta alkaen isännöitsijäntodistuksesta on tullut selvitä myös tieto asunto-osakeyhtiön ja kyseisen osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin.[101]

Asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin on yhtiökokous, johon tulee kaikkien osakkaiden saada kirjallinen kutsu.[102] AsOYL 6 luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistajilla on oikeus käyttää päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Tässä kokouksessa päätökset tehdään äänienemmistöllä, mikäli yhtiöjärjestys ei toisin määrää. Kaikki asiat, joita laki ei erikseen osoita hallitukselle, kuuluvat yhtiökokoukselle. Yleisimpiä käsiteltäviä asioita ovat esimerkiksi kunnossapitoasiat, yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja asumismukavuuteen liittyvät seikat. Varsinainen

[99] Jauhiainen & Järvinen & Nevala 2019, 638.
[100] Jauhiainen & Järvinen & Nevala 2019, 638.
[101] Hienonen 2019, 69-72.
[102] Viiala & Rantanen 2015, 19.

yhtiökokous[103] tulee pitää vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisen jälkeen.[104]

4.3 Osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet

Osakkeet tuottavat omistajalleen asunto-osakeyhtiössä paitsi oikeuksia, myös velvollisuuksia. Oikeuksista tärkeimpiä ovat oikeus huoneiston hallitsemiseen sekä hallinnolliset oikeudet, kuten oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja siellä tapahtuvaan päätöksentekoon. Osakkeenomistajan tärkein velvollisuus on yhtiövastikkeen maksun kautta tapahtuva osallistumisvelvollisuus asunto-osakeyhtiön yhteisten kustannusten kattamiseen.[105] AsOYL 3 luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistajan tulee maksaa yhtiövastiketta, jolla katetaan yhtiön menot. Yhtiövastikkeen koostumisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. AsOYL 4 luvun 3 §:n mukaan osakkeenomistajan vastuulla on myös huoneistonsa sisäosien kunnossapito. Yhtiön vastuulle kuuluvat AsOYL 4 luvun 2 §:n mukaan esimerkiksi huoneistojen rakenteet, eristeet, sähkö-, lämmitys-, vesi-, viemäri-, tiedonsiirto- ja ilmanvaihtojärjestelmät.

Hallituksen esityksen Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi mukaan osakkaalle kuuluvalla huolenpitovelvollisuudella tarkoitetaan huoneiston kunnon seuraamista ja mahdollisen asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluvan vian ilmoittamisvelvollisuutta. Tämän lisäksi siihen kuuluvat myös yhtiön vastuulle kuuluvien paikkojen vaurioittamisen välttäminen ja niiden huolellinen hoitaminen.[106] Huolellisuusvelvoitteen sisältö määrittyy myös huoneistossa olevien laitteiden perusteella. Mitä suurempia vahinkoriskejä laitteet voivat mahdollisesti aiheuttaa, sitä korkeampi on huolellisuusvelvoitteen taso.[107]

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan asemaa ei voida suoraan verrata osakeyhtiön osakkeenomistajan asemaan. Asunto-osakeyhtiössä omistajalla ei ole samaa mahdollisuutta pitäytyä täysin passiivisena kuten osakeyhtiön osakkeenomistajalla, vaan tämä voi pahimmillaan johtaa huolenpitovelvollisuuden laiminlyönnistä vahingonkorvausvastuuseen.

---

[103] AsOYL 6:3 mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa tulee esittää tilinpäätös, tilintarkastuskertomus, toimintakertomus ja toiminnantarkastuskertomus. Hallituksen tulee esittää kirjallinen selvitys viiden seuraavan vuoden kunnossapitotarpeista sekä kirjallinen selvitys tekoajankohtineen suoritetuista merkittävistä kunnossapitotöistä. Kokouksessa tulee vahvistaa tilinpäätös, päättää taseen mukaisen mahdollisen voiton käyttämisestä sekä päättää vastuuvapaudesta isännöitsijälle ja hallitukselle. Yhtiökokouksessa tulee päättää talousarviosta sekä yhtiövastikkeen suuruudesta sen kuuluessa yhtiökokoukselle. Yhtiökokouksessa on myös päätettävä toiminnantarkastajan, tilintarkastajan ja hallituksen jäsenten valinnasta sekä muista varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvista asioista yhtiöjärjestys huomioiden. Yhtiöllä voi olla vuodessa useampia varsinaisia yhtiökokouksia sekä lisäksi tarpeen vaatiessa ylimääräinen yhtiökokous.
[104] Furuhjelm, Kemppinen & Pujals 2015, 49.
[105] Furuhjelm ym. 2023, 93.
[106] HE 24/2009 vp, 88.
[107] Vahtera 2017, 291.

Muiden osakkeenomistajien sekä yhtiön intressien turvaamiseksi osakkeenomistajalta edellytetään jatkuvaa huolenpitovelvollisuutta niihin tiloihin, joihin hänen osakkeidensa tuottama hallintaoikeus ulottuu.[108] Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AsOYL) 8 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan yhtiökokous voi päättää huoneiston hallintaanotosta enintään kolmeksi vuodeksi esimerkiksi maksamattomien vastikkeiden, häiritsevän elämäntyylin tai huoneiston hoidon laiminlyönnistä aiheutuvien vahinkojen takia.

Kaikessa asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa tulee huomioida osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate. AsOYL 1 luvun 10 §:n mukaan kaikki osakkeet antavat samanveroiset oikeudet yhtiössä, ellei asiassa määrätä toisin yhtiöjärjestyksessä. Yhdenvertaisuuden toteutumiseksi yhtiön tulee kohdella osakkaita samalla tavalla, eikä yhdelle osakkaalle voi antaa epäoikeutettua etua[109] toisen kustannuksella yhdenvertaisuutta loukkaamatta. On kuitenkin huomioitava, että yhdenvertaisuuden nimissä jokaisen osakkaan ei tarvitse hyötyä yhtä paljon yhtiön toimenpiteestä. Esimerkiksi parvekeremontin kohdalla kaikkien huoneistojen tulee osallistua parvekkeiden korjauskustannuksiin, vaikka omassa huoneistossa ei parveketta olisikaan.[110]

5 Huoneistotietojärjestelmä

Laki Maanmittauslaitoksesta (1025/2018) 1 ja 2 §:n mukaan Maanmittauslaitos on maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa toimiva valtion virasto. Sen vastuulla on maanmittaustoimitusten lisäksi tuottaa kartta-aineistoja, tietoaineistoja, erilaisia tutkimuksia ja paikkatiedon soveltamista sekä pitää huolta alan yleisestä kehittämisestä. Maanmittauslaitos myös ylläpitää rekistereissään kiinteistöjen tietoja, ja huolehtii näiden omistusoikeuksien rekisteröinneistä ja kiinnityksistä. Uusimpana mukaan on tullut nyt myös osakehuoneistojen tiedot, joita Maanmittauslaitos ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018, HTJL) 15 §:n mukaan Maanmittauslaitoksen vastuulla on ylläpitää hallintakohderekisteriä ja osakehuoneistorekisteriä, sekä se vastaa myös huoneistotietojärjestelmän kehittämisestä ja ylläpidosta. Sillä on myös velvollisuus luovuttaa rekisterin tietoja lain määrittelemiin tarkoituksiin.

---

[108] Vahtera 2017, 92.
[109] Tyypillisiä päätöksentekotilanteita, joissa yhdenvertaisuuden tulee toteutua antamatta perusteetonta etua kenellekään, ovat esimerkiksi autopaikkojen jako, osakkaan muutostyölupahakemukset, kunnossapitohankkeiden kustannusten jakoperusteet sekä yhtiöjärjestykseen tehdyt muutokset, jotka lisäävät osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta.
[110] Furuhjelm, Kemppinen & Pujals 2015, 11.

Huoneistotietojärjestelmä on sähköinen rekisteri, joka otettiin käyttöön vuonna 2019. Siihen kootaan tietoja osakehuoneistojen omistuksista, rajoituksista ja panttauksista.[111] Vuodesta 2019 alkaen perustettavat uudet asunto-osakeyhtiöt rekisteröidään suoraan osakehuoneistorekisteriin ja jo olemassa olevat yhtiöt siirtyvät sinne vuorollaan siirtymäajan puitteissa.[112]

Huoneistotietojärjestelmän kokonaisuus muodostuu useista asiointijärjestelmistä ja rekistereistä. Uusia, järjestelmän käyttöönoton yhteydessä perustettuja rekistereitä ovat hallintakohderekisteri ja osakehuoneistorekisteri, joita Maanmittauslaitos ylläpitää. Edellä mainittujen lisäksi huoneistotietojärjestelmä yhdistää monen vanhan rekisterin tiedot asunto-osakkeita koskien, ja tuo ne yhtiöiden saataville. Tällaisia rekistereitä ovat esimerkiksi Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämä kaupparekisteri, Väestörekisterikeskuksen jatkossakin ylläpitämä rakennus- ja huoneistorekisteri sekä Maanmittauslaitoksen vastuulla edelleenkin oleva kiinteistötietojärjestelmä. Tässä työssä tarkasteltavat asunto-osakehuoneistot rekisteröidään osakehuoneistorekisteriin.[113]

5.1 Tavoitellut hyödyt

Huoneistotietojärjestelmän kehittämisellä pyritään huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018, HTJL) 2 §:n mukaan palvelemaan tiedoksisaannin tarpeita koskien vakuuksien hallintaa, huoneiston hallintaoikeuden antavien osakkeiden vaihdantaa sekä yhtiön osakkaiden ja hallinnon tarpeita tiedoksisaannin osalta. Huoneistotietojärjestelmää hyväksikäyttäen on myös mahdollista tuottaa erilaisia tilastointeja ja tutkimuksia sekä muuta tietoa yhteiskunnan tarpeisiin.

Huoneistotietojärjestelmästä annettu laki mahdollistaa luopumisen kokonaan paperisista osakekirjoista asunto-osakeyhtiöissä. Tiedot osakkaista on tätä ennen ollut hajallaan mahdollisesti isännöintijärjestelmissä, tallennettuna sivutoimisten isännöitsijöiden omille koneille, mapitettuna toimistoissa tai pahimmassa tapauksessa ne ovat löytyneet paperitulosteina hallituksen puheenjohtajan kotoa pöytälaatikosta.[114]

Hallituksen esityksen Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi mukaan huoneistotietojärjestelmästä annettu laki pyrkii toteuttamaan paperisista osakekirjoista luopumisen ja luoda luotettavan kirjaamisjärjestelmän. Tämän järjestelmän tarkoituksena on palvella sekä osakkeiden omistusta, vaihdantaa että

[111] Hienonen 2019, 9-10.
[112] Furuhjelm ym. 2023, 94-96.
[113] Hienonen 2019, 9-10.
[114] Hienonen 2019, 15. Ks. myös Maanmittauslaitos 2024b, 9.

vakuuskäyttöä. Lisäksi tällä pyritään edistämään myös yhtiöiden hallintoa sekä omistajan tiedonsaantia antamalla pääsy viranomaisrekistereissä olevaan tietoon osaketta koskien.[115]

Lakivaliokunnan lausunnossa maa- ja metsätalousvaliokunnalle hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi katsottiin, että paperisista osakekirjoista luovuttaessa tulee järjestää muulla tavoin luotettavasti osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien esineoikeudellinen suoja. Valiokunnan lausunnossa arvioitiin osakehuoneistorekisterin täyttävän nämä tarpeet, ja katsottiin julkisen vallan vastuulle keskitetyn kirjaamisen ja rekisterin ylläpidon selkeyttävän nykytilaa, parantavan oikeusvarmuutta sekä tietojen saatavuutta. Perusteluna käytettiin myös sitä, että kirjaaminen on ennestään jo käytössä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä, jota Maanmittauslaitos ylläpitää. Täten Maanmittauslaitoksella on jo valmiiksi vankkaa asiantuntemusta kirjatessa rekisteriin oikeuksia ja rajoituksia.[116]

Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietinnössä koskien hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi kiinnitetään huomiota siihen, että arvion mukaan Suomessa on asunto-osakkeenomistajia yli kaksi miljoonaa, ja asunto-osakeyhtiöissä on asuinhuoneistoja noin 1,4 miljoonaa. Julkiset rekisterit tarjoavat rajoitetusti tietoa yhtiöistä, mutta osakkeiden luovutuksista on pääsääntöisesti mahdollista saada tietoa ainoastaan verotuksellisten asioiden yhteydessä. Kuitenkaan olemassa ei ole ollut keskitettyä rekisteriä osakkeiden omistuksista, koska näitä tietoja ovat pääsääntöisesti ylläpitäneet yhtiöt itse. Uuden kirjaamisjärjestelmän avulla katsotaan voitavan kehittää viranomaisen ja elinkeinoelämän sähköisiä palveluita. On myös tärkeää huomata, että osakehuoneistorekisterin avulla voidaan vähentää luotonannossa, yhtiöissä ja kiinteistönvälityksessä tehtävää manuaalista työtä. Kuitenkin lähinnä näistä toimijoista itsestään on kiinni se, missä määrin digitalisoinnin käyttöönottoa tosiasiallisesti hyödynnetään ja täten helpotetaan manuaalista työtä.[117]

Huoneistotietojärjestelmään siirtymisen hyötyinä voidaan siis mainita lyhyesti, että panttaus- ja omistajatiedot pysyvät paremmin ajan tasalla ja niiden selvittäminen helpottuu, eikä tarvitse enää tehdä osakekirjaan merkintöjä omistuksen siirrosta. Uuden järjestelmän myötä voidaan myös tarkistaa automaattisesti varainsiirtoveron maksaminen. Mikäli vuokralainen on tehnyt muuttoilmoituksen, näiden tiedot tulevat suoraan väestötietojärjestelmästä. Täten kaikki tiedot ovat keskitetysti saatavilla luottolaitoksille, asunto-osakeyhtiöille ja kiinteistönvälittäjille.[118]

---

[115] HE 127/2018 vp, 1.
[116] LaVL 26/2018 vp, 3.
[117] MmVM 18/2018 vp, 2-3.
[118] Furuhjelm 2023, 94-95.

Muina hyötyinä voidaan nähdä syntyvät kustannussäästöt, tiedonkulun luotettavuus, ajan säästyminen ja järjestelmän tunnettuuden parantuminen, joka taas itsessään tuo hyötyjä esimerkiksi sijoittajien ja luotonantajien myötämielisyyden kautta. Myös asunto-osakkeiden sähköinen kaupankäynti ja kehittäminen saa paremmat edellytykset huoneistotietojärjestelmän myötä. Kun paperisia osakekirjoja ei enää tarvita kaupankäynnissä tai vakuuskäytön prosesseissa, voidaan siirtyä täysin sähköiseen malliin.[119] Hallituksen esityksen Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi mukaan digitalisoinnin myötä poistuu myös riski osakekirjan tuhoutumiselle tai katoamiselle. Samalla vältytään oikeudenkäynneiltä, joissa kadonneet osakekirjat on kuoletettu. Myös osakekirjojen säilyttämisestä aiheutuvat kustannukset poistuvat.[120]

5.2 Huoneistotietojärjestelmän ensimmäinen vaihe

Ensimmäiseen vaiheeseen määritellään kuuluvaksi sekä asunto-osakeyhtiön osakeluettelon siirtäminen, että myös osakkeen omistuksen rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään osakkeenomistajan toimesta. Huoneistotietojärjestelmään merkitään tiedot keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä sekä asunto-osakeyhtiöistä. Täten saadaan kerättyä yhteen paikkaan tiedot kaikkien yhtiöiden[121] osakkeista, ja tässä osakehuoneistorekisterissä ne ovat helposti saatavilla ja hyödynnettävissä. On tärkeää huomata osakeluettelon ja sähköisen osakehuoneistorekisterin tarkoittavan kahta eri asiaa. Maanmittauslaitos ylläpitää myös osakeluetteloa, joka perustuu osakehuoneistorekisterin kirjauksiin. Maanmittauslaitos kirjaa osakehuoneistorekisteriin merkityn tiedon muutoksen välittömästi osakeluetteloon. Merkintä omistusoikeuden siirtymisestä tehdään kuitenkin vasta varainsiirtoveron suorittamisen ja siitä saadun luotettavan selvityksen jälkeen.[122]

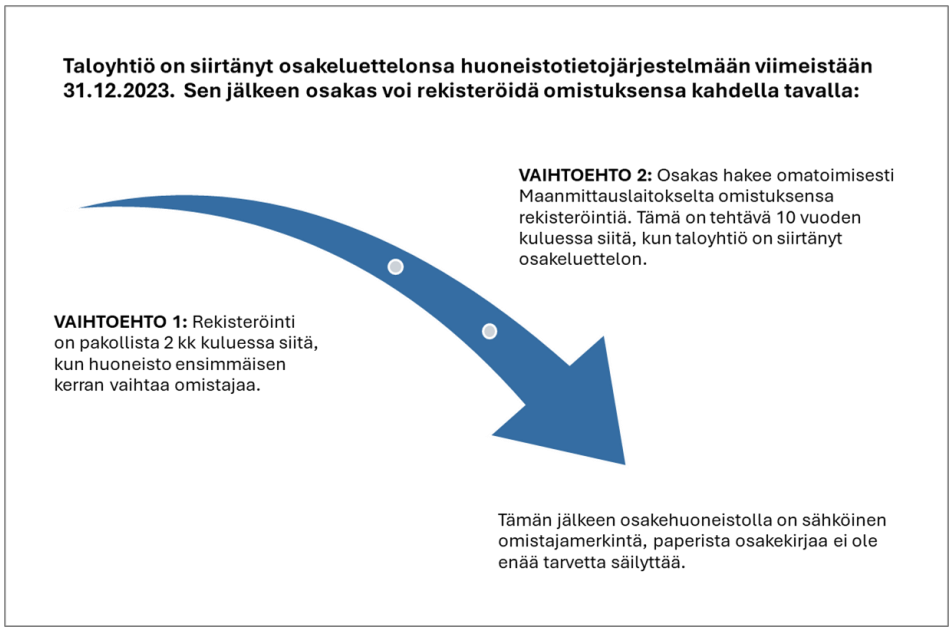
Yhtiön tiedot eivät automaattisesti siirry huoneistotietojärjestelmään, vaan asunto-osakeyhtiön tulee itse tehdä osakeluetteloiden siirto. Ensimmäiseksi yhtiön hallituksen tulee tehdä päätös osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä huoneistotietojärjestelmään. Varsinaisen osakeluettelon siirron voi tehdä tavallisimmin isännöitsijä, hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijätoimiston valtuuttama työntekijä, jotka kaikki tarvitsevat kaupparekisteristä asiointivaltuuden. Tässä korostuu kaupparekisterissä olevien tietojen ajantasaisuuden tärkeys hallitusta ja isännöitsijää koskien. Takaraja osakeluetteloiden tietojen siirrolle järjestelmään oli vuoden 2023 loppuun mennessä.[123]

---

[119] Hienonen 2019, 19-21.
[120] HE 127/2018 vp, 17.
[121] Osalla vanhoista keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä on mahdollisuus halutessaan tehdä päätös, etteivät liity osakehuoneistorekisteriin.
[122] Hienonen 2019, 14-17.
[123] Hienonen 2019, 35-37.

Osakeluettelon ylläpidon siirtämisen jälkeen osakkaille on viipymättä ilmoitettava osakeluettelon siirrosta. Ilmoitus tulee toimittaa samalla tavalla kuin yhtiökokouskutsu. Tämän siirron jälkeen asunto-osakeyhtiö kuuluu osakehuoneistorekisteriin. Sen sijaan siihen eivät vielä kuulu asunto-osakeyhtiön yksittäiset osakeryhmät. Niiden osalta paperisesta osakekirjasta luopuminen ja huoneistotietojärjestelmään siirtyminen tapahtuu jokaisen osakeryhmän kohdalta erikseen niiden omistajan toimesta.[124]

Kuvio 1 selventää omistusoikeuden rekisteröintiprosessia osakkaan näkökulmasta. Paperisesta osakekirjasta luopuminen on osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen pakollista ensimmäisen kirjauksen yhteydessä. Tämä tarkoittaa esimerkiksi osakkeiden myynti- tai perimistilannetta. Osakkeiden ollessa pankin hallussa esimerkiksi lainan vakuutena, osakkaalla on mahdollisuus valtuuttaa pankki tekemään tarvittavat toimenpiteet osakkeiden kirjaamiseksi osakehuoneistorekisteriin sekä mitätöimään paperinen osakekirja. Osakkeiden rekisteröinnistä peritään Maanmittauslaitoksen hinnaston mukainen maksu. Pankin hoitaessa asiaa, pankilla on oikeus periä lisäksi oma maksunsa hinnastonsa mukaan. Kirjaaminen voidaan toimittaa edellisen rekisteriin kirjatun omistajan suostumuksella tai esittämällä saannosta muu selvitys. Haettaessa osakkeiden siirtoa tulee paperinen osakekirja toimittaa samalla Maanmittauslaitokselle mitätöintiä varten .[125]



Kuvio 1: Asunto-osakkeen rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään.[126]

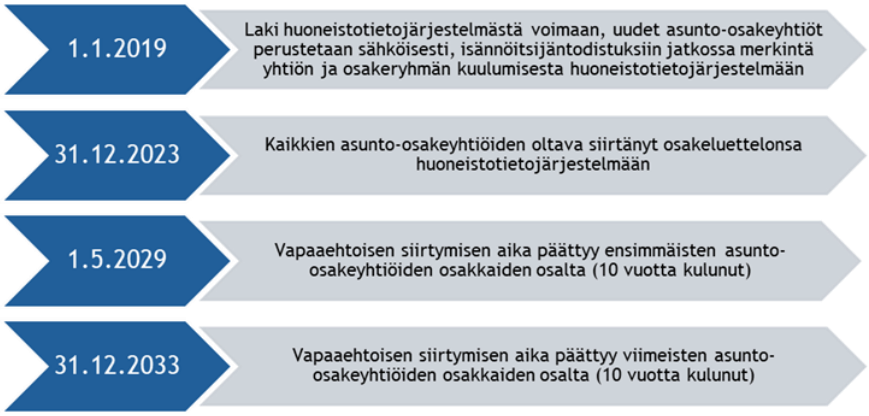
[124] Hienonen 2019, 37-42.
[125] Hienonen 2019, 37-42.
[126] Maanmittauslaitos 2025.

Omistussiirtojen yhteydessä käytössä oleva paperinen osakekirja on annettava uudelle omistajalle tai usein mahdollisen lainan vakuudeksi, ja osakkeiden rekisteröinti sekä osakekirjan mitätöinti jää uuden omistajan hoidettavaksi.[127] Osakkeiden uuden omistajan tulee hakea osakkeiden kirjaamista rekisteriin kahden kuukauden kuluessa, mikäli kyse on ensimmäisestä omistajanvaihdoksesta, joka tapahtuu osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen. Myöhemmille kirjauksille ei ole määräaikaa, mutta se kannattaa silti tehdä viivytyksettä. Esimerkkinä voidaan mainita tilanne, jolloin saantoa ei ole kirjattu omistajanvaihdoksen jälkeen rekisteriin, tällöin tämä osakkeen luovutus ei sido luovuttajan velkojia. On myös riskinä, että osakehuoneistorekisteriin kirjattu entinen omistaja saattaa pahimmillaan pystyä luovuttamaan osakkeen vilpillisesti kolmannelle taholle. Ilman omistusoikeuden rekisteröintiä ei uusi omistaja voi osallistua myöskään esimerkiksi yhtiökokoukseen tai käyttää osakkeita lainansa vakuutena.[128]

Kuviosta 1 on nähtävissä lisäksi, että osakkaalla on mahdollisuus luopua paperisesta osakekirjasta myös vapaaehtoisesti. Tämä saattaa olla kannattavaa esimerkiksi yritettäessä välttää kulut, joita osakekirjan säilyttämisestä koituu tai pyrittäessä välttämään osakekirjan häviämisen riskiä. Vapaaehtoinen osakekirjojen digitalisointi tapahtuu hakemalla omistusoikeuden kirjaamista huoneistotietojärjestelmään, samalla tulee paperiset osakekirjat toimittaa Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi. Osakkaalla on mahdollisuus saada mitätöity osakekirja halutessaan itselleen muistoksi erikseen määriteltyyn hintaan. Mikäli vanha osakekirja on hävinnyt aikojen saatossa, omistajan tulee hakea osakekirjan kuolettamista tuomioistuimelta. Tällöin ei anneta enää uutta paperista osakekirjaa, vaan omistusoikeus kirjataan osakkaan hakemuksesta huoneistotietojärjestelmään. Tämä edellyttää, että Maanmittauslaitokselle toimitetaan osakekirjan kuolettamista koskeva tuomio.[129]

Kuviosta 2 nähdään, että asunto-osakeyhtiöiden on tullut siirtää osakeluettelonsa järjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Sen jälkeen saman omistajan nimissä oleville asunto-osakkeille on tehtävä rekisteröinti viimeistään kymmenen vuoden kuluessa, eli ensimmäisten osalta tämä raja umpeutuu 1.5.2029 ja viimeisten osalta vuoden 2033 lopussa.

[127] Hienonen 2019, 69-72.
[128] Hienonen 2019, 40-41.
[129] Hienonen 2019, 45-48.



Kuvio 2: Tärkeät päivämäärät osakkeiden rekisteröinnille huoneistotietojärjestelmään.[130]

Osakkeenomistajan tulee tehdä omistusoikeuden rekisteröinti itse, kunkin huoneiston osalta erikseen. Osakeluetteloiden siirtäminen isännöitsijän tai asunto-osakeyhtiön toimesta ei vielä yksinään tee omistuksesta sähköistä, vaan osakekirjan mitätöimiseen asti paperinen osakekirja on osakkeen omistuksesta ainoa osoitus.[131]

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018, HTJL) 4 §:n mukaan Maanmittauslaitoksen tehtävänä on kirjata osakehuoneistorekisteriin osakkeen saanto, panttaus ja muut hallintaoikeuden rajoitukset. Mikäli tällaisessa kirjaamisasiassa on kyse luonnollisesta henkilöstä, rekisteriin merkitään henkilöstä henkilötunnus ja nimi. Säätiön tai yhteisön kyseessä ollessa rekisteriin merkitään sen osalta yritys- ja yhteisötunnus sekä toiminimi. HTJL 5 §:n mukaan asunto-osakkeen saanto merkitään rekisteriin sen uuden omistajan hakemuksesta. Tällöin on kuitenkin oltava luotettava selvitys saannosta tai rekisteriin merkityn omistajan suostumus. Mikäli osakkeen luovutukseen sisältyy ehtoja, eikä saanto ole täten lopullinen, saanto voidaan merkitä osakehuoneistorekisteriin ehdollisena ja hakemus jätetään lepäämään siihen asti, että se on mahdollista ratkaista.

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018, HTJL) 6-8 §:n mukaan osakehuoneistorekisteriin on myös mahdollista merkitä rajoituksia, jotka kohdistuvat asunto-osakkeen hallintaoikeuteen. Tällaisia rajoituksia ovat esimerkiksi testamentilla saatu käyttöoikeus tai lesken hallintaoikeus. Rekisteriin merkitään näiden lisäksi myös osakkaan tekemä konkurssi, asunto-osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus tai turvaamistoimenpide sekä yrityksen saneeraus. Tarkempia säännöksiä huoneistotietojärjestelmään tehtävien merkintöjen teknisistä yksityiskohdista, tietosisällöstä sekä lakisääteisen

[130] Hienonen 2019, 87.
[131] Maanmittauslaitos 2024b, 11.

tiedonantovelvollisuuden toteuttamistavasta annetaan Valtioneuvoston asetuksella huoneistotietojärjestelmästä (303/2024).

5.3 Huoneistotietojärjestelmän toinen vaihe

Varsinaisena huoneistotietojärjestelmän toisena vaiheena katsotaan olevan tulevaisuuden kehitystoimet, jossa järjestelmä liitetään toimimaan yhdessä muiden tietojärjestelmien kanssa. Heti alussa huoneistotietojärjestelmään rakennettiin rajapinta, jonka avulla voidaan siirtää tietoa molempiin suuntiin nykyaikaisten isännöintijärjestelmien ja huoneistotietojärjestelmän välillä. Rajapinta myös mahdollistaa järjestelmän käytön verkkoselaimella, joten siitä hyötyvät nekin, joilla ei ole isännöintijärjestelmää käytössä.[132]

Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietinnössä koskien hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi todetaan osakehuoneistorekisterin olevan alkuun paneva osa huoneistotietojärjestelmää, ja antavan hyvän mahdollisuuden muutoksen käynnistämiseen prosessissa. Tietosisältöä järjestelmän osalta on tarkoitus kehittää edelleen. Huoneistotietojärjestelmää suunnitellaan laajennettavan sisällyttämällä siihen yhtiön taloudellisia ja teknisiä tietoja sekä muita perusteita, joilla asuinhuoneistoja hallitaan. Tällaisia ovat esimerkiksi tiedot asunto-osuuskunnista sekä asumisoikeusasunnoista. Näitä tietoja olisi tulevaisuudessa mahdollisuus jakaa pääsääntöisesti isännöitsijäntodistuksella, jonka sisältö saattaa tulevaisuudessa laajeta nykyisestä huomattavastikin.[133]

Maa- ja metsätalousministeriö on asettanut hankkeen valmistelemaan huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä. Kyseessä on huoneistotietojärjestelmän toisen vaiheen hanke (MMM021:00/2021, HTJ2), jonka toimikausi kestää 9/2021-12/2026. Hankkeen tarkoituksena on paitsi seurata ja ohjata rekisterin käyttöönottoa ja toteutusta, niin myös kehittää sitä edelleen. Pääasiallisena tavoitteena on määritellä taloyhtiöiden hallinnolliselle tiedolle vakioidut mallit ja mahdollistaa tiedonsiirto eri järjestelmien välillä. Näitä järjestelmiä ovat isännöintijärjestelmien lisäksi vakuutuslaitosten ja pankkien tietojärjestelmät sekä erilaiset kaupalliset tiedontuottajien järjestelmät. Pääsääntö on se, että muiden järjestelmien tiedot tuodaan rajapintojen kautta huoneistotietojärjestelmään.[134]

Hallituksen esityksen eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta mukaan keskeisin tavoite HTJ2-hankkeessa on saada huoneistotietojärjestelmään yhdistettyä taloyhtiölainoista osakekohtaiset tiedot, jolloin mahdollistettaisiin tiedonsiirto osakkeenomistajiin kohdistuvista yhtiölainoista myös

---

[132] Hienonen 2019, 80.
[133] MmVM 18/2018 vp, 3.
[134] Maa- ja metsätalousministeriö 2019, 14-18.

positiivisen luottotietorekisterin tarpeisiin. Lisäksi tarkoitus on mahdollistaa tiedonsiirto esimerkiksi asunto-osakeyhtiön muutos- ja kunnossapitotöistä ja tuoda esille tiedot kaikista yhtiölle kuuluvista rakennuksista, kiinteistöistä ja huoneistoista.[135]

Näillä kaikilla pyritään parantamaan taloyhtiöitä koskevan tiedon saatavuutta. Kyse on myös digitalisaation kehittämisestä, sillä asunto-osakeyhtiöiden tiedonhallinta on lähinnä keskittynyt ohjelmistokeskeisesti, joissa tieto ei liiku eri järjestelmien välillä. Siksi HTJ2-hanke pyrkii myös vähentämään päällekkäistä manuaalista työtä ja siitä aiheutuvia virheitä sekä vähentämään viivettä tiedonsaannissa. Tästä nähdään hyötyjä paitsi pankeille ja luottolaitoksille, myös kiinteistövälittäjille, isännöinnille ja eri viranomaistahoille. Tämän lisäksi osakkeenomistajalle ja mahdollisille osakkeenostajille on hyödyllistä saada ajantasaista tietoa taloyhtiön kunnosta. Myös lainat on helpompi kilpailuttaa, kun tiedot saa yhdestä paikasta. Tämänhetkisen aikataulun mukaan tiedot ovat saatavissa järjestelmästä vuonna 2026.[136]

Maa- ja metsätalousvaliokunta katsoo mietinnössään hallituksen esityksestä eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta, että huoneistotietojärjestelmän kehittäminen on keskeinen edellytys perustettaessa positiivista luottorekisteriä. Sen lisäksi rekisterin kehitys- ja laajennustyö mahdollistaa luotonmyöntämistilanteissa kuluttajien kohtelun oikeudenmukaisemmin. Valiokunta katsoo myös, että on tärkeää tukea toimenpiteitä asunto-osakeyhtiöiden taloudellisen tilan, teknisen kunnon ja korjaustarpeita koskevan tiedon keräämiseksi.[137]

5.4 Vastuu osakeluettelon ylläpidosta

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton myötä päättyy asunto-osakeyhtiön vastuu osakeluettelon ajantasaisesta ylläpidosta. Asunto-osakeyhtiö tai sen edustaja ei enää tee osakeluettelomerkintöjä, eikä täten myöskään voi joutua vahingonkorvausvastuuseen, mikä saattoi ennen olla mahdollista esimerkiksi puutteellisten osakeluettelomerkintöjen perusteella. Huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton jälkeen viranomainen eli Maanmittauslaitos ylläpitää rekisteriä, ja täten valtiolla on korvausvastuu mahdollisista virheellisistä kirjauksista. Nyt yhtiö ei myöskään voi joutua vastuuseen maksamattomista varainsiirtoveroista. Tämä saattoi ennen olla yhteisvastuullisesti mahdollista niissä tapauksissa, jos isännöitsijä erehtyi tekemään uuden osakeluettelomerkinnän ilman että tarkisti ensin varainsiirtoveron maksutilanteen osakekaupan jälkeen. Etuna voidaan nähdä

[135] HE 168/2022 vp, 17-21.
[136] Maa- ja metsätalousministeriö 2019, 14-19.
[137] MmVM 17/2022 vp, 6.

myös se, että hankalat saantoselvitykset eivät enää ole isännöitsijän tai hallituksen vastuulla.[138]

Vanhan asunto-osakeyhtiön tulee siirron jälkeenkin säilyttää tiedot osakkeiden edellisistä omistajista, koska niitä ei siirretä huoneistotietojärjestelmään osakeluettelotietojen siirron yhteydessä. Tietoja tarvitaan jatkossakin, koska osakkeiden nykyisillä omistajilla on oikeus tutustua entisten osakkaiden osakeluettelotietoihin ainakin kymmenen vuotta uuden omistajan osakeluetteloon merkitsemisen jälkeen ja erikseen määritellyissä tilanteissa pitempäänkin.[139]

5.5 Asunto-osakkeen omistuksen merkintä kuolinpesälle

Osakkeen omistus on mahdollista merkitä jakamattoman kuolinpesän nimiin huoneistotietojärjestelmään ja osakeluetteloon. Laissa huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018, HTJL) osakkeen saannolla tarkoitetaan myös määräosan saantoa, joten rekisteriin tulee merkitä omistusta kirjattaessa myös määräosan suuruus. Mikäli osakas kuuluu jakamattomaan kuolinpesään, on mahdollista kirjata kuolinpesän osakkaat yhteisesti osakkeenomistajiksi.[140] Koska omistus on yhteisesti kuolinpesänä, ei tällöin merkitä luetteloon omistusosuuksien suuruutta vaan ainoastaan omistajien nimet.[141]

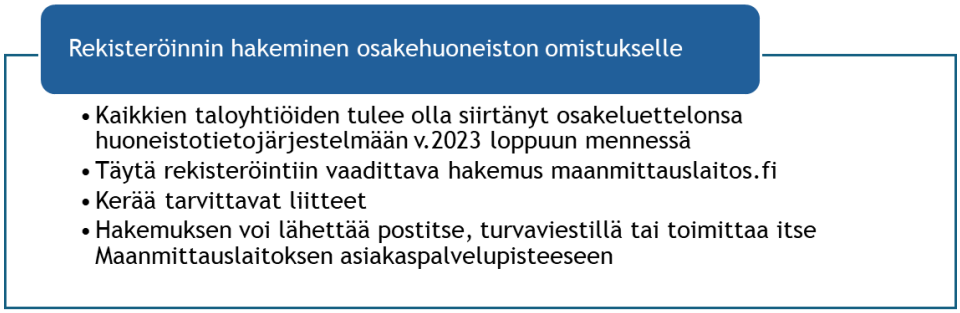
Asunto-osakkeen omistuksen rekisteröinti kuolinpesän nimiin huoneistotietojärjestelmään helpottaa sekä osakasoikeuksien käyttämistä että osakkeiden myymistä. Pakollista tämän tekeminen ei kuitenkaan ole, vaan kuolinpesän on yhtä lailla mahdollista hoitaa osakeoikeuksien vaatimat toimenpiteet ja asunnon mahdollinen myynti tai edelleen luovutus ilman sitäkin. Tämä vaatii vähän enemmän paperitöitä.[142] Käytännössä on yleistä, että kuolinpesä hoitaa ensin perinnönjaon tai osakkeet myydään kuolinpesänä, ja merkintä asunto-osakerekisteriin tehdään vasta tämän jälkeen.[143]

Asiakirjojen ollessa kunnossa, osakeluettelomerkintä on mahdollista tehdä perunkirjoituksen jälkeen. Jakamattoman kuolinpesän osakkailla on mahdollisuus hakea vainajan omistamaan asunto-osakkeeseen selvennyslainhuutoa vastaava rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään. Yksi osakas voi hakea rekisteröintiä koko kuolinpesän puolesta, eikä tämänkaltaiseen toimeen liity osakkaiden kuulemistarvetta.[144]

---

[138] Hienonen 2019, 16-18.
[139] Hienonen 2019, 35-37.
[140] Furuhjelm ym. 2023, 101.
[141] Furuhjelm ym. 2023, 182.
[142] Hienonen 2019, 26.
[143] Furuhjelm ym. 2023, 171.
[144] Maanmittauslaitos 2024b, 42-43.

Rekisteröinnin hakuprosessi on samanlainen, oli kyseessä sitten omistuksen selvennysrekisteröinti kuolinpesän nimiin tai perinnönsaajan rekisteröiminen asunto-osakkeiden omistajaksi. Kuviosta 3 on nähtävissä prosessin eri vaiheet. Sen mukaan rekisteröintihakemus on mahdollista tehdä, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään. Hakemus liitteineen toimitetaan joko postitse, sähköisesti turvaviestillä tai vaihtoehtoisesti tuomalla itse paperiset asiakirjat Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelupisteeseen.[145]



Kuvio 3: Rekisteröinnin hakeminen osakehuoneiston omistukselle.[146]

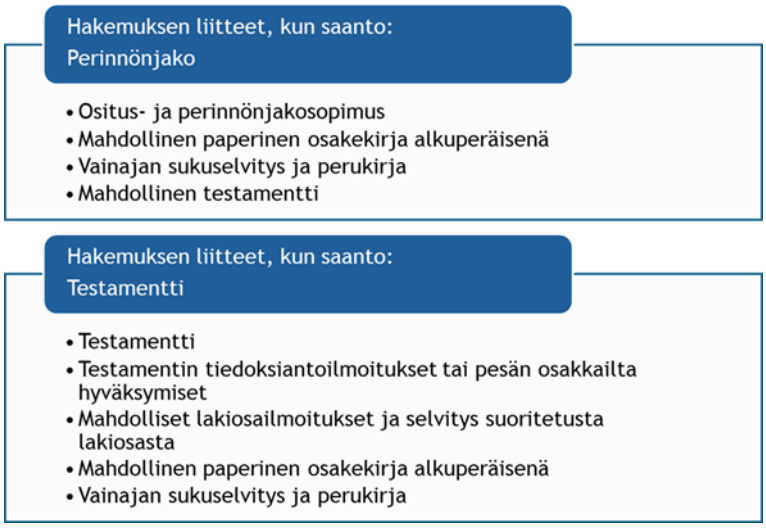
Osakkeiden omistajan kuollessa omaisuus jää ilman varsinaisia luovutustoimia jakamattoman kuolinpesän haltuun. Osakkaan tulee esittää luotettava selvitys saantonsa alkuperästä pyytäessään omistuksestaan merkintää osakeluetteloon.[147]

Kuvio 4 selvittää hakemuksen liitteeksi tarvittavat asiakirjat. Koska vainajalta ei ole mahdollista saada osakeluettelon merkinnän tekemiselle suostumusta, hakemuksen liitteeksi tarvitaan osakekirjan lisäksi ainakin vainajan katkeamaton sukuselvitys, perukirja liitteineen, ositus- ja perinnönjakosopimus sekä mahdollinen lainvoiman saanut testamentti. Testamenttisaannon ollessa kyseessä tarvitaan näiden lisäksi myös testamentin tiedoksiantoilmoitukset tai hyväksymiset pesän osakkailta sekä mahdolliset lakiosailmoitukset ja selvitykset niiden suorittamisesta.[148]

Digi- ja väestötietoviraston hyväksymien perukirjojen kohdalla ei tarvita enää erillistä sukuselvitystä.[149] Huoneistokirjaamisessa ei myöskään edellytetä saantokirjojen

[145] Maanmittauslaitos 2024a.
[146] Maanmittauslaitos 2024a.
[147] Furuhjelm ym 2023, 169-172.
[148] Maanmittauslaitos 2024a.
[149] Hienonen 2019, 26.

alkuperäisyyttä kuten kiinteistöjen kohdalla.[150] Rekisteröinnissä tarvittava mahdollinen paperinen osakekirja tulee kuitenkin esittää aina alkuperäisenä.[151]



Kuvio 4: Omistuksen rekisteröintihakemuksessa tarvittavat liitteet.[152]

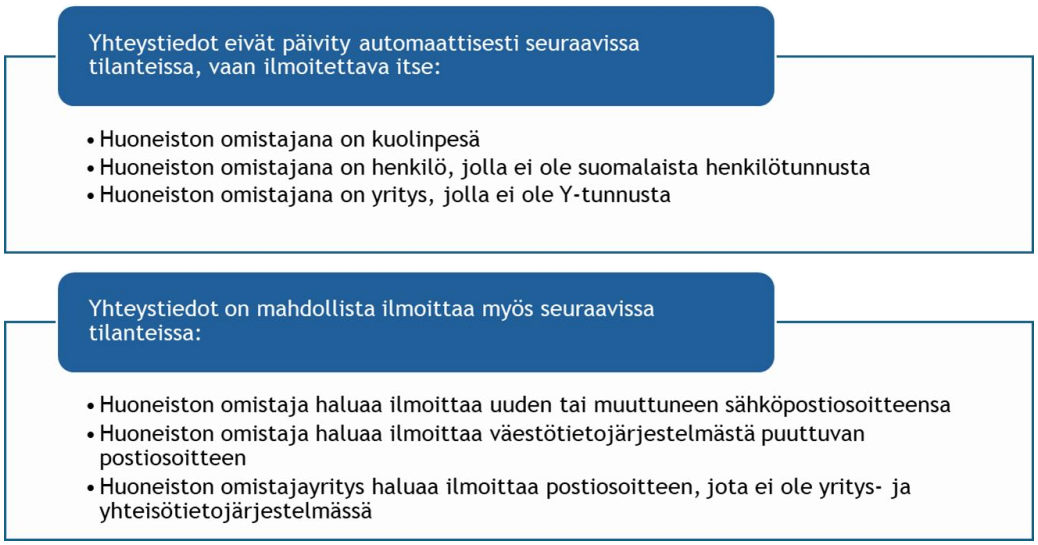
Kuolinpesän osakasoikeuksien käyttämiselle ei ole estettä, vaikka osakkeiden omistuksen siirtoa ei olisi tehty. Esimerkiksi yhtiökokoukseen voi osallistua, vaikka osakkeet olisivat vainajan nimissä. Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AsOYL) 2 luvun 2 §:n 3 momentti säätää tilanteesta, jossa useammat kuin kaksi henkilöä omistavat yhdessä osakkeet. Tällöin he voivat käyttää osakasoikeuksiaan yhtiökokouksessa ainoastaan yhteisen edustajan kautta. Usein kokouksissa annetaan läsnäolo-oikeus useammallekin omistajalle, mutta äänioikeus vain yhdelle osakkaiden valitsemalle henkilölle.[153]

Kuolinpesän edustaja tarvitsee kokouksessa valtakirjan, jonka allekirjoittavat kaikki kokouksesta poissaolevat kuolinpesän osakkaat. Valtakirja tarvitaan myös huoneistossa asuvan lesken edustaessa kuolinpesää, huolimatta mahdollisesta perintökaaren mukaisesta hallintaoikeudesta asuntoon, joka on aiemmin toiminut puolisoiden yhteisenä kotina. Kuolinpesän osakkaiden on näissä tapauksissa usein järkevää kirjoittaa leskelle valtakirja,

[150] Maanmittauslaitos 2024b, 42.
[151] Maanmittauslaitos 2024b, 7.
[152] Maanmittauslaitos 2024a.
[153] Furuhjelm ym. 2023, 109-110.

joka on toistaiseksi voimassa oleva, tällöin jokaista tulevaa yhtiökokousta varten ei tarvitse pyytää uutta valtakirjaa.[154]

Yhtiö saa osakkaiden yhteystiedot asioiden hoitamista ja viestintää varten lähtökohtaisesti väestötietojärjestelmästä. Mikäli omistuksen selvennyskirjausta ei ole tehty, siellä ei ole kuolinpesän yhteystietoja. Kuviosta 5 on nähtävissä, että kuolinpesän tulee tällöin ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään kuolinpesän edustajan yhteystiedot. Edustajia voi olla useita. Tällä varmistetaan yhtiökokouskutsun ja vastikelaskujen löytäminen oikeaan osoitteeseen. Kuolinpesän lisäksi yhteystiedot tulee ilmoittaa, mikäli osakehuoneiston omistajalla ei ole suomalaista henkilötunnusta tai omistajayrityksellä Y-tunnusta. Omistajan on mahdollista ilmoittaa myös näistä poikkeava postiosoite ja lisäksi mahdollinen sähköpostiosoite yhteydenpitoa varten.[155]



Kuvio 5: Yhteystietojen päivittyminen automaattisesti huoneistotietojärjestelmään.[156]

Yhteystiedot on mahdollista ilmoittaa joko erillisellä lomakkeella tai samassa yhteydessä mahdollisen omistuksen selvennysrekisteröinnin kanssa. Tiedot voi ilmoittaa myös sähköisesti osoitteessa https://www.maanmittauslaitos.fi/osakehuoneiston-omistajan-yhteystiedot.[157]

[154] Kuhanen & Furuhjelm 2020, 39.
[155] Maanmittauslaitos 2024b, 56-57.
[156] Maanmittauslaitos 2024b, 56-57.
[157] Maanmittauslaitos 2025.

Kuviossa 6 on esitetty lyhyenä koosteena pääasialliset toimenpiteet, jotka kuolinpesän tulee hoitaa saadakseen asunto-osakkeen rekisteröityä huoneistotietojärjestelmään joko yhteisesti kuolinpesän nimiin, tietylle perinnönsaajalle tai mahdollisessa myyntitilanteessa täysin uudelle omistajalle.

Kuvio 6: Tapahtumaketju kuolinpesästä asunto-osakkeen omistuksen rekisteröimiseen.[158]

Kuviosta 6 on nähtävissä, että perunkirjoituksen ja mahdollisen jäämistöosituksen jälkeen voidaan hoitaa perinnönjako. Siitä tehtävän jakokirjan perusteella toimitetaan reaalinen jakotoimitus. Tämän jälkeen uusi omistaja voi joko hakea asunto-osakkeen rekisteröimistä omiin nimiinsä, tai mikäli se jätetään toistaiseksi jakamatta, on mahdollista hakea selvennyskirjausta huoneistotietojärjestelmään yhteisesti kuolinpesän nimiin. Mikäli selvennyskirjausta ei tehdä, huoneistotietojärjestelmään tulee ilmoittaa jakamattoman kuolinpesän edustajan yhteystiedot. Kuolinpesän tulee myös muistaa tehdä valtakirja

[158] Kangas 2023, 582-589; Maanmittauslaitos 2025.

edustajalleen, ja myyntitilanteessa valtakirja on hyvä myös tehdä ostajalle hyödynnettäväksi siihen asti, kunnes hänen omistuksensa tulee kirjatuksi huoneistotietojärjestelmään.

5.6 Yhtiökokousta koskevat muutokset

Maanmittauslaitoksen ylläpitäessä osakeluetteloa yhtiö saa osakkaiden osoitetiedot yhtiökokouskutsun toimittamista varten osakehuoneistorekisteristä, ja yhtiön tiedossa katsotaan olevan kaikki siellä saatavilla olevat osoitteet. Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 7 §:n 2 momentin mukaan sillä henkilöllä, joka on yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä merkittynä osakehuoneistorekisteriin tai osakeluetteloon, on äänioikeus ja osallistumisoikeus yhtiökokoukseen. Yhtiökokouksen täsmäytyspäivällä tarkoitetaan yhtiökokousta edeltävää päivää.[159]

Hallituksen esityksen Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi mukaan pelkän osakkeiden rekisteröimishakemuksen vireilletulon saannon kirjaamista koskien ei ole tarkoituskaan vielä antaa oikeutta yhtiökokoukseen osallistumiselle. Myöskään muutokset, jotka tapahtuvat omistussuhteissa täsmäytyspäivän jälkeen, eivät vaikuta osakkeenomistajan äänimäärään eivätkä osallistumisoikeuteen yhtiökokoukseen.[160]

Täsmäytyspäivän omistajuuden merkitsevyys tarkoittaa käytännössä sitä, että äänioikeutta ja osallistumisoikeutta yhtiökokoukseen ei oikeankaan omistajan ole pääsääntöisesti enää mahdollista saada osakehuoneistorekisteriin merkitsemättömien osakkeiden kohdalta kuten ennen. Aikaisemmin tämä oli mahdollista esittämällä kokouksen alussa hankkimistaan osakkeistaan luotettava asiakirjaselvitys, jonka perusteella hän on osakkeiden oikea omistaja. Poikkeuksena tästä voidaan mainita ne osakkeet, jotka eivät ole vaihtaneet omistajaa huoneistotietojärjestelmään siirtymisen jälkeen, eikä kymmenen vuoden määräaika rekisteröinnille ole vielä kulunut umpeen.[161]

Omistusoikeuden kirjaamiselle osakehuoneistorekisteriin ei ole määritelty ehdotonta takarajaa. Määräämättömän pitkien aikojen hyväksi käyttämistä ei kuitenkaan ole katsottu hyvällä. Tämän johdosta on päädytty siihen, että kirjaamishakemuksen tekemiseen ei ole ehdotonta takarajaa, mutta siihen kannustetaan.[162] Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (1329/2018, voimaanpanolaki) 8 §:n 2 momentin mukaan osakkaan halutessa säilyttää osakasoikeutensa eli osallistumisoikeutensa ja äänioikeutensa yhtiökokoukseen, on kirjaamista haettava osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen kymmenen

[159] Hienonen 2019, 52-54.
[160] HE 127/2018 vp, 90.
[161] Hienonen 2019, 54; Kuhanen & Furuhjelm 2020, 34.
[162] Hienonen 2019, 56.

vuoden aikana. Kymmenen vuoden kuluttua sovellettaessa tätä osallistumisen edellytystä ensimmäisen kerran, siitä tulee mainita kyseisessä yhtiökokouskutsussa[163].

Osallistumisoikeus ei kuitenkaan ole lopullisesti menetetty aikarajan ylittymisen jälkeen, vaan se on mahdollista saada takaisin hakemalla osakkeidensa rekisteröintiä. Tässä mainittu kymmenen vuoden takaraja on kuitenkin merkitsevä vain niissä tapauksissa, kun osakkeiden omistajuus ei ole muuttunut huoneistotietojärjestelmään siirtymisen jälkeen. Omistajan vaihtuessa on uuden omistajan tullut hakea kahden kuukauden kuluessa omistuksensa kirjaamista rekisteriin, eikä hänen oikeuksiinsa vaikuta mitenkään kymmenen vuoden määräaika.[164]

5.7 Rekisteritietojen julkisuus

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AsOYL) 2 luvun 15 §:n 1 momentin mukaan osakeluettelo on julkinen, sillä jokaisella on oikeus tutustua luetteloon ja saada jäljennös siitä. Luettelon ei kuitenkaan tarvitse olla koko ajan saatavilla, vaan se voidaan toimittaa nähtäväksi pyynnöstä kohtuullisen ajan kuluessa. Tämän lisäksi osakeluettelo tulee olla nähtävillä yhtiökokouksissa. Aiempiin osakastietoihin on sen sijaan oikeus vain yhtiön nykyisillä osakkeenomistajilla. Muiden kuin osakkaiden tulee osoittaa oikeutensa vaativan tietojen näkemistä, esimerkiksi vahingonkorvausvaatimustapauksessa. Tällöinkin yhtiön tulee rajoittaa annettava tieto tarpeellisiin osiin. Riittävää voi olla esimerkiksi näyttää kyseisen asunnon edellisen omistajan tiedot, ei koko omistajahistoriaa. Poikkeuksena tiedonsaantioikeuteen, kymmenen vuoden kuluttua uuden omistajan merkitsemisestä luetteloon voidaan aiempia omistajia koskevia tietoja luovuttaa ainoastaan tilastointia, yhtiön historian kirjoittamista tai tieteellistä tutkimusta varten.[165]

Huolimatta siitä, että osakeluettelo itsessään on julkinen, sen kaikki tiedot eivät ole julkisia. AsOYL 2 luvun 15 §:n 3 momentin mukaan tiedot osakkaiden syntymäajasta tai osoitteesta voidaan luovuttaa nykyisille osakkaille. Muille ne luovutetaan vain, mikäli henkilö osoittaa perustellusti oikeutensa vaativan sitä. Tämänkaltainen oikeus voi olla esimerkiksi kanteen nostaminen.[166]

EU:n yleinen tietosuoja-asetus (EU 2016/679, GDPR)[167] antaa selkeät rajoitukset ja edellytykset henkilötietojen käsittelylle. Näitä tietoja käsiteltäessä tulee GDPR 6 artiklan

---

[163] Kuhanen & Furuhjelm 2020, 35.
[164] Hienonen 2019, 56-57.
[165] Furuhjelm 2023, 181-182.
[166] Furuhjelm 2023, 182.
[167] Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2016/679, annettu 27 päivänä huhtikuuta 2016, luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta (yleinen tietosuoja-asetus).

mukaan olla ennalta määritelty asetukseen pohjautuva peruste, kuten esimerkiksi rekisterinpitäjän oikeutettu etu tai lakisääteinen velvoite.[168] Asunto-osakeyhtiön osakeluettelotietoja käsitellään asunto-osakeyhtiölakiin perustuen ja täten sen määritellään olevan tietosuoja-asetuksen näkökulmasta sallittua. GDPR 5 ja 6 artiklaa voidaan tulkita siten, että asunto-osakeyhtiön tulee pystyä perustelemaan tietojen käsittelyn tarpeellisuus, mikäli se käsittelee osakkaiden muita henkilötietoja.[169]

Väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetun lain (661/2009) mukaan Digi- ja väestötietovirastolla on oikeus määrätä henkilötietojen luovutusrajoituksista yksittäisen osakkaan turvakiellon osalta ilmoittamalla yhtiölle tiedonluovutusrajoituksesta. Tällöin osakeluettelon tietoja on mahdollista antaa ainoastaan viranomaiselle tai muulle henkilölle, joka osoittaa oikeutensa vaativan sitä. Tästä saattaa seurata tilanne, jolloin turvakiellon alaisen henkilön ei ole mahdollista käyttää yhtiökokouksessa äänioikeuttaan, mikäli hän ei salli nimeään merkittävän yhtiökokouksen ääniluetteloon.[170]

6 Asumismuotojärjestelyt muissa maissa

Suomessa on varsin yleisesti käytössä osakeyhtiömallinen omistusasuminen[171]. Asunto-osakeyhtiö on nimenomaan suomalainen asumisen muoto[172]. Kansainvälisesti vertaillen on käytäntönä ainutlaatuista, että asunto-osakeyhtiön osakkeet tuottavat omistajalleen tietyt oikeudet ja velvollisuudet huoneistoaan koskien, kuten esimerkiksi oikeus osallistua päätöksentekoon ja velvollisuus osallistua yhtiön kustannuksiin yhtiövastikkeen kautta.[173] Asunto-osakeyhtiömallista ratkaisua on vähäisessä määrin toteutettu esimerkiksi USA:ssa, Tanskassa, Australiassa, Norjassa, Uudessa-Seelannissa ja Kanadassa, joskin sen osuus pienenee koko ajan näissäkin maissa.[174]

Omistusmuodoissa voidaan käytännössä erottaa kolme pääasiallista asuntojen omistusmallia: Condominium, määräosaomistus[175] sekä asunto-osuuskuntamalli. Condominium on selvästi

---

[168] Voutilainen 2023, 87.
[169] Furuhjelm 2023, 183.
[170] Furuhjelm 2023, 183-184.
[171] Furuhjelm ym. 2023, 93.
[172] Nevala & Tolvanen & Sirén & Haulos 2019, 69.
[173] Nevala & Tolvanen & Sirén & Haulos 2019, 69.
[174] Lujanen 2017, 216-217.
[175] Määräosaomistukseen perustuvassa järjestelmässä asunnonomistaja saa tietyn omistusosuuden kiinteistöstä ja hallintaoikeuden asuntoon, mutta omistustyyppi eroaa juridiselta rakenteeltaan ja päätöksentekotavoiltaan muista asunnonomistusjärjestelmistä. Tämäntyyppinen omistusmuoto on käytössä ainakin Norjassa, Hollannissa, Sveitsissä ja Itävallassa.

yleisin kerrostalojen omistusjärjestelmä, jota käytetään yleisesti esimerkiksi USA:ssa ja Kanadassa, useimmissa Länsi-Euroopan maissa, Ruotsissa, Englannissa, Venäjällä ja Kauko-Idän maissa. Condominium tarkoittaa sananmukaisesti yhdessä omistamista, jossa jokainen asunto muodostaa oman kiinteistönsä.[176]

Hyvä esimerkki condominiumista on Virossa, Latviassa ja Liettuassa, joissa kerrostaloasuminen on sinällään tyypillistä. Omistusmuotona asunto-osakeyhtiötä ei tunneta, vaan kerrostalohuoneistojen määritellään olevan kiinteistöjä. Näin ollen ostaja saa kerrostaloyksiön mukana osuuden myös maapohjasta sekä muista kiinteistöön kuuluvista osatekijöistä. Kiinteistökauppa vahvistetaan notaarilla[177], joka tuo asuntokauppaan turvallisuutta tarkistamalla kaikki kiinteistöön kohdistuvat velat, rajoitteet ja omistusoikeuden .[178] Kauppa rekisteröidään sähköiseen rekisteriin, jossa on merkittynä kiinteistöjen omistuksen lisäksi myös panttikirjat haltijoineen. Tämänkaltaisen järjestelmän voidaan sanoa olleen edistyksellinen digitaalisuuden näkökulmasta katsottuna ennen suomalaisen huoneistotietojärjestelmän luomista. Sen huonona puolena mainittakoon kiinteistömuotoisen kaupan juridiselta kannalta monimutkaisempi rakenne.[179] Tämän omistuskuvion vuoksi usein omistajat ovat saattaneet remontoida asunnot sisältä uusiksi, mutta rakennuksen julkisivu on saattanut jäädä hoitamatta ilman yhteistä taloyhtiövastuuta. Rakennuksen ulkokuoren kunnossapidon jäädessä kunkin varojen ja viitseliäisyyden varaan, näissä saattaa esiintyä huomattavia puutteita ja tasoeroja asunnon sisätiloihin verrattuna.[180]

Pohjoismaissa ja esimerkiksi Saksassa, Puolassa, Hollannissa ja Sveitsissä suositaan asunto-osuuskuntatyyppisiä ratkaisuja. Euroopan eteläisemmissä osissa vallalla ovat järjestelmät, jotka perustuvat osaomistukseen tai kiinteistön yhteisomistukseen.[181] Asunto-osuuskuntamallisen omistuksen suurvaltoja ovat Norja ja Ruotsi, joissa asunto-osuuskuntataloja on huomattava määrä. Tässä omistusmallissa asunto-osuuskunnalla on yksi tai useampi kiinteistö, ja osuuskunnan jäsenyys antaa tiettyyn huoneistoon hallintaoikeuden. Tämä on viime vuosina alkanut muistuttaa yhä enemmän suomalaista asunto-osakeyhtiömallista asumista.[182]

Ruotsissa on vuodesta 2009 alkaen rekisteröity kiinteistöjen lisäksi myös omistushuoneistoja, joka on kuitenkin erilainen omistusmuoto kuin asunto-osakeyhtiö. Ruotsissa omistushuoneistoihin sovelletaan samaa lainsäädäntöä kuin kiinteistöihin ja ne rekisteröidään

---

[176] Lujanen 2017, 213-216.
[177] Notaarit ovat usein yksityisiä elinkeinonharjoittajia, jotka hoitavat toimeaan valvottuina ja toimiluvan valtuuttamina.
[178] Roininen 2018, 58.
[179] Roininen 2018, 58.
[180] Lehtipuu & Uotila 2022, 127-128.
[181] Nevala & Tolvanen & Sirén & Haulos 2019, 69.
[182] Lujanen 2017, 217-225.

kiinteistörekisteriin. Suomen huoneistotietojärjestelmän voidaan osittain katsoa ottaneen tästä vaikutteita.[183] Eri maiden käytännöissä on huomattavia eroja, tietojärjestelmät ovat useassa maassa tulleet elinkaarensa päähän ja järjestelmien kehitystarve on laajalti ajankohtainen.[184] Erilaisista kiinteistörekisterikäytännöistä voidaan mainita myös Liettuan ja Tanskan rekisterit. Käytössä on omistusoikeuspohjainen kiinteistörekisterijärjestelmä, johon rekisteröidään nykyään myös huoneistojen tietoja.[185]

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi tarkastelee pohjoismaisia asunto-omistuksen käytäntöjä huoneistotietojärjestelmän suunnitteluvaiheessa. Esityksen mukaan useissa EU-maissa kerrostaloasuntojen omistusoikeus merkitään jonkinlaiseen kiinteistörekisteriin. Esityksessä todetaan myös yleisesti Pohjoismaissa olevan käytössä kehittyneitä digitaalisia järjestelmiä, joiden pohjalta on havaittu myös suomalaisen huoneistotietojärjestelmän kehitystarve.[186]

Etenkin ulkomaiset sijoittajat arvostavat uutta suomalaista huoneistotietojärjestelmää. Heidän kannaltaan on etu, että osakkeiden omistusoikeus ja sen kaikenlaiset rajoitukset ovat nähtävissä rekisteristä, joka nauttii julkista luotettavuutta. Asunnon hallitseminen omistamalla asunto-osakeyhtiön osakkeita on täysin vieras ilmiö ulkomaisille pankeille ja sijoittajille. Asunnon hallintaoikeuden antavien osakkeiden omistuksesta on nyt nähtävissä keskitetty rekisteri, joka lisää luottamusta[187] suomalaista asunto-osakejärjestelmää kohtaan.[188]

7 Ajankohtaista huoneistotietojärjestelmästä

Hallituksen esityksen eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 16 §:n muuttamisesta mukaan huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton jälkeen on osana lain voimaanpanon seurantaa havaittu tapauksia, joissa asunto-osakkeen rekisteröinti järjestelmään on osakkeenomistajasta johtuen viivästynyt huomattavasti, jopa vuosia annetusta kahden kuukauden määräajasta. Tämänkaltaisten laiminlyöntien kohdalla viivästyksistä perittävä seuraamusmaksu lasketaan korottamalla

[183] Krigsholm, Riekkinen & Itäinen 2023, 18-20.
[184] Krigsholm, Riekkinen & Itäinen 2023, 2.
[185] Krigsholm, Riekkinen & Itäinen 2023, 8-14.
[186] HE 127/2018 vp, 11-17.
[187] Tähän voidaan kääntäen todeta, että suomalaiset pankit eivät pääsääntöisesti hyväksy suomalaisen lainan vakuudeksi ulkomailla sijaitsevaa kiinteistöä. Tämä johtuu siitä, että ulkomailla sijaitsevan kiinteistön arvoa ei pysty luotettavasti pankin käytettävissä olevin keinoin arvioimaan, vaikka erilaisia kiinteistörekistereitä joistakin maista löytyykin. (Lehtipuu & Uotila 2022, 130.)
[188] Hienonen 2019, 18.

kirjaamismaksua Maanmittauslaitoksen hinnaston mukaisesti korkoa korolle - periaatteen mukaisesti. Useita vuosia jatkuvien laiminlyöntien kohdalla tämä malli tulee johtamaan kohtuuttomiin, jopa miljoonien eurojen suuruisiin maksuihin, mikä ei ole ollut alun perin lainsäätäjän oletus eikä tarkoitus. Sen vuoksi hallitus on reagoinut tilanteeseen nopeasti ja pyrkii minimoimaan ei-toivottuja vaikutuksia muuttamalla lakia siten, että seuraamusmaksuja kohtuullistetaan. Tulevaisuudessa ne eivät enää nouse kohtuuttoman korkeiksi rekisteröintihakemuksen viivästyessä.[189] Eduskunnan vastauksesta hallituksen esitykseen eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 16 §:n muuttamisesta käy ilmi tasavallan presidentin hyväksyneen esityksen sellaisenaan, vahvistaneen lakimuutoksen ja määrännyt sen voimaantulemaan marraskuussa 2024.[190]

Maanmittauslaitoksella on ollut koko huoneistotietojärjestelmän olemassaoloajan suuria ruuhkia rekisteröintihakemusten käsittelyssä. Jopa niin huomattavia, että oikeuskansleri on ottanut oma-aloitteisesti asian tutkittavakseen ja pyytänyt maa- ja metsätalousministeriöltä selvitystä asiaan. Oikeuskanslerin ratkaisun OKV/2041/70/2024 mukaan oikeuskansleri kohdisti tutkinnassaan erityistä huomiota asunto-osakkeiden rekisteröintihakemusten käsittelyaikojen pituuteen, jotka voivat venyä lähes vuoden mittaisiksi. Selvityksessä on tultu siihen lopputulokseen, että järjestelmälle kohdistuvat tarpeet ja resurssit on ennakoitu pääosin riittävällä tavalla lainsäädäntövaiheessa. Nykyisiin ruuhkahuippuihin eniten vaikutusta näyttää olleen sillä, ettei kirjaamisasioiden määriä ole pystytty arvioimaan täsmällisesti. Täten myöskään Maanmittauslaitoksen henkilöstökapasiteettia ei ole osattu mitoittaa riittävän suureksi. Toimenpiteisiin on jo ryhdytty lisäämällä henkilökuntaa sekä sisäisillä siirroilla. Oikeuskansleri katsoi, että maa- ja metsätalousministeriön tulee seurata tilanteen edistymistä sekä kiinnittää huomiota tietojärjestelmän toimivuuteen.

Maanmittauslaitos on useassa eri kanavassa pyytänyt osakkeenomistajia olemaan kiirehtimättä rekisteröinnin kanssa, mikäli oman osakkeen rekisteröinnillä ei ole kiire ja osakkeen rekisteröintiin voidaan tässä vaiheessa soveltaa kymmenen vuoden määräaikaa. Tätä pyyntöä lienee syytä toistaiseksi noudattaa, jotta Maanmittauslaitos saa ruuhkia selvitettyä.

8 Yhteenveto

Monien eri tahojen voidaan nähdä tulevaisuudessa hyötyvän huoneistotietojärjestelmästä ja etenkin sen jatkokehityksen myötä saatavista mahdollisuuksista. Tämä työ on osaltaan

[189] HE 62/2024 vp, 3-6.
[190] EV 73/2024 vp, 1-2.

mukana auttamassa tietoisuuden leviämistä ja antamassa seikkaperäistä, lainsäädäntöön perustuvaa tietoa.

8.1 Työn tavoitteet ja toteutus

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää taustoja ja menettelyä asunto-osakkeen perimisestä ja rekisteröimisestä huoneistotietojärjestelmään. Tarkoituksena oli koota selkeä esitys siitä, miten tulee toimia ja mitä ottaa huomioon saadakseen rekisteröityä perintönä saatu asunto-osake Maanmittauslaitoksen sähköiseen huoneistotietojärjestelmään.

Työssä käytiin laajasti läpi perintöoikeutta selvittäen kuolinpesän hallintoa sekä perunkirjoituksen, jäämistöosituksen ja perinnönjaon prosesseja. Perintöoikeutta tarkasteltiin nimenomaan asunto-osakkeen perimisen näkökulmasta. Lisäksi työssä tarkasteltiin asunto-osakeyhtiön peruskäsitteitä sekä osakkeenomistajan oikeuksia ja velvollisuuksia. Tällä saatiin avattua lukijalle asunto-osakeyhtiön toimintaperiaatteita huoneiston omistajan näkökulmasta. Huoneistotietojärjestelmästä selvitettiin taustoja, tarkoitusta ja sen kehittämisestä tavoiteltavia hyötyjä. Työssä käytiin läpi myös huoneistotietojärjestelmää säätelevä lainsäädäntö, jonka avulla esitettiin tapahtumaketju Maanmittauslaitoksen hoitamaan rekisteröintiin asti. Esitystä selkeytettiin kuvioilla ja näin saatiin avattua paremmin prosessin kulkua. Kuvioiden voidaan katsoa myös toimivan ohjemaisena esityksenä lukijalle, ja etenkin viimeinen kuvio (6) tiivistää lyhyesti yhteen koko työssä käsitellyn prosessin. Kuviot toimivat lukijalle muistilistana ja antavat tiiviin ohjeistuksen vaadittavista toimenpiteistä. Nämä huomioiden voidaan sanoa työn toteutuksen täyttäneen alussa sille asetetut tavoitteet.

Lisäksi työssä tarkasteltiin lyhyesti huoneistotietojärjestelmää tietosuoja-asetusten kannalta ja käytiin vertaillen läpi muiden maiden asumisjärjestelyjä ja niiden rekisteröintikäytäntöjä. Näillä saatiin perspektiiviä ja lisäarvoa työn teoriapohjaan.

8.2 Johtopäätökset ja kehitysehdotukset

Huoneistotietojärjestelmä tuo muiden hyötyjensä lisäksi mukanaan selkeämpää hallintoa taloyhtiöille. Sujuvamman tiedonsaannin myötä sen voidaan nähdä tuovan palveluun myös laatua ja kustannustehokkuutta ainakin viranomaisen näkökulmasta. Vaikka tarkasteltava aikaväli on suhteellisen lyhyt, voidaan jo nähdä järjestelmän toimivuus nykyisellääänkin. Lähivuosien kuluessa huoneistotietojärjestelmän potentiaali voidaan odottaa saatavan täyteen hyötykäyttöön toisen vaiheen myötä. Tällöin on odotettavissa sujuvaa ja luotettavaa tiedonhallintaa, joka yhdistää useat eri tietokannat toisiinsa. Siitä tulevat hyötymään asunto-osakeyhtiön hallinnon ja osakkeenomistajien ohella myös esimerkiksi vakuutusyhtiöt, kiinteistövälittäjät ja luottolaitokset. Tämän lisäksi järjestelmä on osaltaan mukana ehkäisemässä ylivelkaantumista yhdistämällä taloyhtiölainojen tiedot huoneistotietojärjestelmän kautta positiiviseen luottotietorekisteriin.

Huoneistotietolain esitöistä käy ilmi, että sen suunnitteluvaiheessa on vertailupohjana kartoitettu muiden maiden asumisrekisterikäytäntöjä, joista voidaan todeta Suomen ottaneen parhaat palat käyttöönsä. Ottaen huomioon, kuinka paljon Suomessa on asunto-osakeyhtiöitä, on uuden järjestelmän käyttöönotto sujunut kohtuullisen hyvin. Isännöitsijällä on myös keskeinen rooli asunto-osakkeiden rekisteröinnissä, ja tämä omalla toiminnallaan helpottaa yhtiöitä, joilla isännöitsijä on. Huoneistotietojärjestelmä vaatii nykyisellään kuitenkin vielä hieman prosessien tehostamista ja hienosäätöä ollakseen täysipainoisesti hyödynnettävissä. Maanmittauslaitos on järjestänyt koulutuksia järjestelmän käyttäjätahoille, jotta menettelystä tulisi mahdollisimman selkeä ja toimiva sekä rekisteröinnin että koko järjestelmän käytön osalta. Käyttäjille on myös tarjolla runsaasti opastusta esimerkiksi Maanmittauslaitoksen nettisivuilla, puhelimitse asiakaspalvelun kautta ja myös kirjallisia ohjeita on saatavilla. Kaikesta tästä voidaan päätellä, että osakkeenomistajan oikeusturvan toteutumiseen on pyritty kiinnittämään huomiota seikkaperäisellä ohjeistuksella.

Osakkeenomistajan kannalta pahimpana ongelmana voidaan nähdä rekisteröintihakemusten tämänhetkinen pitkä käsittelyaika, joka viivästyessään tuo mukanaan uusia ongelmia. Oikeuskanslerin tarttuminen asiaan oma-aloitteisesti antaa signaalin, että on erittäin tärkeää saada jonot tasoitettua pikaisesti. Myös useissa lain esitöissä on korostettu huoneistojärjestelmän tavoitteena olevan sujuva tiedonsaanti ja toimintojen helpottaminen, jota tämänhetkinen tila ei aivan jonojen takia vastaa. On kaikkien osapuolien edun mukaista saada prosessin vaiheet toimimaan mahdollisimman sujuvasti, ja Maanmittauslaitoksella on jo vastattu tarpeeseen lisäämällä henkilökuntaa hakemusten käsittelyvaiheeseen. Asiaa tukevana seikkana voidaan nähdä saman omistajan nimissä pysyville asunto-osakkeille pitkä, kymmenen vuoden rekisteröintiaikajana, joka kannattaa hyödyntää kiireettömissä tapauksissa ja näin sujuvoittaa menettelyä.

Ongelmana voidaan nähdä joissakin tapauksissa myös se, että huoneistotietojärjestelmä ottaa osakkaiden yhteystiedot suoraan väestötietojärjestelmästä ja tämä peittää alleen osakkaiden mahdollisesti aikaisemmin yhtiön osakeluetteloon ilmoittamat poikkeavat yhteystiedot. Näin ollen esimerkiksi isännöitsijän lähettämät kirjeet eivät välttämättä tavoita osakasta alkuvaiheessa. Uudet yhteystiedot on ilmoitettava järjestelmään myös kuolinpesän kohdalla, mistä ei ehkä ole kovin selkeästi osakkaita tiedotettu ainakaan huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton alkuvaiheessa. Tämän kohdalla on viestinnässä ja tiedottamisessa parantamisen varaa. Ongelmia tulee usein juuri kohdissa, joissa viranomaisen ohjeistusta ei voi suoraan soveltaa.

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 7 §:n mukaan osakkeenomistajan tulee olla yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä merkittynä osakehuoneistorekisteriin tai osakeluetteloon saadakseen osallistumisoikeuden yhtiökokoukseen. Tämä tuottaa tällä hetkellä ongelmia osakkeenomistajille, koska omistusoikeuden siirtymisestä huolimatta osakkeiden uusi omistaja

ei voi käyttää osakeoikeuksiaan vielä rekisteröintihakemuksen vireilläoloaikana. Voimassa oleva laki ei myöskään ota kantaa siihen, kenellä osakeoikeuksien käyttöoikeudet ovat hakemuksen ollessa vireillä mutta käsittelemättä, eikä täten rekisterimerkintää ole vielä ehditty tehdä. Maanmittauslaitoksen käsittelyruuhkien takia tämä aika saattaa olla useita kuukausia tai jopa lähes vuoden mittainen. Osakkeiden uusi omistaja ei voi tähän vaikuttaa huolimatta siitä, että hän on ilmoittanut saantonsa rekisteröitäväksi viivytyksettä ja suorittanut varainsiirtoverot asianmukaisesti.

Joskus jo lyhytkin ajanjakso ilman ajantasaista omistajatietoa huoneistotietojärjestelmässä voi tuoda mukanaan ongelmia, mikäli juuri sinä aikana järjestetään yhtiössä yhtiökokous tai sen moiteaika umpeutuu. Ollaan tavallaan välitilassa, mikä vaatisi lainsäätäjältä tarkastelua ja pikaisia korjaustoimia. Kauppakirja ei yksinään anna vielä uudelle omistajalle riittäviä valtuuksia yhtiökokouksessa. Tätä säännöstä voidaan kiertää pyytämällä osakkeiden edelliseltä omistajalta saannon yhteydessä valtakirja, jolla hän siirtää uudelle omistajalle osakeoikeutensa omistuksen rekisteröintipäivään asti. Lain sanamuodon takia tässäkin liikutaan kuitenkin hieman harmaalla alueella. Osakkeiden omistaja voi kuitenkin milloin tahansa valtuuttaa toisen henkilön osallistumaan puolestaan yhtiökokoukseen, joten tämä valtuutus tulee katsoa päteväksi osallistumisasiakirjaksi. Tämänkaltaisia valtakirjoja on poikkeuksetta hyväksytty yhtiökokouksissa, ja siitä on tullut viime aikoina jo laajalti vakiintunut käytäntö. Maanmittauslaitos kyllä perustellusta pyynnöstä kiirehtii tietyn hakemuksen käsittelyä, mutta ruuhkat ovat juuri nyt niin valtavat, että ennakoidulla valtakirjalla helpotetaan kaikkien asiaa.

Kuolinpesän saattaminen perinnönjakovaiheeseen on myös usein ihmisille vieras asia, ja siitä on melko vähän selkeää, kansankielistä toimintaohjeistusta olemassa. Etenkin ottaen huomioon asian tärkeyden ja sen, kuinka se tulee koskettamaan lähes jokaista ihmistä jollakin tavalla jossain kohtaa elämää, lainsäätäjän käyttämä kieli harvoin aukeaa selkeästi tavalliselle ihmiselle. Mielenkiintoinen jatkotutkimusaihe voisi olla sen pohtiminen, miten tämänkaltainen tieto parhaiten saavuttaa tarvitsijansa ja luoda kohderyhmän käyttämiä kanavia hyväksikäyttäen lyhyet, selkeät toimintamallit ja ohjeistukset.

Perinnönjaon osalta mainittakoon myös se, että vaikka perinnönjakoa koskevat asiakirjat tulee yleisesti ottaen tehdä muotovaatimusten mukaan ja laiminlyönnin uhkana on asiakirjojen pätemättömyys, ei pieniin puutteisiin muotoseikoissa ole aina suhtauduttu oikeuskäytännössä kovin jyrkästi.[191] Tähän saattaa osaltaan vaikuttaa se, että painavankin muotovirheen on mahdollista korjautua ihan sillä, ettei perinnönjakoa moitita määräajassa. Tästä voidaan pohtia, missä määrin moittimatta jättäminen johtuu ainoastaan pesäosakkaiden

[191] Kangas 2023, 687.

tietämättömyydestä ja millä keinoin heidän oikeuksiaan voisi parantaa, mikäli siihen nähdään tarvetta. On tavallista, etteivät osakkaat ole kovin hyvin perillä vaatimuksista eivätkä näin ollen osaa välttämättä edes tunnistaa asiakirjojen ongelmakohtia.

Rekisteröinnin aikarajojen laiminlyönnillä ei myöskään ole suuria seurauksia lukuun ottamatta rekisteröintimaksuseuraamuksia ja yhtiökokoukseen osallistumisoikeuden menetystä. Mikäli laiminlyöntien määrä jatkossa kasvaa, saattaisi olla aiheellista pohtia, olisiko jokin muu parempi seuraamus ja miten asiaa juridisesti tulisi arvioida.

Oikeuskäytäntöä huoneistotietojärjestelmään liittyen ei vielä ole, koska se on suhteellisen uusi asia. Oikeustapauksien tarkasteleminen voisi aikanaan olla mielenkiintoinen jatkotutkimusaihe. Siinä saadaan myös esiin ongelmakohdat, joita ei ole osattu aloitusvaiheessa ennakoida ja joiden kehittämisellä saadaan järjestelmää hiottua toimivampaan muotoon. Kuten hallituksen reagointi rekisteröinnin viivästyksestä perittäviin seuraamusmaksuihin osoittaa, vasta järjestelmän aktiivisen käytön myötä havaitaan tilanteet, jotka kaipaavat lisää sääntelyä tai muutoksia toimintatapoihin. Järjestelmä on kaiken kaikkiaan tervetullut uudistus, jonka täysipainoisella käytöllä voidaan saavuttaa huomattavia etuja ja helpottaa useiden eri toimijoiden työtä.

Lähteet

Kirjallisuus ja artikkelit

Aarnio, A. & Kangas, U. 2016. Suomen jäämistöoikeus I, perintöoikeus. 6., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Aarnio, A., Kangas, U. & Räbinä, T. 2024. Perunkirjoitus ja perinnön veroseuraamukset. 10., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Furuhjelm, M., Kanerva, R., Kuhanen, P. & Rosén, A. 2023. Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari, osa I. 5., uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistömedia.

Furuhjelm, M., Kemppinen, A. & Pujals, M. 2015. Päätöksenteko taloyhtiössä. 2. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Furuhjelm, M., Kemppinen, A. & Pujals, M. 2021. Taloyhtiön yhtiöjärjestys: Ohjeet ja mallit. 3., uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistömedia.

Helin, M. 2020. Suomen kansainvälinen perhe- ja perintöoikeus. 2., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Hienonen, V. 2019. ASREK ja sähköinen osakehuoneistorekisteri: Opas taloyhtiöille. Kiinteistöalan juridiikka. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Hirvonen, A. 2011. Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsinki: Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. E-kirja. Viitattu 2.8.2024.

Hupli, J. 2017. Hallituksen tehtävät ja vastuut. 3, muuttamaton painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa: ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille. 2., uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Husa, J. & Pohjolainen, T. 2014. Julkisen vallan oikeudelliset perusteet: johdatus julkisoikeuteen. 4., uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Jauhiainen, J., Järvinen, T. & Nevala, T. 2019. Asunto-osakeyhtiölaki. 4., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Kaisto, J. & Lohi, T. 2013. Johdatus varallisuusoikeuteen. 2., uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Kangas, U. 2018. Perhevarallisuusoikeus. 3., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Kangas, U. 2023. Perhe- ja jäämistöoikeuden perusteet. 3., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Kolehmainen, A. & Räbinä, T. 2020. Jäämistösuunnittelu I. Helsinki: Alma Talent.

Kolehmainen, A. & Räbinä, T. 2021. Jäämistösuunnittelu II. Helsinki: Alma Talent.

Koponen, J. 2024. Kuolinpesän osakkaan opas. 18., uudistettu painos. Helsinki: Verotieto.

Kuhanen, P. & Furuhjelm, M. 2020. Taloyhtiön kokousopas: Käytännön opas sujuvaan päätöksentekoon. Kiinteistöalan juridiikka. 7., uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Lehtipuu, U. & Uotila, T. 2022. 8 tapaa menestyä asuntosijoittajana. Helsinki: Alma Talent.

Lohi, T. 2020. Jäämistöositus ja kuolinpesä. Helsinki: Alma Talent.

Lohi, T. 2023. Aviovarallisuusoikeus. Helsinki: Alma Talent.

Lujanen, M. 2017. Meillä ja muualla: Asunto-osakeyhtiö kansainvälisessä vertailussa. Teoksessa Nurmi, E., Puro, L. & Lujanen, M. Kansan osake: Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Helsinki: Suomen kiinteistöliitto, s.211-233.

Mikkola, T. 2017. Yhteisomistus. Helsinki: Alma Talent.

Mikkola, T. 2021. Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset. Helsinki: Alma Talent.

Nevala, T., Tolvanen, Y., Sirén, M. & Haulos, S. 2019. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. 10. painos. Helsinki: Suomen kiinteistönvälittäjät.

Rautiainen, P., Kostiainen, A., Kurki, V., Soininen, N. & Määttä, T. 2023. Oikeus ja sen tutkiminen. Tampere: Vastapaino.

Roininen, P. 2018. Asunto: Elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent.

Rosti, H. & Litmala, M. 2006. Avioehtosopimukset ja osituksen moitteet: Avioliittolain varallisuussäännösten toimivuuden tarkastelua I. Helsinki: Oikeuspoliittinen tutkimuslaitos; Edita (jakaja).

Sariola, J. & Laurila, J. 2022. Asunto-osakeyhtiöt oikeuskäytännössä. 2., uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistömedia.

Tuori, Kaarlo. 2013. Oikeusjärjestys ja oikeudelliset käytännöt. 2, muuttamaton painos. Helsinki: Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. E-kirja. Viitattu 23.9.2024.

Vahtera, V. 2017. Vahingonkorvaus asunto-osakeyhtiössä. Helsinki: Kauppakamari.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 5. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Voutilainen, T. 2023. Digitaalisten palvelujen sääntely. 2., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Välimäki, P. 2021. Pesänjakaja. Helsinki: Alma Talent.

Virallislähteet

HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 62/2024 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 16 §:n muuttamisesta.

HE 127/2018 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 168/2022 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta.

HE 225/1982 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle perintökaaren muuttamisesta.

EV 73/2024 vp – HE 62/2024 vp. Eduskunnan vastaus hallituksen esitykseen eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 16 §:n muuttamisesta.

MmVM 17/2022 vp— HE 168/2022 vp. Valiokunnan mietintö - Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta.

MmVM 18/2018 vp— HE 127/2018 vp. Valiokunnan mietintö - Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

LaVL 26/2018 vp— HE 127/2018 vp. Valiokunnan lausunto - Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

OKV/2041/70/2024. Oikeuskanslerin ratkaisu 2.10.2024. Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmän ruuhkautuminen.

Muut lähteet

Krigsholm, P., Riekkinen, K. & Itäinen, K. 2023. Kiinteistöjärjestelmien tietosisällöt ja kehityssuunnat: kansainvälinen vertailu. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 118. Helsinki: Maanmittauslaitos. Viitattu 29.11.2024. https://helda.helsinki.fi/server/api/core/bitstreams/c9fa7590-de59-4a05-8a09-85b96f1d6bd7/content

Maa- ja metsätalousministeriö. 2019. Selvitys 1.10.2019. Huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palvelujen jatkokehittäminen. Viitattu 23.11.2024. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162569/Huoneistotietoj%c3%a4rjestelm%c3%a4n%20ja%20siihen%20liittyvien%20palveluiden%20jatkokehitt%c3%a4minen.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Maanmittauslaitos. 2024a. Hae osakehuoneiston omistuksen rekisteröintiä. Viitattu 18.12.2024. https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/huoneiston-omistajalle/hae-omistuksen-rekisterointia

Maanmittauslaitos. 2024b. Huoneistokirjaamisen käsikirja. Viitattu 27.10.2024. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/06/Huoneistokirjaamisen-kasikirja-07062024.pdf

Maanmittauslaitos. 2025. Osakehuoneistorekisteri: Osakkeenomistajille. Viitattu 1.1.2025. https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakkeenomistajille

Verohallinto. 2020. Verohallinnon päätös perintö- ja lahjaverotusta varten annettavista tiedoista. Antopäivä 26.11.2020. Diaarinro VH/6511/00.01.00/2020. Viitattu 27.9.2024. https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/paatokset/65005/verohallinnon-p%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s-perint%C3%B6--ja-lahjaverotusta-varten-annettavista-tiedoista2/

Oikeuskäytäntö

KKO:1987:84, 25.9.1987/2628

KKO:1992:94, 26.6.1992/2102

KKO:1995:34, 3.3.1995/823

Kuviot

Kuvio 1: Asunto-osakkeen rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään. 33
Kuvio 2: Tärkeät päivämäärät osakkeiden rekisteröinnille huoneistotietojärjestelmään. 35
Kuvio 3: Rekisteröinnin hakeminen osakehuoneiston omistukselle. 39
Kuvio 4: Omistuksen rekisteröintihakemuksessa tarvittavat liitteet. 40
Kuvio 5: Yhteystietojen päivittyminen automaattisesti huoneistotietojärjestelmään. 41
Kuvio 6: Tapahtumaketju kuolinpesästä asunto-osakkeen omistuksen rekisteröimiseen. 42