

**HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN AJANKOHTAISPÄIVÄ 18.1.2022: tilaisuuden aikana esitetyt kysymykset ja vastaukset**

**Kiinteistön tiedoissa pyydetään ilmoittamaan myös osoite, jos osoite muuttuu pitääkö maksaa yhtiöjärjestyksen muutosmaksu?**

Tällöin on kyse yhtiöjärjestyksen muutoksesta, jolloin menee sen mukainen käsittelymaksu. PRH / Sami

**Missä vaiheessa on järjestelmämuutos, jolloin huoneistot voitaisiin viedä taulukkomuodossa koontina, ei siis yksittäin? Muistelen että tämän muutoksen alkutaipaleella oli puhetta siitä ettei huoneistoja tarvitsisi tallentaa yksittäin vaan voitaisiin viedä taulukkomuodossa liittämällä. Kun huoneistoja viedään yksittäin virheen mahdollisuus on suuri.**

**Tuo olisi kyllä tärkeää että jossain vaiheessa voisi huoneistot viedä järjestelmään exelistä, kuten toinenkin kysyjä kaippaa. Isoissa yhtiöissä tämä korostuu.**

Tällä hetkellä ei ole vielä tiedossa, onko tällainen mahdollisuus liittää huoneistoesitelämä taulukkona tulossa tai milloin se olisi tulossa. PRH / Sami

**Toivomme myös kehitystä huoneistotietojen syöttämiseen YTJ:ssä, ne voisi viedä excel/csv tiedostomuotoisena. Nykyinen käytäntö on hidas ja ei kovin käyttäjäystävällinen.**

Tarkoitus on kehittää järjestelmää tuohon suuntaan, mutta aikataulusta ei valitettavasti tällä hetkellä ole tietoa. PRH / Sami

**Kelpaako huoneistoesitelämään merkintä esim. 3-4h+kt+s eli nimenomaan huoneiden lukumäärä on tässä kysymys. Esim. Helsingin rakennusvalvonta suhtautuu nihkeästi näihin 3-4 huoneistomerkinöihin.**

Yhtiöjärjestys tutkitaan PRH:ssa yhtiöoikeudelliselta kannalta. Tuollaiselle merkinnälle ei siksi ole PRH:ssa katsottu olevan estettä. Yhtiöjärjestystä laadittaessa on syytä kuitenkin toimia myös rakennusvalvonnan antamien ohjeiden mukaisesti. PRH / Sami

**Kysymys huoneistojen merkinnästä. Joskus näkyy yhtiöjärjestyksessä vain yksi rivi, käyttötarkoituksensa esim. päiväkotia. Onko tämä sallittua, vai pitäisikö jokainen tila olla kuitenkin lueteltu? Myös näistä kohteista on As Oy-muotoisissa vuokrataloissa, eli kaikkia tilat yhdellä rivillä.**

Jos yhtiössä on vain yksi huoneisto, jota kaikilla osakkeilla hallitaan, riittää yksi rivi mainitsemallasi merkinnällä. PRH / Sami

**Jos muutan ennen v.2019 perustetun kiinteistöosaakeyhtiön As.Oy.ksi pitääkö muutoksen huoneistotiedot tehdä sähköisessä järjestelmässä vai käykö vielä vanha malli jossa skannataan yhtiöjärjestys ilmoituksen liitteeksi.**

Ennen 1.1.2019 perustetun keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön, joka ei ole vielä vapaaehtoisesti rakenteistanut yhtiöjärjestystään / siirtänyt osakeluettelon pitoa MML:lle, yhtiömuodon muutoksen asunto-osaakeyhtiöksi voi vielä siirtymäaikana tehdä vanhalla mallilla. PRH / Sami

**Jos yhtiön kokonaisosakemäärä ei muutu mutta osakeryhmiä muutetaan huoneistojen kesken niin lähteekö tästä automaattisesti tieto huoneistotietojärjestelmään ja päivitys esim. osakeluetteloon?**

Kun PRH on rekisteröinyt muutoksen, tiedot muuttuneista osakeryhmistä siirtyvät kaupparekisteristä suoraan huoneistotietojärjestelmään. Muuttuneilla tai uusilla osakeryhmillä ei ole tässä vaiheessa vielä omistajatietoja, joten taloyhtiön tulee viipymättä ilmoittaa kokonaan uusien osakeryhmien omistajat rekisteröitäväksi huoneistotietojärjestelmään. Lisätietoa aiheesta ja ohjeet löytyy sivuiltamme <https://osakehuoneistorekisteri.fi/yhtiöjärjestyksen-muutokset>. MML / Tia

**Voidaanko, pitääkö Hitas -rajoitteiden piiriin kuuluminen kirjauttaa as oy:n osalta järjestelmää**

PRH:ssa kyseinen rajoitus kirjataan osakkeeseen kohdistuvaksi vaihdannanrajoitukseksi, jos tällainen rajoite on kirjattu yhtiöjärjestykseen. PRH / Sami

Huoneistotietojärjestelmään merkitään osakkeeseen kohdistuvat rajoitukset. Yhtiöjärjestyksestä johtuva vaihdannanrajoitus, HITAS: kirjaamisviranomaisen tekee huoneistotietojärjestelmään saannon kirjaamisen yhteydessä merkinnän "Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus". MML / Armi

**Yhtiö voi siis tehdä muutoksen, joka aiheuttaa osakeryhmän lakkaamisen ja sen myötä panttauksen lakkaamisen, ilman pantinsaajan suostumusta. Ja pantinsaaja ei voi uusia panttaustaan, mikäli osakkeenomistaja ei siihen suostu. Ymmärsinkö oikein?**

Taustana tässä on se, että pantinhaltijoilta tulisi olla selvitetty jo ennen yhtiöjärjestysmuutoksen tekemistä, että muutokseen on pantinhaltijoiden ja muiden lakanneille osakeryhmille kohdistuvien oikeudenhaltijoiden suostumukset. Yhtiöjärjestysmuutos ei ole tapahtunut laillisesti, mikäli oikeudenhaltijoiden hyväksymistä muutokselle ei ole selvitetty tai niitä saada jälkikäteen. MML / Auli

**Tuleeko tällaisesta äsken mainitusta panttauksen häviämisestä tieto pantinhaltijalle? Kysytäänkö lupaa?**

Maanmittauslaitos lähettää tiedon kaupparekisterissä lakanneesta osakeryhmästä huoneistotietojärjestelmään merkitylle pantinsaajalle, jos pantinsaajan yhteystiedot ovat tiedossa. Pantinsaajan on haettava panttauksen rekisteröimistä uudelle osakeryhmälle, jos panttaus on vielä voimassa. Pantinsaajan on myös ilmoitettava panttaussopimuksen lakkaamisesta, jos se ei ole enää voimassa. MML / Suvi

**Milloin tämä saadaan korjattua niin, että omistukset ja panttaukset siirtyvät suoraan uudelle osakeryhmätunnukselle niissä tilanteissa, joissa se on mahdollista, ettei esim. panttauksen kirjauksia tarvitsisi tehdä uudelleen?**

Lainsäädännön muutosten valmistelutyö yhtiöjärjestysmuutosten tilanteiden osalta on käynnissä. Ennen niiden valmistumista menetellään Anne Vatasen esityksessä kerrotun mukaisesti. MML / Auli

**Milloin omistajat pääsee itse katsomaan omien huoneistojen tietoja järjestelmästä?**

Osakkeenomistaja näkee Maanmittauslaitoksen asiointipalvelusta oman osakehuoneistonsa perustiedot siinä vaiheessa, kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä huoneistotietojärjestelmässä. Asiointipalveluun pääsee kirjautumaan täältä: <https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/asiointipalvelu-henkiloasiakkaille>. MML / Armi

**Miten yrityksen omistamia osaketietoja pääsee katsomaan?**

Olemme Maanmittauslaitoksessa suunnittelemassa yritysasiakkailta vastaavanlaista asiointipalvelua, kuin on tällä hetkellä henkilöasiakkaille. Yritysten asiointipalvelun myötä mahdollistuu mm. yrityksen huoneisto-omistusten näkeminen sähköisen palvelun kautta (kunhan on sähköinen omistajamerkintä huoneistotietojärjestelmässä). Ennen yritysten asiointipalvelun valmistumista voi yritys saada yrityksen omistamien osakehuoneistojen tietoja Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta. Verkkolomakkeella voi tarvittaessa tilata huoneistotietojärjestelmän tulosteita, eli osakeluettelon ja osakehuoneistotulosteen. Linkki verkkolomakkeeseen: <https://www.maanmittauslaitos.fi/otetilaus-huoneistot>. Varalta mainitsen myös, että taloyhtiöt ja isännöitsijät saavat tavanomaisessa toiminnassaan tarvitsemiaan tietoja maksutta Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtopalvelusta. Yhtiön kaupparekisteriin merkitty isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja voi kirjautua osakeluettelon siirtopalveluun ja hakea palvelusta taloyhtiön käyttöön taloyhtiön osakeluettelon ja osakkaiden yhteystietolistan. Vastaavat tiedot voivat olla myöhemmin saatavissa myös suoraan isännöintijärjestelmään isännöintijärjestelmästä riippuen. MML / Armi

**Miten varainsiirtoveron maksutieto siirtyy? Mikä on isännöitsijän rooli verotiedon osalta?**

Omistuksen rekisteröinnin jälkeen MML saa verottajan rajapinnan kautta tiedon varainsiirtoveron suorittamisesta, jonka jälkeen saanto voidaan merkitä osakeluetteloon. Isännöitsijän vastuu varainsiirtoveron valvonnasta päättyy, kun osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään. MML / Tia

**Mikäli RS-pankki hoitaa uudiskohteessa vain asuinhuoneistojen osalta RS-rajoituksen maanmittauslaitokselle ja yhtiössä on muitakin osaketiloja kuten autopaikkoja, niin miten maanmittauslaitos tietää odottaa myyjän lupaa omistusoikeuden siirrolle autopaikan osalta kun ostaja hakee omistusoikeutta jos esim. pankki ei vielä ko. ajankohtana ole ollut yhteydessä maanmittauslaitokseen RS-rajoitukseen liittyen?**

RS-menettelyn ulkopuolisten osakeryhmien (esim. autopaikat) osalta ostajan tulee itse hakea omistuksen rekisteröintiä, toki pankki voi toimia asiamiehenä. Ostaja tarvitsee myyjän suostumuksen omistuksensa rekisteröintiin. MML / Suvi

**RS-menettelyn ulkopuolisten osakeet (esim. autopaikat) , kun ostaja ostaa ko. osakeen rakentamisvaiheen aikana ja panttaa ko. osakkeet => tarvitaanko myyjältä eli perustajaosakkaalta ehdollinen suostumus, panttauksen kirjaamiseksi ?**

Perustajaosakkaalta ei tarvita suostumusta panttaukseen. Autopaikan omistuksen rekisteröinti ratkaistaan ehdollisena (mikäli omistusoikeus autopaikkaan siirtyy vasta esim. kohteen valmistuttua tai muuten kauppakirjan ehtojen mukaan myöhemmin) ja samalla autopaikkaosakkeeseen haettu panttauksen rekisteröinti ratkaistaan lepäämään. MML / Tia

**Rakentamisvaihe päättyy hallinnon luovutuskokoukseen, jonka jälkeen omistusoikeuden kirjaus kai pääsääntöisesti ilmoitetaan maanmittauslaitokselle ?**

Ilmoituksen voi toimittaa RS-menettelyn loppuvaiheessa eli kun osakkeenostaja on täyttänyt kauppaan liittyvät velvoitteensa eli käytännössä maksanut koko kauppahinnan. MML / Suvi

**Toimivatko RS-pankit näin? Eli ilmoittavatko RS-pankit omistusoikeuden ennen RS-menettelyn päättymistä?**

Ilmoituksen osakeryhmien omistus-, panttaus- ja rajoitustiedoista voi toimittaa RS-menettelyn päätyttyä tai jo RS-menettelyn aikana niistä osakeryhmistä, joiden osalta osakkeen ostaja on täyttänyt kauppaan liittyvät velvoitteensa. Valitettavasti muutoin emme voi ottaa kantaa siihen, miten RS-pankit toimivat. MML / Suvi

**Miksi kaupantekopäivä merkitään lomakkeelle, mutta ei omistuksen siirtopäivää?**

Omistuksen rekisteröinti perustuu saantoon = kauppaan, jolloin kauppakirjan allekirjoituspäivämäärä on se tieto, josta lähtee verottajalle varainsiirtoverokysely. Jotta rajapintakysely varainsiirtoverosta verottajan ja MML toimii, näiden edellä mainittujen tietojen tulee olla yhteneviä. MML / Tia

**Miksi varainsiirtoverotodistus tulee laittaa isännöitsijälle? Eikös osakeluettelon ylläpito ole pelkästään MML**

Yhtiön velvollisuus valvoa varainsiirtoveron suorittaminen osakkeiden omistajanvaihdosten yhteydessä päättyy sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitos merkitsee omistajan osakeluetteloon saatuaan selvityksen varainsiirtoveron suorittamisesta suoraan Verohallinnolta. MML / Auli

**Olen saanut ohjeistuksen, että myös sähköinen allekirjoitus käy hakemukseen, kunhan toimittaa allekirjoittajien yhteystiedot.**

**Toimiiko sähköiset allekirjoitukset hakemuksiin, mikäli allekirjoittajien yhteystiedot toimittaa mukana?**

Hakemuksen voi nykyään allekirjoittaa sähköisesti. Lisätietoa tästä aiheesta löytyy: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/sahkoiset-allekirjoitukset>. Jos hakemuksen liitteisiin liittyy sellainen asiakirja, joka voidaan allekirjoittaa sähköisesti (ei vaatimusta omakätisestä allekirjoituksesta), hyväksytään sähköisesti allekirjoitettu asiakirja, mutta ensin kuullaan tarvittaessa

sähköisen allekirjoituksen tehnyttä. Käytännössä tällöin hakemukselle tarvitaan sähköisesti allekirjoittaneen yhteystiedot eli puhelinnumero ja yksilöivä sähköpostiosoite kuulemista varten. MML / Suvi