

Osakeluettelon siirtopalvelun verkkokoulutus isännöitsijöille ja taloyhtiöille

16.3.2021 klo 12.15 – 13.45
Maanmittauslaitos



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ



Huoneistotietojärjestelmä – osakeluettelon siirtopalvelu

- Ohjelma:
- 12.15–12.30 Tilaisuuden avaus
- 12.30–12.45 Etukäteen esitetyt kysymykset
- 12.45–13.30 Osakeluettelon siirtopalvelun esittely
- 13.30–13.45 Yhteenveto



Tilaisuuden kulku

- Tilaisuutta ei tallenneta, vastaavia infoja järjestetään lisää vuoden 2021 aikana
 - 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.
- Isännöitsijäntodistuksessa oltava tieto onko yhtiö huoneistotietojärjestelmässä ja onko osakehuoneistolla sähköinen omistajamerkintä.



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

03/2021

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

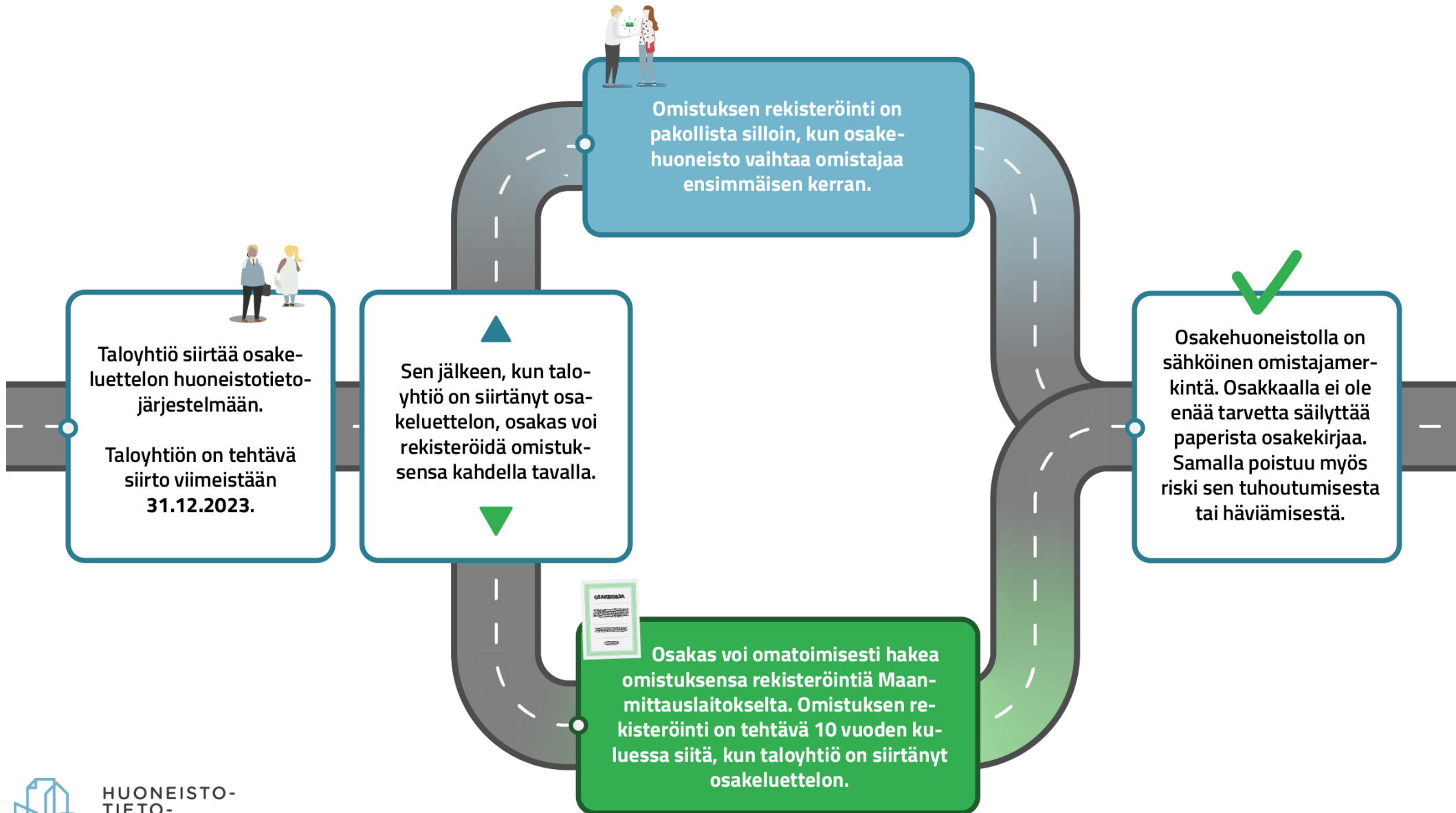
- Pakollista osakehuoneiston omistuksen vaihtuessa
- 10 vuoden kuluessa, maksullinen
- Samalla Maanmittauslaitos mitätöi paperisen osakekirjan
- Osakehuoneisto on huoneistotietojärjestelmässä
- Huom! Osakeluettelon siirto isännöintijärjestelmästä ei vielä tee sähköistä omistajamerkintää huoneistolle



Kuvaus prosessista taloyhtiön ja osakkaan kannalta

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





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

- **Soveltuuko siirtopalvelu rakennusliikkeille, kun rakenteille lähteviä yhtiöitä siirretään sähköiseen järjestelmään ennen myynnin aloitusta?**
- Jos taloyhtiö on perustettu 1.1.2019 jälkeen, yhtiön tiedot ovat tulleet kaupparekisteristä huoneistotietojärjestelmään.
 - Jokaisen osakeryhmän omistajaksi on automaattisesti rekisteröity perustajaosakas tai -osakkaat.
 - Sekä perustajaosakkaan että kaikkien seuraavien osakkaiden omistus osoitetaan sähköisellä merkinnällä huoneistotietojärjestelmässä, eikä osakekirjoja tai väliaikaistodistuksia enää paineta.
- Lisää ohjeistusta rakennuttajille löytyy täältä:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/rakennuttajille>.



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **Soveltuuko siirtopalvelu rakennusliikkeille, kun rakenteille lähteviä yhtiöitä siirretään sähköiseen järjestelmään ennen myynnin aloitusta?**
- Jos taloyhtiö on perustettu ennen 1.1.2019 jälkeen ja rakentaminen ei ole vielä alkanut, on kaksi vaihtoehtoista toimintatapaa taloyhtiön siirtämisessä huoneistotietojärjestelmään ja RS-menettelyn toteuttamisessa. Vaihtoehdot on kuvattu seuraaville sivuilla.
- Jos rakentaminen on jo alkanut ja taloyhtiö on RS-menettelyssä, taloyhtiö siirtyy huoneistotietojärjestelmään vasta RS-menettelyn päätyttyä.
 - Siirron jälkeen uudiskohteen ostajat toimittavat osakekirjat mitätöitäviksi Maanmittauslaitokselle ja hakevat omistuksen rekisteröintiä sähköiseksi itse.



RS-menettelyssä olevan yhtiön siirtyminen, vaihtoehto 1

- Ensimmäisessä vaihtoehdossa RS-menettely alkaa vasta, kun taloyhtiö on siirtynyt huoneistotietojärjestelmään ja perustajaosakkaat ovat rekisteröineet sähköisen omistuksen huoneistotietojärjestelmään.
- **Ennen RS-menettelyn alkua**
 - Rekisteröi keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yritysmuoto kaupparekisteriin ja lisää yhtiöjärjestykseen lauseke yhtiön osakkeiden kuulumisesta huoneistotietojärjestelmään PRH:n muutospalvelussa.
 - Tee ennen RS-menettelyn alkua tarpeelliset osakeryhmiä (huoneistoja) koskevat yhtiöjärjestyksen muutokset PRH:n muutospalvelussa ja anna yhtiöjärjestyksen tiedot sähköisessä muodossa (rakenteisina). Tällöin osakeryhmien ja huoneistojen tiedot siirtyvät automaattisesti Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtopalveluun.
 - Kun muutos on rekisteröity kaupparekisterissä, täydennä Maanmittauslaitoksen siirtopalvelussa osakeryhmien omistajatiedot (perustajaosakkaat) ja hyväksy siirto huoneistotietojärjestelmään. Osakeryhmiä ja huoneistoja koskevia tietoja et voi enää muuttaa.
 - Ellet ole tehnyt yhtiöjärjestyksen muutosta ennen RS-menettelyn alkua, anna mm. osakeryhmiä, huoneistoja ja omistajia (perustajaosakkaat) koskevat tiedot siirtopalvelussa ja hyväksy siirto huoneistotietojärjestelmään.
 - Hae perustajaosakkaiden omistuksen rekisteröintiä sähköiseksi Maanmittauslaitokselta. Voit toimittaa väliaikaistodistukset osakekirjojen sijasta rekisteröintihakemuksen yhteydessä.

RS-menettely tapahtuu tästä eteenpäin samoin kuin uusien, vuonna 2019 perustettujen, asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta.



RS-menettelyssä olevan yhtiön siirtyminen, vaihtoehto 2

Toinen vaihtoehto on entisen kaltainen RS-menettely.

- Taloyhtiö siirtyy huoneistotietojärjestelmään vasta RS-menettelyn päätyttyä.
- Siirron jälkeen uudiskohteen ostajat toimittavat osakekirjat mitätöitäviksi Maanmittauslaitokselle ja hakevat omistuksen rekisteröintiä sähköiseksi itse.

RS-menettely päättyy

- RS-pankki luovuttaa ostajille osakekirjat tai väliaikaistodistukset, joilla omistusoikeus osoitetaan.
- Taloyhtiö tekee osakeluettelon siirron siirtopalvelussa, antaa osakeryhmät, huoneistotiedot ja uusia omistajia koskevat tiedot sekä hyväksyy siirron huoneistotietojärjestelmään.
- Jokainen omistaja toimittaa osakekirjan mitätöitäväksi Maanmittauslaitokselle ja hakee samalla omistusoikeuden rekisteröintiä itse. Omistuksen rekisteröinnin jälkeen omistus osoitetaan sähköisellä merkinnällä huoneistotietojärjestelmässä.



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **Pitääkö osakeluettelon siirto sähköiseen muotoon tehdä ensin, ennen kuin asunnon rekisteröintiä saa tehdä?**
 - Osakehuoneiston omistusoikeus voidaan rekisteröidä Maanmittauslaitoksessa silloin, kun taloyhtiön osakeluettelo on huoneistotietojärjestelmässä.
 - Jos taloyhtiösi ei ole siirtänyt osakeluetteloan, on sinun ilmoitettava omistajan vaihdoksesta nykyiseen tapaan taloyhtiön isännöitsijälle ja verohallintoon.
- **Miten voin tarkistaa, onko osakeluettelo sähköisenä huoneistotietojärjestelmässä?**
 - Voit tarkistaa joko isännöitsijältä tai Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta, onko taloyhtiösi osakeluettelo jo siirretty huoneistotietojärjestelmään.



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **Miten siirretään jakamattoman kuolinpesän osakekirja?**
- Osakeluettelon siirtopalvelussa ilmoitetaan omistajaksi kuollut henkilö. Lisäksi palvelussa voi ilmoittaa kuolinpesän tai sen asiamiehen yhteystiedot esim. yhtiökokouksutsun lähettämistä varten.
- Jakamattoman kuolinpesän osakkaat voivat hakea yhteisesti Maanmittauslaitokselta osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröintiä kuolinpesälle kuuluvaan huoneistoon osakeluettelon siirron jälkeen. 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.



Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Osakas ei monista pyynnöistä huolimatta toimita vuosien takaisen perunkirjoituksen saantotietoja osakeluetteloon. Voinko "pakottaa" siihen jotenkin vai siirräkö luettelon siltä osin vanhentuneilla tiedoilla?**
- Omistajaksi ilmoitetaan tällöin osakeluettelossa oleva omistaja. Kun uusi omistaja myöhemmin hakee sähköistä omistuksen rekisteröintiä, hänen on esitettävä saannostaan perukirja ja perinnönjakosopimus sekä paperinen osakekirja Maanmittauslaitokselle.



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **Meillä on as oy muotoinen paritaloyhtiö. As Oy:n kaikki käytännön asiat hoidetaan keskenämme (mm. laskut). Tilinpäätöstä tms. ei tarvitse toimittaa. Miten toimia tällaisen as oy:n osalta?**
- Myös pienen asunto-osakeyhtiön osakeluettelo siirretään osakeluettelon siirtopalvelussa. Paritalossa saattaa riittää palvelussa olevien pohjatietojen tarkistus ja hyväksyntä.



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **Meidän yhtiössä ei ole lainkaan osakeluetteloä joten se pitää ensin luoda. Missä muodossa osakeluettelo pitää olla jotta se saadaan siirrettyä? Siirretäänkö vain tämänhetkiset tiedot eli nykyiset osakkaat vai koskeeko siirto myös vanhoja tietoja?**
- Vanhoissa taloyhtiöissä olisi osakeluettelon pitänyt jo olla laadittuna asunto-osakeyhtiölain mukaan.
 - ”Osakeluettelo on laadittava viipymättä asunto-osakeyhtiön perustamisen jälkeen. Hallitus voi vapaasti valita osakeluettelon laatimis- ja säilyttämistavan, mutta osakeluettelon on kuitenkin täytettävä asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12§:n vaatima vähimmäisisältö.”
- Mikäli osakeluetteloä ei ole olemassa sen voi laatia siirtopalvelussa voimassaolevan yhtiöjärjestyksen mukaisen huoneistoseliteljän mukaan.



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **1. Yhtiössä on osakkeiden siirto niin, että yksi luopuu toisen hyväksi. Siirto tehty osakekirjaan. Pitääkö tämä muutos näkyä jossakin ennen yhtiön osakeluettelon siirtoa?**
 - Uusi omistaja pitäisi olla jo osakeluettelossa.
- **2. Onko sillä merkitystä millä prosentti-osuudella pariskunta hallinnoi huoneiston osakkeita?**
 - Omistajien omistusosuus ilmoitetaan murtolukuina, esimerkiksi $\frac{1}{2}$ ja $\frac{1}{2}$.



Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Jos on yhteisomisteinen asunto, missä omistajatahoja on 9 kpl ja kukin taho pitää sisällään joko yhden, kaksi tai kolme elossa olevaan henkilöä tai elossa olevan henkilön + kuolinpesän tai kaksi kuolinpesää, merkitäänkö siirrossa henkilöiden nimet + omistusosuudet sekä kuolinpesät ilman tietoa kuolinpesän osakkaista + kuolinpesän omistusosuus?**
 - Jokainen osakas, jolla on määräosainen omistus, merkitään osakeluetteloon (jos edellytykset ovat muuten kunnossa).
 - Jos joku määräosaisen osuuden omistaja (esim. A) on kuollut, eikä tätä kuolinpesää ole jaettu, voidaan merkitä pelkkä A kp ja kuolinpäivä TAI lisäksi tällaisen A:n kuolinpesän osakkaat ilman omistusosuutta.
 - Jos joku A:n kuolinpesän osakkaistakin (esim. B) on kuollut, merkitään B:n kp ilman omistusosuutta TAI B:n kuolinpesän osakkaat ilman omistusosuutta, mutta tällöin ei itse B:n kuolinpesää.



Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Onko järjestelmässä joku esto sille kuinka monta osakasta yhdelle huoneistolle voidaan kirjoittaa?**
 - Osakkaiden lukumäärää ei ole rajoitettu.



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **Miten merkitään jos tiedetään, että osakas on vaihtunut ja kaikki paperit on toimitettu, mutta RS-pankilla on hallussaan väliaikaistodistus ja se myös panttaa uutta painosta tullutta osakekirjaa (jossa ei ole vielä hallituksen allekirjoituksia); kyse kuitenkin vanhasta as.oy:stä eli osakeryhmällä on edellinenkin omistajataho olemassa, joka ei kuitenkaan ole enää osakas verottajankaan mielestä.**
 - **Lisäksi hallitus on tehnyt päätöksen, että uudet osakkaat voidaan rekisteröidä loppuun kunhan RS-pankki toimittaa skannauksen ko. huoneiston uudesta allekirjoittamattomasta osakekirjasta.**
 - **Jos kuitenkin hallitus painostaa tekemään osakeluettelon siirron ennen kuin rekisteröinti näille RS-asunnoille (taloyhtiössä vain osa osakeryhmistä on RS-asuntoja) on saatu tehtyä, niin vaikuttaako se jotenkin estävästi tähän osakeluettelon siirtoon tai hankaloittaako se näiden RS-asuntojen uusien osakkaiden toimia tulevaisuudessa?**



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- Kyseessä on vanha taloyhtiö, jossa ennen osakeluettelon siirtoa (edellisen sivun kysymykset)
 - on tehty yhtiöjärjestyksen muutos (9 vanhasta osakeryhmästä tullut 9 uutta osakeryhmää) ja
 - uusmerkinnällä syntynyt 7 uutta osakeryhmää, jossa perustajaosakkaina vanhat osakkaat
 - perustajaosakkaat ovat myyneet 4 uusmerkinnällä syntynyttä osakeryhmää urakoitsijalle
 - urakoitsija on käynnistänyt RS-menettelyn 4 uuden osakeryhmän osalta ja RS on nyt päättynyt. Ainoastaan yksi uusi omistaja on saanut osakekirjan RS-pankilta ja voitu merkitä osakeluettelon.
- RS-pankin olisi pitänyt antaa uusille omistajille osakekirjat/väliaikaistodistukset, jotta ostajat voitaisiin merkitä taloyhtiön ylläpitämään osakeluettelon ennen osakeluettelon siirtoa. Se, ettei RS-pankki ole toiminut näin, ei sinänsä estä osakeluettelon siirtoa
 - mutta näiden kolmen osakeryhmän osalta omistajina ei voida merkitä vielä osakeluettelon uusia omistajia.
- **Osakeluettelon siirron jälkeen**
 - kun osakkaat saavat RS-pankilta osakekirjat/väliaikaistodistukset, he hakevat omistuksen rekisteröintiä toimittamalla osakekirjan hakemuksen liitteenä MML:lle ja tuo saanto selvitetään samalla.



Siirron jälkeen?

- Kun vanhan taloyhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi, taloyhtiö kuuluu huoneistotietojärjestelmään.
- Osakeluettelon siirrosta on tiedotettava osakkaille viipymättä, koska taloyhtiön kuuluminen huoneistotietojärjestelmään aiheuttaa muutoksia sekä taloyhtiön että osakkaiden toimintaan.



Taloyhtiöltä poistuvat velvollisuudet

- Yhtiöllä ei ole enää velvollisuutta selvittää huoneistojen omistajanvaihdoksia. Uuden omistajan hakiessa omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitos selvittää saannon. Taloyhtiö saa tiedon saannon rekisteröinnistä Maanmittauslaitokselta ensisijaisesti YTJ:ssä olevaan sähköpostiinsa tai YTJ:ssä olevaan viralliseen postiosoitteeseen.
- Yhtiön velvollisuus valvoa varainsiirtoveron suorittaminen osakkeiden omistajanvaihdosten yhteydessä päättyy. Maanmittauslaitos merkitsee omistajan osakeluettelon saatuaan selvityksen varainsiirtoveron suorittamisesta suoraan Verohallinnolta.
- Yhtiön ei tarvitse enää ylläpitää osakkaiden yhteystietoja, vaan se saa ne tarvittaessa Maanmittauslaitokselta, mm. yhtiökokouskutsun lähettämistä varten. Maanmittauslaitos ylläpitää osakkaiden sähköpostiosoitteita ja postiosoitteita. Osakkaan yhteystieto on taloyhtiön siirrossa ilmoittama yhteystieto siihen saakka, kunnes omistaja rekisteröi omistusoikeutensa sähköiseksi tai ilmoittaa tätä ennen Maanmittauslaitokselle uuden yhteystietonsa: sähköpostiosoitteen, postiosoitteen tai molemmat.



Taloyhtiöllä säilyvät tai uudet velvollisuudet

- Taloyhtiö valvoo, että osakas käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun omistus on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään tai osakas on merkitty osakeluetteloon. Tätä ja muuta tavanomaista toimintaansa varten tarvittavat tiedot taloyhtiö saa huoneistotietojärjestelmästä maksutta. Lue lisää Tietopalvelut taloyhtiöille -sivulta.
- Taloyhtiöllä on säilytettävä aiempaa osakkeen omistajaa koskevat osakeluettelotiedot 10 vuoden ajan viimeisestä omistajanvaihdoksesta ennen osakeluettelon siirtoa. Myös tieto osakekirjan antamispäivästä on säilytettävä siihen saakka, kunnes osakekirja on mitätöity ja osakkeella on sähköinen omistajamerkintä.
- Isännöitsijäntodistukseen on merkittävä tieto siitä, kuuluuko taloyhtiö huoneistotietojärjestelmään ja perustuuko omistus osakekirjaan vai sähköiseen merkintään huoneistotietojärjestelmässä.
- Taloyhtiöllä on lunastusmenettelyssä uusia velvollisuuksia Maanmittauslaitosta kohtaan.
- Kun taloyhtiön osakeryhmät tai osa niistä muuttuu yhtiöjärjestyksen muutoksen, esim. lisärakentamisesta johtuvan uusmerkinnän vuoksi, taloyhtiön hallituksen on ilmoitettava muuttuneiden osakeryhmien omistajien tiedot viipymättä Maanmittauslaitokselle, jotta omistukset voidaan rekisteröidä huoneistotietojärjestelmään.



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 asioinnin 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

Voiko kiinteistöyhtiö liittyä, jonka omistajat koostuvat viikko-osakkeiden omistajista, siis osakekirja oikeuttaa tiettyyn huoneistoon tiettyinä ajanjaksona?

Jos ennen vuotta 2019 perustettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö haluaa siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään, sen on ensin tehtävä yritysmuodon muutos osakeyhtiöstä keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi kaupparekisteriin. Samalla on lisättävä yhtiöjärjestykseen määräys siitä, että yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmään ja annettava tiedot huoneistoista sähköisessä muodossa. Myös osa-aikaisesti hallitut osakeryhmät eli esim viikko-osakkeet ilmoitetaan osakeluettelon siirron yhteydessä.

Olenko ymmärtänyt oikein, että As Oy:n ei tarvitse muuttaa yhtiöjärjestyksensä?

Mikäli asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys on ajan tasalla, ei siihen tarvitse osakeluettelon siirron vuoksi tehdä muutoksia.

Onko lunastuslauseke poistettava yhtiöjärjestyksestä ennen siirtoa? Millainen on mainittu Rakenteellinen muoto?

Yhtiöjärjestyksessä olevat mahdolliset lunastuslausekkeet ilmoitetaan myös osakeluettelon siirron yhteydessä, eli niitä ei ole tarpeen poistaa. Rakenteistetusta yhtiöjärjestyksestä löytyy lisätietoa PRH:n sivuilta: https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/muutosilmoitus/yhtiojarjestys/yhtiojarjestys_uuteen_sahkoiseen_muotoon.html

Eli yhtiöjärjestyksen ei tarvitse olla sähköisessä rakenteisessa muodossa?

Asunto-osakeyhtiön osakeluettelo voidaan siirtää osakeluettelon siirtopalvelussa, vaikka yhtiöjärjestys ei olisi sähköisessä rakenteisessa muodossa, mutta keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakeluettelon siirtämisen edellytyksenä on, että yhtiöjärjestys rakenteistetaan ensin PRH:n palvelussa.

Miten toimitaan, jos osakkeenomistaja on hukannut paperiset osakekirjansa ja haluaa omistuksensa rekisteröitäväksi huoneistojärjestelmään?

Jos paperinen osakekirja on kadonnut tai tuhoutunut, tulee osakekirjan kuolettamista hakea käräjäoikeudelta. Mikäli osakekirja on kuoletettu ennen osakeluettelon siirtoa huoneistotietojärjestelmään, tulee siirron jälkeen tapahtuvassa omistuksen rekisteröinnissä esittää taloyhtiöltä saatu uusi osakekirja (tai väliaikaistodistus). Mikäli taas kuoletus on haettu vasta siirron jälkeen, toimitetaan omistuksen rekisteröintiä haettaessa liitteenä osakekirjan kuolettamista koskeva käräjäoikeuden päätös.

Onko alkuperäiset osakekirjat lähetettävä MML:een? Miten tulee varmistaa, etteivät ne huku matkalla?

Alkuperäinen osakekirja tulee toimittaa Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi ensimmäisen sähköisen omistuksen rekisteröinnin yhteydessä. Osakekirjan voi toimittaa postitse tai sen voi tuoda mihin tahansa Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelupisteeseen, mikäli postitse toimittaminen ei tunnu luontevalta.

Entä jos kiinteistöosakeyhtiö ei halua muuttaa yhtiömuotoa, miten osakerekisteriä sitten pidetään? Edelleen isännöitsijä vai onko tämä edes mahdollista?

Ennen 1.1.2019 perustetuille keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille huoneistotietojärjestelmään liittyminen on vapaaehtoista. Mikäli yhtiö ei halua liittyä huoneistotietojärjestelmään, jatketaan sen hallinnointia samaan tapaan kuin ennenkin, eikä yhtiöjärjestyksen muutoksia tarvita.

Eikö omistuksia voi esittää %:lla, sellaisiakin jakoja on.

Osakeluettelon siirtopalvelussa omistusosuudet tulee ilmoittaa aina murtolukuna. Prosenttiosuudet tulee siis muuttaa murtoluvuksi. Esimerkiksi jos osakkaan omistusosuus on 45% -> 45/100.

Kuinka kauan osakeluettelon siirto / hyväksyntä kestää, jos kaikki tiedot ovat oikein?

Siirron tekemisen kesto on hyvin yhtiökohtaista. Yhtiön koko vaikuttaa, isolla yhtiöllä on tietysti hieman enemmän täyteltävää/tarkastettavaa kuin pienellä yhtiöllä. Myös esimerkiksi palvelusta löytyvien pohjatietojen kattavuus vaikuttaa. Kun tiedot on tallennettu ja tarkistettu, tapahtuu lopullinen siirto huoneistotietojärjestelmään (hyväksyminen) ihan vain nappia painamalla, eli siinä ei kestä kauaa.

Saako yhtiö (Hallituksen pj. / isännöitsijä) välittömästi vahvistuksen onnistuneesta osakerekisterin siirrosta?

Osakeluettelon siirrosta ei tule taloyhtiölle tai hallituksen puheenjohtajalle/ isännöitsijälle erillistä vahvistusta esimerkiksi sähköpostilla, vaan siirtopalvelussa siirron tehnyt henkilö näkee heti tietojen hyväksymisen eli lopullisen huoneistotietojärjestelmään siirron jälkeen tekstin "Osakeluettelon siirto onnistui".

Jos kuuluu piha-alue, onko se muu tila?

Mikäli yhtiöjärjestyksen mukaan piha-aluetta hallitaan osakkeilla voi piha-alueen ilmoittaa osakeluettelon siirtopalvelussa muuna tilana ja valita muun tilan tyyppiä esimerkiksi "Maa-alue" tai "Muu".

Miten merkitään omalla osakekirjalla oleva autotalli?

Mikäli autotallia hallitaan erillisillä osakkeilla, kirjataan se omana osakeryhmänään siirtopalveluun. Autotalli tallennetaan tällöin kyseisen osakeryhmän päähallintakohteeksi.

Kun siirto on tehty ja huomataan merkintävirhe syötössä, miten muutos (koko siirron) jälkeen tehdään?

Siirron jälkeen havaittavat virheet korjataan Maanmittauslaitoksen toimesta, eli niitä ei voi enää siirron tehnyt henkilö korjata jälkikäteen. Siirrossa tapahtuneesta virheestä tulee olla yhteydessä osakeluettelon siirron tukeen: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/apua-osakeluettelon-siirtoon>

Miten toimitaan, jos on turvakiellossa oleva nimi sekä osoite, niin vaikuttaako tämä mitenkään tuohon omistajakohtaan? Näitä tietojahan ei voi hakea väestötietojärjestelmästä.

Jos omistajalla on väestötietojärjestelmässä turvakielto, henkilön tietoja ei saada väestötietojärjestelmästä eikä osoitekenttiä näytetä siirtopalvelussa lainkaan.

Mitä turvakieollinen henkilö tarkoittaa?

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

Jos asunto-osakkeen omistaa ulkomaalainen? Löytyykö tietoja väestötietojärjestelmästä?

Riippuu siitä, onko kyseisellä henkilöllä henkilöturvatus. Väestötietojärjestelmästä saadaan siirtopalveluun tietoja vain silloin, mikäli henkilöllä on hetu.

Lisätietoa ulkomaalaisen henkilön rekisteröinnistä väestötietojärjestelmään löytyy täältä:

<https://dvv.fi/ulkomaalaisen-rekisterointi-vaestotietojarjestelmaan>

Jos osakeryhmällä on kaksi omistajaa, esim. pariskunta niin laitetaanko silloin kummallekin omistussuhteeksi 1/2?

Omistusosuudet ilmoitetaan sen mukaan, miten omistajat on merkitty osakeluetteloon eli siinä suhteessa, jossa he osakeryhmän osakkeita omistavat. Jokainen omistaja ja näin myös heidän omistusosuutensa ilmoitetaan siis erillisinä.

Omistusosuus jäi epäselväksi. Ilmaistaanko se prosenteissa vai murtolukuna?

Siirtopalvelussa ilmoitetaan omistusosuudet murtolukuna.

Lesken rajoitus - laitetaanko tämä? Tämä tulee ilmeisesti kuitenkin suoraan laista. Tällaista tietoa ei ole yhtiöjärjestyksessä.

Osakeryhmään kohdistuva lesken hallintaoikeus tallennetaan osakeryhmäkohtaisena rajoituksena siirtopalvelussa.

Päivittyvätkö PRH:lle tehtävästä yhtiöjärjestysmuutoksesta esim. muuttuneet asuntojen pinta-ala tiedot ym. MML:lle?

Jos ennen osakeluettelon siirtoa huoneistosiselelmä rakenteistetaan PRH:n muutospalvelussa, niin huoneistosiselelmän uudet tiedot siirtyvät MML:n siirtopalveluun pohjatiedoksi.

Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistojen osakkeiden hallintaan kuuluvat myös kellari- ja vinttikomerot. Ilmoitetaanko nämä siirtopalvelussa kohdassa Muut tilat?

Mikäli huoneisto on päähallintakohteena ja osakeryhmällä hallitaan myös muita hallintakohteita, kuten esim. vinttikomeroa tai muuta tilaa, niin nämä ilmoitetaan kohdassa "Muut tilat".

Taloyhtiön osakeluettelo on ok, mutta siinä on lisäyksenä: "Yhtiön hallintaan jäävät seuraavat tilat, joiden pinta-ala on noin 115 m2: muuntamo, sähköpääkeskus, varasto ja viisi autotallia". Kuinka tämä käsitellään?

Jos tiloja ei hallinnoida osakeryhmillä, niitä ei tarvitse ilmoittaa siirron yhteydessä.

Mistä löytyy hintatiedot, paljonko osakeluettelon siirto maksaa?

Maanmittauslaitos ei peri osakeluettelon siirrosta maksua silloin, kun se tehdään määräajassa.

Miten osakkaan osakekirjan siirto tehdään, jos osakekirja on pankissa vakuutena?

Jos osakekirjasi on pankissa, voit valtuuttaa pankin hakemaan omistuksen rekisteröintiä puolestasi tai pyytää pankkia lähettämään osakekirjan mitätöitäväksi Maanmittauslaitokselle omistuksen rekisteröintiä varten.

Voiko osakas katsoa verkon kautta taloyhtiön jo siirrettyä osakasluetteloa?

Jos taloyhtiön osakeluettelo on siirretty MML:n ylläpitoon ja huoneistolla on sähköinen omistajamerkintä, niin omistaja näkee huoneistojensa tiedot Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/kiinteistoasiat/?auth=1&lang=fi>
Osakeluetteloa ei asiointipalvelusta ole saatavilla vaan osakas voi tilata sen MML:n asiakaspalvelusta. Taloyhtiön pj ja isännöitsijä voivat hakea osakeluettelon siirtopalvelusta.

Voiko paperisen osakekirjan viedä lähimpään toimipisteeseen?

Kyllä voi, asiakaspalvelupisteiden yhteystiedot löytyvät MML:n verkkosivuilta <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/palvelupisteiden-kayntiosoitteet>.