

KYSYMYKSIÄ JA VASTAUKSIA

Etukäteen ja webinaarin aikana esitettyjä kysymyksiä:

Miten tiedän, että siirto on onnistunut, tarvitsenko siitä jonkun dokumentin?

Osakeluettelon siirto on onnistunut, kun siirtopalvelussa yhtiösivun ylälaudassa näkyy teksti ”Osakeluettelon siirto onnistui” Samassa kohtaa palvelussa kerrotaan myös, kuka on siirtänyt osakeluettelon ja millä päivämäärällä.

Miten toimin siirron jälkeen (miten osakkaat muuttavat paperisen osakekirjansa sähköiseksi)?

Kun siirto on tehty onnistuneesti, tulee siitä ilmoittaa osakkeenomistajille. Osakkeenomistajille voi antaa tämän esitteen, jossa on ohjeet omistuksen rekisteröintiin:

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/documents/5472997/21389777/Ohje+osakkeenomistajalle.pdf/2968a327-55f5-34ba-f857-0fb22a101898/Ohje+osakkeenomistajalle.pdf?t=1695374912833>

Jos taloyhtiö on Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö (muutos Oy:stä PRH:n toimesta vuonna 2021), täytyykö myös se siirtää? Jos ei vielä, onko se myöhemmin maksullista (nyt vaatisi yhtiökokouksen päätöksen, koska tarvitaan maininta yhtiöjärjestykseen) jos yrittäisi siirtää ennen vuoden 2023 loppua)

Patentti ja rekisterihallituksen toimesta osakeyhtiöstä keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi muutettujen yhtiöiden ei ole pakollista siirtää osakeluetteloaan huoneistotietojärjestelmään. Mikäli yhtiö haluaa liittyä huoneistotietojärjestelmään, on osakeluettelon siirto tämän vuoden loppuun asti maksutonta, jonka jälkeen siirto on maksullista.

Miten ilmoitetaan kuolinpesät/perikunnat?

Tarkat ohjeet kuolinpesän tietojen ilmoittamiseen osakeluettelon siirtopalvelussa löytyy täältä:

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet#Jakamattoman%20kuolinpes%C3%A4n%20ilmoittaminen> Ohjeissa on otettu huomioon erilaiset tapaukset, mm jos on tiedossa vain vainajan tiedot tai tiedossa myös kuolinpesän osakkaiden tiedot.

Miten siirto tehdään, jos osakekirjaa ei ole vaan ainoastaan väliaikaistodistus?

Osakeluettelon siirron voi tehdä normaalisti riippumatta siitä onko yhtiöllä painettuja osakekirjoja tai ainoastaan väliaikaistodistukset. Osakekirjoja tai väliaikaistodistuksia ei tarvitse toimittaa Maanmittauslaitokselle osakeluettelon siirron yhteydessä.

Edustan pientä As Oy:tä. Yhtiömme järjestyssäännöt ovat peräisin 1980-luvulta. Osakkeet hinnoitettu markoissa ja useita sääntöjä eivät sovi nykyiseen lainsäädäntöön. Niiden päivittämistä on meille haastava ja se vaikeuttaa etenemistämme tässäkin asiassa.

Yhtiöjärjestystä ei tarvitse päivittää kohtien takia, jotka ovat vanhentuneet lakimuutosten myötä. Jos yhtiöjärjestys on hyvin vanha, se kyllä kannattaa katsoa läpi, onko siellä muuta muutettavaa. Olennaista on, että yhtiöjärjestys on huoneistosiselitelmän osalta oikein.

Onko alla oleva rajoitus nykyään voimassa? Jos on, niin mikä rajoitus pitää valita?

Yhtiön osakkeita eivät saa omistaa ulkomaalaiset, ulkomaiset yhteisöt eivätkä ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita 28 päivänä heinäkuuta 1939 annetun lain 2 §:ssä mainitut suomalaiset yhteisöt eikä osakkeita saa luovuttaa ulkomaalaiselle tai edellä sanotuille yhteisöille.

Ei tarvitse tehdä mitään, huoneistotietojärjestelmään siirretään vain olemassa olevien asunto-osakeyhtiöiden osakeryhmät.

Miksi näin tehdään? Eikö helpointa olisi ollut paperiset säilytykset. Onko maksullista?

Huoneistotietojärjestelmä parantaa asuinhuoneistoja koskevien tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta. Taloyhtiöistä, niissä olevista osakehuoneistoista, osakehuoneistojen omistuksista tai panttauksista ei ole ollut aiemmin saatavissa vertailukelpoista, keskitettyä ja kattavaa tietoa. Keskitetty tieto palvelee useita yhteiskunnan tietotarpeita ja mahdollistaa digitaalisten palveluiden kehittämisen. Maanmittauslaitos ei peri maksua osakeluettelon siirrosta, jos siirto tehdään määräaikaan 31.12.2023 mennessä.

Pääseekö palveluun kirjautumaan käyttäen taloyhtiön verkkopankkitunnuksia?

Siirtopalveluun pääset kirjautumaan tämän sivun "Kirjaudu siirtopalveluun" -painikkeen kautta: <http://htj-osakeluettelo.maanmittauslaitos.fi/>

Siirtopalveluun pääsee kirjautumaan taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja, isännöitsijä tai jommankumman heistä tai nimenkirjoitusoikeutettujen valtuuttama. *Taloyhtiön verkkopalvelutunnuksilla tunnistautuminen ei onnistu.* Valtuutus annetaan osoitteessa suomi.fi/valtuudet. Mikäli kirjautuminen

osakeluettelon siirtopalveluun ei onnistu kannattaa tarkistaa kaupparekisteriin rekisteröidyt vastuuhenkilöt taloyhtiössä.

Voiko täyttövaiheessa mokailla jotain "lopullisesti" ja tulee korjaamatonta vahinkoa tai lisäkustannuksia taloyhtiölle/henkilölle?

Tietoja voi muokata palvelussa niin kauan, kunnes on painanut 'Hyväksy'-nappia. Sen jälkeen korjauksia voi tehdä ainoastaan Maanmittauslaitos. 1.1.2024 alkaen myös korjaukset muuttuvat maksuasetuksen mukaan maksullisiksi, samoin kuin jos osakeluettelon siirtää vasta 1.1.2024 jälkeen. Tämän vuoden loppuun saakka siirto ja mahdolliset korjaukset ovat maksuttomia.

Tuleeko autopaikan ja muiden tilojen tunnuksent olla mainittu yhtiöjärjestyksessä? Jos ei ole, voiko ne "keksiä" tässä yhteydessä?

Jos hallintakohteen (esim. autopaikan tai varaston) tunnusta ei ole yhtiöjärjestyksessä, merkitse tunnukseksi esim. AP tai varastolle VAR.

Jos keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä on merkitty yhtiöjärjestykseen vain vapaamuotoisesti yhtiön välittömään hallintaan jäävän jätekatos, autopaikka-alue tms, niin eihän näitä tarvitse erikseen syöttää huoneistotietorekisteriin? Näille ei siis ole erikseen merkitty osakkeita.

Yhtiön välittömään hallintaan jääviä tiloja, esim. autopaikat, varastot yms. ei tarvitse syöttää rekisteriin silloin kun niille ei ole osakkeita merkittynä yhtiöjärjestykseen.

Jos on vuosia sitten perustettu AsOy, jossa huoneistojärjestelmässä yhtiöjärjestyksessä on 3 huoneistoa. Eri syistä mitään ei ole rakennettu (esim. kaupungin vettä ja viemäriä ei ole saatu). Pitääkö jotain raportoida huoneistotietojärjestelmään?

Mikäli asunto-osakeyhtiömuotoinen yhtiö on rekisteröity, tulisi osakeluettelo siirtää. Siirto tulee maksulliseksi 1.1.2024. Mikäli yhtiö lakkaa ja sen osakeluettelo oli siirretty huoneistotietojärjestelmään poistuu yhtiö huoneistotietojärjestelmästä automaattisesti lakkaamisen myötä.

Voi olla että jo kysytty mutta jos lähden siirtämään näitä niin voihan prosessin tallentaa keskeneräisenä ja jatkaa myöhemmin?

Kyllä, siirtoa voi jatkaa vaikka seuraavana päivänä eli jo syötetyt tiedot jäävät talteen. Muista tallentaa aina tarkistamasi osio erikseen (esim. yhtiön perustiedot, rakennukset ja alueet).

Pitääkö huoneistotietojärjestelmään viedä myös kiinteistöyhtiötiedot, kun kysymys on esim. lomahuoneistoista?

Mikäli yhtiömuoto on keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö (KKOY) ja yhtiö on perustettu ennen 1.1.2019 on yhtiön siirtäminen huoneistotietojärjestelmän piiriin vapaaehtoista. 1.1.2019 jälkeen perustetut KKOY:t tulevat huoneistotietojärjestelmän piiriin automaattisesti. On myös poikkeustilanteita (esim. yhtiömuodon muutos tai vaikkapa jakautuminen/sulautuminen, joiden ajankohta vaikuttaa siihen onko osakeluettelo siirrettävä). Myös lomahuoneistot / viikko-osakkeet kuuluvat samojen säännösten piiriin ja yhtiömuoto sekä perustamisvuosi vaikuttaa siihen, onko yhtiön osakeluettelo siirrettävä huoneistotietojärjestelmään.

Prh hyväksyi juuri uuden yhtiöjärjestyksen. Siirtykö se automaattisesti pohjatietoihin vai pitääkö itse tehdä sen suhteen jotain?

Nyt kun PRH on rekisteröinyt muuttuneen yhtiöjärjestyksen, tiedot ovat siirtyneet automaattisesti osakeluettelon siirtopalveluun, ja pääsette tekemään osakeluettelon siirron ajantasalla olevilla pohjatiedoilla.

Pitääkö jokaiselta osakkaalta siis kysyä mitä osoitetta he haluavat käytettävän?

Siirrossa ilmoitetaan taloyhtiön tiedossa oleva osakkaan osoite.

Tuleeko osaomistusasunto-yhtiöiden kohdalla jokin rajoitusmerkintä vaikka osakkeet olisi jo lunastettu 7 vuotta sitten?

Hei, pyytäisin lähettämään kysymyksesi meille vielä MML asiakaspalvelun kautta, niin saadaan riittävän laaja vastaus sinulle. Tässä voi siis olla tarve kysyä sinulta vähän lisätietoja kysymyksesi ympärille. >
<https://www.maanmittauslaitos.fi/asiakaspalvelu>

Onko näppituntumaan PRH tilanteesta jos nyt tekee muutoksia/ päivityksiä niin miten niiden kanssa menee jos päivitykset kesken ja aloittaa siirtoa. (esim. Osakeyhtiö Keskinäiseksi)

PRH tiedottaa kaupparekisterin käsittelyajoista tällä sivulla:
<https://prh.fi/fi/kaupparekisteri/kasittelyajat.html>

Onko tietoa mikä Suomi.fi valtuus on nimeltään jos hallitus valtuuttaa ulkopuolisen (minut) tähän hommaan.

Valtuuden nimi on "Taloyhtiön osakeluettelon tietojen käsittely ja siirron hyväksyminen"
(<https://www.suomi.fi/valtuudet/valtuusasiat/taloyhtion-osakeluettelon-tietojen-kasittely-ja-siirron-hyvaksyminen/fce3b6c284bc46876a1969756e638652>)

Jos yhtiöllä ei ole rakennusta vaan pelkkä rakentamaton tontti, niin pystyykö tietoja tallentamaan ja jatkamaan?

Yhtiön tiedot ilmoitetaan siirtopalvelussa rekisteröidyn voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Huoneistoselitelmä on pakollinen osa yhtiöjärjestystä, joten rakennukset ja osakeryhmät ilmoitetaan sen mukaisesti.

Onko osakkaiden sähköpostiosoitteiden syöttämisestä järjestelmään minkälaista käytännön hyötyä, on ilmeisesti kuitenkin vapaaehtoinen kohta?

Mikäli osakas on antanut sähköpostiosoitteensa taloyhtiöltä tulevaa viestintää varten (mm. taloyhtiön tiedotteet ja yhtiökokouskutsu) ja yhtiö on ennen siirtoa nämä tiedot osakkailta saanut, kannattaa osakkaiden toiveiden mukainen osoitetieto kirjata jo osakeluettelon siirrossa. Tällöin sähköpostiosoitteensa antaneelle osakkaalle taloyhtiöpostit voidaan lähettää osakkaalle hänen antamaansa sähköpostiosoitteeseen. Yhtiöjärjestyksellä voi kuitenkin lisäksi olla määräyksiä yhtiökokouskutsun lähettämistavasta yhtiössä.

Saako lomaosakeyhtiö keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö -muodossa siirrettyä osakastiedot Domus -järjestelmästä. Yhtiöjärjestys on vanhassa muodossa PRH:ssa.

Jos ennen vuotta 2019 perustettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö haluaa siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään, sen on lisättävä yhtiöjärjestykseen määräys siitä, että yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmään. Lisäksi yhtiöjärjestys on muutettava PRH:n palvelussa sähköiseen muotoon. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei voi käyttää Domus -järjestelmästä saatavaa siirtotiedostoa osakeluettelon siirtämiseen koska sähköisessä muodossa annetut tiedot siirtyvät suoraan kaupparekisteristä Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtopalveluun, jossa taloyhtiön on vielä täydennettävä käsin osakeryhmien omistajatiedot ja hyväksyttävä osakeluettelo siirrettäväksi huoneistotietojärjestelmään.

Voitko kerrata lyhyesti kuolinpesän (jakamaton) merkinnät?

Tarkat ohjeet kuolinpesän tietojen ilmoittamiseen osakeluettelon siirtopalvelussa löytyy täältä:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet#Jakamattoman%20kuolinpes%C3%A4n%20ilmoittaminen> Ohjeissa on otettu huomioon

erilaiset tapaukset, mm jos on tiedossa vain vainajan tiedot tai tiedossa myös kuolinpesän osakkaiden tiedot.

Eli lyhyesti: Kun seuraa osakkeiden osalta yhtiöjärjestystä ja kirjaa omistukset sekä rakennukset oikein niin kaiken pitäisi mennä oikein??

Kyllä, juuri näin. Ja kuten yllä kerrotaan, apua voi kysyä siirron tuesta (arkisin 9–12) p. 029 530 1144