

Välkommen till
Lantmäteriverkets webinarium

Hur ska jag förbereda mig inför vårens bolagsstämma?

Vi börjar klockan 15.00

Deltagarnas kameror
och mikrofoner är
automatiskt avstängda.

Tillfället spelas
in.



BOSTADS-
DATA-
SYSTEM

Husbolag i bostadsdatasystemet: Webbinariet

Så här förbereder du dig inför bolagsstämman

13.3.2024 klo 15:00-16:00

Tove Degerholm

Mötesramar för webinariet

- Deltagarnas mikrofoner är avstängda. Under presentationerna kan deltagarna ställa frågor i chatten.
- Webinariet spelas in och finns att se i 14 dagar. Inspelningen jämte frågor som ställts under webinariet inklusive svar sparas på: www.osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit
- Vi sätter ett stort värde på respons, eftersom den hjälper oss att utveckla vår service och våra evenemang.
- Du kan fylla i ett kort responsformulär.

Webbinariet: Så här förbereder du dig inför bolagsstämman

- Välkommen och webinarieprogrammet
- Lägesöversikt över bostadsdatasystemet
- Information för aktieägare
 - Hur ansöker jag om registrering av ägande?
 - Vart sänder jag mina kontaktuppgifter inför bolagsstämman?
 - På vilken grund kan jag delta i bolagsstämman?
 - Hur får jag information om mina aktieinnehav från Lantmäteriverket?
- Information för husbolagets förvaltning och disponent
 - Vad har förändrats när det gäller att ordna bolagsstämmor?
 - Hur får jag aktieägarnas kontaktuppgifter så att jag kan sända bolagsstämmokallelser?
 - Vad ska beaktas när bolagsstämman pågår?
 - De viktigaste råden till aktieägarna?
- Sammanfattning



Lägesöversikt över bostadsdatasystemet



Vad är bostadsdatasystemet?

- Lantmäteriverkets riksomfattande elektroniska register som infördes den 1 januari 2019.
- Omkring 93 procent av husbolagen har förts in i systemet (03/2024).
- Överföringen av aktiebok avgiftsbelades 2024.
- I registret insamlas uppgifter om
 - husbolag och deras aktielägenheter, samt
 - aktielägenheternas ägande, pantsättningar och begränsningar.
- Fysiska aktiebrev slopas och aktielägenhetens ägande påvisas genom en elektronisk anteckning i registret.
- Aktieägare har tio år på sig att ansöka om registrering av ägande.
- Vid köp av bostad ansöker köparen om registrering av ägande inom två månader från köpslutet.



100 000

ägarbyten **68 000**

30 000

andra överföringar
av innehav

bostadsköp

214 000

disponentintyg

124 000

pantsättningar

85 000

säljuppdrag

2 500 000
ägare

Bostadsdatasystemet 02/2024:

87 750 husbolag
1,8 M aktiegrupper
13 % elektronisk ägaranteckning
6150 med i systemet från början
81 650 överförda bolag

93%

1 300

nya bostadsbolag
per år

1 500 000

bostäder

90 000

bostadsbolag

Information för aktieägare

- Hur ansöker jag om registrering av ägande?
- Vart meddelar jag mina kontaktuppgifter inför bolagsstämman?
- På vilken grund kan jag delta i bolagsstämman?
- Hur får jag information om mina aktieinnehav från Lantmäteriverket?



Så här registrerar du ditt ägande:

maanmittauslaitos.fi/sv/bostader/asiointiapuri

Avgifter:

**Registrering av ägande 69 euro
per aktielägenhet/
aktiebrevbelagd bilplats**

**Returnering av makulerat
aktiebrev eller interimsbevis
12 euro**

Så här registrerar du äganderätten till din aktielägenhet

Vilken roll har du?

Ska du köpa en aktielägenhet? Ska du sälja en aktielägenhet som du äger? Vill du få ditt aktiebrev i pappersform digitaliserat?

När du svarar på de här frågorna kan du enkelt kontrollera hur äganderätten registreras.

- Jag äger en aktielägenhet
- Jag planerar att köpa en aktielägenhet eller har nyss köpt en aktielägenhet



Planerar du att sälja en aktielägenhet?

- Ja
- Nei

Registreringsprocessen

- Handläggningsordning och handläggningstider



Handläggningsordning för registrering av äganderätt

1. Ansökningar som har påskyndats
2. Ansökningar som är viktiga med tanke på kunder och andra intressenter:
 - Ansökningar som gäller aktiegrupper med inlösningsklausul
 - Anmälningar som har lämnats in efter att ett RS-förfarande har upphört
 - Ansökningar och anmälningar om registrering efter ändring av bolagsordning
3. Ansökningar som har samband med ägarbyte (t.ex. köp)
4. Ansökningar som endast gäller elektrifiering av aktieägande

Handläggningstider för ansökningar

Ansökningar om registreringar som berör aktielägenheter

Uppdaterad 12.3.2024

Ansökan	Genomsnittlig handläggningstid
Registrering av äganderätt, inget ägarbyte	8 månader
Registrering av äganderätt, ägarbyte	5–6 månader
Registrering av äganderätt, vid en av följande situationer: <ul style="list-style-type: none">• aktiegrupp med inlösningsklausul• RS-förfarande upphör• ändringar i bolagsordningen	5–7 dagar
Registrering av pantsättning	4–6 månader
Registrering av begränsning av besittningsrätt	1 dag
Uppdatering av aktieägarens kontaktuppgifter	2–3 dagar

Det går att påskynda handläggningen av en ansökan. Målet är då att ansökan handläggs inom några dagar.

Överbelastning vid Lantmäteriverkets kundtjänst

- Våra kundserviceställen och telefontjänsten är tillfälligt överbelastade. På vissa serviceställen kan kötiden vara mer än en timme.
- Observera att vi, när servicestället är överbelastat, endast kan betjäna kunder fram till att kundservicen stänger.
- Om servicestället använder ett könummersystem, kan det hända att systemet stängs av ungefär en timme innan servicestället stänger.
- För tillfället är överbelastningen störst på serviceställena i Björneborg, Helsingfors, Joensuu, Kuopio, Lahtis, Seinäjoki, Tammerfors, Uleåborg, Villmanstrand och Åbo. Våra övriga kundserviceställen kan också ha rusning emellanåt.
- Vi beklagar eventuella olägenheter som överbelastningen orsakar.

Överbelastning i bostadsdatasystemet

- Handläggningen av ansökningar gällande registrering av äganderätt till aktielägenheter är också överbelastad. För tillfället handlägger Lantmäteriverket främst ansökningar som gäller ägarbyte.
- Om du har bråttom, kan du påskynda handläggningen av din ansökan genom att kontakta [vår kundservice](#). Påskyndandet kan vara motiverat till exempel om en ny ägare behöver inleda en renovering eller om ett oskiftat dödsbo har för avsikt att sälja en lägenhet.
- Se genomsnittliga handläggningstider för ansökningar på webbplatsen [Handläggningstider för ansökningar](#).
- Vi beklagar eventuella olägenheter som överbelastningen orsakar.

Vart anmäler jag en adressändring eller ska jag anmäla en adressändring?

- Om ett husbolag är infört i bostadsdatasystemet sänds bolagsstämmokallelser till adresser som är införda i bostadsdatasystemet.
- I bostadsdatasystemet används i regel adresser som har inhämtats från Befolkningsdatasystemet (eller företags- och organisationsdatasystemet) och som uppdateras hos Lantmäteriverket automatiskt.
- Om du vill kan du ange kontaktuppgifter (adress eller e-postadress) som skiljer sig från uppgifterna som automatiskt inhämtas till bostadsdatasystemet (avvikande uppgifter) <https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/bostader/till-aktieagenhetens-agare/information-till-aktielagenhetsagare>.
- OBS! Kontaktuppgifterna ska meddelas till Lantmäteriverket (avvikande uppgifter uppdateras inte automatiskt).
 - Aktieägares e-postadresser för sändning av bolagsstämmokallelser
 - Adresser för **utlänningar** och (som saknar permanent finsk personbeteckning/ utländska företag) **dödsbodelägare**

Kan jag delta i bolagsstämman om mina uppgifter finns i bostadsdatasystemet?

- Om du i samband med överföringen av aktieboken har införts som aktieägare i bostadsdatasystemet, kan du delta i bolagsstämman. Allt är i sin ordning.
- De som är införda i aktielägenhetsregistret och/eller aktieboken på bolagsstämmans avstämningsdag har rösträtt.
- I undantagsfall kan du delta med **fullmakt**
 - Dödsbodelägare
 - Ett bostadsköp har genomförts strax före bolagsstämman
- Om fullmakt inte är möjlig, kan du påskynda handläggningen av din registreringsansökan via Lantmäteriverkets kundservice
- Mer information: <https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/aktuellt/nya-agare-be-om-fullmakt-att-delta-bolagsstamman-lantmateriverkets-tips-under>

En ny aktieägare deltar i bolagsstämman med fullmakt

- Enligt lagen om bostadsaktiebolag kan en ny aktieägare inte enbart med uppvisande av ett köpebrev delta i bolagsstämman, när husbolaget är infört i bostadsdatasystemet.
- Om en ny ägare vill delta i bolagsstämman, men Lantmäteriverket ännu inte har handlagt registreringen av ägande:
 - Säljaren kan ge den nya ägaren **fullmakt** att delta i bolagsstämman, eller
 - den nya ägaren kan via Lantmäteriverkets kundservice begära att handläggningen av ansökan påskyndas.
- För närvarande tar det 1-2 dagar att handlägga ansökningar som har påskyndats.

Hur kan jag kontrollera att mina uppgifter är uppdaterade i bostadsdatasystemet?

Aktieägandet är elektroniskt:

- E-tjänsten (med bankkoder)

<https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/e-tjanster/e-tjanst-personkunder>

E-tjänst

I Lantmäteriverkets e-tjänst kan du söka uppgifter om fastigheter och få dina fastighetsärenden skötta.

I tjänsten kan du kontrollera fastighetsuppgifter, göra ansökningar och köpa kartor, utdrag och intyg. [Läs mer om tjänstens innehåll.](#)

Om du har fått en begäran att komplettera din ansökan, kan du skicka kompletteringarna via e-tjänsten.

Obs! I e-tjänsten är det ännu inte möjligt att ansöka om registrering av ägande av aktielägenheter. [Så här registrerar du ägandet av din aktielägenhet.](#)

Du kan ansöka om nya in-teckningar i [Fastighetsöverlåtelse-tjänsten](#).

E-tjänsten är öppen dagligen kl. 1.00–23.00.

[Logga in i e-tjänsten](#)

Ägandet påvisas av ett aktiebrev i pappersformat eller om din registreringsansökan handläggs:

- Lantmäteriverkets kundservice
<https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/kundservice>

Kundservice

Vi önskar att du i första hand kontaktar oss via vår webblankett, per e-post eller per telefon. Vi ber dig beakta att vanliga e-brev som inte krypterats inte uppfyller dataskyddskraven. Skicka sekretessbelagda handlingar via tjänsten [Turvaviesti](#). Se [noggrannare anvisningar om hur du använder tjänsten Turvaviesti](#).

Om ditt ärende gäller en specifik fastighet, [ta reda på fastighetsbeteckningen](#) på förhand.

Kontakta kundservice

- Kontakta oss med [webblankett](#)
- E-post kundservice@lantmateriverket.fi
- E-posttjänsten [Turvaviesti](#) (stora filbilagor och krypterad e-post), Se [noggrannare anvisningar om hur du använder tjänsten Turvaviesti](#).
- Telefonservice betjänar mån–fre kl. 9–16.15. Telefon **029 530 1120** (svenska) eller **029 530 1110** (finska). För telefonsamtal debiteras en lokalnätavgift eller mobiltelefonavgift enligt ditt anslutningsavtal. Det kostar även att köa. Vi ber dig beakta att den fasta månadsavgiften för din anslutning inte nödvändigtvis omfattar telefonnummer som börjar med 029. Du kan kontrollera denna uppgift hos din operatör.

Information för husbolag och disponenter

- Förvaltning av aktiebok
- Vad har förändrats när det gäller att ordna bolagsstämmor?
- Hur erhålls aktieägarnas kontaktuppgifter för sändande av bolagsstämmokallelse?
- Vad bör beaktas under bolagsstämman?
- De viktigaste råden till aktieägarna?



Förvaltning av aktiebok

- När aktieboken har överförts till bostadsdatasystemet, övergår ansvaret för förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket.
- Efter överföringen ska alla ändringar i aktieboken och ändringar som gäller aktieägare anmälas till Lantmäteriverket.
- Uppgifter om nya aktieägare sänds automatiskt via gränssnittet till fastighetsförvaltningssystemet samt genom e-postmeddelande.

Vad har förändrats när det gäller ordnande av bolagsstämmor?

- Delägarnas adresser inhämtas från bostadsdatasystemet för sändande av bolagsstämmokallelser.
- Rätt att delta och rösta på bolagsstämman:
 - Ej förändring, om ägandet är oförändrad (fysiskt aktiebrev eller elektronisk anteckning)
 - Om ägaren byttes före överföringen av aktieboken -> kan delta utifrån en tillförlitlig utredning (på samma sätt som tidigare)
 - Om ägaren byttes efter överföringen av aktiebok -> rätten kontrolleras i bostadsdatasystemet (möjlighet att begära fullmakt eller att påskynda registreringen)
- I övrigt tillämpas de tidigare bolagsstämmorutinerna.

Hur får husbolaget information om nya ägare?

1. En ny aktieägare ansöker om registrering av ägande hos Lantmäteriverket.
2. Ansökan handläggs och avgörs. Den nya ägaren förs in som ägare i bostadsdatasystemet.
 - Elektronisk ägaranteckning
 - Aktieägaren visas som ägare på aktielägenhetsutskriften
 - Husbolaget ser uppgifter om aktieägaren i förteckningen över kontaktuppgifter i överföringstjänsten eller via gränssnittet i fastighetsförvaltningssystemet
 - Aktieägaren kan delta i bolagsstämman
 - Lantmäteriverket sänder uppgifter om den nya aktieägaren till husbolaget
3. Lantmäteriverket får en utredning om överlåtelseskatten från Skatteförvaltningen.
 - Aktieägaren förs in i aktieboken, ej separat meddelande till husbolaget

De viktigaste anvisningarna till aktieägare?

- Aktieägaren behöver inte vidta några åtgärder, om det inte har skett några förändringar efter överföringen.
- E-postadresser för bolagsstämmokallelser meddelas framöver till Lantmäteriverket.
- Om en aktieägare vill att bolagsstämmokallelser sänds till någon annan postadress än den som automatiskt uppdateras från Befolkningsdatasystemet, ska en sådan adress meddelas till Lantmäteriverket.
- Vid behov är det möjligt att be Lantmäteriverket påskynda ansökan om registrering av ägande.
 - Handläggs då inom några vardagar.
 - Grunden kan till exempel vara inledande av renovering eller behov att delta i bolagsstämma.

Hur får husbolaget aktieägarnas kontaktuppgifter och bolagsstämmokallelser?

- Uppgifterna fås till fastighetsförvaltningssystemet via gränssnittstjänsten
- Aktiebok och förteckning över kontaktuppgifter fås även från tjänsten för överföring av aktiebok <http://htj-osakeluettelo.maanmittauslaitos.fi/>



Informationstjänster



Lantmäteriverkets e-tjänst

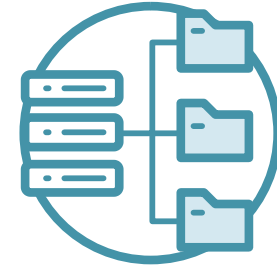


Gränssnittstjänster

För professionella användare som banker och mäklare



Kundservice



Tjänsten för överföring av aktieboken

Fastighetsförvaltnings-system

Material och respons

Presentationen samt eventuella frågor och svar: www.osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit

Vi sätter stort värde på respons, eftersom vi på så sätt kan utveckla vår service. Du kan gärna fylla i ett kort responsformulär i responsenkäten.



Tack för att du deltog i vårt webbinarium!

Länkar till materialet, svar på eventuella frågor och responsformulär kommer att sändas till dig per e-post.