

Sisällys

Esipuhe.....	4
Sanasto	9
1 Johdanto	14
1.1 Uudistunut lainsäädäntö ja sen valmistelu.....	14
1.2 Mitä hyötyä uudistuksesta on?	15
1.2.1 Omistajamerkinnot ovat jatkossa yhdessä paikassa	15
1.2.2 Yhtiön vastuu osakeluettelon ylläpidosta päättyy	16
1.2.3 Asuntokauppa ja asunnon käyttäminen lainan vakuutena	18
1.2.4 Osaketta koskeva tieto on luotettavaa ja helposti	19
1.2.5 Riski paperisen osakekirjan katoamisesta poistuu ja	21
1.3 Mistä huoneistotietojärjestelmä koostuu?	21
2 Mitä uudistus tarkoittaa asunto-osakeyhtiöiden osalta?	22
2.1 Uudet asunto-osakeyhtiöt.....	22
2.1.1 Asunto-osakeyhtiöt perustetaan jatkossa aina sähköisesti	22
2.1.2 Perustamisilmoituksessa ilmoitettava uusia tietoja	23
2.1.3 Paperisia osakekirjoja ei enää paineta.....	25
2.1.4 Osakeluettelon ylläpidosta vastaa Maanmittauslaitos.....	25
2.2 Vanhat asunto-osakeyhtiöt	26
3 Mitä uudistus tarkoittaa keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta?.....	28
3.1 Mikä on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö?	28
3.2 Uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt	29
3.2.1 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt perustetaan jatkossa aina	29
3.2.2 Paperisia osakekirjoja ei enää paineta.....	31
3.3 Vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt	32
4 Miten osakeluettelon ylläpidon siirto tehdään?.....	34
4.1 Siirto vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä	34
4.1.1 Milloin siirron voi tehdä?	34
4.1.2 Miten siirto tehdään?.....	35
4.1.3 Osakeluettelon tiedot osakkeen aiemmista omistajista.....	37
4.2 Siirto vanhoissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä.....	38

5 Paperisesta osakekirjasta luopuminen	40
5.1 Osakekirjasta luopuminen omistusoikeuden siirron yhteydessä.....	40
5.2 Osakekirjasta luopuminen panttauksen yhteydessä	44
5.3 Osakekirjasta luopuminen vapaaehtoisesti.....	45
5.4 Osakekirjasta luopuminen sen katoamisen yhteydessä.....	45
5.4.1 Jos vanhan asunto-osakeyhtiön osakekirja katoaa.....	45
5.4.2 Jos vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakekirja katoaa	46
5.4.3 Uudessa yhtiössä ei ole paperisia osakekirjoja	47
5.5 Osakekirjan mitätöinti	47
5.6 Yhtiöt, joissa osakkaille ei ole koskaan annettu paperisia osakekirjoja ...	48
6 Yhtiökokousten pitäminen 1.1.2019 jälkeen	50
6.1 Mikä on yhtiökokous?	50
6.2 Yhtiökokouskutsujen toimittaminen	50
6.3 Äänioikeus yhtiökokouksessa	52
6.4 Yhtiökokouksen täsmäytyspäivän merkitys.....	53
6.5 Osallistumisoikeuden ja äänioikeuden menettäminen	56
7 Lunastusmenettely 1.1.2019 jälkeen	58
7.1 Mikä on lunastusmenettely?	58
7.2 Miten lunastusmenettely muuttuu ja mitä yhtiöitä tämä muutos koskee?	59
7.3 Lunastusmenettelyn käynnistyminen	60
7.4 Yhtiön velvollisuus ilmoittaa lunastusoikeuden käyttämisestä	62
7.5 Lunastushinnan maksaminen sille, jolta osakkeet lunastetaan.....	63
7.6 Yhtiön keskeneräistä lunastusmenettelyä koskeva ilmoitusvelvollisuus	64
8 Miten isännöitsijäntodistuksen sisältö muuttuu 1.1.2019 jälkeen?.....	69
8.1 Mikä on isännöitsijäntodistus?	69
8.2 Isännöitsijäntodistus 1.1.2019 jälkeen	70
9 Pitääkö yhtiöjärjestyä muuttaa 1.1.2019 jälkeen?	73
9.1 Mikä on yhtiöjärjestys?	73
9.2 Yhtiöjärjestys uusissa yhtiöissä	74
9.3 Pitääkö vanhan asunto-osakeyhtiön muuttaa yhtiöjärjestyä?	75
9.4 Voiko vanha asunto-osakeyhtiö yhtiöjärjestyä muuttamalla luopua osakekirjojen painattamisesta jo ennen osakeluettelon ylläpidon siirtoa?	76
9.5 Pitääkö vanhan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön muuttaa yhtiöjärjestyä?.....	78
9.6 Vapaaehtoinen yhtiöjärjestyksen rakenteistaminen 1.1.2019 jälkeen.....	78

10 Tiedonkulku Maanmittauslaitoksen ja yhtiön välillä.....	80
10.1 Rajapinta helpottaa tietojen käsittelyä.....	80
10.2 Kaupparekisteritietojen ajantasaisuuden merkitys.....	81
10.3 Esimerkkejä tilanteista, joissa tiedon on välityttävä	82
11 Uudistukseen liittyvät maksut.....	84
12 Uudistuksen keskeiset päivämäärät.....	87
Lähteet.....	88