

OSAKELUETTELOMERKINNÄT

Normaali asuntokauppa

Uusi omistaja merkitään osakeluetteloon kun on luotettavasti selvitetty, että omistajaksi itsensä ilmoittava henkilö todella omistaa osakkeet. Isännöitsijälle on aina esitettävä seuraavat kolme asiakirjaa:

- Osakekirja, jossa on siirtomerkintä.
- Varainsiirtoverolaskelma, jossa on verottajan leima tai kiinteistövälittäjän allekirjoitus. Myös ensiasunnon ostajien tulee esittää laskelma.
- Kauppakirja. Isännöitsijä tarkastaa, että varainsiirtovero on maksettu oikeasta kauppasummasta.
-

Aviopuolison suostumus huoneistokaupassa

Puoliso ei saa ilman toisen puolison suostumusta luovuttaa tai siirtää toiselle sellaisen huoneiston osakkeita jotka oikeuttavat hallitsemaan puolisojen yhteistä kotia. Sääntö pätee myös, vaikka osakkeet omistaa kokonaisuudessaan vain toinen puoliso. Myös jos osapuolet asumuseron takia muuttavat erilleen, vaaditaan toisen puolison suostumus. Tämä pätee siihen saakka, kunnes ositus on toimitettu.

Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot

Perhe- ja perintöoikeudellisissa saannoissa on aina esitettävä saantokirjat, esimerkiksi

- perukirja
- perinnönjakokirja
- testamentti
- osituskirja
- osakekirja

Osakekirjassa olevan siirtomerkinnän saattaa esimerkiksi perintötilanteessa korvata asiakirjaselvityksellä (perukirja + sukuselvitys, perinnönjakokirja ja testamentti), koska välttämättä ei ole henkilöä, joka olisi velvollinen tekemään siirtomerkinnän osakekirjaan. Uskotut miehet voivat tehdä siirtomerkinnän, mutta heillä ei ole siihen velvollisuutta. Isännöitsijät eivät koskaan tee siirtomerkintöjä osakekirjoihin.

Perukirja

Kaikissa perintöoikeudellisissa saannoissa on taloyhtiölle esitettävä perukirja, jossa on tiedot vainajasta, pesän osakkaista, pesän varoista ja veloista sekä tieto siitä, onko tehty testamenttia tai avioehtosopimusta. Luettelomerkintää pyytävän on näytettävä perukirja kokonaisuudessaan.

Perukirjasta isännöitsijä tarkastaa :

- onko kyseessä olevan huoneiston osakkeet vainajan omaisuutta
- onko puolisojen välillä tehty avioehtosopimus
- onko vainaja jättänyt testamenttia

Koska perukirjaa ei enää toimiteta oikeuteen rekisteröitäväksi, on luettelomerkinnän yhteydessä taloyhtiölle annettava katkeamaton sukuselvitys aina siitä hetkestä eteenpäin, kun vainaja täytti 15 vuotta hänen kuolemaansa saakka. Vaihtoehtona katkeamattomalle sukuselvitysten sarjalle on pyytää maistraatilta (maksullinen) todistus siitä, että perukirjaan on merkitty kaikki kuolleen henkilön perilliset.

Ositus

Ositus, eli puolisojen välillä vallinneen aviovarallisuussuhteen purkaminen, tulee kyseeseen

- a) kun puoliso on kuollut (osapuolina ovat eloonjäänyt puoliso ja kuolleen puolison oikeudenomistajat) tai
- b) kun avioero on joko vireillä tai lopullinen (osapuolina ovat puoliset).

Osakkeiden siirtomerkintää varten on isännöitsijälle esitettävä seuraavat asiakirjat:

- lainvoimainen osituskirja
- osakekirja
- selvitys ositusperusteesta (joko virkatodistus josta puolison kuolema ilmenee tai selvitys avioerohakemuksen vireilläolosta tai avioeropäätöksestä)
- kuolemantapauksessa sukuselvitys ja perukirja
- varainsiirtoverolaskelma, jos osituksen yhteydessä saatujen osakkeiden hankkimiseen on käytetty pesän ulkopuolisia varoja

Osakeluettelomerkintä jos perintöä ei jaeta (jakamaton kuolinpesä)

Aina kun osakeluettelomerkintää pyydetään jakamattoman kuolinpesän nimiin, tulee isännöitsijälle esittää seuraavat asiakirjat:

- perukirja
- sukuselvitys
- osakekirja siirtomerkintöineen

Jakamattoman kuolinpesän osakkaat merkitään osakeluetteloon yhteisomistajina kunkin nimi erikseen mainiten

Osakeluettelomerkintä jos perintö jaetaan

Perinnönjaossa osakkeet saaneen henkilön on esitettävä isännöitsijälle perukirjan ja sukuselvityksen lisäksi myös lainvoimainen perinnönjakokirja. Viimeksi mainittu tulee lainvoimaiseksi kahdella tavalla:

- kuuden kuukauden kuluttua sen tekemisestä
 - heti, jos kaikki perilliset sitoutuvat perinnönjakokirjassa olemaan moittimatta suoritettua perinnönjakoa
- Jos vainaja oli naimisissa eikä puolisoiden välillä ollut tehty avio-oikeuden poissulkevaa avioehtosopimusta, on ennen perinnönjakoa tai samassa yhteydessä toimitettava ositus eloonjääneen puolison ja perillisten välillä.

Osakeluettelomerkintä jos osakkeet on saatu testamenttiin perustuen

Testamentin saajan on esitettävä isännöitsijälle seuraavat asiakirjat

- osakekirja
- vainajan sukuselvitys
- perukirja
- testamentti

Testamentin on oltava lainvoimainen, jotta osakeluettelomerkintä voidaan tehdä. Testamentin saajan on annettava testamentti todisteellisesti tiedoksi kaikille perillisille ja lainvoimaiseksi se tulee, kun on kulunut kuusi kuukautta kunkin perillisen testamentin tiedoksiannosta.

Perilliset voivat tiedoksiannon yhteydessä kirjallisesti luopua testamentin moiteoikeudesta ja mikäli kaikki perilliset tekevät näin, on testamentti välittömästi lainvoimainen. Elleivät perilliset ole kirjallisesti luopuneet moittimasta testamenttia, on lisäksi esitettävä selvitys sen lainvoimaisuudesta erillisellä lainvoimaisuustodistuksella.

Varainsiirtovero perhe- ja perintöoikeudellisissa saannoissa

Mikäli perinnönjaon tai osituksen yhteydessä saatujen osakkeiden hankkimiseen on käytetty pesän ulkopuolisia varoja, on saannosta suoritettava varainsiirtovero (kyseisen summan osalta). Tällöin on veroviranomaisen leimalla varustettu varainsiirtoverolaskelma esitettävä isännöitsijälle siirtomerkintää pyydettyäessä. Mikäli on tulkinnanvaraa siitä, onko käytetty ulkopuolisia varoja, voi isännöitsijä tarvittaessa vaatia nähtäväkseen verottajan antaman todistuksen saannon varainsiirtoverottomuudesta.

Lahja

- Lahjakirja
Alaikäisen puolesta lahjan ottaa vastaan hänen holhoojansa tai tuomioistuimen toimesta määrätty edunvalvoja
- Osakekirja (katkeamaton, jatkuva siirtomerkintäsarja)

Avoim siirto

Jos osakkeen viimeinen luovutus on merkitty osakekirjaan avoimella siirrolla, on osakekirjaan kirjoitettava uuden omistajan nimi ennen kuin saanto merkitään osakeluetteloon. Osakeluettelomerkinnästä ei asunto-osakeyhtiössä tarvitse kirjoittaa todistusta osakekirjaan.

Huomioikaa:

- Isännöitsijä ei tarkasta onko lahja- tai perintöverot maksettu, verojen maksun mahdollinen laiminlyöminen ei vaikuta osakeluettelomerkinnän tekemiseen.
- Isännöitsijä ei tee siirtomerkintöjä osakekirjoihin.
- Kaikki yllämainitut asiakirjat on esitettävä isännöitsijälle kokonaisuudessaan, esimerkiksi perukirjasta ei voi peittää osia joita halutaan pitää salaisena tietona.