



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Osakeluettelon siirtopalvelun verkkokoulutus isännöitsijöille ja taloyhtiöille

7. 6. 2022

klo 17:00 – 18:30

Piia Tiilikainen

Oona Orkola

Huoneistotietojärjestelmä – osakeluettelon siirtopalvelu

Ohjelma:

- 17:00 – 17:15 Tilaisuuden avaus
- 17:15 – 18:15 Osakeluettelon siirtopalvelun esittely
- 18:15 – 18:30 Yhteenveto

Verkkokoulutus, osakeluettelon siirto

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

Tilaisuuden kulku

- Voit kirjautua osakeluettelon siirtopalveluun osoitteessa:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>
 - Asiointioikeus isännöitsijällä ja hallituksen puheenjohtajalla
- Kysymyksiä voi esittää tilaisuuden aikana kirjoittamalla kysymyksen kokouksen keskusteluun.
- Toivomme, että annat meille palautetta.
 - <https://link.webropolsurveys.com/S/4CACE177D9C93A13>
 - Saat palautelomakkeen linkin myös sähköpostiin tilaisuuden jälkeen

Huoneistotietojärjestelmä (HTJ): käyttöön 1.1.2019

1

Kaikki Suomen taloyhtiöt ja osakehuoneistot siirtyvät vaiheittain Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin. Paperiset osakekirjat jäävät historiaan.

2

Huoneistotietojärjestelmästä säädetään [lailla](#).

3

Tulevaisuudessa tiedot osakehuoneistojen omistuksista ja panttauksista löytyvät huoneistotietojärjestelmästä.

Uudet taloyhtiöt

1

Uudet yhtiöt perustettu 1.1.2019 jälkeen vain sähköisesti.

2

Osakekirjoja ei enää paineta.

3

Osakehuoneistoilla on sähköinen omistajamerkintä huoneistotietojärjestelmässä.

Vanhat taloyhtiöt

1

Vanhat (ennen 1.1.2019 perustetut) yhtiöt siirtävät osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään.

2

Tämän jälkeen yksittäisen osakehuoneiston omistuksen voi rekisteröidä sähköiseen järjestelmään.

3

Samassa yhteydessä paperinen osakekirja mitätöidään Maanmittauslaitoksen toimesta.

4

Pelkkä 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 6.6.2022:

9 864 taloyhtiötä
167 507 osakeryhmää
4 811 uutta yhtiötä
5 053 siirrettyä yhtiötä

1 300

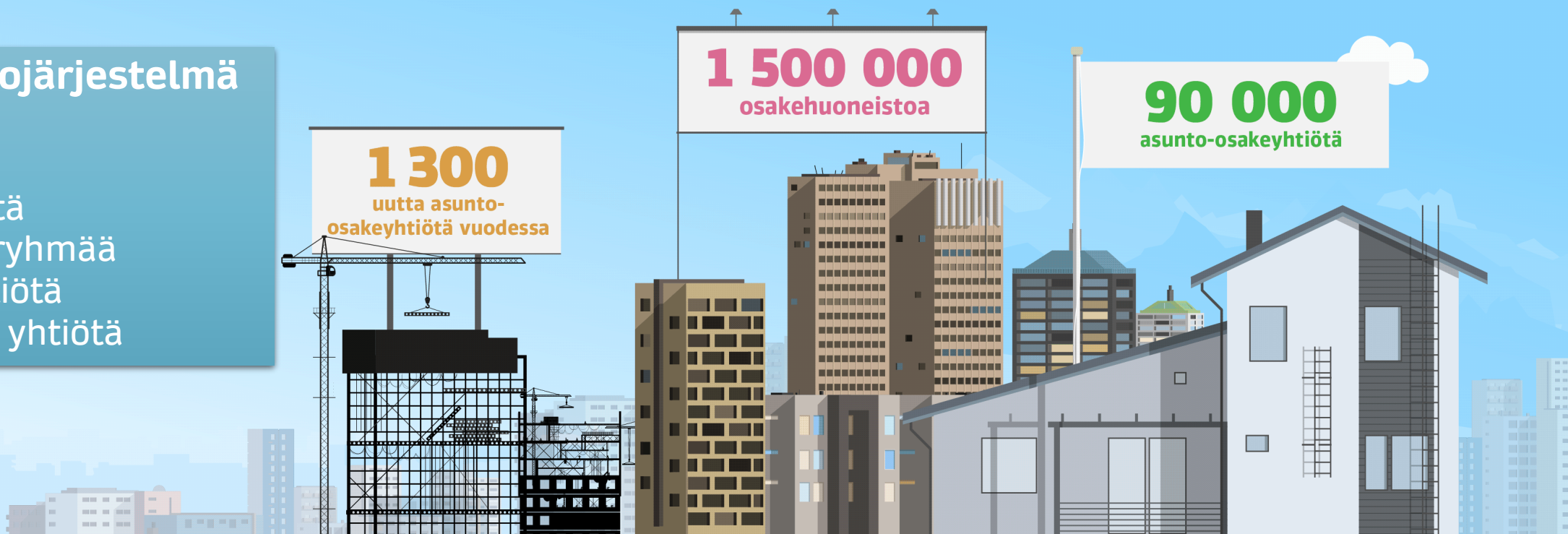
uutta asunto-
osakeyhtiötä vuodessa

1 500 000

osakehuoneistoa

90 000

asunto-osakeyhtiötä



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 sähköiseksi omistajamerkinnöiksi.
Siirrettyjen yhtiöiden osakehuoneistojen omistuksen ja panttausten rekisteröinti HTJ:hin. Tietopalvelu osakehuoneistoista, jotka ovat rekisteröineet omistuksen.

1/2019

12/2023

12/2033

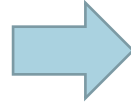
Uudet yhtiöt perustamisesta lähtien HTJ:ssä

Vanhojen yhtiöiden siirrettävä osakeluettelon ylläpito MML:lle 2023 loppuun mennessä

Vanhojen yhtiöiden osakehuoneistoilla sähköinen merkintä HTJ:ssä

Vanha taloyhtiö - huoneistotietojärjestelmään siirrytään **kahdessa** vaiheessa

VAIHE 1: TALOYHTIÖ siirtää osakeluettelon



VAIHE 2: OSAKAS hakee omistuksen rekisteröintiä

- Taloyhtiön hallitus päättää osakeluettelon siirrosta HTJ:hin
- Taloyhtiön yhteys- ja edustajatiedot ajan tasalle kaupparekisteriin
- Osakeluettelon siirto tehdään MML:n siirtopalvelussa tai isännöintijärjestelmän kautta
- Taloyhtiö ilmoittaa siirrosta osakkeenomistajille
- Siirron jälkeen vastuu ylläpidosta Maanmittauslaitoksella

- 10 vuoden kuluessa, maksullinen
- Pakollista osakehuoneiston omistuksen vaihtuessa
- Samalla Maanmittauslaitos mitätöi paperisen osakekirjan
- Osakehuoneisto saa sähköisen omistajamerkinnän
 - HUOM: Osakeluettelon siirto isännöintijärjestelmästä ei vielä tee sähköistä omistajamerkintää huoneistolle

Mitä hyötyä siirrosta on taloyhtiölle?

- Taloyhtiön ja isännöitsijän vastuu osakeluettelon ylläpidosta päättyy.
- Monimutkaiset osakkeiden siirtotilanteisiin liittyvät saantoselvitykset asiakirjoineen ja sukuselvityksineen siirtyvät Maanmittauslaitokselle.
- Isännöinti ei enää valvo taloyhtiön puolesta ostajien varainsiirtoverojen maksua.
- 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 tarjoaa osakeluettelon siirtopalvelun ja rajapinnat isännöintijärjestelmille. Nämä ovat valmiit ja käytössä.
- Isännöintijärjestelmätoimittajat kehittävät isännöintijärjestelmän ja huoneistotietojärjestelmän välistä integraatiota. Tilanne vaihtelee: osalla jo käytössä, osa kehitysvaiheessa.
- Siirtotiedoston avulla osakeluettelon pohjatiedot voidaan siirtää huoneistotietojärjestelmään isännöintijärjestelmästä ja isännöintijärjestelmä voi hakea rajapinnan kautta tietoja huoneistotietojärjestelmästä.

Ei isännöintijärjestelmää? Tai järjestelmää ei kytketä 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.
- Osakkaalla on 10 vuotta aikaa hakea omistuksen sähköistä rekisteröintiä Maanmittauslaitoksella. Samalla paperinen osakekirja mitätöidään.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Yhtiöjärjestyksen mukaan: "lisäksi jokaiseen huoneistoon kuuluu tonttialueella autopaikka ja välinevarasto" (on erillinen kylmä rakennus jossa EI NUMEROIDUT joskin vakiintuneet 'ulk.väline' varastokopit ja autokatospaikat). Lisättäneen osakeryhmien hallintakohteisiin mainintana?

- Kyllä, muut yhtiöjärjestyksessä mainitut osakeryhmällä hallittava tilat lisätään omina tiloinaan hallintakohteina.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Yhden talon as.oy. miten toimia?

- Myös yhden talon/huoneiston asunto-osakeyhtiön tulee siirtää osakeluettelo Maanmittauslaitoksen ylläpitoon ja huoneistotietojärjestelmään.
- Yhden (tai muutaman) osakeryhmän asunto-osakeyhtiön siirtäminen huoneistotietojärjestelmään on muutaman minuutin toimenpide.
- Siirto tapahtuu osakeluettelon siirtopalvelussa riippumatta yhtiön koosta.
- Palvelussa on pohjatietoina asunto-osakeyhtiön perustiedot kaupparekisteristä ja yhtiöjärjestyksestä sekä omistajien tiedot verottajalta.

Etukäteen esitetyt kysymykset

Pitääkö yhtiöjärjestykseen muuttaa hoitovastikkeen perusteet ennen osakeluettelon siirtoa, kun perimme vastikkeet aiheuttamisperiaatteella eikä neliöiden perusteella, kuten yhtiöjärjestykseen on merkitty. Yhtiön omistaa kolme perhettä.



- Osakeluettelon siirron takia yhtiöjärjestyksestä ei tarvitse muuttaa, mutta yhtiöjärjestys olisi hyvä muuttaa, jos vastikeperintä ei vastaa yhtiöjärjestyksessä olevaa merkintää.

Etukäteen esitetyt kysymykset

Pitääkö ns. vanha yhtiöjärjestys olla päivitettyinä uudeksi ennen kuin siirto on mahdollinen?

- Asunto-osakeyhtiön ei tarvitse muuttaa yhtiöjärjestystä sähköiseen, rakenteiseen muotoon ennen osakeluettelon siirtoa.



Etukäteisen esitetyt kysymykset



Osa osakekirjoista kuoletetaan parhaillaan kun alkuperäisiä ei löydy. Milloin kannattaa siirtää näitä sähköiseen muotoon, ennen kuin uudet osakekirjat painetaan vai sen jälkeen? Miten kuolettamisprosessi vaikuttaa osakeluettelon siirtoon?

- Kuolettamisprosessilla ei ole vaikutusta osakeluettelon siirtoon.
- Jos osakekirjan kuolettamista on haettu ennen kuin osakeluettelo on siirretty, on taloyhtiön annettava kuoletetun osakekirjan tilalle uusi tai väliaikaistodistus.
- Jos kuolettamista on haettu vasta osakeluettelon siirron jälkeen, ei uutta osakekirjaa tarvitse enää painattaa, vaan osakkaan on liitettävä Maanmittauslaitokselle toimitettavan omistusoikeuden rekisteröintihakemukseen liitteeksi osakekirjan kuolettamista koskeva oikeuden päätös..

Etukäteisen esitetyt kysymykset

Luin jostakin, että pitää hallituksen kokouksessa tai yhtiökokouksessa tehdä päätös, että siirretään osakeluettelo Maanmittauslaitoksen järjestelmään. Miksi siitä pitää päättää, kun se on käsittääkseni pakollinen?



- Osakeluettelon siirron tekeminen edellyttää taloyhtiön hallituksen päätöstä.
 - Ei vaadi yhtiökokouksen päätöstä.
- Siirtopalvelussa on annettava päivämäärä, jolloin taloyhtiön hallitus on tehnyt päätöksen osakeluettelon siirrosta.
- Päätös liittyy vastuukysymykseen siirrosta, määräaikana (ennen 31.12.2023) tehtävänä osakeluettelon siirto on taloyhtiölle maksuton.
- Jos osakeluettelon siirtoa ei tehdä määräajassa, osakeluettelon siirrosta perittään suoritteiden tuottamisesta aiheutuvia kustannuksia vastaava maksu.
 - Maksun suuruutta ei ole vielä päätetty.

Etukäteisen esitetyt kysymykset

Kuinka ilmoitetaan autokatospaikat, jotka eivät ole taloyhtiön, vaan osa taloyhtiön osakkaista on myöhemmin rakennuttanut autokatoksen? Niistä on omat osakekirjat?



- Autopaikat, joita hallitaan omilla osakkeille ilmoitetaan omina osakeryhminään.

Etukäteisen esitetyt kysymykset

Ajan kohta ei mahdollista osallistumista. Voiko opetuksen katsoa myöhemmin tallenteena?



- Osakeluettelon siirtopalvelun 6.4. 2022 pidetyn koulutuksen videotallenne löytyy tältä sivulta:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit>
- Suora linkki videoon:
<https://stream.sst.fi/cast/osakeluettelon-siirron-verkkokoulutus>

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 7.6.2022
- Käsittelyajoista tiedotetaan tällä sivulla:
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/hakemusten-kasittelyajat> .

Hyödylliset linkit (isännöinti)

| Aineisto | Linkki |
|---|---|
| Huoneistotietojärjestelmä – yleistä tietoa, ohjeita, usein kysyttyä | ETUSIVU - Osakehuoneistorekisteri |
| Mitä kannattaa tehdä ennen osakeluettelon siirtoa | Mitä taloyhtiön tulee tehdä ennen siirtoa? |
| Siirtopalvelun käyttöohjeet – kuinka siirrän osakeluettelon HTJ:hin (katso myös hyödylliset ohjevideot) | Siirtopalvelun käyttöohjeet - Osakehuoneistorekisteri |
| 1.1.2019 jälkeen perustetut 'uudet taloyhtiöt' - ohjeita | https://osakehuoneistorekisteri.fi/uudelle-taloyhtiolle |
| Usein kysyttyjä kysymyksiä osakeluettelon siirtoon liittyen | Usein kysyttyä osakeluettelon siirrosta |
| Apua osakeluettelon siirtoon – yhteystiedot Maanmittauslaitokselle | Apua osakeluettelon siirtoon - Osakehuoneistorekisteri |
| Siirron jälkeen – vastuut ja velvollisuudet | Siirron jälkeen - Osakehuoneistorekisteri |
| Materiaalipankki (mm. koulutusvideot, tulosteet jne.) | MATERIAALIPANKKI - Osakehuoneistorekisteri |
| Taloyhtiön tietopalvelut (siirron jälkeen) | TIETOPALVELUT - Osakehuoneistorekisteri |
| Tulostettavat osakastiedotteet | Tietoa taloyhtiön yhtiökokoukseen |
| Sovellusten käytettävyytilanne (reaaliaikainen), tieto häiriöistä | Sovellusten käytettävyytilanne |
| Maanmittauslaitoksen hakemusten rekisteröintiajat | https://www.maanmittauslaitos.fi/hakemusten-kasittelyajat |

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

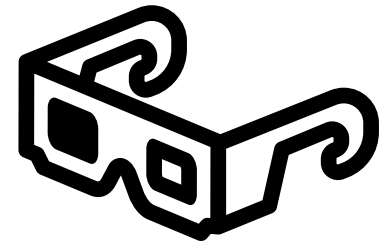
Etsimme asiakkaita käyttäjätutkimukseen

Haluatko osallistua huoneistotietojärjestelmän viestinnän ja verkkosivujen kehittämiseen?

Etsimme **5-10** taloyhtiön edustajaa osallistumaan haastattelututkimukseen.

Haastattelut tehdään yksilöhaastatteluina.

Ilmoittaudu 15.6.2022 mennessä tai kysy lisää: piia.tiilikainen@maanmittauslaitos.fi (puh: 050 478 6134)



Kiitos mielenkiinnosta!

Tilaisuuden esitysmateriaali
löytyy osoitteesta:

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat>

Palautelomake:

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



LISÄTIETOA JA KERTAUSTA



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 taloyhtiön tietoja siirtopalvelussa jo ennen osakeluettelon siirtoa.

Asiointioikeudet - kuka siirron voi tehdä?

1/2

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?

2/2

- 1 Henkilö, jolla on kaupparekisterissä taloyhtiön nimenkirjoitusoikeus - yleensä isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja, voi suomi.fi-valtuudet-palvelussa valtuuttaa:
- 2 esim. kiinteistöassistentin tai kirjanpitäjän 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>.

Yhtiöltä poistuvat velvollisuudet 1/2

- Yhtiöllä ei ole enää velvollisuutta selvittää huoneistojen omistajanvaihdoksia tai valvoa varainsiirtoveron suorittamista.
- Uuden omistajan hakiessa omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitos selvittää saannon.
- Taloyhtiö saa Maanmittauslaitokselta tiedon saannon rekisteröinnistä (=osakehuoneistorekisterimerkintä) ensisijaisesti YTJ:ssä olevaan sähköpostiinsa tai viralliseen postiosoitteeseen.
- Maanmittauslaitos merkitsee omistajan osakeluetteloon saatuaan Verohallinnolta selvityksen varainsiirtoveron suorittamisesta (=osakeluettelomerkintä).

Yhtiöltä poistuvat velvollisuudet 2/2

- 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 1/3

- 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 2/3

- 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 (=osakehuoneistorekisterimerkintä).
- Isännöitsijäntodistukseen on merkittävä tieto siitä, kuuluuko taloyhtiö huoneistotietojärjestelmään ja perustuuko omistus osakekirjaan vai sähköiseen merkintään huoneistotietojärjestelmässä.

Taloyhtiöllä säilyvät tai uudet velvollisuudet 3/3

- 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.

Yhteiseen suuntaan

