

30.10.2018 pidetyn isännöitsijöiden ASREK-infotilaisuuden viestiseinäkysymykset vastauksineen:

## Lakiasiat

**Kysymys:** Mitä jos myyjä ei kaupan jälkeen anna ollenkaan suostumusta?

**Vastaus:** Suostumuksen antamatta jättämien kaupan jälkeen vastaa asiallisesti tänä päivänä sitä, että myyjä ei luovuta osakekirjaa. Aivan kuten osakkeen hallinnan luovuttamisen osalta, kaupassa voidaan sopia siitä milloin suostumus annetaan. Mikäli myyjä rikkoo sopimusta, ostaja voi viime kädessä kantamalla velvoittaa myyjän luovuttamaan osakekirjan eli jatkossa antamaan suostumuksen.

**Kysymys:** Jos MML ei tarkista saantoasiakirjaa (esim. kauppakirja), mistä isännöintitoimisto saa tiedon vastikkeenmaksuvelvollisuuden siirtymisajankohdasta?

**Vastaus:** Lopullisesta omistusoikeuden kirjauksesta lähtee automaattisesti tieto taloyhtiölle tai isännöitsijälle, riippuen siitä mitkä yhteystiedot (sähköpostiosoite) taloyhtiöllä on YTJ:ssä. Omistusoikeuden siirtyminen yleensä tarkoittaa vastikemaksuvelvollisuuden alkamista ja useinhan ostaja joka tapauksessa ilmoittaa isännöitsijälle kaupasta. Jos ostaja ei hae omistusoikeuden kirjausta ja vastikkeita peritään edelleen myyjältä, niin varmasti myyjäkin jo ottaa sitten yhteyttä isännöitsijään.

**Kysymys:** Miten on sanktioitu jos rekisteröintiä ei tehdä ajallaan? Mitä jos uusi omistaja ei kykene tekemään rekisteröintiä, koska rekisteriin merkitty omistaja ei anna suostumusta (esim. henkilö tavoittamattomissa kaupan jälkeen), vaikka kauppakirja on asianmukainen?

**Vastaus:** Määräaika kirjauksen hakemiselle tullaan säätämään vain osakeluettelon siirron jälkeiseen ensimmäiseen luovutukseen. Ko. määräaika on tilanteesta riippuen 2 kk joko kauppakirjan allekirjoittamisesta tai omistusoikeuden siirtymisestä lukien. Jos hakemus myöhästyy tästä, sanktiona on kirjaamismaksun korotus 20 %:lla jokaiselta alkavalta 2 kuukauden ajanjaksolta jonka hakemus myöhästyy. Tämän ensimmäisen kirjauksen ja osakekirjan mitätöinnin jälkeen saannon kirjaamiselle ei ole varsinaista määräaikaa, mutta omistusoikeuden kirjaus on edellytys osakeoikeuksien (mm. yhtiökokoukseen osallistuminen) käyttämiselle ja osakkeen panttaamiselle. Jos rekisterin merkitty omistaja ei anna suostumusta, voi kirjausta kuitenkin hakea ja hakemus voidaan hyväksyä muulla selvityksellä, esim. toimittamalla kauppakirjan ja myyjän yhteystiedot (jotta myyjää voidaan tarvittaessa kuulla). Suostumuksen luovuttaminen kannattaakin em syistä hoitaa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

**Kysymys:** Voidaanko rakenteistamisen yhteydessä poistaa ulkomaalaislauseke (ja osakekirjojenpaimismääräys) mikäli sellainen vielä on yhtiöjärjestyksessä?

**Vastaus:** Kyseessä on yhtiöjärjestyksen muutos, joka on tehtävä sähköisesti sen jälkeen, kun osakeluettelon ylläpito siirretty Osakehuoneistorekisterille (mahdollista 1.5.2019 jälkeen). Muutoksen yhteydessä yhtiöjärjestys rakenteistetaan.

**Kysymys:** Vielä tarkennusta eli jos on koy, johon sovelletaan täysin aoyl, niin pitääkö yhtiöjärjestykseen ottaa lisäpykälä rekisteriin liittymisestä?

**Vastaus:** Jos ennen 1.1.2019 perustettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (KKOY) haluaa liittyä osakehuoneistorekisteriin, sen on tehtävä yhtiöjärjestyksen muutos eli yhtiöjärjestykseen on otettava määräys osakkeiden kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin (AOYL 2:1a §). Yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan sähköisesti kaupparekisteriin ja rekisteröinnin jälkeen yhtiö ilmoittaa osakeluettelon tiedot Maanmittauslaitokselle, jolloin osakeluettelon ylläpito siirtyy Maanmittauslaitokselle.

**Kysymys:** Pitääkö vastuuhenkilön olla nimenkirjoitusoikeudellinen, vai pystyykö esim. kiinteistösihteeri tekemään näitä ilmoituksia?

**Vastaus:** Isännöitsijän ja hallituksen puheenjohtajan tiedot saadaan kaupparekisteristä. He voivat kumpikin erikseen tehdä osakeluettelon siirtopalvelussa tietojen tarkastamisen, korjaamisen ja osakeluettelon siirron. Siirto edellyttää hallituksen hyväksymistä. Jos isännöitsijällä/hallituksen puheenjohtajalla on yksin yhtiön nimenkirjoitusoikeus, hän voi valtuuttaa lisää käyttäjiä suomi.fi-valtuudet palvelussa - esim. kiinteistösihteerin tai muun isännöintitoimiston toimistohenkilökuntaan kuuluvan tekemään em. toimenpiteet.

**Kysymys:** Jos osakekirja on kadonnut ja siitä on tehty mitätöinti. Tuleeko painattaa uusi osakekirja saadakseen sen järjestelmään vai kelpaako mitätöintitodistus?

**Vastaus:** Jos osakekirjan kuolettamista on haettu sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, uutta osakekirjaa ei anneta vaan omistusoikeuden kirjaamishakemukseen liitetään osakekirjan sijasta oikeuden kuolettamista koskeva päätös. Ennen osakeluettelon ylläpidon siirtoa osakehuoneistorekisteriin yhtiön on annettava kuoletetun osakekirjan sijaan uusi osakekirja.

**Kysymys:** Asunnon myyntitilanteessa toimittaako ostaja kauppakirjan isännöitsijälle vai mistä isännöitsijä saa tiedon milloin vastikkeet yms. maksut siirtyvät uuden omistajan maksettavaksi?

**Vastaus:** Taloyhtiön kaupparekisteriin ilmoittamaan osoitteeseen lähtee uuden omistajan rekisteröinnistä tieto, joten välttämätöntä kauppakirjan toimittaminen isännöitsijälle ei ole.

**Kysymys:** Pitääkö taloyhtiön päättää erikseen sähköiseen osakerekisteriin siirtymisestä? Jos, niin mikä toimitilin tekee päätöksen?

**Vastaus:** Kyllä, vanhan asunto-osakeyhtiön (perustettu ennen 1.1.2019) on osakehuoneistorekisteriin liittymiseksi siirrettävä osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Tämä edellyttää yhtiön hallituksen hyväksymistä.

## Tekniset asiat

**Kysymys:** Isännöitsijäntodistuksen tilaaminen: voitko kuvata tätä prosessia tarkemmin? Miten isännöitsijä täyttää 1.1.2019 lähtien todistukseen taloudelliset ja tekniset tiedot, jotka tulisivat rekisteriin vasta jatkohankkeessa? Onko mahdollista tulostaa isännöitsijäntodistus suoraan tilauksesta vasta jatkohankkeen toteututtua vai onko ASREK:n rajapinta käytössä heti 1.1.2019, jotta voidaan rakentaa aluksia isännöintijärjestelmän ja ASREK:sta kombinaationa tuleva todistus?

**Vastaus:** Tässä vaiheessa Huoneistotietojärjestelmä pitää sisällään vain yhtiön perustietoja, osakeryhmät ja niillä hallittavat kohteet, omistajat sekä panttaus ja rajoitustiedot. Nämä tiedot saadaan ajantasaisena huoneistotietojärjestelmästä siinä vaiheessa kun osakkeen omistusoikeus perustuu sähköiseen omistusmerkintään ko. rekisterissä. Uusien yhtiöiden osalta tämä tapahtuu heti alusta lähtien ja vanhojen yhtiöiden osalta osakeryhmä kerrallaan (esim. vaihdannan yhteydessä) sen jälkeen kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmässä ylläpidettäväksi. Tämä tarkoittaa sitä, ettei isännöitsijän todistuksen tietosisällöstä ole kuin osa keskitetyssä rekisterissä ja todistus annetaan jatkossakin isännöintijärjestelmästä. tavoitteena on rakentaa rajapinta joka mahdollistaa huoneistotietojärjestelmässä olevien tiedon siirtämisen isännöintijärjestelmään mahdollisimman helposti ja reaaliaikaisesti. tällainen rajapinta on tarjolla nykyarvion mukaan syksyllä 2019.

**Kysymys:** Todellako, käsin näpytetään yj-tiedot kaikkien yhtiöiden osalta? Vaikka isännöitsijätoimiston nykyjärjestelmässä kaikki tiedot ovat jo nyt valmiiksi rakenteellisessa muodossa ja voitaisiin tuupata pienillä kenttämuutoksilla minne vain? Ette aio tarjota muuta rajapintaa tähän?

**Vastaus:** Tarkoitus on tarjota rajapinta. Katso vastaus yllä.

**Kysymys:** Jos halutaan, että tiedot esimerkiksi jyvitetystä pinta-alasta tai muusta tiedosta siirretään Huoneistotietojärjestelmän ja isännöintijärjestelmän välillä sähköisenä, niin tiedon pitäisi olla yksiselitteisesti rakenteellisessa muodossa. Yleensä vain rakenteellisessa muodossa olevaa dataa voi siirtää järkevästi ilman manuaalista muokkaamista.

**Vastaus:** Tämä on juuri tavoitteena ja siksi tarvitaan yksi "rajapintastandardi", jolla tiedot siirretään.

**Kysymys:** Onko tarkoitus tehdä koeluontoisia siirtoja isännöintijärjestelmistä, ennen tuota 1.5.2019 ajankohtaa? Suurin osa yhtiöistä ja tiedoista kuitenkin verrataan koneellisesti isännöintijärjestelmissä, josta ehdotetuista tiedoista poikkeavat tiedot siirretään massana takaisin. Näitä ei tulla käsittelemään "manuaalisesti" isoissa isännöitsijätoimistoissa, ei sen paremmin isännöitsijä, kuin kukaan muukaan.

**Vastaus:** Siirtoja isännöintijärjestelmistä voidaan tehdä, mutta jotta isännöintijärjestelmien käyttö ei olisi kohtuuttoman vaikeaa, täytyy ratkaista myös kuinka ajantasaiset tiedot saadaan siirrettyä isännöintijärjestelmään. Tämä on siis näillä näkymin tulossa ensi syksynä.

**Kommentti:** Vastikkeita varten täytyy pitää yllä tietoa siitä, millä perusteella ja millä määrällä esim. vastike lasketaan. Nythän se määritellään yhtiöjärjestyksessä ja luvut haetaan yhtiön tiedoista. Jos näitä tietoja EI tallenneta ASREKiin, täytyy siis ylläpitää erillistä järjestelmää siinä rinnalla. Pelkkä tekstikenttä ASREKissä ei toimi. Ja kustannukset siis kasvavat ASREKin myötä, kun ei voidakaan siirtyä käyttämään yhtä tietokantaa vaan yhden tilalle tulee 2 tai jopa useampia! Pyydän ottamaan tämän huomioon kehityskohteenä! ASREKiin ei tarvittaisi muuta kuin pari lisäkenttää tietueeseen, niin homma toimisi!

**Vastaus:** Lähtökohta on edelleen että isännöintijärjestelmä on isännöitsijän primääriyökalu eikä hänen tule pitää tietoja monessa paikkaa. Nyt lainsäädäntö on lähtenyt liikkeelle suppeammalla tietosisällöllä ja tietosisällön laajentaminen laajemmin teknisiin tai taloudellisiin tietoihin on jatkokehityshankkeen tehtäviä, mikäli se nähdään viranomaisten tehtäväksi.

**Kommentti:** Isännöintijärjestelmien toimittajat odottavat "vesi kielellä" Asrekin testipalvelimen avaamista, jotta sähköistä siirtoa voidaan testata. Kansallisen tulorekisterin Katre-testeissä havaittiin, miten tärkeää testaaminen on ennen tuotantokäyttöä. :-)

**Vastaus:** Tämä tulee varmasti saataville, kun ensin saadaan konsepti sille kuinka saadaan tiedot pysymään ajan tasalla isännöintijärjestelmissä ilman manuaalista työtä.

**Kysymys:** Milloin rajapinnat suoraan järjestelmään tulevat käyttöön?

**Vastaus:** Tällä hetkellä arvio on 2019 syksy.

## Yleiset asiat

**Kysymys:** Lähtekö tuo hallituksen ilmoitusaika lunastukseen oikeutetuille alkamaan siitä, kun tieto on tullut taloyhtiölle?

**Vastaus:** Hallituksen määräaika (2 viikkoa) lunastuslausekkeen alaisen osakkeen siirrosta ilmoittamiselle lasketaan siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneistorekisteristä tiedon osakkeen siirtymisestä sekä riittävät tiedot ilmoituksen tekemiseksi. Osakkeen saajan on toimitettava lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot hallitukselle.

**Kysymys:** Miten GDPR on huomioitu näissä tietojen lähetyksessä sähköpostilla?

**Vastaus:** Maanmittauslaitos toimittaa salassa pidettävät sekä henkilötunnuksen sisältävät tiedot salattuna sähköpostina tai latauspalvelun kautta.

**Kysymys:** Lähetättekö sähköpostin suojattuna?

**Vastaus:** Maanmittauslaitos toimittaa salassa pidettävät sekä henkilötunnuksen sisältävät tiedot salattuna sähköpostina tai latauspalvelun kautta.

**Kommentti:** Kukaan ei myöskään halua saada sähköpostia. Isoille isännöintiyhtiöille on äärimmäisen tärkeää, että MML:n hälyihin saadaan aito järjestelmätason integraatio heti ensi hetkestä lukien.

**Vastaus:** Kaupparekisterin yhteystiedot tulee pitää ajan tasalla. Integraatiota isännöintijärjestelmiin selvitetään yhdessä järjestelmätoimittajien kanssa.

**Kommentti:** Tuo sähköpostiosoite kaupparekisterissä ei koskaan muutu täsmälleen sinä päivänä, kun isännöinti siirtyy vanhalta isännöitsijältä uudelle isännöitsijälle. Ja tämä taas tulee johtamaan siihen, että tiedot siirrosta tulee menemään väärään sähköpostiin. Tähän pitää löytyä joku muu ratkaisu.

**Vastaus:** Kaupparekisterin yhteystiedot tulee pitää ajan tasalla. Integraatiota isännöintijärjestelmiin selvitetään yhdessä järjestelmätoimittajien kanssa.

**Kysymys:** Jos julkisessa rekisterissä oleva sp-osoite on ainoa yhteystieto isännöitsijän suuntaan niin melkoinen roskapostimäärä on odotettavissa, joista seulotaan tärkeät tiedot. Voisiko sp-osoite olla ei-julkinen?

**Vastaus:** Kaupparekisterin yhteystiedot tulee pitää ajan tasalla. Sähköposti ei ole pakollinen tieto, mutta jos viestit halutaan heti sähköisesti, se kannattaa laittaa. Asia ei koske pelkästään huoneistotietojärjestelmän viestintää vaan kaikkia muitakin toimijoita.

**Kommentti:** On riskialtista käsitellä sähköpostin välityksellä luottamuksellista tietoa, tähän pitäisi kehittää jokin toinen ratkaisu.

**Vastaus:** Maanmittauslaitos toimittaa salassa pidettävät sekä henkilötunnuksen sisältävät tiedot salattuna sähköpostina tai latauspalvelun kautta.

**Kysymys:** Miten yhtiökokouskutsujen lähettäminen tapahtuu, jos yhtiöjärjestys määrää pelkän paperisen kutsun?

**Vastaus:** AOYL 6:21 on ns. pakottava säännös eli vaikka yhtiöjärjestys puhuisi vain paperisesta kokouskutsusta, niin kyllä taloyhtiö voi lainkohdan nojalla lähettää yhtiökokouskutsun sähköpostitse, mikäli osakas niin pyytää ja toimittaa sähköpostiosoitteensa kutsun toimittamista varten. Tämä ei muutu nyt lainmuutoksen yhteydessä.

**Kysymys:** Kuinka tarkkaan PRH tarkastaa yhtiöjärjestysten sisällöt ettei sisältö tai esim. omistusoikeudet muutu hallituksen vahvistaman rakenteistamisen yhteydessä?

**Vastaus:** Tämä asia on yhtiön = hallituksen vastuulla.

**Kommentti:** YHTIÖVASTIKE voidaan määritellä asunnon neliöiden, jyvitettyjen neliöiden tai osakkeiden mukaan. Tämä tieto täytyy olla rekisterissä, että sitä voitaisi käyttää vastikelaskennassa!

**Vastaus:** Vastikkeiden perintä uudelta omistajalta ei muutu entisestä. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään jatkossakin, että omistaja vastaa vastikkeen maksusta yhtiölle. Ainoa muutos on se, että tieto omistajan vaihdoksesta tulee isännöinnille Maanmittauslaitokselta, eikä suoraan ostajalta tai kiinteistönvälittäjältä osakeluetteloon merkitsemispyynnön yhteydessä kuten nykyisin. Vastikeperusteet eivät ole tulossa osakehuoneistorekisteriin, vaan ne pysyvät isännöinnin järjestelmissä (esimerkiksi jyvitetty neliöt). Vastikkeiden maksatus hoituu entiseen tapaan.

**Kysymyksiä ja kommentteja:** Kun isännöintitoimisto saa hyväksyttäväkseen "paras tieto" osakeluettelosta, niin kuinka kerrotaan ne omistajatiedot, joiden osalta on vain kauppakirja toimitettu, mutta ei mm. varainsiirtoverolaskelmaa?

Mikäli isännöitsijä tietää, että osakeluettelon omistajatieto ei ole ajan tasalla, tulee ao. osakehuoneiston omistajatieto jättää tyhjäksi. Omistus selvitetään sähköisen omistuksen kirjaamisen yhteydessä.

Miksi pitää ottaa käyttöön "palvelu" vaiheessa, jossa mitään todellisia digitaalisia palveluita ei ole ehditty tehdä sen paremmin viranomaisten kuin isännöintijärjestelmätoimittajienkaan puolelta?

Onko ymmärretty, että käyttöönotto tässä vaiheessa itse asiassa laskee kehittyneiden isännöintiyhtiöiden asiakaspalvelun tasoa?

Herätys nyt! Isännöitsijätoimistojen asiakaspalvelu on nykyaikaisten järjestelmien osalta jo aivan toisella tasolla, kuin mistä viranomainen nyt puhuu. Integraation sujuvuus on PAKKO ei mikään kolmannen vaiheen toivottava lisätyö... Nämä kysymykset tulee ratkaista välittömästi.

Isännöitsijäyrityksille ei voi suositella nykyisen kannan migraatiota niin kauan, kun kysymykset integraatiosta kuitataan tasolla " tieto tarjotaan mahdollisesti tulevaisuudessa isännöintijärjestelmille"

**Vastaus:** Ensimmäisessä vaiheessa otetaan käyttöön viranomaistuotteet, ja uudet yhtiöt perustetaan pelkästään sähköisinä. Seuraavassa vaiheessa mukaan voi tulla vanhat taloyhtiöt. Palveluita rakennetaan vaiheittain ja lopulta päädytään täysin sähköiseen toimintatapaan. Siirtymäajat ovat pitkiä, koska tässä rakennetaan täysin uutta järjestelmää tietovarastosta lähtien. Taloyhtiö voi itse valita sen ajankohdan, milloin osakeluettelonsa siirtää huoneistotietojärjestelmään. Ajankohta kannattaa toki valita siten, että tarvittavat palvelut ovat taloyhtiölle olemassa.

**Kysymys:** Voisiko kaupparekisteriä kehittää niin, että sinne voisi jo etukäteen ilmoittaa isännöinnin siirtymisestä tietyinä päivinä uudelle isännöitsijälle, jolloin sähköposti-ilmoittaminen voisi onnistua katkotta ja oikea-aikaisesti?

**Vastaus:** Osoite- ja yhteystietoilmoituksen pystyy tekemään etukäteen siten, että uudet tiedot tulevat voimaan tietyinä päivinä. Ilmoitus ei maksa mitään. Ilmoituksen voi allekirjoittaa kuka tahansa hallituksen jäsen (ilmoituksen voi tehdä kuka vaan, esim. uusi isännöitsijä). Uusi Isännöitsijä tai hallituksen jäsen voi tehdä ilmoituksen isännöitsijän vaihdoksesta. Sähköisten ilmoitusten käsittelyaika on noin kaksi työpäivää.