

**OSAKELUETTELON SIIRRON DEMO-WEBINAARI  
ISÄNNÖINNILLE JA TALOYHTIÖILLE 8.12.2022:  
vastaukset ennakkokysymyksiin ja tilaisuuden aikana esitettyihin kysymyksiin**

**Pitääkö osakkaiden henkilötunnukset olla tiedossa? Entä jos voimassa olevassa yhtiöjärjestyksessä on virhe, esim. osakelukumäärä ei täsmää osakenumeroihin, niin meneekö siirto läpi?**

Riittää että ilmoittaa osakkaiden syntymäajat. Yhtiöjärjestyksen huoneistoselityksessä olevat virheet tulee korjata tekemällä yhtiöjärjestyksen muutos Patentti- ja rekisterihallitukselle ennen osakeluettelon siirtoa.

**Entä 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.

**Jos isännöitsijätoimisto ei tee siirtoa vielä voiko taloyhtiö tehdä siirron kuitenkin, vaikka manuaalisella tallennuksella?**

Myös taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan on mahdollista tehdä siirto, mutta kannattaa keskustella asiasta isännöintitoimiston kanssa ja sopia hallituksen päätöksellä, kumpi siirron tekee, jotta ei tule yllätyksiä.

**Mistä ne tarvittavat asiakirjat saa?**

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

**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.

**Oletan, että tämä koulutus on maksuton, koska muuta ei ole mainittu.**

Kyllä, tämä MML:n järjestämä webinaari on maksuton.

**Saisiko vielä lyhyen yhteenvedon siitä, mistä eri lähteistä palvelussa valmiina olevat pohjatiedot olivatkaan peräisin? Yhtiön perustiedot, alueet, rakennukset, tilat, osakastiedot, henkilötiedot.**

Maanmittauslaitos on saanut huoneistotietojärjestelmän perustamiseksi tarvittavat pohjatiedot PRH:lta, Verohallinnolta ja DVV:lta. Pohjatiedot on haettu palvelun luomisen yhteydessä keväällä 2019 eikä tietoja sen jälkeen ole päivitetty palveluun Maanmittauslaitoksen toimesta, vaan isännöitsijän tehtävänä on tarkistaa pohjatiedot ja tarvittaessa päivittää ne ajan tasalle osakeluettelon siirtämisen yhteydessä.

## **Mitä tarkoittaa väliaikainen kokoomarakennus? Näkyy useammalla yhtiöllä.**

Joissakin tapauksissa pohjatiedoissa saattaa olla merkintä *väliaikainen kokoomarakennus*. Nimeä tässä tapauksessa rakennus uudelleen. Jos pohjatiedoissa on virheitä, korjaa tiedot tai poista ja lisää tarvittaessa rakennus kokonaan uudelleen. Rakennusta ei kuitenkaan voi poistaa, jos siihen on liitetty voimassa olevia osakeryhmiä. Jos haluat poistaa rakennuksen, siirrä osakeryhmät ensin oikealle rakennukselle Osakeryhmät ja omistajat -osiossa.

## **Kyseessä rivitalo, jossa on kolme paritaloa saman katon alla, eli kaikilla on sama numero osoitteena, vain kirjain erottaa. Onko kyseessä nyt kuusi rakennusta?**

Jos kyseessä on rivitalo silloin voi merkitä vain yhden rakennuksen siirtopalveluun. Kirjain ilmoitetaan osakeryhmän tiedoissa kohdassa porras.

## **Miten järjestelmä käsittelee osakeryhmän 1-99, 400-450?**

Siirtopalvelu laskee osakkeiden lukumäärän yhteen vaikka osakeryhmä useammasta sarjasta koostuu, esim. tässä tapauksessa 150 kpl.

## **Miten ilmoitetaan huoneiston pinta-ala 112+72 m2 pääkohdetiedoissa? 112m2 asuinpinta-ala ja 72 m2 askartelu ja autotalli?**

Ilmoitetaan huoneiston pinta-alaksi 112m2 ja saman osakeryhmän tietoihin voi lisätä toisen hallintakohteen kohdasta lisää autopaikka tai lisää muu tila jolle voi ilmoittaa pinta-alaksi 72m2.

## **Tuleeko huoneistotietojärjestelmästä kustannuksia taloyhtiöille nyt tai tulevaisuudessa? Mikäli kustannuksia tulee, millainen on hinnoittelumalli?**

Maanmittauslaitos ei peri maksua osakeluettelon siirrosta, kun se tehdään vuoden 2023 loppuun mennessä, mutta on mahdollista, että isännöitsijä perii siirron tekemisestä maksun. Osakekirjan mitätöinnistä ja sähköisen omistuksen rekisteröinnistä Maanmittauslaitos perii 60 € per osakeryhmä.

## **Mikäli yhtiöjärjestys on alkuperäinen vuodelta 1984 eli sitä ei ole päivitetty nykylain mukaiseksi, onko se este huoneistotietojärjestelmään siirtymiselle?**

Mikäli kyseessä on asunto-osakeyhtiö ja yhtiöjärjestys on ajantasainen, muutoksia ei tarvitse tehdä osakeluettelon siirtoa varten. Jos yhtiöjärjestykseen tehdään muutoksia, tulee ne tehdä ennen osakeluettelon siirtoa. Yhtiöjärjestykseen sisältyvät ulkomaalaislausekkeet ovat nykyään mitättömiä, joten niitä ei voi lisätä siirtopalvelussa. Mikäli kyseessä on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joka on perustettu ennen 2019, tulee tiettyjä muutoksia yhtiöjärjestykseen tehdä ennen kuin osakeluettelon pystyy siirtämään. Seuraavalta sivulta löydätte lisätietoa tarvittavista muutoksista: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/keskinaiset-kiinteistuosakeyhtiot>

## **Mikäli kaikki on isännöintijärjestelmässä kunnossa siirtoa varten (ilmeisesti periaatteessa pitäisi olla kunnossa tässä vaiheessa), kauanko tietojen tuonti isännöintijärjestelmästä keskimäärin kestää? Toki riippuu taloyhtiön koostakin, mutta onko teillä joku arvio jos siirtoja on jo tehty ja olette isännöitsijöiden kanssa asiasta keskustelleet.**

Jos tiedot tuodaan siirtotiedostolla isännöintijärjestelmästä osakeluettelon siirtopalveluun, itse tiedoston tuonti ja tallennus ei kestä montaa minuuttia. Tietojen tarkistaminen siirtopalvelussa vie keskimäärin 30 s - 1 min per osakeryhmä, riippuen

siitä, miten hyvin pohjatiedot ovat ajan tasalla isännöintijärjestelmässä ts. tuleeko paljon korjattavaa tai täydennettävää.

### **Miten merkitään monen eri kuolinpesän omistukset kun murto-osat jakaantuvat useampaan jakamattomaan kuolinpesään?**

Jakamattoman kuolinpesän ilmoittamisesta on ohjeita oheisella sivulla: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet#Jakamattoman%20kuolinpes%C3%A4n%20ilmoittaminen>, sivulta löytyy lisäksi muutama opasvideo jakamattoman kuolinpesän tietojen sekä osakkaiden tallentamiseen siirtopalvelussa.

### **Isännöitsijällä ei ole tietoa milloin merkintä on tehty osakeluetteloon. Kyseessä perikunnan osake ja osakekirjoja ei ole löytynyt. Miten siirto tehdään?**

Osakeluettelon siirtopalvelussa ei tarvitse ilmoittaa osakeluetteloon merkintäpäivämäärää. Osakeluettelon siirrossa tulee ilmoittaa osakeluettelossa ole viimeinen tieto omistajasta. Osakekirjan mahdollinen puuttuminen ei estä osakeluettelon siirtoa.

### **Maanmittauslaitoksen veloitukset rajapinnan käytöstä? Kyselypalvelu siirron jälkeen isännöintiohjelmiston ja maanmittauslaitoksen järjestelmän kesken.**

Maanmittauslaitos ei peri maksuja isännöintijärjestelmille tarkoitetun kyselypalvelun käytöstä. Isännöintijärjestelmätoimittajat saattavat periä maksuja omien ohjelmistojensa käytöstä ja ylläpidosta.

### **Onko koko yhtiön kaikki kirjaukset / tarkistukset tehtävä yhdellä kertaa, vai voiko tietojen kirjausta jatkaa toisena päivänä jos on iso yhtiö? Eli tallentuuko jo välillä tallennetut tiedot järjestelmään, vaikka ei tee lopullista tallennusta / siirtoa?**

Tarkistusta voi tehdä useampana päivänä eli tiedot jäävät talteen. Tietoja voi myös tarkistaa useampi henkilö yhtä aikaa esim. toinen aloittaa ensimmäisestä osakeryhmästä ja toinen viimeisestä, tiedot tallentuvat.

### **Tuleeko osakkeenomistajalle tuleva merkintä maksu osakekirjan vai osakesarjan perusteella? Esimerkkitapauksessa osakesarjan kaikki osakkeet ovat omana osakekirjanaan?**

Omistuksen rekisteröinnistä peritään maksu osakeryhmäkohtaisesti.

### **Mistä demon tallenne on nähtävissä?**

Tallenne tulee ilmoittautuneille sähköpostiin ja esitysdiat nettisivulle <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit>.

### **Mitä tarkoittaa etusivulla yhtiön perässä oleva huutomerkki? Entä jos yhtiön kohdalla on sarakkeessa HTJ päivämäärä?**

Jos viet hiiren huutomerkin päälle saat lisätietoa siitä mitä asiaa huutomerkki koskee. HTJ päivämäärä sarakkeessa tarkoittaa päivämäärää kun yhtiö on tullut huoneistotietojärjestelmän piiriin joko osakeluettelon siirron kautta tai uudet yhtiöt suoraan perustamisen jälkeen PRH:lta.