

Podcast, huoneistotietojärjestelmä – mitä, miksi, milloin? Tekstivastine

Jenni Tommila [00:00:09]: Huoneistotietojärjestelmään siirtyvät kaikki Suomen noin 90 000 taloyhtiötä, ja puolitoista miljoonaa osakehuoneistoa. Vuoden 2019 jälkeen rakennetut taloyhtiöt ovat jo siellä, mutta sitä ennen rakennettujen taloyhtiöiden tulee siirtyä huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Eli tänä vuonna. Kuitenkin vasta vähän yli 15 prosenttia taloyhtiöistä on tehnyt tämän siirron mikä tarkoittaa, että yli 80 prosentilla taloyhtiöistä on tämä siirto vasta edessä. Nyt puhummekin siitä, mikä huoneistotietojärjestelmä on, miten siirto tapahtuu ja mitä on odotettavissa siirron jälkeen? Tämä podcast on toteutettu kaupallisessa yhteistyössä Maanmittauslaitoksen kanssa. Minä olen Jenni Tommila.

Tommila [00:01:03]: Mukana keskustelemassa tänään on huoneistotietoasioiden vastaava johtaja Janne Murtoniemi Maanmittauslaitokselta. Ihan ensimmäiseksi voitaisiin keskustella siitä, mikä huoneistotietojärjestelmä on, siitähän puhutaan myös nimellä osakehuoneistorekisteri. Janne, kertoisitko mikä se on, ja mitä tietoja sinne kerätään ja miksi?

Janne Murtoniemi [00:01:25]: Joo, eli huoneistotietojärjestelmään on tosiaan vuonna 2019 käyttöön otettu sähköinen rekisteri. Tähän rekisteriin kerätään tiedot osakehuoneistojen, kuten esimerkiksi asuntojen ja autopaikkojen omistuksista, panttauksista ja rajoituksista. Ja tosiaan tähän huoneistotietojärjestelmään siirtyy nämä Suomen noin 90 000 taloyhtiötä ja puolitoista miljoonaa osakehuoneistoa. Tämän rekisterin tarkoituksena on, että tämmöinen sähköinen omistajamerkintä tässä järjestelmässä korvaa sitten paperisen osakekirjan käytön lainojen vakuutena tai vaihdannassa. Tämä on lakisääteinen rekisteri ja sen toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa se Maanmittauslaitos.

Tommila [00:02:14]: Okei. Mihin tätä huoneistotietojärjestelmää tarvitaan?

Murtoniemi [00:02:19]: Joo, eli sähköiseen järjestelmään siirtyminen parantaa näiden asuinhuoneistojen tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta. Ja tää oikeastaan erityisesti sujuvoittaa kaupankäyntiä ja luotonantoa. Ja myöskin paperisista osakekirjoista luopuminen mahdollistaa digitaalisten palveluiden kehittämisen ja helpottaa monen toimijan työtä, kun tiedot on helposti siirrettävissä. Ja tässä on kyseessä oikeastaan erittäin merkittävä siirtymä uuteen digitaaliseen järjestelmään.

Tommila [00:02:56]: Onko Suomessa tehty jotain vastaavaa uudistusta, tai mihin tätä huoneistotietojärjestelmää voisi verrata?

Murtoniemi [00:03:02]: Verrokkeja voidaan ottaa vaikka kiinteistöpuolelta. Siellä kiinteistöjen tiedot omistuksista ja kiinnityksistä ovat olleet käytössä sähköisessä järjestelmässä jo kymmenien vuosien ajan. Toinen esimerkki on vaikka pörssiosakkeitten omistus; nehan ovat olleet sähköisessä muodossa jo hyvinkin pitkään, jolloin kaupankäyntiä saadaan jopa automatisoitua tai se tapahtuu muutamissa sekunneissa. Eli me ollaan tekemässä tämmöistä huoneistojen omistuksen sähköistä perustaa, kivijalkaa.

Tommila [00:03:38]: Eli tässä kohtaa voisi jo ihmetellä, että miksei tällaista ole ollut aiemmin?

Murtoniemi [00:03:43]: Joo. Tämä on ihan hyvä kysymys, mutta ehkä tässä voidaan ajatella, että yhteiskunnassa palanen kerrallaan siirrytään digitaaliseen aikakauteen.

Tommila [00:03:51]: Kyllä. Miksi taloyhtiöiden pitää liittyä huoneistotietojärjestelmään, mitä hyötyä siitä on?

Murtoniemi [00:03:58]: Tällainen sähköinen rekisteri helpottaa kaupankäyntiä ja myöskin isännöintiä. Yksittäiselle osakkeenomistajalle huoli osakekirjan säilyttämisestä ja tallettamisesta poistuu, koska osakekirja on sähköisessä rekisterissä niin se ei voi enää sieltä kadota. Taloyhtiöiden hyöty on se, että kun osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitokselle, niin ylläpitovastuuta ei enää ole, ja Maanmittauslaitos huolehtii osakeluettelon tietojen ylläpitämisestä.

Tommila [00:04:34]: Mitä itse asiassa tarkoittaa huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto?

Murtoniemi [00:04:39]: Ensimmäisessä vaiheessa on osakeluettelon siirto huoneistotietojärjestelmään, ja tosiaan se taloyhtiöiden täytyy tehdä tämä tämän vuoden loppuun mennessä. Sitten kun tiedot ovat täällä meidän ylläpitämässä tietojärjestelmässä, niin me vastaamme siitä ja myöskin sitten osakeluettelon tiedot saa Maanmittauslaitokselta. Siirto on pakollinen kaikille asunto-osakeyhtiöille mutta keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat myös liittyä, se on niille vapaaehtoista. Siirtymän toisessa vaiheessa - eli kaksivaiheisuus on aina tärkeä muistaa tässä: eli ensin taloyhtiö hoitaa velvoitteensa ja sitten toisessa vaiheessa - yksittäisen osakkaan täytyy hakea tätä omistuksensa sähköistämistä eli sähköistä omistajamerkintää. Silloin osakekirja toimitetaan Maanmittauslaitokselle. Tästä osakeluettelon siirrosta kymmenen vuoden aikana osakekirja pitää toimittaa, eli tässä on hyvin aikaa tehdä siirto, eli mitään erityistä kiirettä ei ole.

Tommila [00:05:55]: Kenen kaikkien pitää liittyä huoneistotietojärjestelmään, ja kuka tekee päätöksen tästä liittymisestä?

Murtoniemi [00:06:02]: Päätöksen liittymisestä tekee asunto-osakeyhtiön hallitus, eli asia käsitellään hallituksen kokouksessa ja sen jälkeen siitä tiedotetaan taloyhtiön asukkaille. Tämän jälkeen hallituksen puheenjohtaja pystyy tehdä osakeluettelon siirron sähköisessä osakeluettelon siirtopalvelussa.

Tommila [00:06:26]: Sitte aina mielenkiintoinen kysymys, eli maksaako järjestelmään liittyminen jotain?

Murtoniemi [00:06:32]: Tänä vuonnahan tää osakeluettelon siirto on maksutonta Maanmittauslaitoksen perimien maksujen osalta, eli kun taloyhtiö tekee siirron, niin Maanmittauslaitos ei peri tästä toimenpiteestä maksua. Toki täytyy sitte muistaa, että isännöitsijöillehän tästä siirrosta aiheutuu työtä, joten isännöitsijät saattavat periä taloyhtiöltä jonkinmoisia maksuja, jotka on sovittu näissä taloyhtiön ja isännöitsijän välisissä sopimuksissa.

Tommila [00:07:02]: Miten tää itse siirto järjestelmään tapahtuu, et kuka sen siirron tekee?

Murtoniemi [00:07:07]: Jos taloyhtiöllä on ammattimainen isännöitsijä, niin heillä on omat tietojärjestelmänsä, joten kautta hän tekee nämä siirrot Maanmittauslaitoksen järjestelmään. Ja jos ei ole järjestelmää, kuten yleensä pienemmillä taloyhtiöillä, niin sitten voi käyttää Maanmittauslaitoksen ylläpitämää osakeluetteloiden siirtopalvelua, joka löytyy tuolta netistä osoitteesta osakehuoneistorekisteri.fi. Siellä on myöskin kattavat ohjeet, miten taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja pystyy tekemään siirron ja kirjautua omilla pankkitunnuksilla järjestelmään. Järjestelmä tarkistaa taloyhtiön käyttöoikeuden kaupparekisteristä, eli sitä kautta, jos kaupparekisteritiedot ovat kunnossa, niin taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja pystyy sinne kirjautuun ja itse ihan konkreettisesti tekemään tämän siirron. Ja ehkä on hyvä huomata, että ennen tätä siirtoa kannattaa tarkistaa, että yhtiöjärjestyksen tiedot ovat kunnossa ja myöskin sitten ne osakeluettelon omistajatiedot on kunnossa, eli että pohjatiedot on kunnossa ja sen jälkeen siirron voi hyvillä mielin tehdä.

Tommila [00:08:35]: Jos mä olisin pienen taloyhtiön hallituksen jäsen, niin miten mä pääsisin alkuun tässä siirrossa, ja mitä mun pitäis ensimmäisenä tehdä?

Murtoniemi [00:08:45]: Pienessä taloyhtiössä, mikäli ei oo käytössä tämmöistä ammattimaista isännöitsijää, ensimmäinen vaihe on käsitellä tätä asiaa taloyhtiön hallituksen kokouksessa. Siellä tehdään päätös osakeluettelon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle. Sen jälkeen taloyhtiö tiedottaa siitä taloyhtiön asukkaita. Päätöksen jälkeen hallituksen puheenjohtaja voi kirjautua Maanmittauslaitoksen ylläpitämään verkkopalveluun, eli osakeluettelon siirtopalveluun, ja kirjautua sinne ja tekemään osakeluettelon siirron ihan konkreettisesti. Meidän nettisivuilta löytyy ohjeet, tämmöinen osoite kuin osakehuoneistorekisteri.fi. Siellä on hyvin tarkat ohjeet siitä, että mitä hallituksen puheenjohtajan pitää tehdä, niin uskon että tämä siirto on hyvinkin helppoa tehdä sitä kautta.

Tommila [00:09:53]: Entäs sitten siirron jälkeen, mitä sitten tapahtuu? Pitääkö osakkaiden tehdä jotain vai voidaanko vain olla ja odottaa?

Murtoniemi [00:10:05]: Eli kaksivaiheisuus tässä sähköistämisessä on se kulmakivi. Eli ensin kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa, niin vasta sen jälkeen yksittäinen asunnon omistaja pystyy ylipäättään tekemään jotakin. Tässä vaiheessahan tulee sitten se, että osakekirja pitäisi sähköistää. Ja tässä on lain mukaan kymmenen vuoden aika, jonka aikana osakekirja pitää mitätöidä. Eli aikaa on hyvin toteuttaa tämä sähköistäminen. Ehkä tärkein vinkki tässä vaiheessa on, että jos tää osakekirja on asukkaalla itsellään hallussa, niin sen pystyy tuoda Maanmittauslaitoksen toimipisteeseen, jossa osakekirjan mitätöinti tehdään siinä samalla. Mutta jos osakekirja on asuntolainen vakuutena pankissa, niin siinä tilanteessa sitä ei oo mitään erityistä syytä lähteä muuttamaan sähköiseksi, koska pankkien osalta näitä mietitään sitten myöhemmin tarkemmin, että tehdäänkö jotain isompia sähköistämisiä sitten kerralla.

Tommila [00:11:22]: Miten taloyhtiöiden kannattaisi viestiä sitten tästä huoneistotietojärjestelmään liittymisestä?

Murtoniemi [00:11:29]: Taloyhtiöiden kannattaa viestiä osakkaille ihan samalla tavalla niin kuin taloyhtiö muutenkin viestii toiminnastaan osakkaiden suuntaan, eli minkälaisia

toimenpiteitä on menossa ja myöskin tämä osakeluettelon siirto, eli siitä on hyvä tiedottaa sillä tavalla kuin kyseisessä taloyhtiössä normaalistikin asioista tiedotetaan.

Tommila [00:11:50]: Jos mä olisin nyt myymässä mun asuntoa, niin kannattaako mun nyt jo rekisteröityä huoneistotietojärjestelmään?

Murtoniemi [00:11:57]: Jos oot myymässä asuntoa, niin oikeestaan tässä vaiheessa ei oo mikään kiire, koska sitten kun tää taloyhtiö on siirtänyt tän osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, ja sen jälkeen tehdään kauppaa kyseisestä huoneistosta, niin sitten uudella ostajalla on kaksi kuukautta aikaa rekisteröidä omistus sähköiseksi ja toimittaa osakekirja tänne Maanmittauslaitokselle, eli oikeestaan sinulla myyjänä ei oo mitään erityistä syytä tehdä tätä toimenpidettä ennen tätä kauppaa.

Tommila [00:12:28]: Eli olisi parempi, että vähän aikaa odottaisi ja miettisi, mitä on oman asuntonsa kanssa tekemässä.

Murtoniemi [00:12:34]: Näin se on, että jos on aikeissa myydä, niin ei oo kiirettä tälle sähköistämiselle vielä tässä vaiheessa.

Tommila [00:12:41]: Mitä tapahtuu sitten, jos taloyhtiö unohtaa rekisteröityä tänä vuonna huoneistotietojärjestelmään?

Murtoniemi [00:12:47]: Tosiaan toi lain mukainen määräaikahan on tän vuoden loppuun. Toki vielä ensi vuonna ja jatkossakin on mahdollista näitä osakeluettelojen siirtoja tehdä, mutta ensi vuodesta lähtien toimenpide on maksullinen eli taloyhtiöltä peritään siirrosta aiheutuvat kustannukset. Eli vielä tänä vuonna tämä on maksutonta tänne Maanmittauslaitoksen suuntaan nähden.

Tommila [00:13:11]: Aivan. Paljon puhutaan myös tietoturvasta. Joitakin osakkaita voi pelottaa, että mitä sitten kun kaikki siirtyy sähköiseksi, ja se oma osakekirja löytyykin sitten sieltä pilvestä, niin mitäs sanoisit, onko tämä turvallista?

Murtoniemi [00:13:29]: Kyllä meillä lähtökohta sähköisten palveluiden rakentamisessa on, että siellä on tiedot turvassa ja taattuna. Ja kyllähän tämmöiset sähköiset palvelut ovat oikeesti paljon luotettavampia kuin paperiset mapit tai paperiset osakekirjat. Paperisen osakekirjan pystyy hukkaamaan tai hävittämään, niin tämmöisessä sähköisessä rekisterissä niin tämmöistä ongelmaa ei ole.

Tommila [00:14:01]: Mitkä on seuraavat askeleet tässä huoneistotietojärjestelmässä? Miltä sen tulevaisuus näyttää?

Murtoniemi [00:14:07]: Vielä ei ole tämä niin sanottu ensimmäinen vaihekaan ihan lopussa, mutta ehkä sitten seuraava vaihe on lähivuosien aikana, että tähän huoneistotietojärjestelmään tuodaan myöskin taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja. Eli sellaisia tietoja mitä tällä hetkellä isännöitsijäntodistuksella esitetään, esimerkiksi taloyhtiön kunnossapito- tai muutostöistä. Tällaiset tiedot laitetaan vakioituun muotoon, että ne ovat sähköisesti helposti käsiteltävissä. Ja toiset tiedot ovat taloyhtiöiden yhtiölainatiedot, että meillä on myöskin tulossa tämmöinen positiivinen luottorekisteri sitten aikanaan.

Tommila [00:14:58]: Aivan, eli tulevaisuus näyttää hyvältä ja kehitellään koko ajan uutta. Jos mä haluaisin tarkistaa, että kuuluuko mun taloyhtiö jo huoneistotietojärjestelmään, niin mistä mun se kannattais tehdä?

Murtoniemi [00:15:12]: Kannattaa olla ehkä ensimmäiseksi yhteydessä siihen omaan isännöitsijään, tai jos ei isännöitsijää ole, niin sitten taloyhtiön hallitukseen. Ja toki tällaisen tiedon saa myöskin Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta eli myöskin sieltä voi kysyä, onko taloyhtiö siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle.

Tommila [00:15:31]: Joo, mutta selvästi ensin omaan taloyhtiön hallitukseen tai isännöitsijään yhteyttä, niin sieltä ehkä nopeimmin saa sen tiedon?

Murtoniemi [00:15:41]: Joo, ja ehkä tässä voi sanoa, että kuitenkin jos on isännöitsijöitä, niin varmaan myöskin käytännössä tiedottaa aktiivisesti oma-aloitteisesti tästä. Luulen, että monissa taloyhtiöissä on hyvinkin tiedossa, missä vaiheessa osakeluettelon siirto siellä omassa yhtiössä on, mutta käytännössä varmaa kaikissa tilanteissa tämä saadaan tämän vuoden aikana tehtyä. Ettei sen suhteen tarvitse olla huolissaan.

Tommila [00:16:08]: Jos selviää, että meidän taloyhtiö ei kuulukaan huoneistotietojärjestelmään, niin mitä mä voin tehdä asukkaana?

Murtoniemi [00:16:15]: Joo, eli tässä yhteydessä myöskin se yhteydenotto isännöitsijään ja kysyä aikatauluja, milloin se meidän yhtiössämme siirretään. Tai on oman taloyhtiön hallituksen velvollisuutena, että asia hoituu.

Tommila [00:16:30]: Jos kuulijalle jäi jotain vielä epäselväksi, tai haluaisi tästä aiheesta lisätietoja, niin mistähän hän voi sitä etsiä?

Murtoniemi [00:16:36]: Tähän osakeluettelon siirtoon on verkossa osakehuoneistorekisteri.fi, eli siellä kattavat ohjeet ja tiedot siitä, että miten tämä osakeluettelon siirto pitää tehdä. Toinen hyvä paikka taloyhtiön asukkaille (tai jos on ostamassa huoneistoa tai myymässä) on myöskin perehtyä Maanmittauslaitoksen omiin verkkosivuihin. Siellä on kattavat tiedot ja apua tähän omistuksen rekisteröintiin. Eli näillä osoitteilla pääsee hyvin alkuun ja saa perustiedot, ja vähän myöskin syvempää tietoa tästä aiheesta.

Tommila [00:17:12]: Mitä Janne haluaisit sanoa vielä taloyhtiöille, jotka eivät ole siirtyneet huoneistotietojärjestelmään, miten kannustaisit heitä siihen?

Murtoniemi [00:17:20]: Joo, tosiaan määräaika on tämän vuoden loppuun, mutta kannustaisin kuitenkin kaikkia taloyhtiöitä tekemään sen mahdollisimman pian. Esimerkiksi meillä on nyt osakeluettelon siirron tuki eli meillä on puhelinpalvelua mahdollisia ongelmatilanteita varten. Tällä hetkellä meillä on hyvin aikaa auttaa kaikkia tahoja aiheessa, ja ettei tuki ruuhkautuisi niin paljon loppuvuotta kohden, niin mielellään tehdä se siirto sitten mahdollisimman pian.

Tommila [00:17:48]: Jos mulla on se osakekirja nyt siellä pankissa, niin mitä mä teen sille, kun mä oon rekisteröinyt sen? Voinko mä sen vaan hävittää sen mun huoneiston osakekirjan sitten?

Murtoniemi [00:17:58]: Joo, toi on hyvä kysymys! Kun puhutaan asunto-osakkeista ja huoneistoista, niin on hyvä muistaa, että se osakekirja on arvopaperi, joka täytyy olla aina hallussa ja tallessa. Kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, niin se mitätöinti tosiaan tapahtuu sillä tavalla, että se osakekirja täytyy toimittaa Maanmittauslaitoksen toimipisteeseen mitätöitäväksi. Eli sitä ei voi oma-aloitteisesti vaan hävittää, sillä siitä seuraisi erinäisiä ongelmia, ja se voidaan joutua tarvittaessa kuolettamaan käräjäoikeudessa, ja siitä sitten aiheutuu aikaa ja vaivaa ja ylimääräisiä kustannuksia.

Tommila [00:18:40]: Eli ei missään nimessä saa oma-aloitteisesti hävittää osakekirjaa.

Murtoniemi [00:18:45]: Ei, vaan se täytyy toimittaa tänne meille.

Tommila [00:18:48]: Se on hyvä tietää. Kiitos Janne. Ja nyt kaikki taloyhtiöt, jotka eivät ole vielä liittyneet huoneistotietojärjestelmään, niin nyt on sen aika. Kiitos.

Murtoniemi [00:18:58]: Kiitos myöskin minun puolestani.