

**HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN AJANKOHTAISTUNTI  
ISÄNNÖINNILLE JA TALOYHTIÖILLE 24.11.2022:  
vastaukset ennakkokysymyksiin ja tilaisuuden aikana esitettyihin kysymyksiin**

**Jos pyynnöistä huolimatta jonkun huoneiston osalta osakerekisterin merkintäpäivä jää vajaaksi tai osakkeiden omistajan syntymäaikaa ei saada tietoon?**

Mikäli osakasta ei voida kirjata osakeluetteloon, ilmoitetaan osakeluettelon siirrossa osakeluetteloon merkitty (aiempi) omistaja.

**Huoneistojen pinta-alat ovat yhtiöjärjestyksen mukaan jyvitettyjä. Miten asia saadaan näkyviin osakeluettelossa?**

Osakeluettelon siirrossa ilmoitetaan yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala, mutta osakeluettelon siirtopalvelussa ei pysty määrittelemään tarkemmin onko kyseessä jyvitetty pinta-ala eli sitä ei saa osakeluetteloon näkyviin.

**Voisivatko pankit (tai isännöitsijät) saada järjestelmästä maksutta julkisen osakeluettelon lainatarjouksia varten? Nyt pankit vaativat osakeluetteloä isännöitsijältä, mutta ongelma on, että isännöitsijän saamassa osakeluettelotulosteessa on GDPR-näkökulmasta liikaa tietoa.**

Osakeluettelo on maksuasetuksen mukaan maksullinen tuote, eli maksutta pankki ei sitä saa. Julkisen osakeluettelon pankki voi tilata Maanmittauslaitokselta. Pankki voi tilata myös yksittäisestä huoneistosta osakehuoneistotulosteeseen, missä on ainoastaan ko. huoneiston omistajan tiedot. Osakehuoneistotulosteesta on tulossa versio, joka sisältää ainoastaan omistajien syntymäajat.

**Voiko DEMOsta saada myös tallenteen?**

8.12. demosta tehdään tallenne.

**Mistä ne tarvittavat asiakirjat saa?**

Taloyhtiön isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja saa osakeluettelon siirtopalvelusta taloyhtiön käyttöön osakeluettelon ja osakkaiden yhteystiedot. Muissa tapauksissa asiakirjoja esim. osakehuoneistotulosteeseen voi tilata Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta osoitteesta: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/huoneiston-omistajalle/osta-huoneistojen-tulosteita>

**Mitä tämä maksaa taloyhtiölle?**

Osakeluettelon siirto huoneistotietojärjestelmään on maksutonta 2023 vuoden loppuun asti.

**Kustannukset taloyhtiölle: onko mikä maksu joka kerta kun vaikkapa isännöitsijä/PJ hakee rekisteristä luettelon?**

Isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja voi hakea maksutta osakeluettelon siirtopalvelusta osakeluettelon ja osakkaiden yhteystiedot taloyhtiön käyttöön.

## **Miten ja milloin kiinteistöosakeyhtiöiden osakeryhmät siirretään?**

Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen on ennen 1.1.2019 perustetulle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle vapaaehtoista. Siirtyminen vaatii muutoksia yritysmuotoon sekä yhtiöjärjestykseen. Lisää tietoa keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle löydät täältä: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/keskinaiset-kiinteistoosakeyhtiot>

## **Kentällä liikkuu sellainen tieto, että Maanmittauslaitoksen valmiudet ottaa vastaan näitä osakeluetteloiden siirtoja ovat puutteellisia. Toisin sanoen siirtojärjestelmä ei pelitä tai se on tukossa. Onko tämä tieto totta vai tarua?**

Maanmittauslaitoksella on kaikki valmiudet ottaa vastaan osakeluettelon siirtoja ja osakeluettelon siirtopalvelu toimii hyvin. Rajapinnan käyttöönotto huoneistotietojärjestelmän ja isännöintijärjestelmän välille vaatii toimenpiteitä myös isännöintijärjestelmätoimittajilta. Voitte kysyä tarkempaa aikataulua toteutukselle omalta isännöintijärjestelmätoimittajaltanne.

Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtopalvelu on ollut käytössä jo pidemmän aikaa ja palvelu ei ole tukossa. Maanmittauslaitos ei ilmoitettuja tietoja tarkista, vaan isännöinti/taloyhtiö ilmoittaa tiedot itse. Käyttöliittymässä tarkistetaan jokaisen osakehuoneiston tiedot yksitellen, mikä tekee isojen taloyhtiöiden tietojen tarkistamisesta työlästä.

## **Miten ilmoitetaan osakastiedot, kun omistajana on useampi kuolinpesä? Isännöintijärjestelmässä ei ole mahdollista näitä kirjata.**

Kuolinpesän kirjaamisessa on eroja riippuen siitä, onko kuolinpesälle merkitty edustaja tai osakkaita osakeluettelon. Eri variaatioiden kirjaamisesta siirrossa löydät ohjeistusta täältä:

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet#Jakamattoman%20kuolinpes%C3%A4n%20ilmoittaminen>

## **Mitenkä tietojen saanti siinä tapauksessa, jos ja kun isännöitsijä vaihtuu? Siirrykö tämän taloyhtiön "avaimen" käyttö uudelle isännöitsijälle?**

Valtuutusavain on isännöitsijä kohtainen. Kun isännöitsijä vaihtuu ja kaupparekisteriin on yhtiölle kirjattu uuden isännöitsijän tiedot, hakee uusi isännöitsijä valtuutusavaimen osakeluettelon siirtopalvelusta ja tallentaa sen isännöintijärjestelmään.

Kun isännöitsijä vaihtuu, niin mikäli uudella isännöitsijällä on jo valtuutusavain niin se toimii uuden taloyhtiön osalta, kun uusi isännöitsijä rekisteröidään kaupparekisteriin.

## **Mistä isännöinti-yhtiöt saavat tiedot vastikemaksuvelvollisuuden siirtymisestä tulee, jos järjestelmän on määrä helpottaa toimistojen työtä?**

Alan vallitseva käytäntö on, että ostaja tai välittäjä toimittaa kauppakirjan isännöitsijälle, jolloin isännöitsijä saa tiedon tapahtuneesta kaupasta ja voi tämän perusteella tehdä tarvittavat toimenpiteet mm. vastikemaksujen osalta. Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 6 §:n 2 momentista voidaan johtaa ostajan velvollisuus toimittaa kauppakirja isännöitsijälle, jotta hänelle laissa annettu vastikkeenmaksuvelvollisuutensa toteutuu. Viime kädessä isännöitsijä saa tiedon tapahtuneesta kaupasta Maanmittauslaitokselta, kun omistus on rekisteröity. Lähtökohtana on kuitenkin ostajan velvollisuus huolehtia kauppakirjan toimittamisesta isännöitsijälle kaupan toteuduttua.

## **Miten lunastusmenettely toimii, jos Maanmittauslaitoksen ilmoitus kaupasta ja omistajamuutoksesta viivästyy?**

Jos kyseessä on osakeluettelon siirron jälkeen saannon rekisteröinti (ostajalla on paperinen osakekirja), lunastusmenettely alkaa lain mukaan mahdollisesti jo siitä, kun kauppakirja tai muu selvitys toimitetaan taloyhtiölle, jos omistuksen rekisteröintiä ei ole tehty Maanmittauslaitoksella sitä ennen. Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto tulevat ohjeistamaan taloyhtiöitä asiassa.

Jos kyseessä on puolestaan sähköinen omistuksen rekisteröinti, lunastusmenettely ei ala, ennen kuin taloyhtiö saa Maanmittauslaitokselta ilmoituksen omistuksen rekisteröinnistä uudelle omistajalle. Isännöitsijän kannattaa ohjeistaa ostajaa hakemaan omistuksensa rekisteröintiä, jotta lunastusaika käynnistyy.

**Kuka siis rekisteröi huoneiston uuden omistajan? Hyvin voi olla, että kaupantekopäivästä vastikkeenmaksuvelvollisuus siirtyy ostajalle esim. 3 viikon päästä. Tällöin uusi omistaja pitää olla rekisteröity, jotta vastikemaksulasku voidaan tälle lähettää. Rekisteröinti pitää olla todella nopea.**

Kun uusi omistaja on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään, Maanmittauslaitos lähettää tästä taloyhtiölle ilmoituksen, joka sisältää tiedot uudesta omistajasta, saannosta ja sen päiväyksestä. Uuden osakkaan tulee ottaa yhteyttä taloyhtiöön hallinnollisten asioiden hoitamista varten.

## **Tarviiko tehdä yhtiöjärjestyksen muutos ennen siirtymistä huoneistotietojärjestelmään?**

Mikäli asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys ei ole ajan tasalla, tulisi se päivittää PRH:lla. Jos kyseessä on ennen 2019 perustettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, tulee muutoksia yhtiöjärjestykseen tehdä ennen kuin yhtiö voi siirtyä huoneistotietojärjestelmän piiriin. Yhtiöjärjestyksen muutoksista löytyy lisätietoa täältä: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/yhtiojarjestyksen-muutokset>

## **Moni osakas tekee itse kauppvoja. Miten näissä toimitaan?**

Maanmittauslaitoksen asiointiapurin avulla pystyy helposti tarkistamaan, miten omistuksen rekisteröinti tehdään eri tilanteissa. Asiointiapuri löytyy: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asiointiapuri>.

Ostaja maksaa varainsiirtoveron 2 kk kuluessa ja hakee omistuksensa sähköistä rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta mahdollisimman nopeasti sekä toimittaa kauppakirjan isännöitsijälle vastikkeenmaksuvelvoitteen täyttämiseksi.

**Kauppan jälkeen ongelma on se, että laki antaa 2 kk aikaa hakea rekisteröintiä ja MML käyttää oman aikansa rekisteröintiin. Voi mennä puolikin vuotta, ennen kuin tieto kaupasta tulee isännöitsijälle (jos se ei ole tullut muuta kautta).**

Alan vallitseva käytäntö on, että ostaja tai välittäjä toimittaa kauppakirjan isännöitsijälle, jolloin isännöitsijä saa tiedon tapahtuneesta kaupasta ja voi tämän perusteella tehdä tarvittavat toimenpiteet mm. vastikemaksujen osalta. Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 6 §:n 2 momentista voidaan johtaa ostajan velvollisuus toimittaa kauppakirja isännöitsijälle, jotta hänelle laissa annettu vastikkeenmaksuvelvollisuutensa toteutuu. Viime kädessä isännöitsijä saa tiedon tapahtuneesta kaupasta Maanmittauslaitokselta, kun omistus on rekisteröity. Lähtökohtana on kuitenkin ostajan velvollisuus huolehtia kauppakirjan toimittamisesta isännöitsijälle kaupan toteuduttua.

## **Mitä tämä osakeluetteloiden ja paperisten osakekirjojen siirto Maanmittauslaitoksen sähköiseen järjestelmään tulee maksamaan yksittäiselle taloyhtiölle/osakkeenomistajalle?**

Maanmittauslaitos ei peri osakeluettelon siirrosta maksua silloin, kun se tehdään määräajassa. Omistusoikeuden rekisteröinti maksaa osakkeenomistajalle 60 euroa per osakehuoneisto.

## **Mitä kautta turvakielto ilmoitetaan isännöitsijälle?**

Sähköpostilla omistuksen rekisteröinnin yhteydessä kaupparekisterissä olevaan isännöinnin sähköpostiosoitteeseen tai postitse. Lisätietoa löytyy täältä: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tietopalvelut>.

## **Osoitteenluovutuskielto; miten maksulomakkeet saadaan perille ilman tietoja?**

Maanmittauslaitos toimittaa turvallisen osoitetiedon isännöitsijälle, mikäli ostaja on sellaisen ilmoittanut. Vastuu osoitteen ilmoittamisesta tai osoitteen muuttumisilmoituksesta isännöitsijälle jää osakkaalle. Lisätietoa löytyy täältä: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tietopalvelut>.

## **Jos osakas haluaa muuttaa postitusosoitteen, miten hän saa osoitteen muutettua?**

Mahdolliset muutokset yhteystietoihin osakkaan tulee ilmoittaa Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun lomakkeella. Lomake ja ohjeet löytyvät täältä: <https://www.suomi.fi/palvelut/lomake/ilmoitus-osakkeenomistajan-yhteystiedosta-taloyhtion-osakeluetteloon-maanmittauslaitos/f6064413-df49-48e5-8d46-bc2f0b3669ea>

## **Mitä tapahtuu niille vanhoille paperisille osakekirjoille? Saako osakkeenomistaja ne itselleen muistoksi, vai tuhotaanko ne Maanmittauslaitoksen toimesta?**

Paperinen osakekirja mitätöidään Maanmittauslaitoksessa samalla, kun omistus rekisteröidään. Oletuksena osakekirja siis tuhotaan, mutta omistaja voi saada mitätöidyn osakekirjan halutessaan takaisin juurikin esim. muistoksi. Tästä peritään 10e maksu omistuksen rekisteröinnin yhteydessä.

## **Tulkitsinko oikein, että jos yhtiöjärjestys on jo sähköisessä muodossa, se on haitta siirtopalvelussa?**

Mikäli yhtiöjärjestys on sähköisessä eli rakenteisessa muodossa ei osakeluettelon siirtopalvelussa voi käyttää siirtotiedostoa osakeluettelon siirtämiseen, mutta osakeluettelon siirron pystyy kuitenkin tekemään palvelussa kirjaamalla osakkeenomistajien tiedot manuaalisesti käsin.