



TAMPEREEN
AMMATTIKORKEAKOULU

OSAKELUETTELOMERKINNÄT ASUNTO- OSAKEYHTIÖISSÄ

Lea Jääskeläinen

Opinnäytetyö
Toukokuu 2018
Liiketalouden koulutus
Oikeudellinen asiantuntijuus



TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutus
Oikeudellinen asiantuntijuus

Jääskeläinen Lea
Osakeluettelomerkinät asunto-osakeyhtiössä

Opinnäytetyö 44 sivua, joista liitteitä 8 sivua
Toukokuu 2018

Opinnäytetyössä käsitellään osakeluettelomerkinäjä. Osakeluettelomerkinäjä käsitellään asiakaspalvelun näkökulmasta ja työssä selvitetään mitä asiakirjoja asiakkaan tulee toimittaa isännöintitoimistoon, jotta hänet voidaan merkitä osakeluetteloon. Osakeluetteloon merkitsemisen vaikutukset tuodaan myös työssä ilmi. Työssä havainnollistetaan myös asunto-osakeyhtiön rakennetta ja toimintaa. Työssä perehdytään syvällisemmin perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin, joten työn loppuun on tehty liite nimeltä liite 2. Perimysjärjestys. Edellä mainitun liitteen tarkoituksena on auttaa havainnollistamaan perimysjärjestystä. Työ on tehty Realia Isännöinti Oy:lle ja heidän asiakaspalvelussa toimiville työntekijöille. Työn ensisijaisena tarkoituksena on palvella heitä, mutta työn yleispätevät tiedot ovat hyödyllisiä kaikille Realia Isännöinti Oy:ssä toimiville henkilöille.

Opinnäytetyön konkreettinen tulos on varsinaisen työn lopussa liitteenä. Se on muotoiltu luettelomaiseksi ja mahdollisimman helppolukaiseksi ja nimetty liite 1. Osakkeiden merkitseminen uudelle omistajalle. Luettelomaisen muotoilun ansiosta kyseinen tuotos on mahdollista laittaa asiakaspalvelupisteelle esimerkiksi seinätauluksi sekä jakaa paperiversiona kaikkien kiinteistösihteerin pöydille toimimaan muistilappuna. Liite 1. Osakkeiden merkitseminen uudelle omistajalle on pyritty jäsentelemään loogisesti. Opinnäytetyöhön on tehty myös liite 2. Perimysjärjestys, jonka tarkoitus on selkeyttää lukijalle jo luke- maansa tietoa perimysjärjestyksestä.

Internetistä löytyy monia ohjeita osakeluettelomerkinäjä varten vaadittavista asiakirjoista. Ohjeet eivät kuitenkaan ole yhtenäisiä kaikilta osin. Asiakkaan näkökulmasta voi olla hyvin sekavaa ja vaikea tietää mitä asiakirjoja hänen tulee toimittaa isännöintitoimistoon. Isännöintitoimiston henkilökunnan kouluttaminen ja yhtenäisen linjan pitäminen selkeyttävät varmasti tilanteita ja parantavat samalla myös asiakaskokemusta. Olenkin sitä mieltä, että kaikkien isännöintitoimistojen tulisikin tehdä omanlaisensa ohjeistus ja jakaa se työntekijöillensä, jotta kaikki toimistossa osaisivat toimia johdonmukaisesti. On asiakkaan edunmukaista, että kaikki työntekijät toimivat samalla tavalla.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
Legal Expertise

Jääskeläinen Lea
The Entries in the Share List of a Housing Company

Bachelor's thesis 44 pages, appendices 8 pages
May 2018

The thesis deals with making list entries. Share lists are handled from the point of view of customer service, and the thesis explains which documents the customer should submit to the house management agency so that he can be entered in the share register. The effects of listing in the share list are also reflected in the work. The work also illustrates the structure and operations of a housing company. This thesis gives a closer look at acquisitions under the family and inheritance law, so the work includes appendix 2. The purpose of the above appendix is to help illustrate the order of succession. The thesis was commissioned by Realia Isännöinti Oy and their employees in the customer service. The primary purpose of the work was to serve them, but the general information in the thesis is useful for all people working in real estate management.

The concrete outcome of the thesis is attached in the end of the actual work. It was made in the form of a catalog, is easy to read and named appendix 1. Enter a New Owner in the Share Register. The list-based design makes it possible to place a copy of the list, for example, as a poster on the wall in the customer service point, and to distribute it printed on the desk of every real estate secretary. An attempt has been made to parse the text on entering a new owner in the share register in a logical manner. The thesis also includes appendix 2. The Order of Succession, which intends to clarify the information on the order of succession to the reader.

There are many guidelines found on the Internet for the documentation required for the entries in the share list. However, the instructions are not uniform in all respect. From a client's point of view, it may be very confusing and difficult to know what documents he should submit to the house management agency. Training the staff of the house management agency and having unified guidelines will surely clarify the situations and, at the same time, improve the customer experience. I think that all house managers should make their own guidelines and share them with their employees so that everyone in the office can work consistently. It is in the customer's interest that all employees work in the same way.

Keywords: Housing Companies Act, housing company, share certificate, tenure

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ.....	7
2.1	Määritelmä.....	7
2.2	Nimeäminen.....	7
2.3	Yhtiökokous.....	8
2.4	Hallitus.....	8
2.5	Isännöitsijä.....	9
2.6	Osakehuoneisto.....	9
2.7	Vastikkeenmaksuvelvollisuus.....	10
2.8	Osakekirja.....	10
2.9	Sähköinen osakekirja.....	11
2.10	Yhtiöjärjestys.....	12
2.11	Osakeluettelo.....	12
3	VARAINSIIRTOVERO.....	13
4	OSAKELUETTELOMERKINNÄT.....	15
4.1	Kauppa, lahja tai vaihto.....	15
4.1.1	Kauppa.....	15
4.1.2	Lahja.....	17
4.1.3	Vaihto.....	18
4.2	Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot.....	19
4.2.1	Kuolinpesäosakkaat ja perilliset.....	19
4.2.2	Perunkirjoitus.....	20
4.2.3	Perukirja.....	21
4.2.4	Osakasluettelon vahvistaminen.....	22
4.2.5	Ositus.....	22
4.2.6	Perinnönjako.....	24
4.2.7	Jakamaton kuolinpesä.....	25
4.2.8	Testamentti.....	27
4.3	Muut tilanteet asunto-osakeyhtiössä.....	28
4.3.1	Häätö.....	28
4.3.2	Osakkeiden lunastaminen yhtiötoimesta.....	29
4.3.3	Lunastuslauseke yhtiöjärjestyksessä.....	29
4.3.4	Osakas lunastajana.....	30

4.4 Asunto-osakeyhtiön muut saannot.....	31
4.4.1 Sulautuminen.....	31
4.4.2 Jakautuminen.....	32
5 POHDINTA.....	34
LÄHTEET.....	35
LIITTEET	37

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tarkoituksena on laatia ohjeistus osakeluettelomerkintöjen tekoa varten Realia Isännöinti Oy:n asiakaspalvelulle. Opinnäytetyössä käsitellään aihetta osakeluettelomerkinnät ja mitä asiakirjoja tulee olla, jotta isännöintitoimisto voi tehdä osakeluetteloon merkinnän uudesta osakkeenomistajasta. Työn idea on lähtöisin Realia Isännöinti Oy:ltä, sillä siellä kaivattiin selkeää ohjetta osakesiirtomerkintöjen tekemiseen. Työn liitteenä on luettelo, josta käy ilmi mitä asiakirjoja asiakkaalta tulee saada ennen kuin osakeluetteloon voidaan tehdä merkintä uudesta asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajasta. Opinnäytetyössä käsitellään vain asunto-osakeyhtiöitä ja muut yhtiömuodot ovat selkeyden vuoksi rajattu pois. Työ on lainopillinen ja koska osakesiirtoihin liittyy runsaasti lainsäädäntöä, on vahva teoriapohja työn alussa välttämätön.

Opinnäytetyö alkaa pohjustuksella mikä on asunto-osakeyhtiö, ketkä kuuluvat hallitukseen ja mikä on isännöitsijän rooli. Työ palvelee Realia Isännöinti Oy:tä, mutta työssä esitetyt tiedot ovat hyödyllisiä myös asunto-osakeyhtiön osakkaille. Työssä käsitellään mahdollisimman laajasti asunto-osakeyhtiötä, jotta lukija saa riittävän pohjatiedon. Vainnsiirtoverotus huomioidaan työssä, sillä se liittyy tietyissä tilanteissa osakeluettelomerkinnän tekoon. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi kauppa ja vaihto. Neljännessä luvussa käydään läpi itse työosuutta eli liitteenä olevaa luetteloa. Luettelo itsessään sisältää neljännen luvun asian vain tiivistetyssä muistilappumaisessa muodossa ja se on työn lopussa nimellä Liite 1. Osakkeiden merkitseminen uudelle omistajalle. Luettelon pääasiallisena tarkoituksena on auttaa isännöintitoimistoa tekemään tarkastus, että kaikki tarvittavat dokumentit on kerätty asiakkaalta. Tämä on niin asiakkaan kuin isännöintitoimiston henkilöstön hyväksi. Työssä käydään läpi niin kauppa, lahja kuin vaihtotilanteet. Osakesiirtoja tarkastellaan kuitenkin syvällisemmin perhe- ja perintöoikeudellisissa tilanteissa. Perhe- ja perintöoikeudellista sanastoa käydään läpi pohjustuksena aiheeseen, jotta lukijan olisi helppo siirtyä työsuuteen. Työssä sivutaan myös yritysoikeudellisia saantoja, kuten jakautumista ja sulautumista, mutta niiden tarkastelu on suoritettu vain pintapuolisesti.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

2.1 Määritelmä

Asunto-osakeyhtiölain (AOYL, 22.12.2009/1599) 1 luvun 2 § mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Näin ollen asunto-osakeyhtiö omistaa rakennuksen tai rakennuksia, joissa oleviin asuntoihin osakkailla on käyttöoikeus. Asunto-osakeyhtiö voi joko omistaa maapohjan eli kiinteistön tai se voi olla vuokrattu. (Suojanen, Lakari, Savolainen & Siirainen 2011, 253.)

Asunto-osakeyhtiö koostuu osakkeista, jotka tuottavat joko yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta taikka kiinteistöstä (AOYL 1 luku 2 §). Esimerkkinä huoneistoista toimivat asuinhuoneistot sekä liikehuoneistot, varastot tai autotallit. Asunto-osakeyhtiön osakkeet tuottavat aina hallintaoikeuden. Ei siis ole mahdollista omistaa osaketta, joka ei tuottaisi hallintaoikeutta. Jokainen osake tai osakeyhtiö yhdessä oikeuttavat määrätyn huoneiston hallintaan. Hallintaoikeus vastaa suurelta osin omistusoikeutta. (AOYL 1 luku 3 §).

Kerrostalot sekä rivitalot ovat varmasti tutuimpia asunto-osakeyhtiön hallinnoimia rakennuksia. Paritalot tai erillistalot voivat olla asunto-osakeyhtiöitä, mutta on myös mahdollista perustaa asunto-osakeyhtiö hallinnoimaan omakotitaloa.

2.2 Nimeäminen

Asunto-osakeyhtiön nimeä koskevat vaatimukset ovat tiukemmat kuin esimerkiksi osakeyhtiön. Asunto-osakeyhtiön nimestä tulee tulla ilmi yhtiömuoto, mutta nimestä tulee myös käydä ilmi yhtiön kotipaikka. Osakeyhtiöllä ei ole samaa kotipaikka vaatimusta. Esimerkkeinä selkeistä asunto-osakeyhtiön nimistä ovat Asunto Oy Jämsän Puisto-Kartano ja As Oy Turun Linnanpuisto. (Nimiohjeet 2017.)

2.3 Yhtiökokous

Asunto-osakeyhtiössä ylin päätösvalta on yhtiökokouksella. Yhtiökokous on järjestettävä kerran tai kahdesti vuodessa yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti ja se tulee asunto-osakeyhtiölain määräämällä tavalla pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. (AOYL 6 luku 3 §.) Tarpeen vaatiessa on myös mahdollista järjestää ylimääräisiä kokouksia. Jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on kirjattu vaatimus kahdesta kokouksesta, pidetään yleisesti toinen keväällä ja toinen talvella. (AOYL 6 luku 4 §.)

Asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä on määritelty yhtiökokouksen tehtävät. Yhtiökokouksessa hyväksytään asunto-osakeyhtiön seuraavan kauden talousarvio sekä päätetään vastikkeista. Kokouksessa valitaan myös seuraavan kauden hallituksen jäsenet. Tarpeen tullen myös tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja voidaan päättää yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen tehtäviin kuuluu myös edeltävän tilikauden tilinpäätöksen hyväksyminen sekä edellisen toimikauden hallituksen vastuuvapautus. Yhtiökokouksessa päätetään korjauksista ja hankinnoista jotka koskevat asunto-osakeyhtiötä. Yhtiökokouksen päätöksessä ovat kaikki asiat, joita ei ole erikseen yhtiöjärjestyksessä tai laissa määrätty hallituksen tehtäviksi. Yhtiökokouksen on myös tehtävä päätös, ennen kuin hallitus tai isännöitsijä voivat ryhtyä asumiseen taikka asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttaviin toimiin. (AOYL 6 luku 3 §.)

2.4 Hallitus

Asunto-osakeyhtiöllä on oltava hallitus (AOYL 7 luku 1 §). Hallituksen tehtäviin kuuluvat yhtiön hallinnon järjestäminen sekä kiinteistön ja rakennusten kunnossapidon järjestäminen. Myös yhtiönkirjanpidon ja varainhoidon valvominen on hallituksen vastuulla, jotta ne ovat asianmukaisesti järjestetty. (AOYL 7 luku 2 §.)

Hallituksen jäsenet valitaan yhtiökokouksessa (AOYL 7 luku 9 §). Jäseniä ovat yleisesti yhtiön osakkaista koostuva porukka, mutta osakkuus ei ole välttämätön edellytys. Hallitus koostuu yleisesti puheenjohtajasta, kahdesta viiteen varsinaisesta jäsenestä ja yhdestä tai kahdesta varajäsenestä. (AOYL 7 luku 8 §.) Hallituksen jäsen ei voi olla vajaavaltainen eikä hän saa olla konkurssissa (AOYL 7 luku 10 §). Hallituksen kokouksiin osallistuu

myös isännöitsijä, jos sellainen on valittu. Isännöitsijän valintaan ei ole lakimääräistä veloitetta, mutta yhtiöjärjestyksessä voi olla vaatimus isännöitsijän valinnasta. Isännöitsijä toimii yleisesti pöytäkirjanpitäjänä ja valmistelijana. Hänellä on myös puheoikeus kokouksissa. Isännöitsijä voi toimia myös hallituksen jäsenenä, mutta ei sen puheenjohtajana paitsi, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai kaikki osakkeenomistajat siihen suostuvat (AOYL 7 luku 8 §).

Kun hallitus on valittu varsinaisessa yhtiökokouksessa, niin sen jälkeen he yleisesti pitävät järjestäytymiskokouksen. Kyseisessä kokouksessa hallitus valitsee itselleen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan sekä muut erityisjäsenet. Hallitus kestää aina seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka (AOYL 7 luku 11 §).

2.5 Isännöitsijä

Asunto-osakeyhtiölaki ei velvoita asunto-osakeyhtiötä hankkimaan isännöitsijää. Yhtiöllä voi kuitenkin olla isännöitsijä, jos yhtiökokouksessa niin päätetään tai yhtiöjärjestyksessä on määräys isännöitsijästä. (AOYL 7 luku 1 §.) Jos isännöitsijä valitaan, niin valinnan tekee hallitus. Tarpeen tullen hallitus voi myös erottaa isännöitsijän. AOYL 7 luvun 17§ mukaan isännöitsijän tehtävänä on huolehtia kiinteistön ja rakennusten kunnossapidosta sekä huolehtia taloyhtiön päivittäisestä hallinnosta taloyhtiön hallituksen ohjeita noudattaen yhdessä hallituksen kanssa.

2.6 Osakehuoneisto

Osakehuoneisto on asunto, johon osakkeen omistaja saa hallintaoikeiden. Omistajalla ei ole varsinaista omistusoikeutta huoneistoonsa, ainoastaan hallintaoikeus. Sen sijaan osakas omistaa asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat asunnon hallintaan. (Kasso 2006, 27.) Hallinta oikeus tarkoittaa käytännössä sitä, että osakkeen omistajalla on oikeus tehdä remontteja ja muutostöitä hallinnassaan olevaan huoneistoon. Tässä tulee toki ottaa huomioon, että ne eivät saa rikkoa taloyhtiön järjestyssääntöjä tai aiheuttaa haittaa muille asukkaille. (AOYL 5 luku 1 §.) Osakkeen omistaja vastaa itse hallinnassaan olevaan huoneistoonsa tehtävistä muutostöistä ja taloyhtiön vastuulle jää rakennuksen kunnossapito ja huolto.

2.7 Vastikkeenmaksuvelvollisuus

Osakehuoneistosta tulee maksaa yhtiövastiketta ja osakkeen omistajalla on vastikkeenmaksuvelvollisuus (AOYL 3 luku 1 §.) Yhtiövastiketta tulee maksaa, vaikka osake ei olisikaan käytössä. Vastike ei siis ole mitenkään rinnastettavissa vuokraan taikka huoneiston käyttöoikeuteen. Yhtiövastikkeen tarkoituksena on kattaa kaikki asunto-osakeyhtiön kulut. Tällaisia kuluja voivat olla esimerkiksi lämmitys, kirjanpito, isännöinti, vakuutukset, kiinteistö-vero sekä yhtiölainankorot. Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja mahdollisesti myös rahoitusvastikkeesta. Hoitovastike kattaa esimerkiksi lämmityskulut sekä veden ja rahoitusvastike kattaa yhtiölainaosuuden.

2.8 Osakekirja

Osakekirjalla todistetaan osakkeen omistusoikeus. Osakekirjan huolellinen säilytys on tärkeää, jotta osaketta myytäessä pystyy todistamaan oikeutensa osakkeeseen ja sen myymiseen (Vällilä 2014). Jotta osakekirjan saa, on osakkeenomistajan oltava osakeluetteloon merkitty. Ennen osakeluetteloon merkintää niin yhtiö kuin osake tulee olla rekisteröity. (AOYL 2 luku 6 §.)

Ennen varsinaisen osakekirjan saantia, on mahdollista saada väliaikaistodistus. Väliaikaistodistus voidaan antaa esimerkiksi siinä tapauksessa, jos osakkeen ostaja ei ole vielä maksanut täyttä maksua tai, jos osakekirjat eivät ole vielä saapuneet painosta. Väliaikaistodistuksessa tulee olla samat tiedot kuin varsinaisessa osakekirjassa ja sen tulee olla hallituksen allekirjoittama. Väliaikaistodistukseen kirjataan myös maininta, että vain sitä vastaan saa osakekirjan. (AOYL 2 luku 10 §.)

Osakekirjan uusiminen on mahdollista esimerkiksi, jos osakekirja on kadonnut tai tuhoutunut, mutta se on maksullista. Osakekirja tulee myös uusua esimerkiksi osakeryhmää muutettaessa. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi tilanne jossa huoneisto jaetaan pienemmiksi taikka huoneistoa laajennetaan. (AOYL 2 luku 9 §.)

Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 7 §:n mukaan osakekirjasta tulee käydä ilmi seuraavat asiat

1) yhtiön toiminimi sekä yritys- ja yhteisötunnus;

- 2) osakkeiden järjestysnumerot taikka osakkeiden lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero;
 - 3) tieto siitä, minkä osakehuoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa;
 - 4) maininta 5 §:n mukaisesta lunastuslausekkeesta, jos sellainen määräys on yhtiöjärjestyksessä; sekä
 - 5) muualla laissa osakekirjaan merkittäväksi säädetyt tiedot.
- Osakekirja on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava.

2.9 Sähköinen osakekirja

Asunto-osakeyhtiön osakkeet ovat tarkoitus vuodesta 2019 eteenpäin kirjata sähköiseen järjestelmään uusien asunto-osakeyhtiöiden osalta (Suomen kiinteistölehti 2017). Näin ollen vanhojen osakekirjojen painatus voidaan lopettaa, sillä tiedot ovat täysin sähköisesti saatavilla. Rekisteriin on tarkoitus kirjata tieto asunto-osakkeen omistajasta, pinta-ala sekä huonejärjestys. Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden osakekirjat siirretään rekisteriin viimeistään, kun asunto-osake vaihtaa esimerkiksi omistajaa. (Osakehuoneistorekisteri n.d.)

Kyseinen ASREK-hankeen tarkoituksena on mahdollistaa asunto-osakkeiden omistuksen siirto ja panttaus sähköisesti (Osakehuoneistorekisteri n.d.) Hankkeesta on apua niin isännöintitoimistoille, pankeille kuin kiinteistönvälittäjille. Osakkaat hyötyvät hankkeesta myös, sillä kun hanke saadaan käyntiin ja osakekirjat siirtyvät sähköisiksi, ei enää tarvitse huolehtia missä säilyttää osakekirjoja. Vanha osakekirja on kuitenkin hyvä pitää tallessa, sillä jos tietojen siirrossa tapahtuu virhe, niin osakekirjalla pystytään todistamaan omistusoikeus. Rekisteriin ei myöskään siirretä kaikkia aiempia siirtomerkintöjä, joten vanhasta osakekirjasta voidaan todeta siirtomerkintöjen katkeamaton sarja. (Taloustaito 2017.)

2.10 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys on taloyhtiön sisäinen laki. Yhtiöjärjestyksessä määritellään millä perusteella esimerkiksi osakkaat maksavat yhtiövastiketta. (AOYL 1 luku 13 §.) Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys yhdessä määrittelevät toimintatavat taloyhtiölle. Asunto-osakeyhtiölaki antaa tietyt rajat joita taloyhtiön tulee noudattaa, mutta yhtiöjärjestys taas voi tarkentaa joitain kohtia taikka poiketa asunto-osakeyhtiölaista. Yhtiöjärjestyksessä voidaan esimerkiksi määrät lunastuslausekkeesta. Yhtiöjärjestystä on mahdollista muuttaa ja muuttaminen tapahtuu yhtiökokouksessa ja muutokseen tarvitaan määräänemmistön suostumus (AOYL 6 luku 34 §). Yhtiöjärjestys on pätevä vasta kun se on hyväksytty yhtiökokouksessa ja rekisteröity. Uusi yhtiöjärjestys tulee rekisteröidä ennen kuin se voidaan panna täytäntöön. Itse rekisteröinti tapahtuu patentti- ja rekisterihallituksen kautta.

2.11 Osakeluettelo

Osakeluettelo on hallituksen ylläpitämä luettelo yhtiön osakkeista. Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n mukaan osakeluettelosta tulee käydä ilmi seuraavat asiat.

- 1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;
- 2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;
- 3) osakekirjojen antamispäivä;
- 4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;
- 5) muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetty tiedot; sekä
- 6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan.

Osakeluettelotiedoissa on pidettävä tieto aiemmasta omistajasta kymmenenvuoden ajan siitä alkaen, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon (AOYL 2 luku 14 §). Osakeluettelo on julkinen ja siihen on mahdollista tutustua sekä pyytää jäljennös riippumatta omasta osakasasemasta. Jäljennöksestä voidaan kuitenkin periä kohtuullinen maksu. (AOYL 2 luku 15 §.)

3 VARAINSIIRTOVERO

Varainsiirtoverolain (VSVL, 29.11.1996/931) 15 § mukaan varainsiirtoveroa maksetaan asunto-osakkeen luovutuksesta. Varainsiirtoveron maksaja on osakkeen ostaja ja varainsiirtovero on 2 prosenttia asunto-osakkeen myyntihinnasta. Varainsiirtoveron suuruus lasketaan velattomasta hinnasta. Veron suuruus lasketaan siis kauppahinnasta eli myös yhtiölainan osuus tulee ottaa huomioon sekä muut mahdolliset vastikkeet. Veroa laskettaessa otetaan huomioon myös yhtiölainan osuus, vaikka yhtiölaina maksettaisiinkin pois heti kaupantekohetkellä. Kun varainsiirtovero on maksettu, tulee asiasta tehdä vielä erikseen varainsiirtoveroilmoitus. Ilmoitus tulee tehdä 2 kk sisällä siitä, kun kauppakirjat on allekirjoitettu. Varainsiirtoveroilmoituksesta käy ilmi varainsiirtoverolaskelma sekä kuitti veron maksusta. (Vero.fi 2017.) Varainsiirtoveroilmoitus tulee toimittaa isännöintitoimistoon, jotta voidaan tehdä osakeluettelomerkintä uudesta omistajasta. Jos osakeluetteloon tehdään merkintä uudesta osakkeiden omistajasta, vaikka varainsiirtoveroa ei ole maksettu eikä sitä ole onnistuttu perimään, maksajana toimii joko taloyhtiö tai isännöitsijä.

Alla oleva esimerkki selkeyttää varainsiirtoveron laskemista.

Vero on 2 % kauppahinnasta (ja mahdollisista muista vastikkeista) sekä yhtiölainaosuudesta.

Velaton hinta sisältää kauppahinnan ja mahdollisen yhtiölainan.

Vero maksetaan siis velattomasta hinnasta, vaikka maksaisit mahdollisen yhtiölainaosuuden pois kaupantekohetkellä.

Esimerkki: Sanna ostaa asunto-osakkeen, jonka myyntihinta on 60 000 euroa. Osakkeisiin kohdistuva yhtiölaina on 20 000 euroa. Asunnon myynti-ilmoituksessa velaton hinta on siis 80 000 euroa. Varainsiirtovero lasketaan 80 000 eurosta. Varainsiirtovero on $2\% \times 80\,000$ euroa = 1 600 euroa. Sillä ei ole merkitystä, maksaako Sanna yhtiölainan pois kaupanteon hetkellä vai pikkuhiljaa osana yhtiövastiketta. (Vero 2017.)

Varainsiirtovero tulee maksaa verohallinnon tilille ja se on vero, joka maksetaan omaaloitteisesti (VSVL 27 §). Vero kannattaa myös maksaa ajoissa, sillä myöhästynyt maksu

johtaa veronlisäykseen (VSVL 28 §). Asunto-osakkeen kauppaa, joka suoritetaan kiinteistövälittäjän toimesta, kutsutaan välittäjäkaupaksi. Välittäjäkaupassa varainsiirtovero maksetaan useimmiten jo kaupantekotilaisuudessa ja kiinteistönvälittäjä tekee ilmoituksen verohallinnolle maksetusta verosta. Jos kaupassa ei käytetä välittäjää niin varainsiirtoveron maksun sekä varainsiirtoveroilmoituksen teko jää ostajan hoidettavaksi. Varainsiirtovero tulee maksaa 2 kk kuluessa siitä, kun kauppakirja tai muu vastaava sopimus on allekirjoitettu. Kaupan kohteena voi myös olla uusi asunto. Tällöin varainsiirtovero suoritetaan 2 kk kuluessa siitä, kun omistusoikeus on siirtynyt ja samalla tulee tehdä varainsiirtoveroilmoitus. (Vero.fi 2017.)

Ensiasunnon ostaja säästyy varainsiirtoverolta, jos hän on 18-39-vuotias, omistaa asunnosta puolet taikka enemmän, asunto ostetaan vakituiseksi asunnoksi ja muutto tapahtuu 6 kk kuluessa kaupanteosta. Ensiasunnon ostaja ei myöskään voi olla aikaisemmin omistanut asunto-osakkeesta taikka asuinrakennuksesta 50 % tai suurempaa osuutta. Vaikka varainsiirtoveroa ei tarvitsisi maksaa, niin varainsiirtovero ilmoitus on täytettävä. Ensiasuntona voi toimia asunto-osake, esimerkiksi rivitalo- tai kerrostalohuoneisto, mutta myös kiinteistö, esimerkiksi omakotitalo on hyväksyttävä. Verovapautta ei kuitenkaan voi hyödyntää autopaikkaan. (VSVL 25 §.)

4 OSAKELUETTELOMERKINNÄT

Osakkeen omistajalla on oikeus äänestää yhtiökokouksessa, oikeus esittää lunastusvaatimus, jos yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke sekä oikeus saada osakekirja. Näiden lisäksi osakkeen omistajalla on monia muita oikeuksia, mutta jotta hän voi käyttää oikeuttaan, tulee hänen olla merkitty osakeluetteloon (AOYL 2 luku 2 §).

Osakeluettelomerkinnän aikaansaamiseksi uuden osakkeen omistajan tulee toimittaa isännöintitoimistoon tarvittavat asiakirjat asianmukaisine siirtomerkintöineen. Isännöintitoimisto ei pääsääntöisesti tee siirtomerkintöjä. Isännöintitoimisto ei myöskään vastaa siitä, että esimerkiksi kauppakirja on oikein laadittu tai että siinä mainitaan mahdolliset asunnon virheet. Ennen osakeluettelomerkinnän tekoa varainsiirtovero tulee olla maksettuna, ja ilmoitus tehtynä ja tästä tulee esittää varainsiirtoveroilmoitus, josta löytyy kiinteistövälittäjän taikka verottajan leima. Varainsiirtoveron maksukuitti ei ole pätevä. (AOYL 2 luku 13 §.)

Seuraavan ohjeistuksen on tarkoitus auttaa osakeluettelomerkintöjen tekijää tarkistamaan, onko hänellä kaikki vaadittavat dokumentit ja mitä kyseisistä dokumenteista tulisi käydä ilmi. Ohjeistuksessa käydään läpi erilaisia tilanteita kuten kauppa, lahja sekä vaihto, perehdytään laajemmin perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin. Ohjeistuksessa sivuutetaan myös yritysoikeudellisia saantoja, kuten fuusiota ja sulautumista. Vaadittavat dokumentit on luetteloitu työn liitteessä. Luettelo on työn lopussa nimellä Liite 1. Osakkeiden merkitseminen uudelle omistajalle.

4.1 Kauppa, lahja tai vaihto

4.1.1 Kauppa

Asunto-osakkeen vaihtaessa omistajaa kauppakirja on hyvä laatia kirjallisena, sillä suullista kauppaa ja sen ehtoja voi olla vaikea todistaa. Kauppakirja tulee tehdä kahtena kappaleena joista toinen jää myyjälle ja toinen ostajalle. Kauppakirjan voi laatia itse ja esimerkiksi netistä löytyy tähän tarkoitukseen hyviä pohjia. Kauppakirjan teon voi myös

ulkoistaa pankille tai asianajajalle. Jos asunto-osakkeen myy välittäjän avulla, niin välittäjä laatii kauppakirjan. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Asunto-osaketta myytäessä kauppakirjalle ei ole tiukkoja vaatimuksia, sillä osakkeet ovat irtainta omaisuutta (Asunnonkauppakirja n.d.). Kauppakirjasta on hyvä käydä ilmi, kuka on osakkeen myyjä ja kuka on ostaja. Myyjän ja ostajan nimien lisäksi heistä on hyvä myös mainita sosiaaliturvatunnus ja vaikkapa nykyinen osoite. Tällä tavalla heidät pysytään yksilöimään. Asunto-osakeyhtiöstä tulee myös mainita nimi ja halutessaan myös yksilöivä y-tunnus. Kaupan kohteena olevien osakkeiden numerot tulee mainita sekä niiden määrä ja huoneiston numero. Osakkeet oikeuttavat hallitsemaan tiettyä huoneistoa, joten myös tiedot kyseisestä huoneistosta on oltava. Huoneistosta tulee mainita pinta-ala ja huoneiden lukumäärä. Kauppakirjaan tulee myös kirjata tieto hinnasta ja maksuehdoista. On mahdollista sopia, että osakkeiden ostaja maksaa tietyn summan kauppakirjojen allekirjoittamishetkellä ja loppu kauppasumma siirtyy myyjälle siinä vaiheessa, kun osakkeiden omistusoikeus ostajalle. Omistus- ja hallintaoikeus on mahdollista määrätä siirtymään eri ajankohtina. Omistusoikeuden siirtymistä saattaa viivästyttää esimerkiksi taloyhtiön yhtiöjärjestykseen kirjattu lunastuslauseke. Kauppakirjaan on kirjattava tieto, milloin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät, ja mistä alkaen yhtiövastikkeen maksaminen on ostajan vastuulla. Kauppakirjaan kirjataan myös ajankohta, jolloin osakekirjat luovutetaan. (Asunnon kauppakirja n.d.) Varainsiirtoveron maksaminen on yleisesti ostajan vastuulla, ellei kyseessä ole välittäjäkauppa. Varainsiirtoveron maksamisesta ja maininta siitä kuka vastaa, että vero tulee maksettua, on hyvä olla kirjattuna kauppakirjassa.

Kauppakirjassa on hyvä olla maininta myös mahdollisista virheistä, joita asunnossa on. Virheistä on pitänyt kertoa ostajalle jo ennen kauppakirjojen kirjoittamista, mutta ne on silti hyvä kirjata itse kauppakirjaan. Näin voidaan välttää riitatilanteita ja näyttää toteen, että ostajalla on ollut tai ainakin pitänyt olla tieto kyseisistä seikoista. Kauppakirjassa voidaan myös mainita, jos ostaja on tutustunut asunto-osakeyhtiötä koskeviin papereihin. Tällaisia papereita voivat olla esimerkiksi tilinpäätös, yhtiöjärjestys tai toimintakertomus. Kauppakirjassa on hyvä olla maininta myös asunto-osakeyhtiötä koskevista tulevista remonteista. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Osakekirja tai jäljennös osakekirjasta tulee toimittaa isännöintitoimistoon. Osakekirjasta tulee käydä ilmi jatkuva ja katkeamaton siirtomerkintöjensarja ja siirtomerkintöjen tulee

ullottua rekisteröintiä pyytävään asti. (Isännöintiverkko n.d.) Osakekirjalle on asunto-osakeyhtiölaissa määrätty tiettyjä sisällöllisiä vaatimuksia. Osakekirja voidaan asettaa vain nimetylle henkilölle ja osakekirjassa on oltava yhtiön toiminimi sekä yritys- ja yhteisötunnus. Osakkaiden järjestysnumerot tai osakkeiden lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero tulee käydä ilmi. Myös tieto siitä, minkä osakehuoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa tulee tulla ilmi.

Jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on maininta lunastuslausekkeesta, tulee tämä myös olla kirjattuna osakekirjaan. Osakekirja tulee myös olla päivätty ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on allekirjoitettava se. (AOYL 2 luku 7§.) Osakeluettelomerkintää ei voida tehdä ennen kuin lunastusaika on umpeutunut ja on varmistettu, ettei lunastuksia ole kesken (AOYL 2 luku 13 §). Varainsiirtoveron maksaminen on yleisesti ostajan vastuulla ja maksusta tulee toimittaa varainsiirtoveroilmoitus isännöintitoimistoon. Varainsiirtoveroa on käsitelty laajemmin luvussa 3.

Jos asunto-osakkeen myyjä omistaa huoneiston yksin ja on myös asunut huoneistossa yksin, voi hän myydä huoneistoon oikeuttavat osakkeet. Avioliittolain 39§ mukaan, jos myyjänä toimiva henkilö on asunut puolisonsa kanssa huoneistossa ja he ovat käyttäneet sitä yhteisenä kotinaan, tulee hänen saada aviopuolionsa suostumus myyntiin. Tämä tulee kysymykseen, vaikka myyjän puoliso ei omistaisi edes osakkeita. Jo se, että huoneisto on toiminut yhteisenä kotina velvoittaa myyjää saamaan puolison suostumuksen. Avio-ero tilanteessa tarvitaan myös puolison suostumus, jos puolisoitten välillä ei ole vielä tehty ositusta tai se ei ole lainvoimainen. Suostumus voidaan kirjata kauppakirjaan lisäämällä kohta, jossa puoliso antaa suostumuksensa asunto-osakkeen myyntiin.

4.1.2 Lahja

Asunto-osake lahjoitukset tulee tehdä kirjallisena, jotta voidaan todentaa omistussuhteen siirtyminen. Lahjakirja tulee päivätä, jotta saadaan selvyys, milloin lahja on annettu. Lahjakirjaan on myös hyvä lisätä maininta lahjan ehdoista, jos sellaisia on. Ehtoja voivat esimerkiksi olla, että lahja ei ole avio-oikeudenalainen. Lahjakirjaan tulee myös kirjata lahjan antaja, lahjan saaja tai saajat sekä mikä on lahjoituksen kohteena. (Svahn 20.6.2016.) Asunto-osake voidaan lahjoittaa joko kokonaan tai osuus osakkeesta esimerkiksi 1/6.

Perintö- ja lahjaverolain (PerVL, 12.7.1940/378) 3 luvun 20 § mukaan velvollisuus suorittaa lahjaveroa alkaa, kun lahjansaaja on saanut lahjan haltuunsa. Lahjana voidaan pitää niin kiinteää kuin irtaintakin omaisuutta. Asunto-osakeyhtiön osake määritellään irtaimeksi omaisuudeksi ja kiinteänä omaisuutena voidaan pitää esimerkiksi omakotitaloja sekä kesämökkejä. (Lindholm 2012,16-17.) Lahjaveron maksu on lahjan saajan vastuulla ja lahjaverosta tulee tehdä ilmoitus Verohallintoon. Ilmoitus tulee tehdä 3 kk kuluessa lahjan saannista. Jos lahjan antaja maksaa lahjan saajan puolesta tämän veron, katsotaan veron maksaminen uudeksi lahjaksi. Lahjaveroa tulee maksaa, kun lahjan arvo on yli 5000€ tai kun lahjan saaja on 3 vuoden aikana saanut yli 5000€ lahjoja samalta henkilöltä. (Vero 2017) Jos lahjan saaja on alaikäinen eli näin ollen vajaavaltainen, tulee hänen holhoojansa huolehtia holhoustoimilain (HolhL, 01.12.1999/442) 3 § mukaan lahjaveroilmoituksen tekemisestä. Lahjaveron maksua ei kuitenkaan kontrolloida isännöintitoimistossa osakeluettelomerkintää tehdessä ja näin ollen verosta ei tarvitse tuoda tositetta. Osakekirja tai jäljennös siitä on myös toimitettava isännöintitoimistoon. Olen käsitellyt osakekirjaa ja sen sisältöä tarkemmin luvussa 4.1.1. Kyseisestä luvusta saa tarkistettua osakekirjan vaatimukset.

Jos asunto-osakkeen lahjoittaja on avioliitossa ja lahjoituksen kohde on puolisoiden yhteisenä kotina käytettävä huoneisto, tulee aviopuolison suostumus saada (AL 39 §). Aviopuoliso ei voi näin ollen ilman toisen puolison suostumusta lahjoittaa huoneistoa. Lahjakirjaan voi tehdä oman rivinsä, jolle kirjataan aviopuolison suostumus lahjoitukseen. Vaikka puoliset olisivat asumuserossa, tulee puolison suostumus saada. Niin kauan, kun puolisoiden välillä ei ole toimitettu ositusta, ei lahjoitusta voi tehdä ilman toisen suostumusta. (AL 39§.)

4.1.3 Vaihto

Asunto-osakkeita on mahdollista vaihtaa keskenään. Tällöin tulee tehdä vaihtokirja. Vaihtokirjaan kirjataan ketkä ovat vaihtajia ja mitä he vaihtavat keskenään. Vaihdon kohteet tulee ilmoittaa tarkasti ja selkeästi, jotta väärinkäsityksiltä vältytään. Asunto-osakkeiden arvot tulee tuoda ilmi sekä mahdollinen väliraha joka tulee maksettavaksi. Vaihtokirjassa on hyvä ilmoittaa myös hallinta- ja omistusoikeuden siirtymisestä sekä muista

mahdollisista ehdoista. (Vaihtokirja n.d.) Isännöintitoimistoon tulee toimittaa myös osakekirja. Olen avannut osakekirjan sisältöä ja vaatimuksia jo aiemmin luvussa 4.1.1.

Asunto-osakkeiden vaihtaessa omistajiaan on molempien maksettava saannoistaan varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveron suuruus on 2%, koska kyseessä on asunto-osakeyhtiön kauppa. Varainsiirtoveron maksamisen jälkeen tulee vielä tehdä varainsiirtoveroilmoitus. Tästä ilmoituksesta käy ilmi varainsiirtolaskelma sekä tosite veronmaksusta. (Vero 24.2.2017.) Varainsiirtoveroilmoitus toimitetaan isännöintitoimistoon

4.2 Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot

4.2.1 Kuolinpesäosakkaat ja perilliset

Perintökaaren (PK, 5.2.1965/40) 18 luvun 1 § mukaan kuolinpesän osakkaita ovat perilliset, yleistestamentinsaajat sekä eloonjäänyt puoliso. Jos ositus puolisoitten välillä on suoritettu tai heillä ei ollut avio-oikeutta toistensa omaisuuteen, ei leski kuulu osakkaisiin. Avopuoliso ei ole kuolinpesän osakas paitsi, jos hän on yleistestamentinsaaja.

Lakimääräisiä perillisiä ovat leski, yleistestamentin saajat, toissijaiset perilliset sekä mahdollisesti myös valtio. Perimysjärjestyksessä ovat ensimmäisenä rintaperilliset. Rintaperillisiä ovat vainajan lapset, lapsenlapset sekä kaikki tästä eteenpäin suoraan alenevassa polvessa tulevat sukulaiset (Koponen 2013,13). Lapset ovat samalla viivalla ja kaikki saavat saman suuruisen osuuden. On mahdollista, että joku lapsista on jo menehtynyt. Tässä tilanteessa hänen tilalleen astuvat hänen rintaperilliset, jotka jakavat osuuden. (PK 2 luku 1 §.) Jos rintaperillisiä ei ole enää jakamassa perintöä, niin vainajan isä ja äiti astuvat kuvaan. Isä ja äiti jakavat osuuden puoliksi. On mahdollista, että vainajan vanhemmat tai toinen heistä on jo menehtynyt. Tällöin perintö menee vainajan sisaruksille tai sisarusten lapsille, jos vainajan sisaruksetkin ovat menehtyneet. Nykyaikana uusioperheet ovat yleistyneet samoin kuin veli- ja sisarpuolet. He eivät kuitenkaan peri muuta kuin sen mitä heidän vanhemmilleen olisi kuulunut, sillä heillä ei ole perintöoikeutta kuin biologisiin vanhempiinsa. Veli - ja sisarpuolen lapsilla on tietysti myös perintöoikeus. (PK 2 luku 2 §.) Jos kuitenkaan ketään edellä mainituista ei ole, perintö menee vainajan iso-

vanhemmille. Jos isovanhemmista joku on menehtynyt, kuuluu hänen osuutensa isovanhemman lapsille eli perittävän tädeille, sedille ja enoille. (PK 2 luku 3 §.) Perinnönjako voi siis mahdollisesti ulottua hyvinkin pitkälle. Serkut eivät kuitenkaan ole oikeutettuja perintöön. (Koponen 2013,14.) Opinnäyte-työn liitteeksi on luotu kaavio havainnollistamaan perimysjärjestystä. Kaavio on nimellä Liite 2. Perimysjärjestys

4.2.2 Perunkirjoitus

Perunkirjoitustilaisuus tulee järjestää 3 kk kuluessa kuolemasta (PK 20 luku 1 §). Kuolinpesän osakas, jonka hallinnassa jäämistöomaisuus on, vastaa siitä, että perunkirjoitus pidetään vainajan kuoleman jälkeen (PK 20 luku 2 §). Perunkirjoitusvelvollisuus on sillä henkilöllä, jolla on eniten tietoa pesän tilasta eli vainajan omaisuudesta ja veloista (PK 20 luku 6 §). On siis mahdollista, että avopuoliso jolla ei ole edes osakasasemaa on velvollinen toimittamaan perunkirjoitus, jos pesän osakkaat eivät saa asiaa hoidettua. Avoleski ei kuitenkaan joudu vastuuseen pesän tai vainajan veloista, vaikka perunkirjoitusvelvollisuus laiminlyötäisiin (Koponen 2013, 34). Jos osakkaat eivät saa suoritettua perunkirjoitusta 3 kk määräajassa, on heillä mahdollisuus hakea lisäaikaa. Lisäaikaa voi saada esimerkiksi tilanteessa, jossa jäämistö on hyvin laaja tai jos perittävällä on ollut liiketoimintaa eikä tilinpäätöstä ole vielä suoritettu. Perunkirjoitus on kuitenkin lain mukaan suoritettava, jokaiselle Suomessa vakinaisesti asuneelle henkilölle.

Perunkirjoitustilaisuudessa tehdään selvitys vainajan varallisuudesta ja sen pohjalta tehdään myös perukirja (PK 20 luku 4 §). Käytännössä tilaisuudessa siis selvitetään mitä peritään, ketkä perivät ja kuinka paljon perintöveroja tulee maksettavaksi. Perunkirjoitukseen kannattaakin osallistua, sillä siellä pesänosakas saa tietoa pesän tilasta ja siitä, onko joku saanut esimerkiksi ennakkoperintöä. Perunkirjoitustilaisuudessa myös usein selviää, aikooko leski jäädä asumaan puolisoitten yhteisenä kotina käyttämään asuntoon ja pitääkö hän pesän omaisuuden jakamattomana hallinnassaan (Koponen 2013, 34). Osakas voi myös valtuuttaa jonkun pesän muista osakkaista tai pesän ulkopuolisen henkilön edustamaan itseään. Osakas voi myös halutessaan ottaa perunkirjoitustilaisuuteen mukaan avustajan. Tämä onkin kannattavaa, jos tiedossa on, että osakkailla on näkemyseroja.

Perunkirjoituksessa selvitettyt asiat kirjataan perukirjaan uskottujen miesten toimesta. Perunkirjoituksessa laadittua asiakirjaa eli perukirjaa ei tarvitse enää lähtökohtaisesti toimittaa muille viranomaistahoille kuin verottajalle. Jos kuitenkin kuolinpesän osakkaana on alle 18-vuotias henkilö tai henkilö, jolle on muun kuin iän takia määrätty edunvalvoja, tulee perukirjasta toimittaa jäljennös vajaavaltaisen etua valvovaan maistraattiin. (Koponen 2013,37.)

4.2.3 Perukirja

Perukirja sisältää tiedon vainajan omaisuudesta ja veloista. Perukirjaan luetteloidaan vainajan varallisuus esimerkiksi pankkitilien saldot, asunnot, kesämökit ja niiden arvot sekä vainajalta jääneet velat esimerkiksi luottokortit ja asuntolaina. Varattomasta pesästä on myös laadittava perukirja. Tällöin voidaan kirjata ”vainajalta ei tietävästi jäänyt omaisuutta eikä velkaa” (Koponen 2013, 32).

Perukirjaan kirjataan tieto vainajasta eli nimi, sosiaaliturvatunnus, kuolinpäivä sekä viimeinen osoite ja kotikunta. Perukirjaan on hyvä kirjata ylös missä ja milloin perukirja on tehty. Perukirjaan kirjataan myös pesän osakkaat ja heidän osoitteensa sekä sosiaaliturvatunnukset. Jos perinnönjättäjällä on testamentti, tulee se mainita sekä testamentin saajat. Pesänhoitajan tai vaihtoehtoisesti voidaan puhua pesän ilmoittajasta, tulee myös mainita sekä tiedot ketkä olivat paikalla perunkirjoitustilaisuudessa. Jos vainajalla ja leskellä oli avio-oikeus toistensa omaisuuteen, tulee tämä myös mainita. Perukirjassa myös luetaan vainajan varat sekä velat. Jos vainaja oli avioliitossa ja puolisoilla oli avio-oikeus, myös lesken omaisuus tulee lueta. Jos avio-oikeutta ei ollut niin lesken varoilla ei ole merkitystä perinnönjaossa. Tällöin toki vainajan leski ei kuulu edes kuolinpesän osakkaisiin eikä näin ollen välttämättä ole perunkirjoitustilaisuudessa. Jos leskellä on avio-oikeus vainajaan, on hänellä myös oikeus olla luovuttamatta tasinkoa puolison perillisille. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jos leski on varakkaampi kuin edesmennyt puoliso, ei hänen ole pakko maksaa tasinkoa kuolinpesälle. Perukirjaan tulee kirjata myös tieto siitä, pysyykö jäämistö lesken hallinnassa ja jakamattomana vai pitääkö hän vain osan esimerkiksi puolisoitten yhteisen kodin hallinnassa. Perukirjassa tulee myös mainita tieto ennakkoperinnoista, koska niillä on vaikutusta itse perinnönjakoon. Jos vainajalla oli henkivakuutus ja siitä on tullut vakuutusmaksu kuolinpesälle tai edunsaajalle, tulee nämä

myös mainita. Tämän osalta tulee mainita kuka tai ketkä ovat edunsaajia ja summat. Perukirjaan kirjataan myös asiakirjat, joiden pohjalta perunkirjoitus on tehty. Tällaisia voivat olla sukuselvitys, virkatodistukset, kuitti hautauskuluista sekä erilaiset selvitykset arvopapereista tai pankkien saldoilmoitukset. Perukirjan allekirjoittavat niin kuolinpesän ilmoittaja kuin kaksi uskottua miestä. Myös osallistujien eli olettavasti pesänosakkaiden allekirjoitukset voidaan ottaa perukirjaan. (Norri, 2017, 288-292.)

4.2.4 Osakasluettelon vahvistaminen

Perukirja sisältää osakasluettelon ja se on mahdollista vahvistaa maistraatissa. Vahvistaminen ei kuitenkaan ole pakollista. Jotta osakasluettelo voidaan vahvistaa, tulee liitteenä olla perukirja, sukuselvitys ja mahdollinen testamentti ja avioehto. Vahvistamista voivat pyytää perilliset, leski, yleistestamentin saaja, pesänselvittäjä tai -jakaja sekä testamentin toimeenpanija (Koponen 2013, 35). Osakasluettelon vahvistaminen helpottaa osakkaiden toimia esimerkiksi pankissa. Tällä pankki voi varmistaa, että kaikilla pesän osakkailla on samat valtuudet toimia. Vahvistettu luettelo auttaa myös osakkaita heidän myydessään kuolinpesän omaisuutta, sillä vahvistettu luettelo antaa ostajalla varmuuden siitä, että osakkaalla on oikeus toimiinsa.

Vahvistaminen tulee kuitenkin kysymykseen tilanteessa, jossa avio- tai sukulaissuhteet eivät käy ilmi kirkonkirjoista tai muusta väestörekisteristä (Koponen 2013, 36). On mahdollista, että osa kirkonkirjoista on tuhoutunut ja näin ollen ei saada katkeamatonta sukuselvitystä. Vahvistaminen voi tulla myös kysymykseen, jos vainaja on asunut ulkomailla, tällöin tietoja ei välttämättä ole edes mahdollista saada rekisterimuodossa (Norri 2017, 334). Tilanne jossa kuolinpesän osakkaita on hyvin paljon ja vainajalla ei ollut rintaperillisiä, on selkeintä hankkia luettelolle vahvistus.

4.2.5 Ositus

Suomen laissa ei ole vaatimusta, että ositus tulisi suorittaa eikä ositukselle ole asetettu mitään aikarajaa. Avioliittolain (AL, 13.6.1929/234) 85 § mukaan ositus on kuitenkin suoritettava, jos kuolleen puolison perilliset sitä vaativat tai puoliso. Ositus, jota tässä käydään läpi, koskee tilannetta jossa osapuolina ovat leski ja kuolleen puolison perilliset.

Tämä ositus ei siis ole sovellettavissa avioerosta johtuvaan tasinkojakoon. Keskityn käsittelemään ositusta enimmäkseen siltä kannalta, että puolisoilla ei ollut avioehtoa. Jos vainaja oli naimisissa ja häneltä jäi leski, on ositus heidän välillään suoritettava ennen perinnönjakoon ryhtymistä. Osituksessa selvitetään, kuinka paljon puolisoilla on avio-oikeuden alaista omaisuutta ja kyseinen summa jaetaan puoliksi puolisoitten kesken. (Minilex n.d.) Ositus tulee kyseeseen, jos puoliset olivat naimisessa ja heillä ei ollut toisiaan poissulkevia avioehtoja. Jos vainajalla ei ole rintaperillisiä leski on perillisasemassa yksin ja näin ollen ositusta ei myöskään suoriteta, vaan vainajan omaisuus siirtyy leskelle. Vasta lesken kuoleman jälkeen suoritetaan ositus ensiksi kuolleen ja jälkeen eläneen puolison sukulaisten kesken. (Norri 2017, 372.)

Ositus tarkoittaa sitä, että vainajan ja lesken omaisuudet erotellaan. Heidän yhteinen omaisuutensa jaetaan sekä suoritetaan mahdollisesti tasinkoa. Kaikki heillä oleva omaisuus otetaan osituksessa huomioon. Sillä ei ole merkitystä onko omaisuus saatu ennen avioliittoa vai avioliiton aikana. Puolisoilla on oikeus toistensa omaisuuteen, jos heillä ei ole pois sulkevaa avioehtoa. Testamentilla tai lahjana saatu omaisuus otetaan myös osituksessa huomioon. On toki mahdollista, että lahjakirjaan tai testamenttiin on kirjattu, että kyseinen omaisuus ei ole avio-oikeudenaista ja näin ollen sitä ei jaeta puolisoitten välillä. (Norri 2017,370-374.) Tällainen tilanne voi tulla kysymykseen esimerkiksi suvun kesämökkiä testamentattaessa. Vanhemmat ovat esimerkiksi testamentanneet kesämökin tyttärelleen ja pojalleen, mutta he ovat halunneet, että mökki pysyy varmasti heidän suvullaan, joten he ovat kirjanneet testamenttiin ehdon, että lasten puolisoilla ei ole avio-oikeutta mökkiin.

Kun ositus on suoritettu ja on saatu selville, kuinka paljon kummallakin on omaisuutta, tulee kysymykseen tasinko. Tasinko tarkoittaa sitä, että varakkaampi puoliso maksaa tasinkoa eli antaa vähemmän omistavalle puolisolle joko omaisuutta tai rahaa. Jos varakkaampi puoliso kuolee ensin, leski voi pyytää tasinkoa kuolinpesältä. Mutta jos vähemmän omistava puoliso kuolee ensin ei varakkaamman puolison ole luovutettava tasinkoa kuolinpesälle. Tässä tapauksessa vainajan perilliset jakavat vainajan omaisuuden keskenään ja leski pitää omansa. Leskellä on myös oikeus vedota leskensuojaan, joka on säädetty perintökaaren 3 luvussa 1 § ja pitää asunto-osake jakamattomana hallinnassaan. (Norri 2017,372-373.) Tämä takaa sen, että leski saa asua puolisoitten yhteisesti hallinnoimassa asunto-osakkeessa. Leski ei kuitenkaan voi myydä asunto-osaketta ilman perillisten lupaa.

Vainajan ja lesken välillä suoritettavasta osituksesta tulee tehdä osituskirja. Osituskirjaan kirjataan tieto vainajan ja lesken omaisuuksista ja siitä mitä omaisuutta on siirtynyt kuolinpesälle ja mitä leskelle. Osituskirjaan on hyvä kirjata myös tieto, jos on suoritettu taksinkoa. Osituskirjaan otetaan allekirjoitukset kuolinpesän osakkailta ja leskeltä, jotta voidaan myöhemmin todeta, että kaikki ovat suostuneet ositukseen ja voidaan välttyä riidoilta. Kun ositus on suoritettu ja osituskirja tehty voidaan aloittaa perinnönjako kuolinpesän osakkaiden kesken. Kun ositus on tehty vainajan ja lesken välillä, ei leski kuulu enää kuolinpesään. Näin ollen lesken suostumusta ei enää tarvita kuolinpesän toimiin. (Norri 2017, 370-373.)

Tilanteessa, jossa asunto-osake siirtyy yksin lesken hallintaan, tulee lesken pyytää osakeluetteloon rekisteröintiä. Oikeaksi todistetun osituskirjan avulla esimerkiksi leski saa rekisteröityä saantonsa osakeluetteloon. Perinnönjakokirjan avulla kuolinpesän osakkaat taas saavat itsensä merkittyä osakeluetteloon. Osakekirjan tulee sisältää katkeamaton siirtomerkintöjen sarja ja sen tulee ulottua rekisteröintiä pyytävään asti. Siirtomerkinnän voi tehdä pesänjakaja. Varainsiirtoveron maksu ei tule kysymykseen perintönä saadusta omaisuudesta, paitsi jos pesän varojen ulkopuolisilla varoilla maksetaan esimerkiksi hyvitystä tai jos varat ovat avio-oikeuden ulkopuolisia. (Estlander&CO n.d.)

4.2.6 Perinnönjako

Perintöä ei voida jakaa ennen kuin pesä on selvitetty eli perukirja on laadittu (PK 23 luku 1 §). Perukirjaan tulee kirjata tieto vainajan omaisuudesta eli niin varoista kuin veloista ja näin saadaan selville mitä jää jaettavaksi. Jos vainaja oli naimisissa, omaisuuden ositus tulee toimittaa puolisoitten välillä ennen kuin perintö voidaan jakaa (PK 23 luku 1 §). Perinnönjakokirjassa mainitaan miten perintöosuudet ovat jakautuneet ja keille. Näin ollen myös osakeluettelomerkintä voidaan tehdä perinnönjakokirjan mukaisesti. Jakokirjaan tulee kaikkien kuolinpesänosakkeiden sekä kahden esteettömän todistajan allekirjoitukset. Jos kuolinpesällä on ollut pesänjakaja, riittää hänen allekirjoituksensa jakokirjaan. (PK 23 luku 9 §.) Kun jakokirja on allekirjoitettu, tulee perinnönjako lainvoimainen.

Jotta osakeluettelomerkintä voidaan tehdä, tulee isännöintitoimistoon toimittaa myös osakekirja. Osakekirjassa tulee olla jatkuva ja katkeamaton siirtomerkintöjensarja ja merkintöjen tulee ulottua aina osakeluetteloon rekisteröintiä pyytävään asti. Osakekirjan sekä jakokirjan avulla voidaan todeta, onko rekisteröintiä pyytävällä oikeus tulla merkityksi osakeluetteloon. Kuolemantapauksissa vainaja ei itse ole voinut tehdä siirtomerkintää vaan merkinnän voi tehdä pesänjakaja. Jos asunto-osakeyhtiön osakkeiden hallintaoikeus siirtyy testamentin välityksellä niin merkinnän voi suorittaa testamentin toimeenpanija. Testamentin toimeenpanija voi olla esimerkiksi testamentin laatinut lakimies, itse testamentin saaja tai perillinen. (Isännöintiverkko n.d.)

Vainaja on voinut määrätä tietyn henkilön huolehtimaan kuolinpesästä perillisten sijasta. Tällainen määräys on kuitenkin mahdollista tehdä vain testamentilla. Jos testamentissa on määrätty tietty ihminen hallinnoimaan kuolinpesää, on määräys sitova eikä kyseinen henkilö voi siirtää tehtävää kenellekään toiselle. (PK 19 luku 4 §.) Perillisillä on kuitenkin mahdollisuus moittia testamenttia ja niin kauan, kunnes testamentin moiteaika on kulunut umpeen, on kuolinpesän omaisuus kuolinpesän osakkaiden hallinnassa (PK 14 luku 5 §).

Varainsiirtoveroa ei lähtökohtaisesti tarvitse maksaa omaisuudesta, joka on saatu perintönä, osituksessa tai testamentilla. Varainsiirtoveroilmoituksen toimittaminen voi kuitenkin tulla kyseeseen myös perinnönjako tilanteessa. Varainsiirtovero voi tulla maksettavaksi, jos kuolinpesän osakkaan jako-osuus ei kata asunto-osakkeen arvoa. Toisin sanoen, jos kuolinpesän osakas saa asunto-osakkeen perintönä, mutta joutuu maksamaan pesän ulkopuolisista varoista hyvitystä muille pesäosakkaille, hänen tulee maksaa varainsiirtoveroa. (VSVL 4 §.) Kuolinpesän osakkaiden kannattaakin miettiä perinnönjaossa mikä on heille kaikista kannattavin vaihtoehto. Pesä on mahdollista jakaa niin, että yksi saa asunto-osakkeen ja muut saavat samalla arvolla rahaa. Tämä ei kuitenkaan välttämättä ole mahdollista pesän varojen vähäisyyden takia.

4.2.7 Jakamaton kuolinpesä

Kun ihminen kuolee jää hänestä jälkeen kuolinpesä. Kuolinpesä muodostuu kaikille ja se sisältää vainajan omaisuuden. Kuolinpesä on niin kauan olemassa, kunnes omaisuus on jaettu. Omaisuus voidaan myös jakaa osittain. Kuolinpesä on olemassa niin kauan, kun-

nes jokin osa omaisuudesta on jakamatta. Kuolinpesä on mahdollista jättää myös kokonaan jakamattomaksi jopa useiden vuosien ajaksi. Kuolinpesän jakamiselle ei ole määritetty aikarajaa. (Jakamaton kuolinpesä n.d.) Perintövero velvollisuus muodostuu kuitenkin heti vainajan kuoltua, sillä siitä hetkestä alkaen katsotaan vainajan omaisuuden siirtyneet perillisille (PerVL 5 §). Näin ollen perukirja on laadittava. Perukirjan lisäksi tulee olla sukuselvitys. Sukuselvityksen voi hankkia seurakunnalta tai maistraatista. Jos vainaja kuului seurakuntaan saa sukuselvityksen seurakunnalta, mutta jos vainaja ei kuulunut seurakuntaan tulee tilaus tehdä maistraatin kautta. (Tampereen seurakunnat n.d.) Sukuselvityksestä käy ilmi vainajan puoliso sekä edelliset puoliset, lapset sekä vainajan vanhemmat. Perukirja on myös mahdollista vahvistaa maistraatissa, mutta jos näin ei toimita niin tulee oikeustoimia tehdessä esittää myös nippu virkatodistuksia. Virkatodistuksista käy ilmi katkeamaton sukuselvitys vainajasta 15-vuotiaasta lähtien aina kuolemaan asti. Perukirjan vahvistaminen vähentää paperin määrää, sillä vahvistetusta perukirjasta esimerkiksi isännöitsijä näkee osakaspiiriin kuuluvat henkilöt. (Koponen 2013,35-37.)

Jakamaton kuolinpesä on yleinen varsinkin tapauksissa, jossa perillisinä ovat leski sekä lapset. Jossain tapauksissa omaisuus saattaa sisältää esimerkiksi sukutilan jolla on suuri tunnearvo ja näin ollen tila päätetään jättää jakamatta. Jakamattomassa kuolinpesässä vainajan omaisuus on kuolinpesän omistuksessa. Kuolinpesän osakkaat hallinnoivat omaisuutta yhteisesti. Kuolinpesän osakkaita voivat olla vainajan puoliso, yleistestamentin saajat sekä perilliset. Perillisiä ovat perintökaaren mukaiset henkilöt. On myös mahdollista, että käräjäoikeus määrää kuolinpesälle pesänjakajan. Tässä tapauksessa pesänjakaja tekee päätökset esimerkiksi kuolinpesän omaisuuden myynnin suhteen. (Koponen 2013, 66-67.)

Kuolinpesä saatetaan jättää jakamatta, jos omaisuutta on niin vähäinen määrä, että jakokustannukset nousisivat suhteessa omaisuuden määrään liian kalliiksi. Jakamattomuus voi tulla myös kyseeseen, jos kuolinpesän osakkaat ovat kovin riitaisia eivätkä saa hoitettua perinnönjakoa riitojensa vuoksi. Riitaisissa tilanteissa pesän osakkaat voivat ottaa avukseen toki pesänselvittäjän ja pesänjakajan. Käräjäoikeus määrää tarvittaessa pesänselvittäjän sekä pesänjakajan. Jakamattoman kuolinpesän osakkaiden kuollessa heidän tilalleen tulevat heidän perillisensä eli esimerkiksi omat lapset. Näin ollen kuolinpesän omaisuutta on jakamassa ehkä suurempi määrä henkilöitä kuin alkuun ja osuudet pienevät henkilöä kohden. Kuolinpesän hallinnointi myös vaikeutuu huomattavasti, kun

osakkaiden määrä kasvaa. Perintöverot on kuitenkin maksettava, vaikka pesä jäisi jakamatta. Perintöveroja varten on mahdollista jakaa pesä osittain esimerkiksi tilivarojen osalta ja näillä maksaa sitten perintövero. (Koponen 2013, 66-67.)

4.2.8 Testamentti

Kaikilla 18-vuotta täyttäneillä on oikeus tehdä testamentti. Myös alle 18-vuotiaalla on oikeus tehdä testamentti, jos hän on tai on ollut naimisissa. Henkilö, joka on täyttänyt 15-vuotta voi määrätä testamentissaan vain omalla työllään ansaitsemastaan omaisuudesta (PK 9 luku 1 §). Testamentin tarkoitus on, että henkilö voi ennen kuolemaansa määrätä siitä kuka saa hänen omaisuutensa hänen kuoltuaan. Testamentilla voi esimerkiksi määrätä tietyn asunto-osakkeen haluamalleen henkilölle. Testamentin avulla voidaan myös muistaa henkilöitä tai yhdistystä, jolla ei muuten olisi oikeutta perintöön. Kyseisen dokumentin avulla voidaan myös pyrkiä turvaamaan eloonjääneen puolison talous. Testamentin laatijalla on itsellään täysi oikeus määrätä mitä hän kirjaa testamenttiin ja kenelle hän haluaa testamentata. Hänelle on myös aina oikeus muuttaa tai perua testamentti (PK 10 luku 5 §.) Testamentin laadinnassa tulee kuitenkin ottaa huomioon muutama asia. Jos testamenttaajalla on rintaperillisiä hän ei voi sivuuttaa heidän perintöoikeuttaan. Rintaperillisillä on oikeus heidän lakiosaansa, ellei heitä ole tehty perinnöttömiksi. (PK 7 luku 1 §.) Perinnöttömäksi tekemiseen vaaditaan maininta asiasta testamenttiin ja rintaperillisen on tullut syyllystyä johonkin vahvasti testamenttaajaa loukkaavaan tekoon. Teko tulee kuitenkin pystyä näyttämään toteen. Vaikka testamenttaaja kirjaisikin rintaperillisen perinnöttömäksi, on perinnöttömäksi tehdyn rintaperillisillä oikeus osuuteensa. Näin ollen, jos mummo jättää poikansa perinnöttömäksi tulevat lapsenlapset oman isänsä sijasta perillisiksi.

Jos testamenttaaja on jättänyt lakiosat huomioimatta ja testamentannut omaisuutensa kokonaan vaikkapa kummilapselleen, tulee rintaperillisten vaatia lakiosaansa, jos he sen haluavat. Jos rintaperilliset eivät vaadi lakiosaansa jää testamenttausvapauden ylittävä testamentti voimaan. (Norri 2017,77-78.)

Testamentin sisältöä tai edes sitä, että testamentti on laadittu ei ole pakko kertoa kenellekään. Toki, jotta testamentti tulee huomioiduksi perinnönjaossa sitä on hyvä säilyttää paikassa, josta perilliset sen varmasti löytävät perinnönjättäjän kuoltua. Testamentin voi

viedä esimerkiksi pankin tallelokeroon tai jos testamentti on laadittu asianajajan avustuksella voi sen jättää hänen huolehdittavakseen. Testamentin voi kuitenkin halutessaan antaa myös itse testamentin saajalle säilytettäväksi.

Asunto-osakkeen testamentilla itselleen saaneen henkilön tulee toimittaa jäljennös testamentista isännöintitoimistoon sekä selvitys testamentin lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuus voidaan todeta esimerkiksi jakokirjasta, josta käy ilmi perintöosuudet sekä testamentattu omaisuus ja maininta kenen hyväksi testamentattu omaisuus siirtyy. Testamentin lainvoimaisuus tulee esiin myös, kun perilliset ilmoittavat kirjallisesti saaneensa testamentin tietoonsa. Testamentin saajan tulee myös toimittaa osakekirja, josta käy ilmi katkeamaton siirtomerkintäsarja. Siirtomerkinnän voi tehdä testamentin toimeenpanija tai pesänjakaja. Perukirja tulee myös toimittaa. Varainsiirtoveroilmoitusta ei tarvita, sillä testamentilla saadusta asunto-osakkeesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveron maksaminen voi tulla kuitenkin kyseeseen esimerkiksi tilanteessa, jossa testamenttaaja ei ole ottanut testamentissaan huomioon rintaperillisten oikeutta lakiosaan. Tässä tapauksessa testamentin saaja voi joutua maksamaan kuolinpesälle hyvitystä saamastaan omaisuudesta. (Isännöintiverkko n.d.)

4.3 Muut tilanteet asunto-osakeyhtiössä

4.3.1 Häätö

Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus ottaa osakkaan huoneisto hallintaansa osakkaan laiminlyöntien johdosta. Toimenpiteeseen voidaan ryhtyä esimerkiksi maksamattomien yhtiövastikkeiden vuoksi. Asunnon haltuunotto voi kestää enimmillään kolme vuotta ja asiasta tulee päättää yhtiökokouksessa. (AOYL 8 luku 2 §.)

Ensimmäiseksi hallituksen tulee antaa osakkeenomistajalle kirjallinen varoitus (AOYL 8 luku 3 §.) Jos kirjallinen varoitus ei tehoa, voidaan tehdä päätös haltuunotosta yhtiökokouksessa (AOYL 8 luku 4 §.) Jos taloyhtiö päätyy ottamaan huoneiston haltuunsa, on asukasta pyydettyävä muuttamaan pois. Asukas ei välttämättä suostu muuttamaan, tällöin yhtiökokouksen päätökselle tulee saada vahvistus tuomioistuimesta. Vahvistuksen saatu-

aan taloyhtiö voi kääntyä ulosottoviranomaisen puoleen, joka toimittaa asukkaalle muuttokehotuksen. (AOYL 8 luku 5 §.) Muuttokehotuksessa asukasta kehoitetaan muuttamaan sovittuun muuttopäivään mennessä ja huolehtimaan omaisuutensa pois viennistä. Jos asukas ei toimi annettujen ehtojen mukaan, ulosottoviranomainen toimittaa hädän.

Vaikka yhtiö ottaa huoneiston hallintaan, säilyy osakkeen omistusoikeus kuitenkin osakkaalla. Koska omistusoikeus säilyy osakkaalla kyseessä ei ole osakesiirto eikä osakekirjaan tule merkintään. Jos yhtiö vuokraa huoneiston eteenpäin eikä osakkaan vastikerästejä tarvitse kuitata vuokratuloista, tulee vuokratulot tilittää osakkaalle. (AOYL 8 luku 6 §.) Huoneisto on myös mahdollista myydä haltuun ottamisen jälkeen. Tässä tapauksessa uuden osakkeen omistajan tulee suorittaa eräänntyneet vastikkeet ja kustannukset, joita osakehuoneistosta on kertynyt. (AOYL 8 luku 7 §.)

4.3.2 Osakkeiden lunastaminen yhtiötoimesta

Asunto-osakeyhtiölaki määrää, että yhtiö ei voi omistaa itse kaikkia osakkeitaan. Laissa myös todetaan, että yhtiön lunastaessa osakkeitaan sen tulee käyttää siihen jakokelpoisia varojaan. Asunto-osakeyhtiölain 18 luvun 4 §:n mukaan yhtiön omien osakkeiden lunastamista koskeva päätös tulee tehdä yhtiökokouksessa $2/3$ määräänemmistö päätöksellä. Lunastukseen tulee myös liittyä jokin tarkoitus eli yhtiö ei voi vain lunastaa osakkeita saadakseen niistä voittoa. Yhtiö voi esimerkiksi lunastaa huoneiston talonmiehen käyttöön taikka hankkia autopaikkoja, joita vuokrata osakkailleen. (Skarra 2013, 31-32.)

4.3.3 Lunastuslauseke yhtiöjärjestyksessä

Lähtökohta on, että osakkeen omistaja voi myydä osakkeensa vapaasti kenelle tahansa. Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 § mukaan yhtiöjärjestyksessä voi kuitenkin olla lunastuslauseke, joka rajoittaa osakkeenomistajan vapautta. Lunastuslauseke yhtiöjärjestyksessä tarkoittaa käytännössä sitä, että osakkeenomistaja voi laittaa osakkeensa myyntiin ja jopa tehdä siitä kaupat, mutta muilla samaisen asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistajilla on etuoikeus lunastaa osake itselleen. Lunastusoikeudella voidaan käytännössä rajoittaa osakkeiden myyntiä ulkopuolisille tahoille. (AOYL 2 luku 5 §.) Lunastusoikeus voi olla määrätty niin osakkaille kuin yhtiöllekin taikka molemmille. Lunastuslauseke on

yleinen varsinkin vanhemmissa taloyhtiössä, mutta sen olemassaolo kannattaa tarkistaa uudemminkin kohteissa. Lunastuslausekkeella on varsinkin aikaisemmin ollut tarkoitus mahdollistaa ei-toivottujen asukkaiden pois rajaaminen. Jotta lunastuslauseke saadaan yhtiöjärjestykseen, on 2/3 osakkeen omistajista kannatettava tätä toimenpidettä. Lunastuslausekkeen vähimmäissisältö on määritelty asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §. Vanhoissa yhtiöjärjestyksissä voi olla myös etuostolausekkeitä. Uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen tehdyissä yhtiöjärjestyksissä näitä ei enää voi olla. Etuostolauseke ja lunastuslause voivat helposti mennä sekaisin ja niissä kannattaakin olla tarkkana. Lunastuslauseke ja etuostolauseke eroavat toisistaan sillä, että etuostolausekkeen mukaan osakkeita tulee tarjota lunastettavaksi muille osakkaille tai yhtiölle jo ennen omistusoikeuden siirtymistä yhtiön ulkopuolelle. (Skarra 2013,15.) Lunastuslausekkeessa taas osakkeet voidaan lunastaa vasta omistusoikeuden siirryttyä uudelle omistajalle. Lunastuslausekkeen mukaan uusi omistaja ilmoittaa hallitukselle omistavansa osakkeet, mutta etuostolausekkeessa myyntiä harkitsevan osakkaan tulee ilmoittaa myyntiaikeistaan.

Asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty tarkkaan maksimimääräajat lunastusmenettelylle. Kyseisistä ajoista voidaan poiketa yhtiöjärjestyksessä, mutta vain lyhentämällä määräaikoja. Kun hallitus saa tiedon osakkeiden siirrosta, on tällä 2 viikkoa aikaa ilmoittaa asiasta osakkailta. Lunastushaluisen osakkaan taas tulee esittää lunastusvaatimuksensa 1 kk kuluessa siitä, kun hallitus on saanut tiedon osakkeen siirtymisestä. Lunastushinta tulee maksaa 2 viikon kuluessa lunastusvaatimuksen esittämiselle varatun määräajan päättymisestä. Jos lunastushintaa ei ole määrätty, lasketaan aika lunastus-hinnan vahvistamisesta. (Skarra 2013,20-21.)

4.3.4 Osakas lunastajana

Itse lunastusmenettely alkaa siinä vaiheessa, kun osakkeet siirtyvät ulkopuoliselle eli kun kaupat osakkeista on tehty. Osakkeiden saajan tulee tässä vaiheessa ilmoittaa osakkeiden siirtymisestä sekä kauppahinta hallitukselle. Hallituksen tehtäväksi jää ilmoittaa kaikille lunastukseen oikeutetuille kirjallisesti osakkeiden siirtymisestä. Lunastukseen oikeutetun tulee esittää lunastusvaatimuksensa ja maksaa lunastushinta määrättyssä ajassa. On myös mahdollista, että useampikin henkilö on kiinnostunut käyttämään lunastusoikeuttaan. Tässä tapauksessa heidän välillään voidaan suorittaa arvonta, kuka osakkeet saa lunastaa. Lunastusajan kuluttua loppuun yhtiö maksaa lunastushinnan osakkeiden alkuperäiselle

ostajalle osakekirjaa vastaan ja antaa osakekirjan eteenpäin lunastajalle. Lunastusmenetely päättyy yhtiön merkityssä osakkeiden lunastaja osakasluetteloon. (AOYL 2 luku 5 §.) Lunastuksesta on hyvä tehdä lunastuskirja. Lunastuskirjaan kirjataan tieto siitä kuka lunastaa osakkeet, mitkä osakkeet ovat kyseessä ja keneltä lunastetaan. (Skarra 2013, 77-78).

Kiinteistöliiton lakimies Sirkka Terhon mukaan lunastuslausekkeen kanssa kannattaa olla tarkkana, eikä lunastusaikana kannata alkaa tekemään mitään muutostöitä huoneistoon. Jos osakkeen uusi omistaja aloittaa, vaikka remontin lunastusajan vielä ollessa voimassa ja joku asunto-osakeyhtiön osakkaista päättääkin käyttää lunastusoikeuttaan, voi uusi omistaja joutua korvausvelvolliseksi. Jos huoneiston remontoinnista aiheutuu esimerkiksi purkutöiden takia huoneiston arvon alentumista, tulee tämä osakkeen omistajan korvattavaksi. Jos taas remontti on nostanut huoneiston arvoa, ei tätä huomioida lunastushinnassa. (Terho 29.10.2016.) Korkeimman oikeuden tapaus 2008:64 on hyvä esimerkki korvausvelvollisuuden olemassaolosta. Kyseisessä tapauksessa pariskunta aloitti asunnon remontoinnin, vaikka lunastusaikaa oli vielä jäljellä. Eräs talon osakkaista käytti lunastusoikeuttaan ja pariskunta joutui vahingonkorvausvastuuseen asunnon lunastajalle.

4.4 Asunto-osakeyhtiön muut saannot

4.4.1 Sulautuminen

Osakeyhtiön sulautumisesta voidaan käyttää myös nimitystä fuusio. Sulautuminen tarkoittaa sitä, että yhtiö A sulautuu yhtiöön B. Tällöin A:n varat ja velat siirtyvät B:lle. Yritys B on niin sanottu vastaanottava yhtiö. Sulautuva yhtiö A saa sulautumisvastikkeena esimerkiksi yhtiö B:n osakkeita. (AOYL 19 luku 1 §.) Sulautuminen voidaan järjestää esimerkiksi niin, että yksi tai useampi yhtiö sulautuu jo valmiina olevaan vastaanottavaan yhtiöön tai niin, että kaksi yhtiötä perustavat yhdessä yhden vastaanottavan yhtiön. (AOYL 19 luku 2 §.) Yhtiöiden hallitusten, jotka osallistuvat sulautumiseen on laadittava suunnitelma sulautumisesta. Kyseinen suunnitelma tulee päivätä sekä allekirjoittaa. (AOYL 19 luku 3 §.) Suunnitelma tulee ilmoittaa rekisteröitäväksi patentti- ja rekis-

terihallitukselle ja mukaan tulee liittää tilintarkastajan laatima lausunto. Lausunnossa tilintarkastaja arvioi onko suunnitelmassa annetut tiedot oikein ja ovatko ne riittäviä. (AOYL 19 luku 4 §.)

Sulautumisen seurauksena yhtiö A:n kaikki varat siirtyvät yhtiö B:lle. Näin ollen, jos A:lla on asunto-osakeyhtiön osakkeita siirtyvät ne yhtiö B:lle. Sulautumissuunnitelmassa luetellaan kaikki sulautuvan yhtiön varat, joten myös asunto-osakeyhtiön osakkeet tulee olla lueteltuina. Sulautumissuunnitelman toimittaminen isännöintitoimistoon on näin ollen tarpeellista. Kaupparekisteriotteen toimittaminen on myös tarpeen. Otteesta saadaan varmistettua vielä yhtiöiden Y- tunnuksot sekä viralliset nimet sekä sulautumissuunnitelman allekirjoittaneiden allekirjoitusosoikeus. Sulautumisesta on voitu päättää kokouksessa, joten jos kokouksesta on pöytäkirja, on se myös hyvä toimittaa. Pöytäkirjan toimittaminen ei kuitenkaan ole pakollista. Osakekirjan toimittaminen siirtomerkintöineen taas todistaa asunto-osakkeiden siirtyneen uuden yhtiön hallintaan.

4.4.2 Jakautuminen

Asunto-osakeyhtiön on mahdollista jakautua joko yhdelle tai useammalle asunto-osakeyhtiölle tai muulle osakeyhtiölle. Tällöin jakautuvan asunto-osakeyhtiön varat sekä velat siirtyvät samalla joko osittain tai kokonaan. Vastaanottava yhtiö taas luovuttaa jakautuvan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille jakautumisvastiketta, joka voi olla esimerkiksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, rahaa, muuta omaisuutta tai sitoumuksia. Käytännössä jakautuminen tarkoittaa siis sitä, että yhdestä yhtiöstä muodostuu useampi yhtiö tai osa useampia yhtiöitä. (AOYL 20 luku 1 §.)

Jakautuminen voidaan suorittaa kahdella eri tavalla. On mahdollista, että jakautuvan yhtiön kaikki varat ja velat siirtyvät kahdelle tai useammalle vastaanottavalle yhtiölle ja jakautuva yhtiö purkautuu. Tätä kutsutaan kokonaisjakautumiseksi. Yhtiö on mahdollista jakaa myös osittain. Osittain jakautumisessa vain osa jakautuvan yhtiön varoista ja veloista siirtyy yhdelle tai useammalle vastaanottavalle yhtiölle. Jakautuminen on mahdollista tehdä joko jo toimivaan yhtiöön tai yhtiöön, jota ollaan vasta perustamassa. Toki jakautuminen voidaan myös suorittaa niin, että toinen vastaanottavista yhtiöistä on jo toimiva ja toinen vastaanottava yhtiö perustetaan vasta jakautumisen yhteydessä. (AOYL 20 luku 2§.) Asunto-osakeyhtiön jakautumisesta tulee laatia jakautumissuunnitelma ja

suunnitelma tulee ilmoittaa rekisteröitäväksi patenti- ja rekisterihallitukseen (Patentti- ja rekisterihallitus 31.07.2017). Suunnitelman liitteeksi tulee liittää myös tilintarkastajan laatima selvitys jakautumissuunnitelmasta. Selvityksestä tulee käydä ilmi, onko suunnitelmassa riittävät tiedot perusteista, joiden mukaan jakautumisvastike määrätään. (AOYL 20 luku 4 §.)

Jakautuvalla yhtiöllä voi olla asunto-osakkeita omistuksessaan. Jakautumisen yhteydessä on siis mahdollista, että kyseiset asunto-osakkeet siirtyvät toiselle yhtiölle. Näin ollen jakautumissuunnitelmaan tulee kirjata tarkasti mitkä asunto-osakkeet siirtyvät ja mille yhtiölle. Jotta asunto-osakkeet jakautumisen yhteydessä saanut yhtiö saa itsensä merkityksi osakeluetteloon, tulee yrityksen toimittaa isännöintitoimistoon jakautumissuunnitelma. Suunnitelman tulee olla allekirjoitettu. Kaupparekisteriotteen toimittaminen tulee myös kysymykseen, sillä siitä saadaan tarkistettua yhtiöiden viralliset nimet sekä Y-tunnukset ja kenellä on allekirjoitusoikeus. Jakautumisesta on todennäköisesti päätetty kokouksessa ja asiasta on pöytäkirja. Kyseisen pöytäkirjan voi myös toimittaa isännöintitoimistoon, mutta se ei ole välttämätöntä. Osakekirja siirtomerkinnöillä tulee myös toimittaa. Osakekirja siirtomerkintöineen todistaa asunto-osakkeiden siirtyneen uuden yhtiön hallintaan.

5 POHDINTA

Työn tavoitteena oli luoda mahdollisimman selkeä, mutta kattava luettelo osakeluettelomerkinnän tekemiseen vaadittavista asiakirjoista eri tilanteissa. Kyseinen luettelo on nimellä Liite 1. Osakkeiden merkitseminen uudelle omistajalle. Luettelo on pyritty jäsentämään mahdollisimman selkeästi varsinkin perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen osalta. Luettelossa on otettu huomioon perintöoikeudellisten tapahtumien luonnollinen eteneminen. Työn loppuun on luotu myös Liite 2. Perimysjärjestys. Kyseisen liitteen tarkoitus on selkeyttää perimysjärjestystä lukijalle. Kuvioista voi olla helpompi tarkastaa perimysjärjestys kuin tekstistä.

Osakeluettelomerkinnän tekoon löytyy netistä monia ohjeita ja jokaisella isännöintitoimistolla tuntuu olevan oma käsityksensä siitä mitä asiakirjoja merkinnän tekemiseen tarvitaan. Pääasiassa asiakirjavaatimukset olivat yhtenäisiä, mutta siirtomerkinnän tekijästä löytyi eriäviä kommentteja. Pääasiassa kaikki isännöintitoimistot vaativat, että siirtomerkintä on tehty, mutta eriäviä mielipiteitä löytyi siitä kuka kyseisen merkinnän voi tehdä. Osalla isännöintitoimistoista oli todella suppea listaus ja toisilla taas ehkä turhankin laajasti kerrottu. Pyrin työssäni pysymään valitsemassani kannassa ja ohjeistukseeni olen pyrkinyt kirjaamaan vain välttämättömät asiakirjat muutamaan poikkeusta lukuun ottamatta. Ohjeistukseen olen kirjannut ylös myös huomioimisen arvoisia asioita, jotta asiakaspalvelu olisi mahdollisimman sujuvaa ja asiakas välttyisi monilta asiointikerroilta. Osakekirjan siirtomerkinnän suhteen olen pysynyt kannassani, että se tulee olla tehtynä. Ilman siirtomerkintää uutta osakkeen omistajaa ei voida kirjata osakeluetteloon.

Osakeluetteloon uuden omistajan merkitseminen ei itsessään ole ongelmallista, mutta oikeuden asiakirjojen pyytäminen asiakkaalta voi olla. Isännöintitoimistojen kannattaisikin panostaa koulutukseen ja pitää kaikille työntekijöilleen koulutus siitä, mitä asiakirjoja eri tilanteissa tarvitaan ja minkä takia. Tämä toki vain siinä tapauksessa, että työntekijöillä ei ole vaadittavaa koulutusta tai muuten riittävää tietoa. Yleensä asiat selkeytyvät ihmisille paremmin, jos osataan perustella, minkä takia tietty asiakirja on välttämätön.

LÄHTEET

Estlander & CO. N.d. Osakeluettelomerkinnät. Luettu 01.02.2018. <http://www.estlander.fi/asukkaille/osakeluettelomerkinnat>

Finlex. KKO: 2008:64. Asunto-osakeyhtiö - Osakkeen lunastaminen - Osakkeenomistajan muutostyö. Annettu 13.06.2008. <https://www.finlex.fi/fi/oi-keus/kko/kko/2008/20080064>

Isännöintiverkko. N.d. Osakeluettelomerkinnät. Luettu 05.02.2018. <https://www.isannointiverkko.fi/hyva-tietaa/osakeluettelomerkinnat/>

Kasso, Matti. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy.

Koponen, Juha.2013. Kuolinpesän osakkaan opas. Verotieto Oy. 11. uudistettu painos.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Osakehuoneiston myyminen. Päivitetty 13.5.2014. Luettu 31.03.2018. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/osakehuoneiston-myyminen/>

Laki24.N.d. Jakamaton kuolinpesä. Luettu 05.02.2018. <https://www.laki24.fi/jakamaton-kuolinpesa/>

Lakivälitys.N.d. Asunnon kauppakirja. Luettu 05.02.2018. <https://www.lakivälitys.fi/asunnon-kauppakirja>

Lindholm, Tuomo. 2012. Lahjaverokirja. Helsinki: Verotieto Oy

Maanmittauslaitos. N.d. Osakehuoneistorekisteri (ASREK-hanke). Luettu 31.03.2018. <https://www.maanmittauslaitos.fi/hankkeet/asrek>

Maanmittauslaitos. N.d. Vaihtokirja. Luettu 31.03.2018. https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions/exchange_deed

Minilex. N.d. Lesken perintöoikeus ja avioehto. Luettu 30.05.2018. <https://www.minilex.fi/a/lesken-perintöoikeus-ja-avioehto>

Norri, Matti. Perintö ja testamentti, Käytännön käsikirja. Alma talent. Helsinki 2017. Seitsemäs, uudistettu painos.

Patentti- ja rekisterihallitus. Nimiohjeet. Viimeksi päivitetty 24.08.2017. Luettu 03.02.2018. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystennimet/nimiohjeet.html>

Patentti- ja rekisterihallitus. Osakeyhtiön jakautumisen ilmoittaminen. Viimeksi päivitetty 31.07.2017. Luettu 03.03.2018. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/muutosilmoitus/jakautuminen.html>

Simola, Ulla. Asunto-osakkeet alkavat digittää. Taloustaito.18.08.2017. Luettu 01.04.2018. <https://www.taloustaito.fi/koti/asunto-osakkeet-alkavat-digittaa/>

Skarra, Elina. 2013. Lunastuslausekkeet taloyhtiössä. Kirjailija ja Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Suojanen, K.& Lakari, T.& Savolainen, M. ja Siirainen, A. Yritysoikeus ja yritystoiminnan muutostilanteiden juridiikka. 6.päivitetty painos,2011. Ks-kustannus Oy. Helsinki.

Suomen kiinteistölehti 2017. Sähköisen asunto-osakerekisterin toteutus käynnistyi. Luettu 02.02.2018 <http://www.kiinteistolehti.fi/sahkoisen-asunto-osakerekisterin-toteutus-kaynnistyi/>

Svahn, Sanna. 20.6.2016. Lahjakirjan muotovaatimukset. Luettu 03.03.2018. Saatavissa: <https://www.svahn.fi/lahjakirjan-muotovaatimukset/>

Tampereen seurakunnat. N.d. Virkatodistuksia on eri tyyppisiä, mm.: Saatavissa: https://tampereenseurakunnat.fi/palveluja/virkatodistus_ ja_sukuselvitys . Luettu 01.03.2018.

Terho, Sirkka. Kiinteistöliiton lakimies. Taloyhtiön lunastuslauseke on riski ostajalle. Turun Sanomat. 29.10.2016. Haastattelija Härkönen, Rebekka. <http://www.ts.fi/teemat/1074157182/Taloyhtion+lunastuslauseke+on+riski+ostajalle>

Vero.fi. 24.02.2017. Asunto-osakkeen ostaja – maksa varainsiirtovero ja tee ilmoitus. Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/ . Luettu 05.03.2018

Vero.fi. 2.1.2017. Lahja. Luettu. 02.03.2018. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/>

Välilä, Anu.2014. Hoida asunto-osakekirjaa huolella. Turun Sanomat. Luettu 23.02.2018 <http://koti.ts.fi/asuminen/hoida-asunto-osakekirjaa-huolella/>



LIITTEET

Liite 1. Osakkeiden merkitseminen uudelle omistajalle

Alla lueteltujen asiakirjojen osalta kopiot ovat päteviä ja onkin toivottavaa, että asiakkaat toimittavat kopiot eivätkä alkuperäisiä. Jos asiakkaalla on vain alkuperäiset dokumentit mukanaan, tulee niistä ottaa kopiot ja antaa alkuperäiset asiakkaan haltuun.

Varainsiirtovero tulee olla maksettuna seuraavissa tilanteissa ennen kuin osakkeita voidaan merkitä uudelle omistajalle.

Kauppa

✓ Kauppakirja

- ❖ Kauppakirjasta tulee käydä ilmi mikä on kaupan kohde, kuka on myyjä ja kuka on ostaja.
- ❖ On mahdollista, että kauppa on tehty jonkun toisen henkilöön puolesta. Tällöin tarvitaan myös valtakirja, josta voidaan todentaa kaupan oikeudellisuus.

✓ Osakekirja

- ❖ Osakekirjassa tulee olla katkeamaton siirtomerkintöjen sarja aina osakeluetteloon merkitsemistä pyytävään asti.

✓ Varainsiirtoveroilmoitus

- ❖ Jos kauppa on suoritettu välittäjän avulla, välittäjän allekirjoittama varainsiirtoveroilmoitus on pätevä.
- ❖ Jos kauppa ei ole välittäjän avulla tehty niin ilmoituksessa tulee olla verotoimiston leima. Varainsiirtoveroilmoitus on mahdollista tehdä sähköisesti, jolloin verottajan järjestelmästä tulostaa kuittautodistus. Kuittautodistus on pätevä.





Vaihto

✓ Vaihtokirja

❖ Vaihtokirjasta tulee käydä selkeästi ilmi vaihdon kohteet sekä ketkä ovat suorittaneet vaihdon keskenään.

❖ Vaihtoarvot tulee olla kirjattuna sekä tieto onko vaihdossa käytetty välirahaa.

✓ Osakekirja

❖ Osakekirjassa tulee olla katkeamaton siirtomerkintöjen sarja. Siirtomerkintöjen tulee ulottua aina osakeluetteloon merkitsemistä pyytävään asti.

✓ Varainsiirtoveroilmoitus

❖ Ilmoituksessa tulee olla verotoimiston leima.

Lahjaveron tulee maksaa saadusta lahjasta, mutta isännöintitoimisto ei valvo lahjaveronmaksua eikä siitä näin ollen tarvitse tuoda tositetta.

Lahjaveron tulee maksaa saadusta lahjasta, mutta isännöintitoimisto ei valvo lahjaveronmaksua eikä siitä näin ollen tarvitse tuoda tositetta.

Lahjaveron tulee maksaa saadusta lahjasta, mutta isännöintitoimisto ei valvo lahjaveronmaksua eikä siitä näin ollen tarvitse tuoda tositetta.

Lahja

✓ Lahjakirja

❖ Lahjakirjasta tulee tarkistaa kuka on lahjoittaja ja kuka lahjansaaja sekä mikä on lahjoituksen kohde.

✓ Osakekirja

❖ Osakekirjassa tulee olla katkeamaton siirtomerkintöjen sarja. Siirtomerkintöjen tulee ulottua aina osakeluetteloon merkitsemistä pyytävään asti.

Lahjaveron tulee maksaa saadusta lahjasta, mutta isännöintitoimisto ei valvo lahjaveronmaksua eikä siitä näin ollen tarvitse tuoda tositetta.

Lahjaveron tulee maksaa saadusta lahjasta, mutta isännöintitoimisto ei valvo lahjaveronmaksua eikä siitä näin ollen tarvitse tuoda tositetta.

Lahjaveron tulee maksaa saadusta lahjasta, mutta isännöintitoimisto ei valvo lahjaveronmaksua eikä siitä näin ollen tarvitse tuoda tositetta.

Lahjaveron tulee maksaa saadusta lahjasta, mutta isännöintitoimisto ei valvo lahjaveronmaksua eikä siitä näin ollen tarvitse tuoda tositetta.

Lahjaveron tulee maksaa saadusta lahjasta, mutta isännöintitoimisto ei valvo lahjaveronmaksua eikä siitä näin ollen tarvitse tuoda tositetta.

Lahjaveron tulee maksaa saadusta lahjasta, mutta isännöintitoimisto ei valvo lahjaveronmaksua eikä siitä näin ollen tarvitse tuoda tositetta.



Lahjaveron tulee maksaa saadusta lahjasta, mutta isännöintitoimisto ei valvo lahjaveronmaksua eikä siitä näin ollen tarvitse tuoda tositetta.

Lahjaveron tulee maksaa saadusta lahjasta, mutta isännöintitoimisto ei valvo lahjaveronmaksua eikä siitä näin ollen tarvitse tuoda tositetta.





















Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot

















 Varainsiirtoveroa ei lähtökohtaisesti makseta perintönä saaduista asunto-osakeyhtiön osakkeista. Vero tulee kysymykseen vain, jos pesän varojen ulkopuolisilla varoilla on maksettu esimerkiksi hyvitystä pesän osakkaille tai jos varat ovat avio-oikeuden ulkopuolisia. 

Ositus

 Tilanne, jossa osituksen jälkeen leski saa osakkeet omaan hallintaansa 

-  ✓ Osituskirja 
 -  ❖ Osituskirjasta tulee tulla ilmi ketkä ovat osituksen osapuolet 
 -  ❖ On mahdollista, että osake siirtyy osituksessa puolisolta toiselle. Tällöin osakkeen saaja tulee merkitä osakeluetteloon. 
 -  ❖ Osakkeet on voitu myös omistaa yhteisesti. Tällöin siirtyvä osuus merkitään puolisolle osakeluetteloon. 
-  ✓ Osakekirja 
 -  ❖ Osakekirjassa tulee olla katkeamaton siirtomerkintöjen sarja. Siirtomerkintöjen tulee ulottua aina osakeluetteloon merkitsemistä pyytävään asti 

 Tilanne, jossa osakkaat saavat osituksessa asunto-osakeyhtiön osakkeen. 

-  ✓ Osituskirja 
 -  ❖ Osituskirjasta tulee tarkistaa, että osakkeet ovat todella siirtyneet kuolinpesälle. 
 -  ❖ Osituskirjan tulee olla lesken ja kuolinpesän osakkaiden allekirjoittama. 
-  ✓ Osakekirja 
 -  ❖ Osakekirjassa tulee olla katkeamaton siirtomerkintöjen sarja. Siirtomerkintöjen tulee ulottua aina osakeluetteloon merkitsemistä pyytävään asti 
-  ✓ Perukirja 
 -  ❖ Perukirjasta selviää kuolinpesän osakkaat. Osakasluettelon tulee olla maistraatissa vahvistettu. 
 -  ❖ Jos osakasluetteloa ei ole vahvistettu, tarvitaan myös virkatodistukset kaikista pesän osakkaista. 





Perinnönjako

Perinnönjako tilanteessa, jossa perillisiä on useampi kuin yksi





- ✓ Perinnönjakokirja
 - ❖ Osakeluettelomerkintä tulee tehdä perinnönjakokirjan mukaisesti. Perinnönjakokirjasta selviää kenelle tai keille osake on siirtynyt.
- ✓ Perukirja
 - ❖ Perukirjasta selviää kuolinpesän osakkaat. Perukirjan osakasluettelon tulee olla maistraatissa vahvistettu. Jos osakasluetteloa ei ole vahvistettu, tarvitaan virkatodistukset kaikista pesän osakkaista.
- ✓ Osakekirja
 - ❖ Osakekirjassa tulee olla katkeamaton siirtomerkintöjen sarja. Siirtomerkintöjen tulee ulottua aina osakeluetteloön merkitsemistä pyytävään asti
- ✓ Osituskirja
 - ❖ Jos vainaja oli naimisissa.

Tilanteessa, jossa on vain yksi perillinen eikä vainaja ole tehnyt testamenttia, riittää selvitykseksi saannosta lähtökohtaisesti seuraavat alla olevat dokumentit

- ✓ Perukirja
 - ❖ Perukirjasta selviää kuolinpesän osakkaat. Perukirjan osakasluettelon tulee olla maistraatissa vahvistettu. Jos osakasluetteloa ei ole vahvistettu, tarvitaan virkatodistukset kaikista pesän osakkaista
- ✓ Sukuselvitys
 - ❖ Jos perukirjan osakasluettelo on vahvistettu maistraatissa, niin sukuselvitystä ei tarvitse toimittaa
- ✓ Osakekirja
 - ❖ Osakekirjassa tulee olla katkeamaton siirtomerkintöjen sarja. Siirtomerkintöjen tulee ulottua aina osakeluetteloön merkitsemistä pyytävään asti
- ✓ Perinnönjakokirja
 - ❖ Perinnönjakokirjan toimittaminen ei ole pakollista, mutta sen avulla voidaan todistaa, ettei vainaja ole luovuttanut testamentilla asunto-osakeyhtiön osakkeita kenenkään haltuun. Jos ainoalla perillisellä on kuitenkin





 osakekirja hallussaan, niin tästä voidaan jo todeta, että asunto-osakeyhtiön 
 osakkeiden siirto ainoan perillisen nimiin on pätevä. 

Testamentti

✓ Testamentti

- ❖ Testamentista käy ilmi testamenttaaja sekä testamentin saaja.
- ❖ Testamentin tiedoksiantotodistus sekä moittimattomuustodistus tulee olla. Niistä käy ilmi, että pesäosakkaat ovat saaneet testamentin tietoonsa ja että kukaan ei ole moittinut testamenttia.

✓ Perinnönjakokirja

- ❖ Perinnönjakokirjan toimittaminen ei ole pakollista, mutta kyseisen asiakirjan avulla voidaan todentaa, että kaikki kuolinpesän osakkaat ovat hyväksyneet perinnönjaon eikä kukaan aio moittia testamenttia.
- ❖ Jos testamentin kanssa toimitetaan tiedoksiantotodistukset ja moittimattomuustodistukset niin perinnönjakokirja on turha.

✓ Osakekirja

- ❖ Osakekirjassa tulee olla katkeamaton siirtomerkintöjen sarja. Siirtomerkintöjen tulee ulottua aina osakeluetteloon merkitsemistä pyytävään asti

✓ Perukirja

- ❖ Perukirjasta käy ilmi kuolinpesän osakkaat.
- ❖ Perukirjasta käy myös ilmi vainajan omaisuus eli osakkeiden omistaminen.

Jakamaton kuolinpesä

Kyseinen tilanne ei ole virallinen saanto, joten osakekirjaan ei tule siirtomerkintää. Osakekirjaa ei myöskään näin ollen ole välttämätöntä toimittaa.

✓ Perukirja

- ❖ Perukirjasta käy ilmi kuolinpesän osakkaat.
- ❖ Perukirjasta käy myös ilmi vainajan omaisuus eli osakkeiden omistaminen.





- ✓ Sukuselvitys
 - ❖ Jos perukirjan osakasluettelo on vahvistettu maistraatissa, niin sukuselvitystä ei tarvitse toimittaa.
- ✓ Osakekirja
 - ❖ Osakekirjan toimittaminen ei ole välttämätöntä, sillä siirtomerkintä ei tule kysymykseen jakamattoman kuolinpesän kohdalla. Osakekirjan toimittamisesta ei kuitenkaan ole haittaa, sillä sen avulla voidaan todeta, että osakekirja on kuolinpesän hallussa.

Muut tilanteet asunto-osakeyhtiössä

Lunastus osakkaan toimesta

- ✓ Lunastuskirja
 - ❖ Lunastuskirjasta käy ilmi kuka on lunastaja, keneltä lunastetaan ja mitä lunastetaan.
- ✓ Osakekirja
 - ❖ Osakekirjassa tulee olla katkeamaton siirtomerkintöjen sarja. Siirtomerkintöjen tulee ulottua aina osakeluetteloon merkitsemistä pyytävään asti.
- ✓ Varainsiirtoveroilmoitus
 - ❖ Lunastuksessa varainsiirtovero tulee kysymykseen. Vero maksetaan lunastushinnasta.

Jakautuminen

- ✓ Jakautumissuunnitelma
 - ❖ Jakautumissuunnitelmasta tulee käydä ilmi mitkä varat ja velat siirtyvät vastaanottavaan yritykseen. Näin ollen suunnitelmassa tulee myös olla kirjaus siitä, jos asunto-osakkeet siirtyvät. Kaikki varat eivät välttämättä siirry.
 - ❖ Suunnitelman tulee olla allekirjoitettu.
- ✓ Kaupparekisteriotteet
 - ❖ Kaupparekisteriotteesta käy ilmi allekirjoitusoikeus sekä toteutunut jakautuminen.





- ✓ Osakekirja
 - ❖ Osakekirjassa tulee olla siirtomerkintä.
- ✓ Pöytäkirja (ei ole pakollinen)
 - ❖ Päätös jakautumisesta on kirjattu pöytäkirjaan, joten pöytäkirjan avulla voidaan todentaa, mikä yritys jakautuu ja mihin yrityksiin jakautuminen tapahtuu.

Sulautuminen

- ✓ Sulautumissuunnitelma
 - ❖ Sulautumissuunnitelmasta käy ilmi mikä yhtiö sulautuu ja mihin yhtiöön sulautuminen tapahtuu. Sulautumisen yhteydessä sulautuvan yhtiön kaikki varat siirtyvät vastaanottavaan yhtiöön, joten tämän avulla voidaan todeta myös asunto-osakkeiden siirtyminen.
 - ❖ Suunnitelman tulee olla hallituksien allekirjoittama.
- ✓ Kaupparekisteriotteet
 - ❖ Kaupparekisteriotteesta käy ilmi allekirjoitusoikeus sekä toteutunut fuusio.
- ✓ Osakekirja
 - ❖ Osakekirjassa tulee olla siirtomerkintä.
- ✓ Pöytäkirja (ei ole pakollinen)
 - ❖ Päätös sulautumisesta on kirjattu pöytäkirjaan, joten pöytäkirjan avulla voidaan todentaa, mikä yritys sulautuu ja mihin yritykseen sulautuminen tapahtuu.



Liite 2. Perimysjärjestys

