

Osakeluettelon siirtopalvelun verkkokoulutus isännöitsijöille ja taloyhtiöille

17.2.2021 klo 9.30 – 11.00
Maanmittauslaitos



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ



Huoneistotietojärjestelmä – osakeluettelon siirtopalvelu

- Ohjelma:
- 9.30–9.45 Tilaisuuden avaus
- 9.45–10.15 Osakeluettelon siirtopalvelun esittely
- 10.15–10.45 Etukäteen esitetyt kysymykset
- 10.45–11.00 Yhteenveto



Tilaisuuden kulku

- Tilaisuutta ei tallenneta, vastaavia infoja järjestetään lisää vuoden 2021 aikana
 - Ti 16.3.2021 klo 12.15–13.45
 - Ke 14.4.2021 klo 17.00–18.30
- Tulevat tilaisuudet <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat>
- Tässä tilaisuudessa keskitytään erityisesti osakeluettelon siirtopalvelun läpikäyntiin
- Syksyllä 2021 tulossa webinaareja isännöintijärjestelmän kytkemisestä huoneistotietojärjestelmään



Tilaisuuden kulku

- Kysymyksiä voi esittää siirtopalvelun esittelyn aikana kirjoittamalla kysymyksen kokouksen keskusteluun
- Toivomme, että annat tilaisuuden jälkeen palautetta
 - Saat palautelomakkeen linkin myös sähköpostiin tilaisuuden jälkeen



Huoneistotietojärjestelmä käyttöön 1.1.2019

- Osakehuoneistojen tiedot sähköiseen rekisteriin, Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään
- Huoneistotietojärjestelmästä säädetään lailla, Maanmittauslaitos vastaa viranomaisena rekisterin ylläpidosta
- Paperiset osakekirjat poistuvat siirtymävaiheen jälkeen käytöstä
- Siirtymäkauden aikana osakekirjat voivat olla joko paperisia tai omistus osoitetaan sähköisellä merkinnällä huoneistotietojärjestelmässä.



Huoneistotietojärjestelmä käyttöön 1.1.2019

- Uudet asuntoyhtiöt perustettu tämän jälkeen vain sähköisesti
 - Osakekirjoja ei paineta, osakehuoneistoilla sähköinen omistajamerkintä huoneistotietojärjestelmässä.
- Vanhat taloyhtiöt siirtävät osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään
 - Tämän jälkeen yksittäisen osakehuoneiston omistuksen voi rekisteröidä sähköiseen järjestelmään. Samassa yhteydessä paperinen osakekirja mitätöidään.
 - Osakeluettelon siirto ei tee osakehuoneistoille sähköistä omistajamerkintää
 - Huom! Taloyhtiö eikä osakas ei tuhoa osakekirjoja.



Huoneistotietojärjestelmä käyttöön 1.1.2019

- Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä maininta huoneistotietojärjestelmään kuulumisesta
- Jos ennen vuotta 2019 perustettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö haluaa siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään?
 - Yhtiön on ensin tehtävä yritysmuodon muutos kaupparekisteriin ja lisättävä yhtiöjärjestykseen määräys siitä, että yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmään ja annettava tiedot huoneistoista sähköisessä muodossa.



Huoneistotietojärjestelmä pähkinänkuoressa

- Kaikki Suomen taloyhtiöt ja osakehuoneistot siirtyvät vaiheittain Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin
- Tulevaisuudessa paperiset osakekirjat jäävät historiaan ja omistukset perustuvat sähköisiin merkintöihin
- Tulevaisuudessa tiedot osakehuoneistojen omistuksista ja panttauksista löytyvät huoneistotietojärjestelmästä



Siirtymävaiheet ja aikataulut

- Aikataulu löytyy verkkosivulta: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/aikataulu>



Siirtymävaiheet ja aikataulut

Uudet yhtiöt perustetaan sähköisesti huoneistotietojärjestelmään

- Uusien yhtiöiden osakehuoneistojen omistus-, panttaus- ja rajoitusmerkinnät huoneistotietojärjestelmässä

Vanhat yhtiöt siirtävät osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään

Paperisten osakekirjojen muuntaminen sähköisiksi omistajamerkinnöiksi

1/2019

04/2020

12/2020

02/2021

31.12.2023

31.12.2032

Uudet yhtiöt
(1.1.2019
jälkeen
perustetut)
huoneistotieto-
järjestelmään

Sähköinen osakeluettelon
siirtopalvelu avattu

Rajapinnat
isännöintijärjestelmiin

Yhtiöiden on siirrettävä
osakeluettelon ylläpito MML:lle
vuoden 2022 loppuun mennessä

Sähköiset
omistajamerkinnät
huoneistotieto-
järjestelmässä

Taloyhtiön kuuluminen huoneistotietojärjestelmään - uusi taloyhtiö

1.1.2019 tai sen jälkeen perustetut asunto-
osakeyhtiöt (ja keskinäiset
kiinteistöosakeyhtiöt)

- Ovat heti huoneistotietojärjestelmässä
- Perustajaosakkaat saadaan rekisteriin automaattisesti Patentti- ja rekisterihallituksesta
- Osakekirjoja ei enää painateta, vaan omistus osoitetaan alusta lähtien sähköisellä rekisterimerkinnällä



Vanha taloyhtiö - huoneistotietojärjestelmään siirrytään kahdessa vaiheessa

1. Taloyhtiö tai isännöitsijä siirtää osakeluettelon tiedot

- Taloyhtiö ilmoittaa tästä osakkeenomistajille
- Osakeluettelon siirto tehdään siirtopalvelussa tai isännöintijärjestelmän kautta
- Taloyhtiön yhteys- ja edustajatiedot ajan tasalle kaupparekisteriin
- Siirron jälkeen vastuu ylläpidosta Maanmittauslaitoksella

2. Osakkeenomistaja hakee omistuksen rekisteröintiä

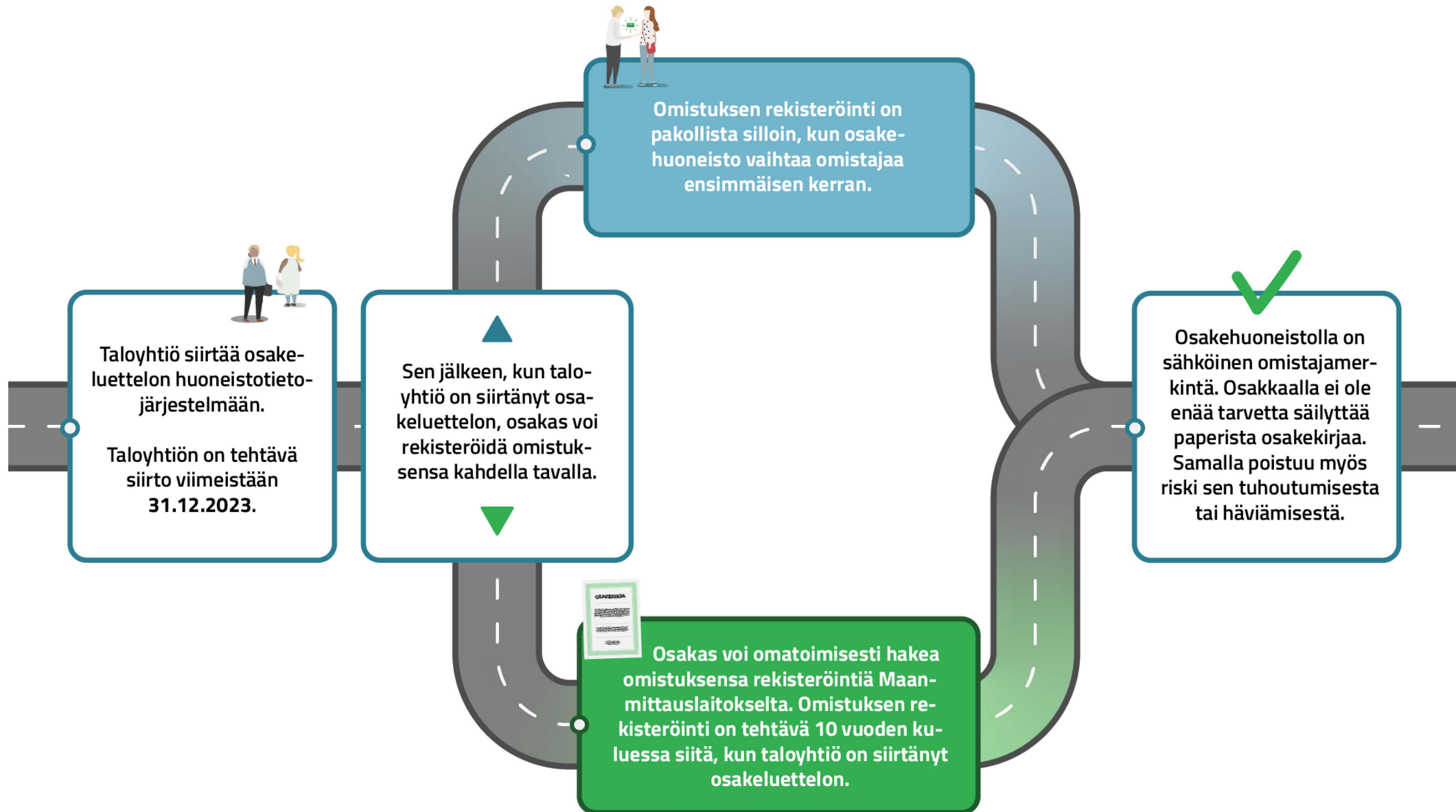
- Pakollista osakehuoneiston omistuksen vaihtuessa
- 10 vuoden kuluessa, maksullinen
- Samalla Maanmittauslaitos mitätöi paperisen osakekirjan
- Osakehuoneisto on huoneistotietojärjestelmässä
- Huom! Osakeluettelon siirto isännöintijärjestelmästä ei vielä tee sähköistä omistajamerkintää huoneistolle



Kuvaus prosessista taloyhtiön ja osakkaan kannalta

- Kuvaus löytyy verkkosivuiltamme: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/taustatietoa>





Onko taloyhtiö huoneistotietojärjestelmässä?

- 1.1.2019 lähtien isännöitsijäntodistuksessa on tullut olla tieto yhtiön ja osakkeen kuulumisesta huoneistotietojärjestelmään.
 - Oltava maininta myös mikäli yhtiö ei kuulu järjestelmään.
 - Ja onko osakehuoneistolla sähköinen omistajamerkintä huoneistotietojärjestelmässä



Mitä hyötyä on siirtymisestä huoneistojärjestelmään?

- Kun taloyhtiö siirtää osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, yhtiön ja samalla isännöitsijän vastuu osakeluettelon ylläpidosta päättyy.
- Osakeluettelon ylläpito on isännöinnissä voinut vaatia muun muassa monimutkaisia osakkeiden siirtotilanteisiin liittyviä saantoselvityksiä erilaisine asiakirjoineen ja sukuselvityksineen.



Huoneistotietojärjestelmä tulee isännöinnin avuksi

- Isännöinti ei myöskään enää valvo taloyhtiön puolesta ostajien varainsiirtoverojen maksua.
- Osakeluettelon siirron jälkeen osakeluettelon luovuttaa ainoastaan Maanmittauslaitos, taloyhtiö ei saa antaa tietopalvelua osakeluettelosta.
- Huoneistotietojärjestelmä kokoaa eri viranomaisrekisterissä olevia tietoja, mikä helpottaa myös isännöinnin tiedontarvetta.



Isännöintijärjestelmien kytkentä huoneistotietojärjestelmään

- Maanmittauslaitos julkaisee rajapintapalvelut joulukuussa 2020.
- Tiedonsiirtomahdollisuus isännöintijärjestelmän ja huoneistotietojärjestelmän välille saadaan käyttöön Maanmittauslaitoksen arvion mukaan isännöintijärjestelmästä riippuen vuodesta 2021 alkaen.
- Tämän teknisen rajapinnan avulla osakeluettelon pohjatiedot voidaan siirtää huoneistotietojärjestelmään isännöintijärjestelmästä ja isännöintijärjestelmä voi hakea tietoja myöhemmin huoneistotietojärjestelmästä.
- Oman isännöintijärjestelmän toimittajalta voi kysyä tarkempaa aikataulua.



Ei isännöintijärjestelmää? Tai järjestelmää ei kytketä huoneistotietojärjestelmään?

- Entä jos taloyhtiötä hallinnoidaan ilman isännöintijärjestelmää tai käytössä olevaa isännöintijärjestelmää ei olla kytkemässä huoneistotietojärjestelmään?
- Tällöin osakeluettelon siirtoon voi jo käyttää Maanmittauslaitoksen sähköistä siirtopalvelua.
- <https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **Miten osakkaan ja MML:n yhteydenpito toimii siirron jälkeen? Onko salausta? Entä jos osakas käyttää salaamatonta yhteyttä?**
- Osakas voi toimittaa hakemuksen osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröimiseksi liitteineen postitse, turvaviestillä, sähköpostitse tai tuomalla ne lähimpään asiakaspalvelupisteeseen.
 - Huom! Tavallinen, suojaamaton sähköposti ei ole tietoturvallinen. Toimita salassa pidettäviä tietoja sisältäviä asiakirjoja MML:n turvaviestillä <https://turvaviestimaanmittauslaitos.fi/>.
- MML ilmoittaa päätöksestä hakijalle ensisijaisesti sähköpostilla.
- Lisätietoa omistuksen rekisteröinnistä: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/rekisteroi-huoneiston-omistusoikeus>



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- Yhtiössämme on 3 osakasta.
- Onko teillä lähettää malli hallituksen pöytäkirjasta jossa valtuutus osakerekisteriin siirrosta annetaan hallituksen puheenjohtajalle.
Kiitos.
- Taloyhtiön hallituksen päätökselle ei ole erityistä muotovaatimusta. Siirtopalvelussa on annettava päivämäärä, jolloin taloyhtiön hallitus on tehnyt päätöksen osakeluettelon siirrosta.
- Taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalla ja isännöitsijällä suoraan kaupparekisteritietojen perusteella oikeus käsitellä osakeluettelon tietoja ja hyväksyä osakeluettelon siirron.



Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Kyseessä on paritalo asunto-osakeyhtiö. Toinen osakas kuoli 10/2020. Sen osakkeen omistaa perikunta, jossa perillisinä kaksi aikuista lasta. Tuoko em. jotain erikoista osakeluettelon siirtoon? Pitääkö nähdä perunkirja ja/tai testamentti, jotta voi ilmoittaa ko. omistuksen?**
- Jos omistaja on kuollut, osakeluettelon siirron yhteydessä ilmoitetaan kuolleen henkilön nimi ja syntymäaika, jolloin palvelu hakee henkilön tiedot Väestötietojärjestelmässä.
- Siirtopalvelussa ei siis merkitä omistajaksi kuolinpesää.
- Siirtopalvelussa ei myöskään tarvitse/voi tallentaa asiakirjoja.
- Perukirja ja mahdollinen testamentti tarvitaan aikanaan omistusoikeuden rekisteröintihakemuksen liitteenä.



Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Ns. rajoituslaki, ulkomaalais-pykälä?**
- Aikoinaan (1939–1993) niin sanotulla rajoituslailla rajoitettiin ulkomaalaisten omistusta Suomessa. Kyseisellä lailla rajoitettiin – ei pelkästään kiinteistön - vaan myös osakkeiden luovutusta ulkomaalaisille. Rajoituslain aikana oli nimittäin mahdollista, että ulkomaalaisten oikeus ostaa asunto-osakeyhtiön osakkeita kiellettiin yhtiön yhtiöjärjestyksessä.
- Osaan yhtiöjärjestyksistä tällainen ulkomaalaislauseke lisättiin. Kun rajoituslaki vuoden 1993 alusta lukien kumottiin, asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksien ulkomaalaispykälät todettiin samalla mitättömiksi.
- Toisin sanoen, vaikka asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä ei olisikaan vuoden 1992 jälkeen kertaakaan muutettu ja yhtiöjärjestyksessä edelleen olisi vanha ulkomaalaislauseke, saavat ulkomaalaiset silti hankkia tämänkin yhtiön osakkeita. Ulkomaalaisten oikeutta hankkia asunto-osakeyhtiön osakkeita ei ole mahdollisista vanhoista lausekkeista huolimatta kielletty, eikä sitä voidakaan kieltää.
- Vuoden 2020 alusta lukien EU:n ja ETA-alueen ulkopuolisen maan kansalaisten on pitänyt hakea lupa Puolustusministeriöltä, jos he ovat halunneet hankkia kiinteistön Suomesta. Lupa tarvitaan esimerkiksi omakotitalon kauppaan. Lupaa edellyttävällä kiinteistön hankinnalla tarkoitetaan sellaista oikeustointa, jolla kiinteistön taikka sen määräosan tai määräalan omistusoikeus hankitaan.



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **Osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröinti kuolinpesän osalta?**
- Omistusoikeuden selvennyskirjaus
- Jakamattoman kuolinpesän osakkaat voivat hakea yhteisesti osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröintiä kuolinpesälle kuuluvaan huoneistoon. Omistusoikeuden selvennyskirjauksen hakeminen ei ole pakollista, mutta se helpottaa asioiden hoitoa. Toimita hakemuksen liitteeksi vainajan perukirja, sukuselvitys ja mahdollinen testamentti.
- Selvennyskirjausta kannattaa hakea esimerkiksi silloin, kun kuolinpesä haluaa myydä edesmenneen omistajan osakehuoneiston. Tällöin ostajalle ei tarvitse antaa vainajan perukirjaa ja sukuselvitystä omistusoikeuden rekisteröintiä varten.



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **Ketkä pystyvät ottamaan millaisia tietoja ulos järjestelmästä (vrt. kiinteistörekisterin ote, yms.)?**
- Maanmittauslaitos tarjoaa tietoa mm. taloyhtiöiden, osakkeenomistajien, yritysten, viranomaisten ja kansalaisten käyttöön.
- Taloyhtiöstä ja sen osakehuoneistoista saa tietoa heti sen jälkeen, kun taloyhtiö on perustettu Patentti- ja rekisterihallituksen palvelussa tai kun yhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään.
- Tietopalvelua huoneistotietojärjestelmästä tarjotaan aluksi tulosteina, joita ovat osakeluettelo ja osakehuoneistotuloste.
- Maksullisia tulosteita saa rajapintapalvelun kautta ja tilaamalla Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **Ketkä pystyvät ottamaan millaisia tietoja ulos järjestelmästä (vrt. kiinteistörekisterin ote, yms.)?**
- Tietopalvelut taloyhtiöille
 - Taloyhtiö saa Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä huoneistotietojärjestelmästä sellaisia tietoja, joita se tavanomaisessa toiminnassaan tarvitsee. Näitä tietoja varten taloyhtiö saa käyttöönsä osakeluettelon sekä osakkeiden yhteystiedot -listan.
 - Yhtiön kaupparekisteriin merkitty isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja voi kirjautua osakeluettelon siirtopalveluun ja hakea palvelusta taloyhtiön käyttöön taloyhtiön osakeluettelon ja osakkaiden yhteystietolistan.
 - Siirtopalvelusta haetut tiedot ovat taloyhtiölle ilmaisia.



Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Ketkä pystyvät ottamaan millaisia tietoja ulos järjestelmästä (vrt. kiinteistörekisterin ote, yms.)?**
- Lisätietoa tietopalvelusta:
- <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tietopalvelut>
- <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/huoneistotietojen-rajapintapalvelut-0>



Etukäteisen esitetyt kysymykset

1. Pitääkö MML:lle toimittaa alkuperäiset paperiset osakekirjat vai riittääkö skannatut sähköisessä muodossa olevat?

- Osakeluettelon siirrossa ei vielä toimiteta osakekirjoja. Osakkeenomistaja toimittaa paperisen osakekirjan hakemuksen liitteenä Maanmittauslaitokselle hakiessaan omistusoikeuden rekisteröintiä.

2. Miten menetellään, jos joku ei pysty toimittamaan osakekirjaansa ?

- Jos paperinen osakekirja on kadonnut tai tuhoutunut, osakeluetteloon merkityn osakkaan on haettava osakekirjan kuolettamista käräjäoikeudelta.
- Osakeluettelon siirron jälkeen ei enää anneta uutta osakekirjaa kuoletetun osakekirjan sijaan, vaan omistusoikeuden rekisteröintiä koskevaan hakemukseen liitetään osakekirjan kuolettamista koskeva oikeuden päätös.
- Ennen osakeluettelon siirtoa yhtiön on annettava kuoletetun osakekirjan sijaan uusi osakekirja.



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **Miten osakkaan syntymäajan voi kysyä osakkaalta tietoturvallisesti?**
- Lähtökohtaisesti taloyhtiöllä pitäisi olla tiedossa osakkaan syntymäaika
- Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiöllä on ollut velvollisuus ylläpitää osakeluettelo, mihin omistajasta merkitään:
”**osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty**”
- Jos taloyhtiöllä ei ole tiedossa omistajan syntymäaikaa, sitä voi tiedustella esim. sähköpostilla



Etukäteen esitetyt kysymykset

- Paikkakunnat, joissa voi rekisteröidä osakkeen omiin nimiin?
- Osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröinnin hakemuksen voi toimittaa liitteineen Maanmittauslaitokselle postitse, turvaviestillä, sähköpostitse tai tuomalla asiakaspalvelupisteeseen
- Paperinen osakekirja toimitetaan alkuperäisenä hakemuksen liitteenä
- MML:n asiakaspalvelupisteiden yhteystiedot löytyvät MML:n sivuilta:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/palvelupisteiden-kayntiosoitteet>
- Huom! Koronatilanteen vuoksi kaikki MML:n asiakaspalvelupisteet ovat siirtyneet 8.2.2021 alkaen palvelemaan asiakkaita toistaiseksi vain ajanvarauksella
- Lisätietoa omistuksen rekisteröinnistä löytyy Maanmittauslaitoksen sivuilta:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/rekisteroi-huoneiston-omistusoikeus>



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **Paikkakunnat, joissa voi rekisteröidä osakkeen omiin nimiin?**
- Maanmittauslaitoksella on asiakaspalvelupiste seuraavilla paikkakunnilla:
 - Avoinna kaikki arkipäivinä:
 - Helsinki, Kuopio, Oulu, Rovaniemi, Tampere, Turku ja Vaasa
 - Kolmena arkipäivänä:
 - ma, ti ja ke: Hämeenlinna, Joensuu, Maarianhamina ja Mikkeli
 - ke, to ja pe: Jyväskylä, Kouvola ja Pori
 - Kahtena arkipäivänä:
 - ma ja ti: Iisalmi, Ivalo, Kuusamo, Lappeenranta, Lohja ja Seinäjoki
 - to ja pe: Kajaani, Kokkola, Lahti, Porvoo, Savonlinna ja Tornio
- Huom! Koronatilanteen vuoksi kaikki MML:n asiakaspalvelupisteet ovat siirtyneet 8.2.2021 alkaen palvelemaan asiakkaita toistaiseksi vain ajanvarauksella
- MML:n asiakaspalvelupisteiden käyntiosoitteet löytyvät MML:n sivuilta:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/palvelupisteiden-kayntiosoitteet>



Yhteenveto - ennen osakeluetteloiden siirtoa huolehdittavat asiat:

- Osakeluettelon siirron tekeminen edellyttää taloyhtiön hallituksen päätöksen.
- Päivitä kaupparekisteriin ajan tasalle taloyhtiön edustajatiedot, jotta osakeluettelon siirto onnistuu.
- Tarkista, että isännöinnin yhteystiedot ovat kaupparekisterissä oikein, jotta tieto omistajavaihdoksista, osakkaiden muuttuneista yhteystiedoista ja rekisteröinneistä tulee jatkossa oikealle isännöitsijälle.



Yhteenveto - ennen osakeluetteloiden siirtoa huolehdittavat asiat:

- Jos et itse tee osakeluettelon siirtoa, hoida siirron tekevälle valtuudet kuntoon suomi.fi -palvelussa.
- Tarkista, että siirrettävät tiedot vastaavat yhtiön voimassa olevaa yhtiöjärjestystä.
- Lisätietoa löydät täältä:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/mita-taloyhtion-tulee-tehda-ennen-siirtoa>



Yhteenveto - jos taloyhtiötä hallinnoidaan isännöintijärjestelmässä

- Kysy järjestelmätoimittajaltasi järjestelmäpäivityksen aikataulusta ja varmista, että isännöintijärjestelmästä voi ladata tietoja ulos tarvittavassa muodossa.
- Päätä, miten osakeluetteloiden tarkistustyö organisoidaan ja hoida tarkistustyötä tekeville valtuudet kuntoon suomi.fi -palvelussa.
- Huom! Isännöitsijä voi tarkistaa siirtopalvelussa jo ennen osakeluettelon siirtoa taloyhtiön tietoja



Asiointioikeudet - kuka siirron voi tehdä?

- Isännöitsijä ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja saavat asiointioikeuden siirtopalveluun kaupparekisteritietojen perusteella.
 - Kaupparekisterissä pitää olla isännöitsijän tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan henkilötunnus, jotta sähköinen tunnistaminen siirtopalvelussa onnistuu.
 - Hallituksen muut jäsenet eivät voi kaupparekisterin roolin perusteella tehdä siirtoa



Asiointioikeudet - kuka siirron voi tehdä?

- Taloyhtiön kaupparekisteriin merkitty nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö, yleensä isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja, voi suomi.fi-valtuudet-palvelussa valtuuttaa esim. isännöintiyrityksen henkilökuntaan kuuluvan henkilön tekemään osakeluettelon siirron taloyhtiön edustajana.
 - Valtuutus annetaan määräajaksi.
- Lue lisää yhtiön puolesta asiointiin valtuuttamisesta täältä:
<https://www.suomi.fi/ohjeet-ja-tuki/tietoa-valtuuksista/yrityksen-tai-yhteison-puolesta-asiointi>.



Osakeluettelon siirron tuki

- Tuen yhteystiedot ja tukipyyntölomake:
- <https://osakehuoneistorekisteri.fi/apua-osakeluettelon-siirtoon>
- Usein kysytyt kysymykset osakeluettelon siirrosta:
- <https://osakehuoneistorekisteri.fi/usein-kysyttya-osakeluettelon-siirrosta>
- Siirron tuen puhelinpalvelu p. 029 530 1144
 - avoinna ma-pe (arkipäivisin) klo 9–16.



Lisätietoa

- [Osakehuoneistorekisteri.fi](https://osakehuoneistorekisteri.fi) -sivusto
 - Hankkeen aikainen sivusto, ohjeita ammattilaisille, osakeluettelon siirron tuki
 - Materiaalia sidosryhmien käyttöön
- [Maanmittauslaitos.fi](https://maanmittauslaitos.fi) -sivusto
 - Tuotannon aikainen, pysyvä ohjeistus
 - Yksityishenkilöille, ammattilaisille
- Hakemuslomakkeet ja ohjeet:
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/hakemuslomakkeet-ja-postitusosoitteet>
- Huoneistokirjaamisen käsikirja:
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kasikirjat-ja-korvaustiedot>
- Videoinfot:
 - <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit>



Kiitos mielenkiinnosta!

- Kysymyksiä, kommentteja ja palautetta voi antaa
 - palautelomakkeella, jonka linkin saat sähköpostiin
 - tilaisuuden esitysmateriaali julkaistaan osoitteessa:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat>



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Kysymyksiä ja vastauksia verkkokoulutuksesta 17.2.2021

Anonyymi

Tuleeko kiinteistötunnus tietoihin automaattisesti, vai pitääkö se olla täyttäjällä tiedossa?

(Valvoja)

Tämä on tapauskohtaista. Siirtopalvelussa näytetään muilta viranomaisilta kerätyjä ns. pohjatietoja yhtiöistä ja osakeryhmistä. Mikäli yhtiön kiinteistötunnus ei ole tullut näiden pohjatietojen kautta, vaan sen joutuu kirjaamaan käsin eikä tietoa tunnuksesta ole, sen voi selvittää Maanmittauslaitoksen sivuilla: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistojen-ja-kiinteistojen-palvelut/selvita-kiinteistotunnus>

Vastaa

Anonyymi

Pitääkö taloyhtiön yhteiset rakennukset, esim. varastot ja jätekatos, listata rakennuksiksi järjestelmään?

(Valvoja)

Osakeluettelon siirrossa tarvitsee ilmoittaa vain rakennukset, joihin kohdistuu osakeryhmillä hallittavia tiloja. Eli taloyhtiön hallintaan jääviä rakennuksia ei tarvitse ilmoittaa osakeluettelon siirtopalvelussa.

Vastaa

Anonyymi

Onko nyt tarkistettavat osaketiedot yms. valmiiksi täytettynä järjestelmässä?

(Valvoja)

Siirtopalveluun on kerätty pohjatietoja eri viranomaislähteistä. Näiden pohjatietojen kattavuus vaihtelee ja on hyvin tapauskohtaista. Joissain tapauksissa tietoja voi joutua täyttelemään enemmän käsin.

Vastaa

Anonyymi

Jos on huoneistoalaan kuulumattomia tiloja (esim. aputiloja) niin voiko niitä lisätä?

(Valvoja)

Mikäli kyseisiä aputiloja hallitaan osakkeilla voi ne ilmoittaa osakeluettelon siirtopalvelussa lisäämällä osakeryhmän tiedoissa muun tilan.

Vastaa

Anonyymi

Miten merkitään vierasautopaikka, josta ei ole yhtiöjärjestyksessä tietoa?

(Valvoja)

Osakeluettelon siirtopalvelussa ilmoitetaan yhtiöjärjestyksessä olevat tilat, joihin kohdistuu osakeryhmiä. Jos autopaikka on siis taloyhtiön hallinnassa eikä siihen kohdistu osakeryhmää, sitä ei ilmoiteta siirtopalvelussa.

Vastaa

Anonyymi

Miten omistajatieto kirjataan, jos omistajana on jakamaton kuolinpesä?

(Valvoja)

Kuolinpesä ilmoitetaan merkitsemällä omistajaksi kuollut henkilö ja tarvittaessa osoitteen tarkenne kenttään voi ilmoittaa kuolinpesän asianhoitajan yhteystiedot.

Vastaa

Anonyymi

Paritalo, osakkaina vaimo ja minä, toisen osakkeen omistajana perikunta, jossa 2 perijää.

Miten se merkitään kohtaan omistajat?

(Valvoja)

Kuolinpesä ilmoitetaan merkitsemällä omistajaksi kuollut henkilö ja tarvittaessa osoitteen tarkenne kenttään voi ilmoittaa kuolinpesän asianhoitajan yhteystiedot.

Vastaa

Anonyymi

Mitä tarkoittaa turvakielto?

(Valvoja)

Turvakielto on poikkeuksellinen turvaamistoimi, jolla rajoitetaan henkilön osoite-, asuinpaikka- ja kotikuntatiedon luovuttamista väestötietojärjestelmästä vain sellaisille viranomaisille, joilla on oikeus turvakieillon alaisten tietojen käsittelyyn. Lisätietoa löytyy täältä: <https://dvv.fi/turvakielto>

Vastaa

Anonyymi

Olisiko teillä tallennetta jostain webinaarikoulutuksesta? Uutta asiaa tulee sellaisella vauhdilla, että pitäisi päästä rauhassa kertaamaan epäselväksi jääviä kohtia.

(Valvoja)

Näistä Teams-koulutuksista meillä ei ole tallennetta, mutta aiempien tilaisuuksien materiaaleja voi katsoa täältä: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit>. Lisäksi siirtopalvelun käyttöohjeissa on mukana lyhyitä videoita, joissa Saija-Mariia käy läpi pienempiä osioita osakeluettelon siirtopalvelusta. Videoita on tällä sivulla: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet>.

Vastaa

Anonyymi

Miten menetellään kun siirron jälkeen halutaan mitätöidä paperiset osakekirjat ts. käynti Maan mittauksessa ja mitä pitää olla mukana?

(Valvoja)

Lisätietoa omistuksen rekisteröinnistä siirron jälkeen löydät alla olevan linkin kautta Maanmittauslaitoksen sivuilta. Samalta sivulta löydät myös listan mahdollisista tarvittavista liitteistä. <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/rekisteroi-huoneiston-omistusoikeus>

Vastaa

Anonyymi

Miten nopeasti osakeluettelon rekisteröinti tehdään (jotta päästään sen jälkeen hakea sähk. omistusmerkinnät)?

(Valvoja)

Osakeluettelon siirto tehdään isännöinnin tai taloyhtiön toimesta. Aikataulua kannattaa siis tiedustella näiltä tahoilta. Omistuksen rekisteröintiä, joka antaa siis sähköisen omistajamerkinnän, voi hakea heti kun osakeluettelon siirto on tehty.

Vastaa

Anonyymi

Mitä siirto maksaa taloyhtiölle?

(Valvoja)

Maanmittauslaitos ei peri maksua osakeluettelon siirrosta taloyhtiöltä.

Vastaa

Anonyymi

Onko kuollutettua osakekirjaa mahdollista saada takaisin maamittaushallitukselta mitätöitynä (muistoksi)?

(Valvoja)

On mahdollista. Mitätöidyn osakekirjan palautuksesta omistuksen rekisteröinnin jälkeen peritään 10 € maksu.

Vastaa

Anonyymi

Miten osakekirjat jotka ovat pankissa vakuutena?

(Valvoja)

Mikäli osakekirjat on pankissa vakuutena voi osakkeenomistaja valtuuttaa pankin toimimaan asiamiehenä ja hakemaan sähköistä omistuksen rekisteröintiä osakkaan puolesta, jolloin pankki toimittaa paperisen osakekirjan Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi.

Vastaa

Anonyymi

Monen osakkaan osakekirjat ovat pankissa lainan panttina. Saavatko pankit maanmittauslaitokselta keskitetysti tiedon siirrosta, vai pitääkö jokaisen osakkaan olla yhteydessä omaan pankkiinsa?

(Valvoja)

Mikäli osakekirjat on pankissa vakuutena voi osakkeenomistaja valtuuttaa pankin toimimaan asiamiehenä ja hakemaan sähköistä omistuksen rekisteröintiä osakkaan puolesta, jolloin pankki toimittaa paperisen osakekirjan Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi.

Vastaa

Anonyymi

Pitääkö osakkaan hakemus ja osakekirja tuoda henkilökohtaisesti vai voiko puheenjohtaja esim. koota kaikkien paperit ja tuoda MML:n toimistoon?

(Valvoja)

Hakemusta ja osakekirjoja ei tarvitse toimittaa Maanmittauslaitokselle henkilökohtaisesti, vaan esim. hallituksen puheenjohtaja voi hyvin toimittaa kaikkien osakkaiden asiakirjat, mikäli he näin haluavat.

Vastaa

Yhtiöjärjestyksessä on HITAS-lunastuspykälä mutta yhtiö on vapautunut HITAS-järjestelmästä enimmäisajan tultua täyteen. Pitääkö yhtiöjärjestystä muuttaa tämän vuoksi ennen siirtoa?

Osakeluettelon siirto ei edellytä yhtiöjärjestyksen muutosta, koska HITAS §:t ovat mitättömiä sen jälkeen, kun yhtiö on vapautunut hintasääntelystä. Epäselvyyksien välttämiseksi yhtiöjärjestyksen muuttaminen olisi kuitenkin suotavaa.