

Maanmittauslaitos: 6.6.2023 webinaarin usein kysytyä

keskiviikko 7. kesäkuuta 2023 8.41

1. Miksi osakekirjojen siirtämisestä on tehty niin kallista? Oli hyvä, että osakeluettelot sai siirtää maksutta. Asumiskulut ovat muutenkin isot.

Vastaus: Osakehuoneistorekisterin rekisteröintimaksut perustuvat Maa- ja metsätalousministeriön asetukseen, jolla säädetään Maanmittauslaitoksen maksuista. Maanmittauslaitoksen hinnat ovat omakustannushintoja, eli niillä katetaan kustannukset, mutta ei tehdä voittoa. Hinnat ovat voimassa joko yhden tai kaksi vuotta, maksuasetuksesta riippuen.

2. Halliyhtiö (keskinäinen kiinteistö-OY), jolla on paperiset osakekirjat, haluaisi huoneistotietojärjestelmään, kuinka toimitaan?

Vastaus: Kattavat ohjeet tähän löytyy sivuiltamme <https://osakehuoneistorekisteri.fi/keskinaiset-kiinteistoosakeyhtiot>

3. Sama kysymys, kuin edellinen, mutta yhtiöllä ei ole painettuja osakekirjoja (omistus yhdellä taholla eli ei ole ollut aiemmin tarvetta osakekirjoille)?

Vastaus: Omistuksen rekisteröinnissä voi painettujen osakekirjojen sijaan osoittaa omistuksen väliaikaistodistuksella. Mikäli ei ole painettuja osakekirjoja eikä väliaikaistodistuksia, osakkeet voidaan rekisteröidä huoneistotietojärjestelmään hallituksen selvityksellä. Tällöin tarvitaan voimaannpanolaissa tarkoitettu hallituksen selvitys siitä, ettei yhtiössä ole osakekirjoja eikä väliaikaistodistuksia.

4. Perusteilla uusi halliyhtiö, rekisteröitäisiin suoraan järjestelmään, mutta rakennetaan kahdessa vaiheessa, noin vuosi vaiheiden välillä. Laitetaanko heti järjestelmään molempien vaiheiden huoneistot?

Vastaus: 1.1.2019 jälkeen perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt on perustettava Patentti- ja rekisterihallituksen Yritys- ja yhteystietopalvelussa. Tiedot yhtiöstä, osakehuoneistoista ja niiden omistajista siirtyvät automaattisesti PRH:n kaupparekisteristä Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään.

5. Aikaisemmin kuuntelemassani webinaarissa puhuttiin yhtiöjärjestyksen merkityksestä siirrossa. Asia ei siinä avautunut. Mitä tarkoittaa, että As Oy:n yhtiöjärjestyksen tulee täsmätä? Jos yhtiöjärjestys on PRH:ssa niin onko jotain muuta mitä siinä pitää huomioida?

Vastaus: Tästä aiheesta löytyy ohjeet sivuiltamme: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/yhtiöjärjestyksen-muutokset> Jos aiheesta tulee vielä kysymyksiä, suosittelemme ottamaan yhteyttä asiakaspalveluumme, puh. 029 530 1110 (suomeksi) tai 029 530 1120 (ruotsiksi), sähköpostitse: asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi

6. Miten pankin kanssa toimitaan, kun osakekirja on panttina. Onko pankeilla jokin vakiomenettely / valtuuttaminen? Mihin ilmoitukset MML:stä menevät sitten kun osakekirjan rekisteröinti on tehty.?

Vastaus: Näiden osalta asiasta tulee sopia pankin kanssa, mutta omistuksen rekisteröimisellä ei ole vielä kiirettä. Omistajalla on 10 vuotta aikaa osakeluettelon siirrosta hakea omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta, minkä yhteydessä osakekirja mitätöidään ja osakkeet muuttuvat sähköiseen muotoon. Tärkeää on kuitenkin muistaa, että jos osakkeet luovutetaan eteenpäin osakeluettelon siirron jälkeen, eikä siirrossa ilmoitettu omistaja ole vielä rekisteröinyt omistusoikeuttaan, tulee uuden omistajan rekisteröidä omistuksensa kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta. Ilmoitus ratkaisusta lähtee hakemuksen mukaisesti siinä ilmoitetulle hakijalle tai yhteyshenkilölle. Ilmoitus rekisteröinnistä lähetetään myös taloyhtiölle kaupparekisteristä ilmenevään yhteystietoon.

7. Omistuksen siirrossa on pitkä siirtymäaika, mutta pankit repivät tästä siirrosta nyt useita satoja euroja, voiko tälle tehdä mitään?

Vastaus: Jos osakkeesta ei ole kauppaja tulossa, kiirettä sähköistämiseen ei ole. MML on selvittämässä mahdollisuutta pankkien hallussa olevien osakekirjojen massakonversioon kuten aiemmin kiinteistöjen kirjallisten panttikirjojen osalta toteutettiin (edellyttäne mm. lainsäädäntömuutoksia).

8. Yhden perheen as oy (perustettu 19080-luvulla), osakekirjoista kolme koskee rakennettua taloa, kaksi osakekirjaa rakentamatonta osaa; kaikki osakkeet/osakekirjat omistaa yksi perhe. Miten ilmoitetaan rekisteriin nuo kaksi osakekirjaa, jotka ovat omistuksessamme, mutta niitä vastaan ei ole rakennusta?

Vastaus: Ilmoitetaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Osakeluettelon siirrossa kohdistetaan osakeryhmät rakennuksiin suunnitellun rakentamisen mukaisesti. Jos yhtiöjärjestys ei ole ajan tasalla, ennen osakeluettelon siirtoa voi olla tarpeen tehdä yhtiöjärjestyksen muutos.

9. Onko MML:llä kaikki valmiina isännöintijärjestelmien rajapintapalveluita varten? Olemme tiedustelleet isännöintijärjestelmän toimittajalta siirron jälkeisistä rajapintapalveluista, ja isännöintijärjestelmän tarjoajan mukaan Maanmittauslaitoksella olisi vielä jotain kesken. Pitääkö tämä paikkansa?

Vastaus: Isännöintijärjestelmille tarkoitettu rajapintapalvelu on ollut valmis käyttöönotettavaksi jo pidempään. Palvelua kehitetään ja siihen on tulossa uusia ominaisuuksia esimerkiksi osakkaiden yhteystietojen muutosten osalta ja taloyhtiöiden rakennusten ja hallintakohteiden tunnistetietojen osalta.

10. Mihin ja milloin tallenne tulee katsottavaksi?

Vastaus: Esitysmateriaali sekä kysymykset vastauksineen lisätään osoitteeseen www.osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit. Tallenne tulee myös sähköpostilinkkinä lähipäivinä.

11. Osakeluettelon merkintäpäivä – olen ottanut osakeluetteloluonnoksen HTJ:stä – miksi joillakin näkyy osakeluettelon merkintäpäivä ja joillakin ei ja mitä jos näkyy väärä päivämäärä (ennen siirtoa siis)?

Vastaus: Siirtopalvelun luomisen yhteydessä pohjatietoja on kerätty palveluun eri viranomaislähteistä. Verottajalta on mahdollisesti saatu osalle osakkeenomistajista osakeluettelon merkitsemispäivämäärä pohjatietoihin. Merkitsemispäivämäärää ei kuitenkaan voi siirtopalvelun käyttöliittymässä mitenkään lisätä tai muokata eikä se näy muualla kuin osakeluettelossa. Pohja-aineistossa olevat merkitsemispäivämäärät korvataan aina siirron yhteydessä siirron päivämäärällä eli kaikille osakkeenomistajille tulee osakeluettelon merkitsemispäivämääräksi päivämäärä jolloin osakeluettelo on siirretty.

12. Maanmittauslaitoksen pohjatiedoissa on väärä omistaja, mitä teen?

Vastaus: Siirtopalvelussa näkyvät pohjatiedot on kerätty eri viranomaislähteistä siirtopalvelun avaamisen yhteydessä, eli jo useampi vuosi sitten. Kaikkia pohjatietoja voi palvelussa muokata, täydentää ja tarvittaessa poistaa, jos jokin tieto ei ole oikein. Väärän omistajan voi siis osakeryhmältä poistaa kokonaan, ja tallentaa tilalle uuden omistajan.

13. Miten kannattaa ilmoittaa kuolinpesiä?

Vastaus: Kuolinpesä tulee ilmoittaa osakeluettelon siirtopalvelussa henkilöomistajana lisäämällä vainajan etunimen perään sanan kuolinpesä. Tarkemmat ohjeet kuolinpesän ilmoittamiseksi eri tapauksissa löytyy osoitteesta: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet#Jakamattoman%20kuolinpes%C3%A4n%20ilmoittaminen>

14. Mitä jos yhtiöjärjestyksen huoneiston yksilöintitieto (kirjain tai numero) on eri kuin huoneiston todellinen osoite?

Vastaus: Kirjataan tässä tapauksessa siirtopalveluun todellisen osoitteen mukaan, vaikkei se vastaisi sitä, mitä yhtiöjärjestykselle on kirjattu. Huoneistolle ei suoranaisesti anneta palvelussa yksilöintitietoa, vaan ainoastaan osoite jonka kentistä sitten palvelu poimii ns. yksilöintitiedon.

15. Miksi en pääse laittamaan hallituksen kokouspäivämäärää siirtopalvelussa?

Vastaus: Hallituksen kokouksen päivämäärän saa lisättyä siirtopalvelussa vasta kun kaikki muut tiedot on merkitty tarkistetuiksi eli tällöin on todennäköisesti jotain tietoja vielä tarkistamatta.

16. Miten korjataan, jos tulee virheitä ja olen jo hyväksynyt siirron?

Vastaus: Mikäli jokin virhe huomataan, kun siirto on jo tehty loppuun, ei käyttäjä pääse sitä itse korjaamaan vaan korjaus tehdään Maanmittauslaitoksen toimesta, taloyhtiön/isännöinnin pyynnöstä. Osakehuoneistorekisteri.fi-sivustolta löytyy lomake, jolla korjausta voi pyytää, ja tarvittaessa voi olla aina yhteydessä osakeluettelon siirron tukeen. Linkki lomakkeeseen: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/korjauspyynto-osakeluettelon-tietoihin>

17. Kuka voi ilmoittaa korjauksista Maanmittauslaitokselle?

Vastaus: Korjauspyynnön pitää tulla joko isännöitsijältä, hallituksen puheenjohtajalta taikka näiden valtuuttamalta taholta.

18. Miten osakkaiden osoitteita ylläpidetään osakeluettelon siirtymisen jälkeen, erityisesti sähköpostiosoitteita?

Vastaus: Osakeluettelon siirron yhteydessä taloyhtiö ilmoittaa osakkaiden postiosoitteen ja mahdollisen sähköpostiosoitteen huoneistotietojärjestelmään osakeluettelo sekä taloyhtiön tiedottamista varten. Taloyhtiö voi käyttää huoneistotietojärjestelmään ilmoitettuja yhteystietoja mm. yhtiökokouskutsun toimitusosoitteena. Mahdolliset muutokset yhteystietoihin osakkaan tulee ilmoittaa Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun lomakkeella [Ilmoitus osakkeenomistajan yhteystiedosta taloyhtiön osakeluettelon](#).

Kun osakas hakee sähköistä omistuksen rekisteröintiä, on mahdollisuus ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään yhteystiedot (sähköpostiosoite ja postiosoite) osakeluettelo sekä taloyhtiön tiedottamista varten. Jos et osakas ei ilmoita erillistä osoitetta, postiosoitteena käytetään Väestötietojärjestelmässä (VTJ) tai Yrittäjä- ja yhteisötietojärjestelmässä (YTJ) olevaa osoitetta.

19. 1.6.2023 tuli voimaan lakimuutoksia – mikä muuttuu?

Vastaus: 1.6. voimaanastunut huoneistotietolainsäädäntöä koskeva lakimuutospaketti sisältää uusia säännöksiä, joista osa aiheuttaa taloyhtiöille velvoitteita jo heti ja osa vasta myöhemmin. Tähän on koottu heti voimaantulevista lakimuutoksista taloyhtiön kannalta merkittävimmät.

Lisävelvoitteet taloyhtiöille sulautumisen ja jakautumisen rekisteröinnin jälkeen (HTJ-laki 2:8c)

- Vastaanottavan taloyhtiön hallituksen ilmoitettava viipymättä yritysjärjestelyn kaupparekisteriin rekisteröinnin jälkeen vastikkeena annettuihin osakkeisiin kohdistuvat **panntaukset ja rajoitukset** osakehuoneistorekisteriin (omistajatietojen lisäksi)
- Ei tarvita kenenkään osakkeeseen kohdistuvan oikeuden haltijan suostumusta
- Koskee 1.6. jälkeen rekisteröityjä sulautumisia / jakautumisia
- Koskee yhtiöitä, joiden kaikista osakkeista on sähköinen omistajamerkintä
- Rekisteröinnin edellytyksenä on, että kaikki oikeudet ja rajoitukset voidaan kohdistaa johonkin sulautumis-/jakautumisvastikkeena annettuihin osakkeisiin.

Yhtiön purkaminen, rekisteristä poistaminen ja yhteisömuodon muuttaminen (HTJ-laki 2:8d)

- Osakkeet poistetaan osakehuoneistorekisteristä yhtiön purkautumisen, rekisteristä poistamisen taikka yhtiömuodon muutoksen (ASOY → OY/Osuuskunta taikka OY → osuuskunta/AY/KO/YEH) tultua rekisteröidyksi PRH:ssa

- Poistamiseen ei tarvita oikeudenhaltijoiden suostumuksia

Siirtävävaiheessa osakeluetteloon kirjattavat rajoitukset (Voimaanpanolaki 5.5 §)

- Osakeluettelon siirron jälkeen ennen osakkeen sähköistämistä AOYL:n 2:12 5-6 kohtien mukaiset vallintarajoitukset kuten ulosmittaus, turvaamistoimenpiteet, lesken PK 3:1a mukainen hallintaoikeus ja testamentilla saadun käyttöoikeuden haltijan oikeus kirjataan osakeluetteloon
- Ulosmittaus ja turvaamistoimenpiteet näkyvät jatkossa osakeluettelosta myös osakkeen sähköistämisen jälkeen (AOYL 2:12.1 6 kohta)

Muun yhteisön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi (Voimaanpanolaki 6a.2 §)

- Yritysmuodon muuttamisen seurauksena 1.1.2019 jälkeen syntynyt asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei voi jättäytyä huoneistotietojärjestelmän ulkopuolelle
- Näin syntyneet yhtiöt eivät tule huoneistotietojärjestelmään suoraan, edellyttäen osakeluettelon siirtämistä

Ääni- ja omistusosuusvaatimuksen täyttymistä koskeva merkintä (AOYL 6:43.5) ja erät lunastusriidat (AOYL 6:43.6 ja 6:42.4)

- taloyhtiön on ilmoitettava viipymättä purkavaan uusrakentamiseen liittyvä ”lunastajalta” saamansa lunastusoikeuden ja -velvollisuuden edellytyksenä oleva tieto vähemmistöosakkeiden lunastamista koskevan ääni- ja omistusosuusvaatimuksen täyttymisestä merkittäväksi osakeluetteloon

20. Mitä rajoitusmerkintöjä osakas voi ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään?

Vastaus: Rajoituksia on kaksi, jotka oikeudenhaltija voi hakea rekisteröitäväksi huoneistotietojärjestelmään. Ensimmäinen on lesken hallintaoikeus ja toinen on testamenttiin perustuva käyttöoikeus. Maanmittauslaitos voi rekisteröidä nämä myös viran puolesta, mikäli nämä ilmenevät hakemuksen yhteydessä asiakirjoilta. Muut huoneistotietojärjestelmään rekisteröitävät rajoitukset ovat sellaisia, joissa viranomainen tai muu taho ilmoittaa rajoituksen rekisteröimisestä rekisteriin.

21. Miten ulosottomerkinnät näkyvät osakeluettelossa tai osakehuoneistotulosteella?

Vastaus: Ulosottomerkinnät näkyvät molemmissa tulosteissa rajoitus -osion alla. 1.6.2023 lakimuutoksella mm. ulosottomerkinnät säädettiin näkyväksi myös osakeluettelossa. Taustalla on tarve osoittaa nämä rajoitukset rekisterissä myös niissä tilanteissa, kun osakeluettelo on jo siirretty, mutta omistaja ei ole hakenut omistuksensa rekisteröintiä.

22. En ole vielä aloittanut siirtoa, mistä kannattaa lähteä liikkeelle? Pitäisi ehkä vielä yhtiöjärjestyksin muuttaa?

Vastaus: Yhtiöjärjestyksen saattaminen ajan tasalle on hyvä ensimmäinen askel, mikäli siellä on jotain vanhentunutta tietoa. Mikäli yhtiöjärjestyksestä on tarve muuttaa, se kannattaa hoitaa loppuun asti ennen siirtoon ryhtymistä. PRH:n kautta kannattaa tarkistaa myös, että yhtiön edustajatiedot ovat ajan tasalla, koska palvelu tarkistaa ne siirtopalveluun tunnistauduttaessa. Lisäksi kannattaa tarkistaa, että itse osakeluettelo on omistajineen ja yhteystietoineen ajan tasalla. Yhtiön hallituksen on myös tehtävä päätös osakeluettelon siirrosta.