LAUSUNTO

Toimeksianto

Helsingin ammatti-isännöitsijät ry on pyytänyt minulta oikeudellista asiantuntijalausuntoa liittyen isännöitsijän velvollisuuteen tehdä osakkeen siirtymistä koskeva osakeluettelomerkintä tilanteessa, jossa osa osakkeen saannon selvityksenä olevista peru- tai perinnönjakokirjan tiedoista on peitetty. Lisäksi minua on pyydetty ottamaan kantaa isännöitsijän mahdollisen asunto-osakeyhtiölakiin perustuvan vahingonkorvausvastuun syntymiseen silloin, jos virheellinen osakeluettelomerkintä tehdään isännöitsijälle toimitetun virheellisen saantoselvityksen perusteella.

Lausunnossa käydään läpi ennen varsinaisiin lausuntokysymyksiin vastaamista asunto-osakeyhtiön ja sen hallituksen velvollisuus ylläpitää osakeluetteloa sekä tehdä siihen liittyvä merkintä osakkeen saannosta, kun osakkeen saaja esittää saantoa koskevan luotettavan selvityksen. Lausunnossa ei oteta kantaa osakeluettelomerkinnän edellytyksenä olevan varainsiirtoveron maksamiseen liittyvään selvitykseen.

Totean asiasta näkemyksenäni seuraavaa:

Asunto-osakeyhtiön osakeluetteloa koskevasta sääntelystä

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009; jäljempänä AOYL) 2:12:ssä säädettiin osakeluettelosta 31.12.2018 asti seuraavasti:

Hallituksen on ylläpidettävä yhtiön osakkeista osakeluetteloa. Siihen merkitään:

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 säädetyt tiedot; sekä
6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan.

Osakeluettelo on laadittava viivytyksettä yhtiön perustamisen jälkeen. Luetteloa on pidettävä luotettavalla tavalla.

AOYL 2:13.1:ssä säädettiin puolestaan 31.12.2018 asti seuraavasti:

Kun osakkeen saaja on ilmoittanut yhtiölle omistusoikeudestaan tai muusta osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskevasta muutoksesta, muutos on merkittävä viivytyksettä osakeluetteloon, kun siitä on esitetty luotettava selvitys. Ennen omistusoikeuden siirtymistä koskevaa merkintää on lisäksi esitettävä selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta. Merkintä on päivättävä.

Edellä mainitut asunto-osakeyhtiölain säännökset on korvattu 1.1.2019 alkaen uusilla maanmittauslaitoksen osakehuoneistorekisteriä koskevilla säännöksillä. Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 5 §:n perusteella ennen 1.1.2019 perusilmoituksen tehneen asunto-osakeyhtiön on 1 päivän toukokuuta 2019 ja 31 päivän joulukuuta 2022 välisenä aikana siirrettävä osakeluettelonsa ylläpito Maanmittauslaitokselle. Siirtäminen tapahtuu ilmoittamalla muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaan tullessa voimassa olleen asunto-osakeyhtiölain (jäljempänä *asunto-osakeyhtiölain vanhat säännökset)*, 2 luvun 12 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4–6 kohdassa tarkoitetut osakeluettelon tiedot sekä tieto yhtiöjärjestyksen vaihdannanrajoituslausekkeesta.

Edellä mainitusta siirtymäsäännöksestä seuraa, että ennen 1.1.2019 perusilmoituksen tehneet asunto-osakeyhtiöt voivat ylläpitää itse osakeluetteloitaan vielä lähes viiden vuoden ajan 31.12.2022 asti ennen ylläpidon siirtämistä maanmittauslaitokselle. Niin pitkään, kun asunto-osakeyhtiöt ylläpitävät osakeluetteloitaan eli enintään mainittuun aikarahaan asti, sovellettavaksi tulevat huoneistotietojärjestelmälain voimaanpanolain 11 §:n perusteella ennen 1.1.2019 voimassa olleet asunto-osakeyhtiölain osakeluettelon pitoa koskevat AOYL 2:12:n ja 2:13:n säännökset.

Velvollisuus tehdä osakeluettelomerkintä

Asunto-osakeyhtiötä, joka ylläpitää itse osakeluetteloaan koskevat AOYL 2 luvun 12-15 §: ien vanhat säännökset.

AOYL vanhan 2:12:n mukaan osakeluettelon pitäminen on säännöksen perusteella asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutena. Olen itse todennut oikeuskirjallisuudessa, että hallituksen velvollisuus ylläpitää osakeluetteloa on monesti delegoitu isännöitsijälle.[1] Käytännössä mainitun tehtävän delegoinnista seuraa se, että isännöitsijän velvollisuutena on AOYL 1:11:n perusteella huolellisesti toimien ylläpitää osakeluetteloa yhtiön edun mukaisesti. Vaikka osakeluettelon ylläpitovelvollisuuden järjestämisvelvollisuus on tällöinkin yhtiön hallituksella, vastaa yhtiön isännöitsijä kuitenkin käytännössä varsinaisten osakeluettelomerkintöjen tekemisestä ja isännöitsijä joutuu arvioimaan sitä, milloin osakkeen saannosta ja sen pysyvyydestä on esitetty sellainen luotettava selvitys, että omistusoikeuden muutos voidaan merkitä osakeluetteloon. Osakeluettelon pitämisestä vastaa siis käytännössä isännöitsijä.

Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon

Asunto-osakeyhtiön ylläpitämään osakeluetteloon sovellettavan AOYL:n vanhan 2:13.1:n mukaan, *kun osakkeen saaja on ilmoittanut yhtiölle omistusoikeudestaan tai muusta osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskevasta muutoksesta, muutos on merkittävä viivytyksettä osakeluetteloon, kun siitä on esitetty luotettava selvitys. Ennen omistusoikeuden siirtymistä koskevaa merkintää on lisäksi esitettävä selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta. Merkintä on päivättävä.*

Jos asunto-osakeyhtiön osakkeeseen kohdistuu AOYL 2:5:ssä tarkoitettu lunastusoikeus, merkintää ei kuitenkaan saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, ettei lunastusoikeutta käytetä. Jos osakkeeseen kohdistuu muussa laissa säädetty omistusoikeuden siirron rajoitus, merkintää ei saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, että omistusoikeus on siirtynyt.

Jos osakkeen viimeinen luovutus on merkitty osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen avoimella siirrolla, osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen on kirjoitettava uuden osakkeenomistajan nimi ennen kuin omistusoikeuden siirtyminen merkitään luetteloon. Yhtiölle esitettyyn osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen on kirjoitettava todistus osakeluetteloon merkitsemisestä ja sen päivämäärästä.

[1] Vahtera, Veikko 2017: Vahingonkorvaus asunto-osakeyhtiössä s. 167.

1. **Onko asunto-osakeyhtiön isännöitsijällä velvollisuus merkitä omistusoikeuden siirto osakeluetteloon, mikäli perukirjasta tai perinnönjakokirjasta on peitetty tietoja? Mitä merkitystä asian arvioimisen kannalta on sillä, mitä tietoja perukirjasta tai perinnönjakokirjasta on peitetty?**

AOYL 2:13:ssä ei säädetä suoraan siitä, mitä tietoja osakkeen saajan on esitettävä, jotta kysymyksessä olisi sellainen säännöksen tarkoittama luotettava selvitys, jonka perusteella osakeluetteloa pitävällä isännöitsijällä olisi velvollisuus merkintä omistusoikeuden siirto osakeluetteloon. Se, mitä on pidettävä luotettavana selvityksenä on arvioitava tapauskohtaisesti.[2] Keskeinen merkitys on sillä, mitä AOYL:n vanhassa 2:13:ssä säädetään katkeamattomasta siirtosarjasta.

On huomattava, että osakkeen saajalla on oikeus saada itsensä merkityksi osakeluetteloon silloin, kun hän on esittänyt luotettavan selvityksen. Kun saannosta on esitetty luotettava selvitys, on isännöitsijällä velvollisuus tehdä osakeluettelomerkintä. Jos merkinnän tekemisestä aiheettomasti kieltäydytään, voi siitä seurata yhtiölle vahingonkorvausvastuu näin mahdollisesti syntyvistä vahingoista.

Luotettava selvitys pitää sisällään sen, että osakkeen saanto on oikeudellisesti pätevä ja lopullinen.[3] Tyypillisesti selvitykseksi riittää, että osakkeen saaja osoittaa häneen ulottuvan katkeamattoman siirtosarjan osakasluetteloon viimeiseksi merkitystä osakkeenomistajasta lähtien.[4] Tämän tiedon on ilmettävä osakekirjasta.[5] Lisäksi luotettavaan selvitykseen sisältyy osakkeen saantoa osoittavan asiakirjan, kuten kauppakirjan esittäminen isännöitsijälle.[6] Osakkeen saajan saannon lopullisuutta voidaan joutua arvioimaan myös muista kuin yhtiöoikeudellisista syistä. Tällöin saannon lopullisuus ratkeaa asianomaisia seikkoja koskevien oikeussääntöjen perusteella.

Siirronsaajan oikeus on tarvittaessa osoitettava siirtosarjan lisäksi muullakin selvityksellä eli lähinnä saantotyypistä riippuen erilaisilla saantoasiakirjoilla. muu kuin osakekirjan hallintaan ja katkeamattomaan siirtoketjuun perustuva selvitys on

---

[2] Airaksinen, Manne – Pulkkinen, Pekka – Rasinaho, vesa 2018: Osakeyhtiölaki I s. 231-232.
[3] Kyläkallio, Juhani – Iirola, Olli – Kyläkallio, Kalle 2003 s. 272.
[4] Kyläkallio – Iirola – Kyläkallio 2003 s. 272.
[5] Hyvin usein asunto-osakeyhtiön osakekirja menee kaupanteon jälkeen suoraan ostajan pankille, eikö ostajalla ole tällöin osakekirjaa välittömästi hallussaan. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että tällöin osakekirjan valokopiota ja pankin säilytystodistusta tms. on pidetty riittävänä selvityksenä, kun osakekirjassa on edellytetyt siirtomerkinnät. Ks. Jauhiainen, Jyrki – Järvinen, Timo – Nevala, Tapio 2015: Asunto-osakeyhtiölaki s. 115.
[6] Periaatteessa asuinhuoneiston osakkeiden kauppa voidaan tehdä suullisestikin, mutta tämä lienee erittäin harvinaista. Mikäli näin kuitenkin tapahtuisi, voitaisiin omistusoikeuden siirtomerkintä perustaa osakekirjaan ja katkeamattomiin siirtomerkintöihin.

tarpeen muun muassa erilaisten perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen yhteydessä.[7]

Osakeluettelomerkinnän tekemiseksi on aina osoitettava, mikä on se saantoasiakirja, jonka perustella saannon merkitsemistä osakeluetteloon vaaditaan. Näin ollen saantoasiakirjan eli nyt arvioitavassa asiassa perukirjan tai perinnönjakokirjan otsikon peittäminen ei ole mahdollista. Isännöitsijän on siis saatava selvitys siitä, minkälaiseen asiakirjaan tai oikeustoimeen osakkeen saanto perustuu. Seuraavaksi tarkastelen perukirjasta ja perinnönjakokirjasta peitettäviä tietoja sekä niiden vaikutusta osakeluettelomerkinnän tekemisen edellytyksiin erikseen sekä perukirjan että perinnönjakokirjan osalta.

Perukirja

Osakkeenomistajan kuoleman jälkeen, voidaan osakkeiden saanto kirjata hänen jakamattoman kuolinpesänsä nimiin silloin, jos osakehuoneisto säilyy jakamattomalla kuolinpesällä. Toinen vaihtoehto saattaa tällöin olla se, että osakkeet myydään tai pesä jaetaan ilman, että osakeluettelomerkintää haetaan ensin lainkaan jakamattomalle kuolinpesälle.[8] Mikäli osakeluettelomerkintää haetaan isännöitsijältä osakekirjan ja perukirjan perusteella kuolinpesälle eli käytännössä sen kaikille osakkaille tai kuolinpesän ainoalle osakkaalle, on osakeluettelomerkinnän perusteena olevana saantoasiakirjana tällöin perukirja. Jos siis perintöä ei jaeta ja osakemerkintää pyytävät jakamattoman kuolinpesän osakkaat, merkitään luetteloon kunkin pesäosakkaan nimet erikseen mainiten. Koska jakamattoman kuolinpesän osakkaat omistavat osakkeet pesänä, heidän omistusosuuksiaan ei merkintä ennen perinnönjakoa.[9] Sen jälkeen, kun kuolinpesä on jaettu pesän osakkeiden kesken, voi osakkeet perinyt taho hakea omalle saannolleen osakeluettelomerkintää perinnönjakokirjan perusteella.

Lähtökohtaisesti luotettavana selvityksenä on aina pidettävä sukuselvityksen osalta maistraatin vahvistamaa perukirjaa tai vaihtoehtoisesti perukirjaan liitettävää sukuselvitystä. Periaatteessa isännöitsijän on siis varmistuttava siitä, että kuolinpesän osakkaat on merkitty oikein perukirjaan. Edellä mainitut vaatimukset ovat perusteltuja, vaikka isännöitsijä pitääkin voida luottaa siihen, että uskotut miehet ovat laatineet perukirjan ja siitä ilmenevät tiedot pesän osakkaista lainmukaisesti.[10] Ainoastaan poikkeuksellisesti isännöitsijä voinee hyväksyä myös pelkän perukirjan selvitykseksi kuolinpesän osakkaiden saannosta ilman, että

[7] Airaksinen – Pulkkinen – Rasinaho 2018: Osakeyhtiölaki I s. 232.

[8] Kuhanen, Petteri – Kanerva, Ari – Furuhjelm, Marina – Kinnunen, Helena 2010: Asunto-osakeyhtiölaki – kommentaari s. 157.

[9] Kuhanen – Kanerva – Furuhjelm – Kinnunen 2010 s. 157.

[10] Jos isännöitsijä tekee osakeluettelomerkinnän luottaen perukirjassa olevien tietojen oikeellisuuteen, ei isännöitsijä voine kovin helposti joutua vahingonkorvausvastuuseen virheellisen osakeluettelomerkinnän seurauksena, jos virheen syy on sellainen uskottujen miesten tekemä virhe, jota ei voi normaalisti havaita.

perukirja on maistraatin vahvistama tai että sen ohessa toimitetaan sukuselvitys. Näin voi toimia lähinnä vain silloin, jos olosuhteiden perusteella perukirjaa voidaan jo itsessään pitää riittävän luotettavana selvityksenä saannosta.

Kun saannon merkitseminen osakeluetteloon perustuu perukirjaan, on perukirjasta ilmettävä kaikki keskeiset saantokirjan perustiedot, kuten perunkirjoituksen aika ja paikka, perinnönjättäjä sekä häntä koskevat tiedot, kuten kuolinpäivä, osoite ja siviilisääty. Lisäksi on mainittava kuolinpesän osakkaiden perustiedot, kuten sukulaisuussuhde ja syntymäaika. Myös uskottujen miesten allekirjoitusten tulee näkyä perukirjan lopullisuuden todentamiseksi.

Osakkeen saannon merkitsemiseen osakeluetteloon vaikuttaa se, onko perinnön jättäjä tehnyt testamenttia ja onko asunto-osakeyhtiön osakkeiden saajasta määrätty testamentissa. Näin ollen osakkeen saannon luotettavuuden ja lopullisuuden varmistamiseksi on osakeluettelomerkinnän yhteydessä ilmettävä perukirjasta se, onko perinnönjättäjä tehnyt testamenttia vai ei. Jos perinnönjättäjä on tehnyt testamentin, on perukirjasta ilmettävä se, onko osakeluettelomerkinnän kohteena olevat asunto-osakkeet olleet testamenttauksen kohteena. Sama koskee sitä, jos perinnönjättäjä on tehnyt yleistestamentin eli testamentannut koko omaisuutensa jollekin taholle tai määrätyn murto-osan omaisuudestaan. Tällöin yleistestamentinsaaja on aina myös kuolinpesän osakas. Silloin, kun kuolinpesän osakkuus perustuu yleistestamenttiin, on testamentin lainvoimaisuudesta saatava selvitys ennen kuin testamentin saaja voidaan merkitä kuolinpesän osakkaana osakeluetteloon.[11] Silloin, kun testamentti on tehty sen sisältö ilmenee selkeimmin itse testamentista.

Näin ollen osakeluettelomerkintään varten isännöitsijälle toimitetusta perukirjasta ei voi peittää testamentin olemassaoloa koskevaa tietoa tai mikäli tieto on peitetty, ei osakkeen saantoa voida merkitä osakeluetteloon. Mikäli perinnönjättäjä on tehnyt testamentin, tulee siis testamentin sisältö näkyä perukirjasta, jotta isännöitsijä voi varmistua siitä, onko asunto-osakeyhtiön osakkeet olleet testamenttauksen kohteena.

Tyypillistä on, että haettaessa osakeluettelomerkintää perukirjan perusteella, isännöitsijälle toimitettavasta perukirjasta halutaan peittää kuolinpesän varallisuus- ja velkatietoja. Perukirjaan merkityistä pesän varoista ei lähtökohtaisesti tarvitse saannon luotettavuuden ja pysyvyyden kannalta ilmetä muuta kuin kyseisessä tapauksessa osakeluettelomerkinnän kohteena olevan osakehuoneiston kuuluminen perinnönjättäjän varallisuuteen. Muulla varallisuudella ei ole merkitystä osakkeen saannon luotettavuuden ja pysyvyyden arvioimisessa. Myöskään perinnönjättäjän kuolinpesään kuuluvien velkojien tiedot eivät ole välttämättömiä osakeluettelomerkinnän kohteena olevan osakkeen saannon

[11] Testamentin lainvoimaisuudesta on saatava selvitys myös silloin, kun osakkeen saannon merkitsemistä haetaan sellaisen testamenttimääräyksen perusteella, jossa asunto-osakkeet on testamentattu jollekin henkilölle.

luotettavuuden ja pysyvyyden osoittamiseksi. Edellä todetun perusteella isännöitsijällä on siis velvollisuus tehdä saantoa koskeva osakeluettelomerkintä, vaikka saannon selvitykseksi toimitetusta perukirjasta onkin peitettynä pesän varallisuus lukuun ottamatta saannon kohteena olevaa osakehuoneistoa sekä pesän velkoja koskevat tiedot.

Perinnönjakokirja

Haettaessa osakeluettelomerkintää perinnönjakokirjan perusteella on isännöitsijän ennen osakeluettelomerkinnän tekemistä huolehdittava siitä, että jakokirja osoittaa riittävän luotettavasti saannon ja sen pysyvyyden. Osakkeen saannon merkitsemistä voidaan hakea myös yhdessä osakekirjan, perukirjan ja perinnönjakokirjan kanssa silloin, kun kuolinpesän osakkaita ei ole erikseen ennen perinnönjakoa kirjattu osakeluetteloon.

Perinnönjakokirja on määrämuotoinen asiakirja, joka voi perustua ensinnäkin sopimukseen, jolloin se on pesän kaikkien osakkaiden allekirjoittama ja siinä on oltava kahden todistajan vahvistus. Toiseksi perinnönjakokirja voi olla tuomioistuimen määräämän pesänjakajan suorittamaan jakoon. Molempien perinnönjakokirjatyyppien osalta on huolehdittava sen varmistamisesta, että perinnönjakoa voi pitää lainvoimaisena. Sopimusjakoon perustuvan perinnönjakokirjan osalta on isännöitsijän tarkastettava, että kaikki perukirjan mukaiset pesän osakkaat ovat allekirjoittaneet perinnönjakokirjan ja sitoutuneet olemaan sitä moittimatta. Mikäli kysymys on pesänjakajan suorittamasta perinnönjaosta eikä sen osalta ole pesän kaikkien osakkaiden ilmoitusta, että he hyväksyvät perinnönjaon ja sitoutuvat olemaan sitä moittimatta, on odotettava kuusi kuukautta jaon suorittamisesta ja tämän jälkeen pyydettävä tuomioistuimesta vahvistusta sille, ettei perinnönjakoa ole moitittu. Mikäli perinnönjakoa on moitittu, ei saantoa voi vielä silloin merkitä perinnönjakokirjan perusteella, koska perinnönjakokirja ei vielä siinä vaiheessa osoita saannon lopullisuutta.

Perinnönjakokirjasta on ilmettävä se, kenen perinnön jakamisesta siinä on kysymys. Lisäksi perinnönjakokirjasta on ilmettävä yksiselitteisesti se, kenelle tai keille asunto-osakeyhtiön osakkeet perinnönjaossa tulevat. Perinnönjakokirjan osalta saannon lopullisuuden ja luotettavuuden osalta on riittävää saada selvyys siitä kenelle osakkeet perinnönjaossa tulevat. Sen sijaan perinnönjakokirjasta voidaan peittää tiedot siitä, miten perintö muuten tai mahdolliset vastuut pesän veloista jakaantuvat pesän osakkaiden välillä.

Tietojen peittäminen ja sen vaikutus

Edellä todetusta seuraa, ettei peru- tai perinnönjakokirjasta voi peittää mitään sellaisia tietoja, joilla on vaikutusta osakkeen saannon pätevyyden ja lopullisuuden

arvioimisessa. Toisin sanoen asiakirjoista on ilmettävä kaikki tiedot, jotka ovat välttämättömiä osakkeen saajan saannon luotettavuuden ja lopullisuuden osoittamiseksi. Käytännössä tämä tarkoittaa, että perukirjasta ei voi peittää perinnönjättäjää, kuolinpesän osakkaita tai testamentin olemassaoloa koskevia perustietoja. Sen sijaan muut kuin osakeluettelomerkinnän kohteena olevaa osakehuoneistoa koskevien kuolinpesän varallisuustietojen tai kuolinpesän velkatietojen peittäminen perukirjasta ei poista isännöitsijän velvollisuutta tehdä saantoon liittyvää osakeluettelomerkintä saadun selvityksen perusteella.

Perinnönjakokirjan osalta on huolehdittava siitä, että perinnönjakoa voidaan pitää lainvoimaisena. Käytännössä tämä tarkoittaa sopimusjaon osalta sitä, että kuolinpesän osakkaat hyväksyvät perinnönajon ja sitoutuvat olemaan sitä moittimatta.[12] Myös pesänjakajan suorittaman perinnönjaon yhteydessä voivat kuolinpesän osakkaat antavat sitoumuksen, jossa he hyväksyvät perinnönjaon ja sitoutuvat olemaan sitä moittimatta. Muussa tapauksessa pesänjakajan suorittaman perinnönjaon yhteydessä on perinnönjakokirjan lisäksi toimitettava osakeluettelomerkintää varten tuomioistuimen todistus siitä, ettei pesänjakoa ole moitittu määräaikana eli kuuden kuukauden kuluessa. Käytännössä edellä mainitusta seuraa pesänjakajan tekemän jaon kohdalla se, että mikäli pesän osakkaat eivät ole hyväksyneet jakoa ja sitoutuneet olemaan sitä moittimatta, voidaan perinnönjakokirjaan perustuva osakkeen saanto kirjata osakeluetteloon aikaisintaan kuuden kuukauden kuluessa pesänajosta.

Johtopäätös ensimmäiseen lausuntokysymykseen on se, että asunto-osakeyhtiön hallituksella tai isännöitsijällä on velvollisuus merkitä omistusoikeuden siirto osakeluetteloon, vaikka peru- tai perinnönjakokirjasta olisi peitetty tietoja, jos asiakirjasta ilmenevät tiedot osoittavat luotettavasti, että saanto on oikeudellisesti pätevä ja lopullinen. Sellaisia tietoja, jotka perukirjasta voidaan peittää, ovat asunto-osakeyhtiön osakkeita lukuun ottamatta kuolinpesän muut varallisuustiedot sekä velkatiedot. Perinnönjakokirjasta on ilmettävä kaikki tarpeelliset perustiedot sekä osakkeiden allekirjoitukset, ellei kysymys ole pesänjakajan toimittamasta pesänjaosta. Perinnönjakokirjasta voidaan puolestaan peittää se, miten kuolinpesän omaisuus ja mahdollinen velkavastuu jaetaan lukuun ottamatta tietoa siitä, kenelle pesän osakkaalle osakeluettelomerkinnän kohteena olevat asunto-osakeyhtiön osakkeet tulevat.

[12] Vastaavalla tavalla on arvioitava sitä, milloin osakkeen saanto on ilmoitettava osituksen perusteella, jos kysymys on sopimusosituksesta. Ks. Kuhanen – Kanerva – Furuhjelm – Kinnunen 2010 s. 156.

2. **Onko isännöitsijällä asunto-osakeyhtiölakiin perustuva vahingonkorvausvastuu, mikäli perukirjasta tai perinnönjakokirjasta olisi peitetty sellaisia tietoja, joilla olisi vaikutusta osakeluetteloon tehtävän merkinnän kannalta ja tästä syystä aiheutuu vahinkoa?**

Lähtökohtaisesti vastuu perukirjan ja siinä olevien tietojen oikeellisuudesta on kuolinpesän uskotuilla miehillä. Tämä tarkoittaa sitä, että isännöitsijä voi lähtökohtaisesti osakeluettelomerkintöjä tehdessään luottaa perukirjassa olevien tietojen, mukaan lukien perukirjassa olevaan luetteloon kuolinpesän osakkaista, oikeellisuuteen. Sama koskee perukirjassa olevaa tietoa siitä, onko perinnönjättäjällä ollut testamentti, ja mikäli on, niin mikä on ollut testamentin sisältö.

Samoin isännöitsijä voi yleensä luottaa siihen, että perinnönjakokirjassa on annettu oikeat tiedot. Jos esimerkiksi perinnönjakokirjassa on kaikkien kuolinpesän osakkaiden allekirjoitus siitä, että he hyväksyvät perinnönjaon eivätkä tule sitä, moittimaan, voi isännöitsijä lähtökohtaisesti luottaa tämän asiantilan oikeellisuuteen. Poikkeuksen muodostaa se, että olosuhteiden perusteella on aiheellinen syy epäillä muuta.

AOYL 24:1.2:n perusteella isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Isännöitsijän vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on syntyneen vahingon lisäksi se, että isännöitsijä on toiminut huolimattomasti tehtävässään asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisesti. Lisäksi syntyneen vahingon tulee olla syy-yhteydessä isännöitsijän tehtävässään tekemän huolimattoman asunto-osakeyhtiölain vastaisen teon kanssa.

Edellä mainitusta seuraa, että mikäli isännöitsijä tosiasiassa ylläpitää hallituksen delegointipäätöksen perusteella asunto-osakeyhtiön osakeluetteloa ja tekee siihen omistusoikeuden siirtoa koskevat merkinnät, voi isännöitsijä olla vahingonkorvausvastuussa virheellisistä siirtomerkinnöistä aiheutuvista vahingoista. Isännöitsijän vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on syy-yhteyden olemassaolon lisäksi kuitenkin se, että virheellinen omistusoikeuden siirto perustuu isännöitsijän huolimattomuuteen.

Kuten edellä on todettu, isännöitsijälle on osakkeen saannon merkitsemiseksi toimitettava osakekirja ja osoitettava saajaan itseensä asti ulottuva katkeamaton siirtoketju osakeluetteloon viimeksi merkitystä osakkeenomistajasta sekä näiden lisäksi selvitys saannon luotettavuuden ja pysyvyyden todentamiseksi. Käytännössä aina isännöitsijä ratkaisee perintöoikeudellisten saantojen yhteydessä saannon luotettavuuden ja pysyvyyden hänelle toimitettujen asiakirjojen perusteella. Lähtökohtaisesti isännöitsijällä on oikeus luottaa hänelle toimitetun selvityksen ja

sen osana olevien asiakirjojen oikeellisuuteen, vaikka isännöitsijällä onkin katsottu olevan velvollisuus varmistua siitä, että pesän osakkaat ovat perukirjassa oikein. Näin ollen se, että isännöitsijälle toimitetaan virheellisiä asiakirjoja tai peitetään asiakirjoista sellaisia tietoja, joiden perusteella omistusoikeuden siirtäminen saadaan näyttämään selvältä ja pysyvältä, ei ole useinkaan isännöitsijän havaittavissa, jos isännöitsijällä on ollut kuitenkin käytössään ne tiedot, jotka ensimmäisen lausuntokysymyksen osalta todettiin tarpeellisiksi. Näin ollen asiakirjojen väärentäminen tai omistusoikeuden siirron kannalta saannon luotettavuuteen tai sen lopullisuuteen vaikuttavien tietojen tarkoituksellinen peittäminen, voi johtaa virheelliseen osakeluettelomerkintään ilman, että isännöitsijä olisi toiminut huolimattomasti tehdessään osakeluetteloon merkintään osakkeen uudesta saannosta.

Kokonaisuutena arvioiden isännöitsijän toiminnan ei voida yleisesti katsoa olevan huolimatonta silloin, kun tieto perustuu ulkopuoliselta saatuun informaatioon, jonka oikeellisuutta isännöitsijällä ei ole aihetta epäillä.[13] Näin ollen on katsottava, että isännöitsijä ei ole vahingonkorvausvastuussa, jos isännöitsijälle on toimitettu osakkeen saannosta tarkoituksellisesti virheellistä tietoa osakeomistuksen osakeluetteloon merkitsemistä varten eikä tiedon virheellisyys ole ollut normaalilla tavalla isännöitsijän havaittavissa.

Johtopäätös toiseen lausuntokysymyksen on, että isännöitsijä ei ole vahingonkorvausvastuussa osakeluetteloon virheellisesti tehdystä omistusoikeuden merkitsemisestä, jos isännöitsijälle on toimitettu virheellistä asiakirjainformaatiota osakeluettelomerkinnän tekemistä varten, jonka oikeellisuuteen isännöitsijä on voinut ko. tapauksessa luottaa.

Tampereella 27.3.2019

Veikko Vahtera, OTT, yritysjuridiikan professori

[13] Ks. Vastaavalla tavalla isännöitsijäntodistuksessa annettavien tietojen osalta HE 24/2009 vp. s 165, jossa on todettu, että isännöitsijä ei vastaa osakkeenomistajan kunnossapito ja muutostyöilmoitusten oikeellisuudesta sekä Vahtera 2017 s. 209, jossa on todettu, että vastaavanlaisia ulkopuolisilta saatuja tietoja sisältyy esimerkiksi erilaisiin asunto-osakeyhtiön rakennuksia koskeviin kunnossapitotarveselvityksiin ja -suunnitelmiin.