



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Osakeluettelon siirtopalvelun verkkokoulutus isännöitsijöille ja taloyhtiöille

16.9.2021

Markus Tast

Saija-Mariia Ropponen

Huoneistotietojärjestelmä – osakeluettelon siirtopalvelu

Ohjelma:

- 9.30 – 9.45 Tilaisuuden avaus
- 9.45 – 10.45 Osakeluettelon siirtopalvelun esittely
- 10.45 – 11.00 Siirtotiedoston esittely ja yhteenveto

Verkkokoulutus, osakeluettelon siirto

- 1 Tilaisuutta ei tallenneta, vastaava infoja järjestetään lisää vuoden 2021 aikana
- 2 Tulevat tilaisuudet <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat>
- 3 Esitysmateriaali julkaistaan myös yo. osoitteessa.

Tilaisuuden kulku

- Voit kirjautua osakeluettelon siirtopalveluun osoitteessa: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>
- Asiointioikeus isännöitsijällä ja hallituksen puheenjohtajalla
- 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

- 1 Taloyhtiöiden ja osakehuoneistojen tiedot sähköiseen rekisteriin.
- 2 Huoneistotietojärjestelmästä säädetään lailla.
- 3 Paperiset osakekirjat jäävät historiaan.

Uudet taloyhtiöt

- 1 Uudet yhtiöt perustettu tämän jälkeen vain sähköisesti
- 2 Osakekirjoja ei enää paineta.
- 3 Osakehuoneistoilla sähköinen omistajamerkintä huoneistotietojärjestelmässä

Vanhat taloyhtiöt

- 1 Vanhat yhtiöt siirtävät osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään.
- 2 Tämän jälkeen yksittäisen osakehuoneiston omistuksen voi rekisteröidä sähköiseen järjestelmään.
- 3 Samassa yhteydessä paperinen osakekirja mitätöidään Maanmittauslaitoksen toimesta.
- 4 Osakeluettelon siirto ei tee osakehuoneistoille sähköistä omistajamerkintää.
- 5 Huom! Taloyhtiö eikä osakas ei tuhoa osakekirjoja.

100 000

omistajan vaihdosta

68 000

asuntokauppaa

30 000

muuta omistuksen vaihdosta

214 000

isännöitsijäntodistusta

124 000

panttaustapahtumaa

85 000

myyntitoimeksiantoa



2 500 000
omistajaa

Huoneistotietojärjestelmä 13.9.2021:

6667 taloyhtiötä
112 000 osakeryhmää
3733 uutta yhtiötä
2933 siirrettyä yhtiötä

1 100

uutta asunto-
osakeyhtiötä vuodessa

1 500 000

osakehuoneistoa

100 000

asunto-osakeyhtiötä

Huoneistotietojärjestelmä

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

Siirtymävaiheet ja aikataulut (HTJ:n ensimmäinen vaihe)

Uudet yhtiöt perustetaan sähköisesti hallittaviksi. Osakehuoneistojen omistuksen ja panttauksen rekisteröinti HTJ:hin. Tietopalvelut uusista yhtiöistä ja osakehuoneistoista.

Vanhat yhtiöt siirtävät osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään. Tietopalvelu siirrettyistä yhtiöistä (osakeluettelo)

Paperisten osakekirjojen muuntaminen sähköisiksi omistajamerkinnöiksi. Siirrettyjen yhtiöiden osakehuoneistojen omistuksen ja panttausten rekisteröinti HTJ:hin. Tietopalvelu osakehuoneistoista, jotka ovat rekisteröineet omistuksen.

1/2019

12/2023

12/2033

Uudet yhtiöt perustamisesta lähtien HTJ:ssä
MAANMITTAUSLAITOS

Vanhojen yhtiöiden siirrettävä osakeluettelon ylläpito MML:lle 2023 loppuun mennessä

Vanhojen yhtiöiden osakehuoneistoilla sähköinen merkintä HTJ:ssä

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

Vanha taloyhtiö - huoneistotietojärjestelmään siirrytään **kahdessa** vaiheessa

- 2. Osakkeenomistaja hakee omistuksen rekisteröintiä
 - Pakollista osakehuoneiston omistuksen vaihtuessa
 - 10 vuoden kuluessa, maksullinen
 - Samalla Maanmittauslaitos mitätöi paperisen osakekirjan
 - Osakehuoneisto on huoneistotietojärjestelmässä
 - Osakeluettelon siirto isännöintijärjestelmästä ei vielä tee sähköistä omistajamerkintää huoneistolle

Mitä hyötyä taloyhtiölle?

- 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.

Mitä hyötyä taloyhtiölle?

- 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.

Isännöintijärjestelmä ja huoneistotietojärjestelmä?

- Maanmittauslaitos julkaissut rajapintapalvelut.
- Tiedonsiirtomahdollisuus isännöintijärjestelmän ja huoneistotietojärjestelmän välille saadaan käyttöön Maanmittauslaitoksen arvion mukaan isännöintijärjestelmästä riippuen vuosien 2021-22 aikana.
- Siirtotiedoston avulla osakeluettelon pohjatiedot voidaan siirtää huoneistotietojärjestelmään isännöintijärjestelmästä ja isännöintijärjestelmä voi hakea tietoja myöhemmin huoneistotietojärjestelmästä.

Ei isännöintijärjestelmää? Tai järjestelmää ei kytkeä huoneistotietojärjestelmään?

- Entä jos taloyhtiötä hallinnoidaan ilman isännöintijärjestelmää tai käytössä olevaa isännöintijärjestelmää ei olla kytkemässä huoneistotietojärjestelmään?
- Tällöin osakeluettelon siirron voi jo tehdä Maanmittauslaitoksen sähköisessä siirtopalvelussa.
- <https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>

Etukäteen esitetyt kysymykset



Ulkomaalaispykälä, onko vielä voimassa?

- 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 yhtiöjärjestyksen ulkomaalaispykälät todettiin samalla mitättömiksi.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Osakas ei pyynnöistä huolimatta toimita dokumentteja n.20 vuotta sitten pidetystä perunkirjoituksesta osakeluetteloon merkitsemistä varten. Voinko osakeluettelon siirron (tms.) perusteella painostaa toimittamaan asian kuntoon vai siirränkö tiedot semmoisenaan?

- Tässä tapauksessa isännöitsijä tai taloyhtiö vie huoneistotietojärjestelmään osakeluettelossa olevan viimeisen tiedon omistajasta.
- Taloyhtiön ei esimerkiksi tarvitse lähteä selvittämään epäselviä perintöoikeudellisia saantoja.
- Omistaja selvitetään sähköisen omistuksen rekisteröinnin yhteydessä Maanmittauslaitoksella.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Onko kaikkien osakkaiden tiedot oltava osakas luettelossa, vai voiko siirtää vajavaisena?

- Siirrossa on ilmoitettava omistaja kaikille osakeryhmille.
- Jos taloyhtiöllä tai isännöitsijällä ei ole tietoa osakehuoneiston todellisesta omistajasta viedään huoneistotietojärjestelmään osakeluettelossa olevan viimeisen tiedon omistajasta.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Edustan kiinteistösijoitusyhtiötä, jolla on yli 300 asunto-osakeyhtiötä. Kun teemme näiden kaikkien yhtiöiden osakkeiden siirron huoneistotietojärjestelmään ja sen jälkeen kirjaamme osakkeiden omistuksen itsellemme, joudummeko maksamaan jokaisen huoneiston osakkeiden omistuksen kirjauksesta 60 euroa per huoneisto? Tämä tuntuu todella kohtuuttomalta. Meillä ei ole näissä yhtiöissä painettuja osakekirjoja?

- Maanmittauslaitoksen hinnastossa on myös tuotteena **Koko osakekannan omistuksen rekisteröinti (€ / h) 95,00 €**. Jolloin koko yhtiön osakekannan rekisteröinnistä tulee huomattavasti pienempi kustannus kuin per huoneisto kirjauksella.
- Osakkeenomistajan on haettava omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta 10 vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta.
- Jos osakkeet vaihtavat omistajaa ennen tätä, on huomattava, että uuden omistajan omistuksen rekisteröinti on pakollista kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta.

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.

Yhtiöltä 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.

Yhtiöltä poistuvat velvollisuudet

- Yhtiön velvollisuus valvoa varainsiirtoveron suorittaminen osakkeiden omistajanvaihdosten yhteydessä päättyy.
- Maanmittauslaitos merkitsee omistajan osakeluetteloon saatuaan selvityksen varainsiirtoveron suorittamisesta suoraan Verohallinnolta.

Yhtiöltä poistuvat velvollisuudet

- 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.
- Lisätietoa löytyy Tietopalvelut taloyhtiöille –sivulta:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/tietopalvelut-taloyhtiöille>.

Taloyhtiöllä säilyvät tai uudet velvollisuudet

- Taloyhtiön 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 säilyvät tai uudet velvollisuudet

- 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:

- 1 Osakeluettelon siirron tekeminen edellyttää taloyhtiön hallituksen päätöksen.
- 2 Päivitä kaupparekisteriin ajan tasalle taloyhtiön edustajatiedot, jotta osakeluettelon siirto onnistuu.
- 3 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

- 1 Jos et itse tee osakeluettelon siirtoa, hoida siirron tekevälle valtuudet kuntoon suomi.fi –palvelussa.
- 2 Tarkista, että siirrettävät tiedot vastaavat yhtiön voimassa olevaa yhtiöjärjestystä.
- 3 Lisätietoa:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/mita-taloyhtion-tulee-tehda-ennen-siirtoa>
- 4 Osakeluettelon siirtopalvelun osoite:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>

Yhteenveto - jos taloyhtiötä hallinnoidaan isännöintijärjestelmässä

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

Asiointioikeudet

- kuka siirron voi tehdä?

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

Asiointioikeudet

- kuka siirron voi tehdä?

- 1 Taloyhtiön kaupparekisteriin merkitty nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö, yleensä isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja, voi suomi.fi-valtuudet-palvelussa valtuuttaa:
- 2 esim. isännöintiyrityksen henkilökuntaan kuuluvan henkilön tekemään osakeluettelon siirron taloyhtiön edustajana.
- 3 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 –sivusto
- [Maanmittauslaitos.fi](https://www.maanmittauslaitos.fi) -sivusto
- Hakemuslomakkeet ja ohjeet:
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/hakemuslomakkeet-ja-postitusosoitteet>
- Tilaisuuksien materiaalit, käyttöohje ja ohjevideot:
 - <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit>
 - <https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet>
 - <https://osakehuoneistorekisteri.fi/isannoinnin-ohjevideot>

Kiitos mielenkiinnosta!

Kysymyksiä, kommentteja ja palautetta voit antaa palaute-lomakkeella, jonka linkin saat sähköpostiin.

Tilaisuuden esitysmateriaali löytyy osoitteessa:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat>



Yhteiseen suuntaan

