



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Osakeluettelon siirtopalvelun verkkokoulutus isännöitsijöille ja taloyhtiöille

17.5.2021

klo 12.30 – 14.00

Markus Tast
Laura Bannon

Huoneistotietojärjestelmä – osakeluettelon siirtopalvelu

Ohjelma:

- 12.30 – 12.45 Tilaisuuden avaus
- 12.45 – 13.45 Osakeluettelon siirtopalvelun esittely
- 13.45 – 14.00 Yhteenveto

Verkkokoulutus, osakeluettelon siirto

- 1 Voit esittää kysymyksiä Teamsin keskustelun kautta.
- 2 Tulevat vuoden 2022 tilaisuudet:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat>
- 3 Esitysmateriaali ja 6.4.2022 videotallenne löytyvät osoitteesta <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit>

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
 - <https://link.webpolsurveys.com/S/4CACE177D9C93A13>
- 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 13.5.2022:

9 545 taloyhtiötä

160 948 osakeryhmää

4 686 uutta yhtiötä

4 859 siirrettyä yhtiötä

1 300

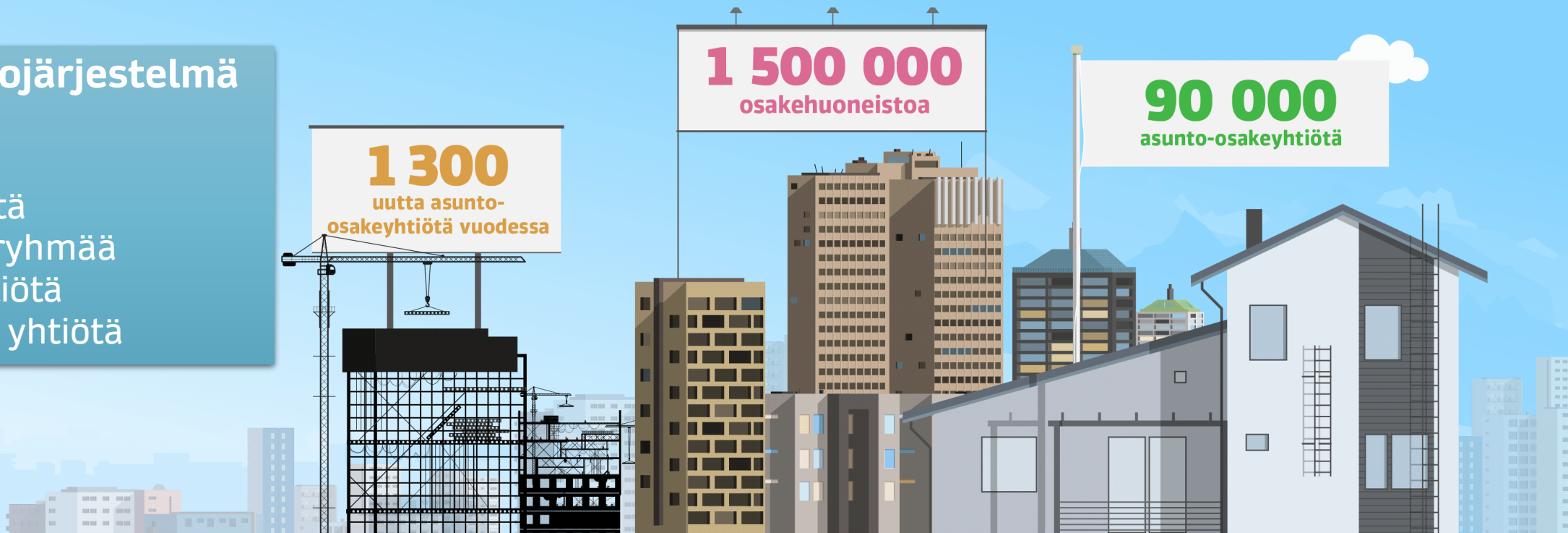
uutta asunto-
osakeyhtiötä vuodessa

1 500 000

osakehuoneistoa

90 000

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:ssa

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.
- Siirtopalvelussa on pohjatietona vuonna 2019 kerättyä tietoa taloyhtiöstä ja sen osakkaista.

Osakeluettelon siirtopalvelu

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>

<http://htj-osakeluettelo.maanmittauslaitos.fi/>



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.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Siirtopalveluun annettavat tiedot ja voiko niitä jälkikäteen korjata?

- Tarkempi listaus ilmoitettavista tiedoista löytyy tästä osoitteesta:
- <https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirrossa-sirrettavat-tiedot>.
- Osakeluettelon siirrossa tapahtunut virhe voidaan korjata Maanmittauslaitoksella.
- Ota tällöin yhteyttä osakeluettelon siirron tukeen: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/apua-osakeluettelon-sirtoon>.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Milloin kiinteistöyhtiö liittyy?

- Vanha keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on kaupparekisterissä yhtiömuodoltaan osakeyhtiö.
- Yhtiön täytyy ensiksi tehdä PRH:n muutospalvelussa oikeudellisen muodon muutos keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, ottaa yhtiöjärjestykseen määräys kuulumisesta huoneistotietojärjestelmään sekä antaa huoneistoselitelmän tiedot rakenteisessa muodossa.
- Vasta kun muutos on rekisteröity kaupparekisterissä, taloyhtiön tiedot löytyvät siirtopalvelusta ja voit lisätä rajoitukset ja osakkeiden omistajat. Huoneistoselitelmän tietoja ei tarvitse (eikä voi) enää muuttaa.
- Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiön ei ole pakko siirtää osakeluetteloa ja liittyä huoneistotietojärjestelmään.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Meneillään oleva projekti vuodesta 2021; Ohjeistus osakkaille tehty ja jaettu, meneillään on vanhojen osakekirjojen korvaavien väliaikaistodistuksien jakaminen osakkaille. Näillä osakkaat rekisteröivät omistuksensa huoneistotietojärjestelmään. Ennen sitä isännöinnin pitää varmistaa, että PRH:lta on siirtynyt huoneistotiedot MML:lle ja sen jälkeen siirtää osakerekisteri MML:lle ja vasta sitten osakkaat voivat rekisteröidä omistuksensa. Osakkaille on tiedotettava, kun siirto on tehty. Tämä hoidettava nyt kuntoon, väliaikaistodistuksien jako meneillään. Voisiko joku hieman avata ja neuvoa prosessia minulle? Tämän pitäisi olla mahdollisimman sujuvaa?

- Kyseessä ilmeisesti yhtiöjärjestyksen muutos.
- 1) Isännöinti saa tiedon PRH:lta, kun uusi yhtiöjärjestys on rekisteröity kaupparekisteriin.
- 2) Isännöinti siirtää osakeluettelon ja ilmoittaa siitä osakkaille.
- 3) Osakkaat voivat hakea osakehuoneiston omistusoikeuden sähköistä rekisteröintiä MML:lta. Omistajalla on 10 vuotta aikaa hakea omistuksensa rekisteröimistä alkaen siitä, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään.

Etukäteisen esitetyt kysymykset

Jos osakeluettelo ei täysin vastaa voimassa olevaa yhtiöjärjestyksestä esimerkiksi sen vuoksi, että vanhanmalliseen yhtiöjärjestykseen on vahingossa jäänyt virheellinen/puutteellinen tieto osakenumeroista, pitääkö yhtiöjärjestyksen muutos tehdä PRH:een jo valmiiksi uudessa sähköisessä (rakenteisessa) muodossa?



- Asunto-osakeyhtiön ei tarvitse muuttaa yhtiöjärjestyksestä sähköiseen, rakenteiseen muotoon ennen osakeluettelon siirtoa.
- Jos yhtiöjärjestyksen tiedot on rekisteröity uudessa sähköisessä muodossa, yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän tiedot tulevat PRH:sta automaattisesti siirtopalvelun pohjatiedoiksi.
- Tällöin voit jatkaa siirtoa täydentämällä osakeryhmien omistajatiedot.
- Huom! Tietoja ei tällöin voi tuoda isännöintijärjestelmästä siirtotiedostona, vaan omistajatiedot pitää lisätä manuaalisesti siirtopalvelussa.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Hoitaako pankit siirron automaattisesti niiden paperisten osakekirjojen osalta, jotka ovat pankin hallussa lainan vakuutena?

- Jos osakekirja on pankin hallussa lainan vakuutena, voit sopia pankin kanssa, että pankki hoitaa rekisteröintiin ja osakekirjan mitätöintiin liittyvät toimenpiteet puolestasi ja suostumuksellasi.
- Pankki saattaa veloittaa oman hinnastonsa mukaisesti palvelusta.
- Nykyisellä omistajalla on 10 vuotta aikaa hakea omistuksensa rekisteröimistä alkaen siitä, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään.
- Jos osakehuoneisto on osakeluettelon siirron jälkeen vaihtanut omistajaa ja omistus osoitetaan paperisella osakekirjalla. Tällöin uuden omistajan on haettava omistuksensa rekisteröintiä 2 kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoituksesta.

Etukäteisen esitetyt kysymykset

Kuinka pitkä on hakemusten käsittelyaika MML:lla?



Hakemus	Keskimääräinen käsittelyaika
Omistusoikeuden rekisteröinti	40 päivää
Panttauksen rekisteröinti	40 päivää
Hallintaoikeuden rajoituksen rekisteröinti	40 päivää

- Tiedot päivitetty 13.5.2022
- Käsittelyajoista tiedotetaan tällä sivulla:
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/hakemusten-kasittelyajat> .

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 asioinnin valtuuttamisesta täältä: <https://www.suomi.fi/ohjeet-ja-tuki/tietoa-valtuuksista/yrityksen-tai-yhteison-puolesta-asiointi>.

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.

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 9–12

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!

Tilaisuuden esitysmateriaali
löytyy osoitteesta:

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat>

Palautelomake:

<https://link.webropolsurveys.com/S/4CACE177D9C93A13>



Yhteiseen suuntaan

