

Huoneistotietojärjestelmä

ASREK-hanke / 21.1.2019

Liisa Kallela, MML



Sisälllys

- Lainsäädäntö
- Huoneistotietojärjestelmän sisältö
- Siirtymävaiheet
- Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön karttuminen



Lainsäädäntö

- 1328/2018 Laki huoneistotietojärjestelmästä
- 1329/2018 Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 31.12.2018
- Keskeisimmät muutetut lait: asunto-osakeyhtiölaki, asuntokauppalaki, kaupparekisterilaki ja YTJ-laki
- 1348/2018 Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista (6 ja 7 §, liite 1)



Huoneistotietojärjestelmä

Palvelut: rekisterin ylläpito, asiointi, tietopalvelut

Osakehuoneistorekisteri

- Omistustiedot
- Panttaustiedot
- Osakeryhmään kohdistuvat rajoitukset

MML

ASREK-hanke

Hallintakohderekisteri

- Yhtiön perustiedot
- Osakehuoneiston yksilöintitiedot

Kaupparekisteri (PRH), väestötietojärjestelmä (VTJ), verohallinnon rekisterit, asunto-osakeyhtiöt ja isännöitsijät

- Asunto-osakeyhtiön taloudellisia ja teknisiä tietoja

Asunto-osakeyhtiöt ja isännöitsijät

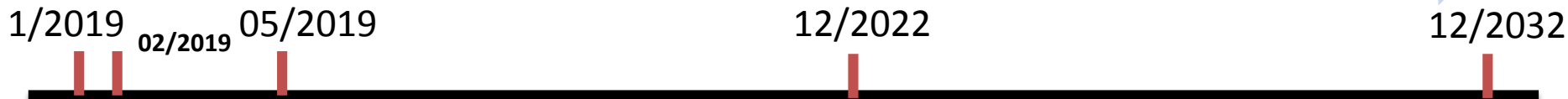
Jatkotyö

Siirtymävaiheet ja aikataulut

Uudet yhtiöt perustetaan sähköisesti hallittaviksi

Vanhat yhtiöt siirtävät osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään

Paperisten osakekirjojen muuntaminen sähköisiksi omistajamerkinnoiksi



Uudet yhtiöt (vuoden 2018 jälkeen perustetut) perustetaan sähköisinä hallittaviksi. Näiden omistaja- ja panttausmerkintöjen sekä osakeluettelon ylläpito on huoneistotietojärjestelmässä. Osakekirjoja ei enää paineta.

Olemassa olevat yhtiöt (ennen 1.1.2019 perustetut) siirtävät osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään

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

Vanhat osakehuoneistot on siirretty osakehuoneistorekisterin piiriin.

Huoneistotietojärjestelmään siirtyneiden yhtiöiden osakehuoneistoille kirjataan sähköinen omistajamerkintä kun huoneisto vaihtaa ensimmäisen kerran omistajaa. Paperinen osakekirja mitätöidään kirjaamisen yhteydessä. Omistaja voi myös hakea sähköistä omistajamerkintää. Osakehuoneistoille on haettava sähköistä omistajamerkintää 10 vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta.

Sähköisille kaupankäyntijärjestelmille tarjotaan edellytykset automaattiseen kaupan edellytysten tarkastamiseen ja saannon kirjaamiseen

Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön karttuminen 2019

1.1.-30.4.2019 Uudet asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt
(perustamisilmoitus tehty 1.1.2019 jälkeen)

- Uusia yhtiöitä perustetaan noin 1 100 kpl/ v, näissä keskimäärin 18 osakeryhmää/yhtiö
- Tiedot yhtiöistä, asunto-osakkeista ja omistajista siirtyvät osakehuoneistorekisteriin välittömästi yhtiön perustamisen jälkeen
- Yhtiöstä saa välittömästi rekisteröinnin jälkeen tietopalveluna osakeluettelon sekä osakehuoneistotulosten, näiden tarve oletetaan olevan vähäinen



Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön karttuminen 2019

- RS-menettelyyn siirtyvien uusien yhtiöiden osalta säilyttäjäpankin ilmoitukset kirjataan rekisteriin
 - Kesto yhtiön perustamisesta RS-aloitusilmoituksen tekemiseen vaihtelee: 2 kk -> yli vuosi
 - RS-aloitusilmoituksesta RS-menettelyn päättymiseen kestää noin vuoden
- RS aloitusilmoituksia alkaa tulla helmi-maaliskuussa vähän, määrä kasvaa pikkuhiljaa
- Omistuksen, panttauksen ja rajoitusten kirjaamisia 1.1.2019 jälkeen perustetuille yhtiöille oletetaan tulevan vuoden aikana 2019 vähän
- Muut kuin RS-kohteet
 - Omistuksen ja panttauksen kirjauksia voi tulla yksittäisiä alkuvuodesta 2019, määrä kasvaa loppuvuoden aikana
 - Olemassa olevaan rakennukseen voidaan perustaa asunto-osakeyhtiö, mutta näitä oletetaan tapahtuvan vähän

Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön karttuminen

1.5.2019 alkaen Vanhojen (ennen 1.1.2019 perustettujen) yhtiöiden siirtyminen osakehuoneistorekisteriin voi alkaa

- Taloyhtiö/isännöitsijä siirtää osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään ylläpidettäväksi
 - Edellyttää yhtiön hallituksen hyväksymistä
- Tämän jälkeen yhtiön osakkeille voidaan kirjata sähköisiä omistus- ja panttausmerkintöjä
- Sähköisen omistajamerkinnän kirjausta tulee hakea, kun asunto-osake vaihtaa ensimmäisen kerran omistajaa osakeluettelon siirron jälkeen
 - Noin 7 % asunto-osakkeista vaihtaa omistajaa vuosittain, lisäksi tehdään muita omistuksen kirjauksia noin 2 % osakeryhmille
 - Noin 7-8 % asunto-osakkeista käytetään lainan vakuutena vuosittain
- Omistaja voi hakea omistuksen kirjaamista myös ilman vaihdantaa

Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön karttuminen 2019

- Osakeluetteloiden siirto voi edetä 1.5.2019-31.12.2022 välisenä aikana eri tavoin riippuen taloyhtiöiden/isännöitsijöiden aktiivisuudesta
- 1.5. alkaen siirron voi tehdä Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa -> pienet taloyhtiöt
- Tuki isännöintijärjestelmille siirtoon syksyllä 2019

