

Osakeluettelon siirtopalvelun käyttöehdot

1. Yleistä

Huoneistotietojärjestelmä on huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (1328/2018, jäljempänä "HTJL") tarkoitettu Maanmittauslaitoksen ylläpitämä järjestelmä, joka muodostuu toisaalta osakkeiden omistusta ja panttausta koskevista tiedoista samoin kuin osakkeisiin kohdistuvia rajoituksia koskevista tiedoista (*osakehuoneistorekisteri*) sekä toisaalta osakkeen taloudellisia ja teknisiä tietoja sisältävästä kokonaisuudesta (*hallintakohderekisteri*) sekä niihin liittyvistä asiointijärjestelmistä.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetussa laissa (1329/2018, jäljempänä "HTJVpL") säädetään mm. osakehuoneistorekisteriin siirtymisen edellytyksistä tiettyjen yhtiöiden osalta. Sellaisten asunto-osakeyhtiöiden, joiden perustamisilmoitus on tehty ennen vuotta 2019, tulee siirtää osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle 1.5.2019 ja 31.12.2022 välisenä aikana (HTJVpL 5 §). Sen sijaan sellaiset keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, joiden perustamisilmoitus on tehty ennen vuotta 2019, voivat halutessaan ottaa yhtiöjärjestykseen määräyksen muutetun asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 luvun 1 a §:n soveltamisesta yhtiöön. Sen jälkeen tällaisten keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tulee ilmoittaa edellä mainitusta yhtiöjärjestyksen määräyksestä kaupparekisteriin sähköistä järjestelmää käyttäen. Sen jälkeen, kun yhtiöjärjestyksen muutos on rekisteröity, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tulee siirtää osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle (HTJVpL 6 §).

Edellä mainittujen yhtiöiden (jäljempänä "yhtiö" tai "Asiakas") osalta siirtyminen osakehuoneistorekisterin piiriin alkaa sillä, että ne siirtävät osakeluettelon ylläpitämisen Maanmittauslaitokselle joko näissä käyttöehdoissa tarkoitetun osakeluettelon siirtopalvelun (jäljempänä "Palvelu") kautta tai muulla tavalla.

Palvelun kautta osakeluettelon ylläpidon siirtäminen tapahtuu ilmoittamalla Maanmittauslaitokselle HTJVpL:ssa määrätyt sekä muut jäljempänä kohdassa 2.1 tarkoitetut tiedot. Tätä tarkoitusta varten Maanmittauslaitos tarjoaa Asiakkaiden käyttöön Palvelun, jota kautta ne ensinnäkin saavat tarkasteltavakseen ja tarvittaessa korjattavakseen, täydennettäväkseen tai poistettavakseen esitetyttä tietoa, josta muodostuu pohjatiedot edellä mainituille Maanmittauslaitokselle ilmoitettaville tiedoille. Tietojen tarkistamista varten Palvelu mahdollistaa Palvelun voimassa olevasta kuvauksesta riippuen kohdassa 2.4 käsiteltävän osakeluetteloluonnoksen tulostamisen ja kohdassa 2.5 käsiteltävän yhtiöjärjestyksen tarkastelemisen. Tämän jälkeen Asiakas hyväksyy tiedot Palvelussa. Hyväksyntä merkitsee samalla osakeluettelon siirtämistä Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. Hyväksyntää käsitellään kohdassa 2.2, jossa on kuvattu myös osakeluettelon siirtämisen oikeusvaikutukset. Osakkeiden omistusvaihdoksista ilmoittamista käsitellään kohdassa 2.3.

Sen jälkeen, kun osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle joko Palvelun kautta tai muulla tavalla, Palvelussa tarjotaan Asiakkaille seuraavat toiminnot, jotka ovat Asiakkaiden käytettävissä, sikäli kuin niitä tarjotaan Palvelussa voimassa olevan kuvauksen

mukaan: Kohdassa 2.6 käsiteltävä osakeluettelon tulostaminen, kohdassa 2.7 käsiteltävä osakkaiden yhteystietojen tarkasteleminen sekä muut mahdolliset toiminnot.

Edellä selostetusta riippumatta Palvelu on käytössä myös HTJVpL 2 §:n 1 momentissa mainituille asunto-osakeyhtiöille tai kiinteistöosakeyhtiöille, jotka on perustettu 1.1.2019 tai sen jälkeen (joita myös jäljempänä nimitetään ”Asiakkaiksi” tai ”yhtiöiksi”). Tällaisille Asiakkaille Palvelussa tarjotaan seuraavat toiminnot, jotka ovat kyseisten Asiakkaiden käytettävissä, sikäli kuin niitä tarjotaan Palvelussa voimassa olevan kuvauksen mukaan: Kohdassa 2.6 käsiteltävä osakeluettelon tulostaminen, kohdassa 2.7 käsiteltävä osakkaiden yhteystietojen tarkasteleminen sekä muut mahdolliset toiminnot.

Palvelu ja sitä koskeva voimassa oleva kuvaus löytyy osoitteesta www.osakehuoneistorekisteri.fi.

Näissä käyttöehdoissa tarkoitetaan ”Hyväksyjällä” sellaista luonnollista henkilöä, jolla on asiointioikeudet Palvelussa edustamaansa yhtiötä koskien kaikkiin kohdissa 2.1-2.8 tarkoitettuihin toimenpiteisiin, sikäli kuin nämä kuuluvat voimassa olevan kuvauksen mukaan Palvelun piiriin. ”Käsittelijällä” tarkoitetaan sellaista luonnollista henkilöä, jolla on asiointioikeudet Palvelussa edustamaansa yhtiötä koskien kohdissa 2.1 sekä 2.4-2.8 tarkoitettuihin toimenpiteisiin, sikäli kuin nämä kuuluvat voimassa olevan kuvauksen mukaan Palvelun piiriin. Silloin kun näissä käyttöehdoissa tarkoitetaan sekä Hyväksyjää että Käsittelijää, käytetään termiä ”Käyttäjä”. Sikäli kuin Palvelussa on voimassa olevan kuvauksen mukaan mahdollista asioida myös sähköisen valtuutuksen nojalla, myös valtuutetulla on oikeudet toimia valtuutuksen sisällöstä riippuen joko Käsittelijänä tai Hyväksyjänä. Näin ollen Käsittelijällä, Hyväksyjällä tai Käyttäjällä tarkoitetaan näissä käyttöehdoissa myös sitä, joka toimii valtuutuksen nojalla näissä rooleissa.

Palvelun Käyttäjää kehoitetaan lukemaan huolellisesti nämä Palvelun käyttöehdot. Hyväksymällä käyttöehdot Käyttäjä ilmoittaa tutustuneensa niiden sisältöön ja hyväksyvänsä ne itseään ja Palvelussa edustamaansa yhtiötä sitoviksi.

2. Palvelun toiminnallisuudet

2.1 Esitäytettyjen tietojen tarkastelu, korjaaminen, täydentäminen ja poistaminen ja muut ilmoitettavat tiedot

Palvelussa tarjotaan eri viranomaislähteistä (Verohallinto, Väestörekisterikeskus ja Patentti- ja rekisterihallitus) kerättyä, esitäytettyä tietoa mm. yhtiön osakkeista, osakeryhmistä ja osakkeenomistajista, mikäli kyseiset tiedot on saatu tuotettua Palveluun. Esitäytetyt tiedot tarjotaan sekä sen eri osioiden rakenteisiin kohtiin valmiiksi täytettyinä että Palvelun voimassa olevasta kuvauksesta riippuen mahdollisesti myös osakeluetteloluonnoksen muodossa. Kyseisen luonnoksen tulostamista käsitellään jäljempänä kohdassa 2.4.

Esitäytetyt tiedot toimivat pohjatietoina niille tiedoille, jotka Asiakkaan on ilmoitettava Maanmittauslaitokselle osakeluettelon siirtoa varten.

Asiakkaan tulee joka tapauksessa ilmoittaa muutetun asunto-osakeyhtiölain voimaan tullessa voimassa olleen asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 luvun 12 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4-6 kohdissa tarkoitetut osakeluettelon tiedot, joita ovat:

- kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä
- osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden
- osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty
- muualla laissa osakeluettelon merkittäväksi säädetty tiedot
- huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakeluettelon.

Mikäli osakkeenomistaja on yhtiön käsityksen mukaan turvakiellossa, tulee asia huomioida käyttöohjeissa kuvatulla tavalla.

Yllä mainitut tiedot ilmoitetaan tai kyseiset kohdat korjataan esitetyistä kohdista, kuten käyttöohjeissa on todettu. Lisäksi HTJVpL 8 § 3 momentin mukaan yhtiön on osakeluettelon siirron yhteydessä ilmoitettava tiedossaan olevat muutetun asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 21 §:n 1 momentissa tarkoitetut osakkeenomistajien sähköpostiosoitteet tai muut tietoliikenneyhteydet Maanmittauslaitokselle. Myös nämä ilmoitetaan käyttöohjeissa kuvatulla tavalla.

Asiakkaana olevan asunto-osakeyhtiön tulee ilmoittaa tieto yhtiöjärjestyksessä olevasta vaihdannanrajoituslausekkeesta samassa yhteydessä, kun se ilmoittaa edellä mainitut osakeluettelon tiedot käyttöohjeissa kuvatun mukaisesti.

Jos Asiakas on rakenteistanut yhtiöjärjestyksensä ilmoittamalla yhtiöjärjestyksen tiedot kaupparekisteriin PRH:n sähköistä järjestelmää käyttäen, edellä mainittua tietoa mahdollisista vaihdannanrajoituslausekkeista ei tarvitse ilmoittaa, ellei seuraavasta kappaleesta muuta johdu.

Jos Asiakkaana olevan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on rajoitettu osakkeen hankkimista tai luovuttamista asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain (1600/2009) 6 §:n 3 momentin mukaisella määräyksellä, sen tulee ilmoittaa, että vaihdannanrajoituslausekkeessa on kyse asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain 6 §:n 3 momentin mukaisesta määräyksestä (HTJVpL 9 § 3 mom.). Tämä koskee myös sellaisia yhtiöitä, jotka ovat ilmoittaneet yhtiöjärjestyksensä kaupparekisteriin edellisessä kappaleessa mainitulla tavalla sähköisesti. Tämä ilmoitus tehdään kuten käyttöohjeissa on todettu.

Tässä tarkoitettuja vaihdannanrajoituslausekkeitä ovat sekä aiempien, ennen 1.7.2010 voimassa olleiden asunto-osakeyhtiölakien mukaiset etuosto- ja suostumuslausekkeet että sellaiset vanhat lunastuslausekkeet, joihin ei sovelleta asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 luvun 5 §:n säännöksiä. Tällaisiin osakkeen luovuttamista ja hankkimista rajoittaviin lausekkeisiin sovelletaan asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain (1600/2009) 6 §:n 3 momentin perusteella niitä säännöksiä, jotka olivat voimassa ennen 1.7.2010 voimaan tullutta uutta asunto-osakeyhtiölakia.

HTJVpL 11 §:n 2 momentissa säädetään, että Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi siirretystä vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelosta on kunkin osakeryhmän osalta

käytävä ilmi tieto annetusta osakekirjasta siihen asti, kun osakkeenomistajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Tästä johtuen, jos Asiakkaalla on painettuja osakekirjoja, sen tulee ilmoittaa siitä, kuten käyttöohjeissa on todettu.

Edellä mainittujen lakiin perustuvien tietojen lisäksi Asiakkaan on ilmoitettava Palvelussa tiettyjä muita, rekisterin käytettävyyden kannalta keskeisiä tietoja. Nämä tiedot on kuvattu käyttöohjeissa.

Käyttäjä ymmärtää ja hyväksyy, että Palvelun esitetyissä tiedoissa voi olla virheitä ja puutteita, ja edellä selostetuissa ilmoitusvelvollisuuden sisältävissä kohdissa voi olla virheellisiä tietoja. Sen vuoksi on olennaista, että Käyttäjä käy tiedot läpi huolellisesti ja täydentää mahdolliset puuttuvat tiedot käyttöohjeissa kuvatulla tavalla, poistaa ja korjaa mahdolliset virheet yhtiön voimassa olevan yhtiöjärjestyksen ja osakeluettelon mukaisiksi sekä ilmoittaa muut edellä kuvatut tiedot oikein.

Tietoja on mahdollisuus korjata ja ilmoittaa Palvelussa aina siihen saakka, kunnes osakeluettelo katsotaan tietojen hyväksymisellä siirretyksi.

2.2. Tietojen hyväksyminen ja osakeluettelon siirron oikeusvaikutukset

Sen jälkeen, kun tiedot on tarkistettu ja tarvittaessa korjattu, täydennetty ja/tai poistettu sekä muut tiedot on ilmoitettu edellä kohdassa 2.1. kuvatulla tavalla, Hyväksyjä voi hyväksyä tiedot kuten käyttöohjeissa on todettu.

Hyväksyjän Palvelussa tekemä tietojen hyväksyminen merkitsee osakeluettelon ylläpidon siirtämistä Maanmittauslaitokselle siihen sisältyvine oikeusvaikutuksineen.

Hyväksyjä ymmärtää ja vakuuttaa, että osakeluettelon ylläpidon siirrosta Maanmittauslaitokselle on päättänyt yhtiön hallitus ennen tietojen hyväksymistä. Hyväksyjän tulee merkitä Palveluun kyseisen hallituksen kokouksen päivämäärä, jossa osakeluettelon siirrosta on päätetty, kuten käyttöohjeissa on todettu.

Hyväksyjä ymmärtää, että Asiakkaan osakeluettelo siirtyy Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi. Samalla yhtiön vastuu osakeluettelon tietojen ylläpidosta lakkaa. Tämä merkitsee samalla sitä, että yhtiön velvollisuus valvoa varainsiirtoveron suorittaminen osakkeiden omistajanvaihdosten yhteydessä niin ikään päättyy.

Asiakkaalla on kuitenkin velvollisuus säilyttää aiempaa osakkeen omistajaa koskevat osakeluettelotiedot 10 vuoden ajan siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon sekä osakekirjan antamispäivä siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity (HTJVpL 11 §). Valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvät rajoitukset säilyvät myös yhtiön ylläpitämässä tiedoissa siihen saakka, kunnes osakekirja on mitätöity (HTJVpL 13 §).

Hyväksyjä myös ymmärtää, että mikäli Asiakkaalla on yhtiöjärjestyksessään edellä kohdassa 2.1 kuvattu asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain 6 §:n 3 momentin mukainen määräys, yhtiön osakkeiden omistusoikeuden siirto merkitään osakeluetteloon yhtiön hallituksen ilmoituksesta (HTJVpL 9 § 2 mom.).

Osakeluettelon siirrolla on myös muita laissa kuvattuja oikeusvaikutuksia yhtiön hallintoon, osakkeiden omistajanvaihdoksiin ja mm. osakeoikeuksien käyttämiseen (ks. esim. HTJVpL 7-10 § ja asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) 7 luku 27 §). Hyväksyjä ymmärtää näiden oikeusvaikutusten merkityksen.

2.3 Osakkeiden omistajanvaihdoksista ja muista mahdollisista tiedoista ilmoittaminen

Kuten edellä on todettu, Palvelussa tapahtuneen osakeluettelon siirtämisen jälkeen yhtiön osakeluetteloä ylläpidetään Maanmittauslaitoksessa ja yhtiön vastuu osakeluettelon tietojen ylläpidosta lakkaa. Näin ollen yhtiön on muun muassa saatava jatkossa tieto osakkeen omistajanvaihdoksista osakehuoneisteristä. HTJL 10 §:n 3 momentin nojalla yhtiölle annetaan maksutta tiedoksi todistus osakkeen saannon kirjaamisesta rekisteriin. Lisäksi yhtiötä voi olla tarpeen tiedottaa muistakin mahdollisista seikoista.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 § 1 momentin nojalla muu kuin todisteellisesti toimitettava asiakirja voidaan antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan.

Hyväksyjä ymmärtää ja hyväksyy, että mikäli hän ei täytä jäljempänä mainittua kohtaa, jonka mukaan tiedot pyydetään lähettämään postitse, hän antaa Asiakkaan puolesta Asiakasta sitovan, edellä mainitun suostumuksen siihen, että Maanmittauslaitos saa ilmoittaa tiedon osakkeiden saannon kirjaamisesta sekä mahdollisista muista seikoista jatkossa Asiakkaan yhteisötietojärjestelmään ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.

Mikäli yhteisötietojärjestelmään on ilmoitettu sähköpostiosoite, se ilmoitetaan Palvelussa. Mikäli kyseistä sähköpostiosoitetta halutaan muuttaa, muutos on tehtävä Patentti- ja Rekisterihallituksen tarjoamassa palvelussa. Muutoksen tekemisen jälkeen lähetettävät tiedot lähetetään muutettuun sähköpostiosoitteeseen. Hyväksyjä pyrkii huolehtimaan siitä, että yhteisötietojärjestelmään on aina ilmoitettu ajantasainen sähköpostiosoite.

Mikäli yhteisötietojärjestelmään ei ole ilmoitettu sähköpostiosoitetta, Maanmittauslaitos ilmoittaa edellä mainitut tiedot Asiakkaan yhteisötietojärjestelmään ilmoittamaan postiosoitteeseen.

Hyväksyjä voi myös Asiakkaan puolesta ja Asiakasta sitovasti ilmoittaa, että tiedot osakkeiden omistajanvaihdoksista tulee lähettää Asiakkaalle yhteisötietojärjestelmään ilmoitetun sähköpostiosoitteen sijasta postitse, missä tapauksessa Hyväksyjän tulee valita Palvelusta postitse lähettämistä koskeva kohta. Postiosoitteena käytetään yhteisötietojärjestelmään ilmoitettua postiosoitetta. Myös postiosoitetta koskevat muutokset tulee tehdä Patentti- ja rekisterihallituksen tarjoamassa palvelussa.

2.4 Osakeluetteloluonnos

Sikäli kuin voimassa olevan kuvauksen mukaan Palveluun sisältyy mahdollisuus tulostaa osakeluetteloluonnos, Käyttäjä voi tulostaa sen missä tahansa vaiheessa ennen kuin osakeluettelon ylläpito on Palvelun kautta siirretty Maanmittauslaitokselle. Osakeluetteloluonnos perustuu Palvelun eri osioissa täytettyihin tietoihin. Luonnosta saadaan käyttää ainoastaan Maanmittauslaitokselle Palvelun avulla siirrettävien tietojen tarkistamiseen.

Osakeluetteloluonnoksen tulostamista käsitellään tarkemmin käyttöohjeissa.

2.5 Yhtiöjärjestyksen tarkasteleminen

Sikäli kuin voimassa olevan kuvauksen mukaan yhtiöjärjestyksen tarkasteleminen kuuluu Palvelun piiriin, Käyttäjällä on mahdollisuus tarkastella yhtiön voimassa olevaa kaupparekisteriin rekisteröityä yhtiöjärjestystä Palvelun kautta siten kuin käyttöohjeissa on kuvattu. Tämä toiminto on tarkoitettu ainoastaan Maanmittauslaitokselle Palvelun kautta siirrettävien tietojen tarkistamiseen ja niiden vertailuun suhteessa voimassa oleviin yhtiöjärjestyksen tietoihin.

2.6 Osakeluettelon tulostaminen

Sen jälkeen, kun osakeluettelo on siirretty, Käyttäjä voi tulostaa lopullisen osakeluettelon, sikäli kuin tämä toiminto sisältyy Palveluun voimassa olevan kuvauksen mukaan. Tulostamista käsitellään tarkemmin käyttöohjeissa. Osakeluettelo on tarkoitettu ainoastaan HTJL 2 §:n mukaisiin yhtiön hallinnon tiedonsaantitarpeisiin käytettäväksi yhtiön tavanomaisessa toiminnassa.

2.7 Osakkaiden yhteystietojen tarkasteleminen

Sikäli kuin voimassa olevan kuvauksen mukaan osakkaiden yhteystietojen tarkasteleminen kuuluu Palvelun piiriin, Käyttäjällä on mahdollisuus tarkastella osakkaiden yhteystietoja käyttöohjeissa kuvatulla tavalla. Ennen osakeluettelon ylläpidon siirtämistä nämä tiedot ovat käytettävissä ainoastaan Palvelun kautta siirrettävien tietojen tarkistamiseen sekä Osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen ainoastaan asunto-osakeyhtiölain (2009/1599) 6 luvun 21 §:ssä tarkoitetun yhtiökokouskutsun ja muun osakkaalle yhtiön toimesta lähetettävän tiedon toimittamiseen.

2.8 Muut toiminnot

Voimassa olevassa kuvauksessa on kuvattu myös muut mahdolliset Palveluun sisältyvät toiminnot ja niiden käyttötarkoitukset, sikäli kuin ne kuuluvat Palvelun piiriin voimassa olevan kuvauksen mukaan.

3. Palveluun tunnistautuminen ja Käyttäjän edustamisoikeus

Palvelun käyttäminen edellyttää, että Käyttäjä tunnistetaan Palveluun kirjautuessa tunnistuspalvelun tarjoajan tarjoamalla vahvalla sähköisellä tunnistamismenetelmällä.

Yhtiön edustajan tunnistaminen perustuu sekä yhtiön edustajana Palvelussa toimivan luonnollisen henkilön (eli Käyttäjän) vahvaan tunnistamiseen että sen tarkastamiseen, että kyseinen henkilö on tietystä roolissa suhteessa edustamaansa Asiakkaaseen.

Oikeus asioida Palvelussa Asiakkaan puolesta on Asiakkaan kaupparekisteriin merkityllä isännöitsijällä ja hallituksen puheenjohtajalla kummallakin erikseen. He voivat toimia Palvelussa Hyväksyjinä.

Sikäli kuin Palvelussa on voimassa olevan kuvauksen mukaan mahdollisuus asioida Asiakkaan puolesta yhtiön kaupparekisteriin merkityllä nimenkirjoittajalla, myös tällainen henkilö voi toimia Palvelussa Hyväksyjänä. Mikäli yhtiön nimenkirjoitusoikeus on useammalla henkilöllä yhteisesti, eivät nimenkirjoittajat voi asioida Palvelussa, ellei seuraavasta kappaleesta kerrotusta muuta johdu.

Sikäli kuin Palvelussa on voimassa olevan kuvauksen mukaan mahdollisuus valtuuttaa toinen henkilö toimimaan Palvelussa toisen puolesta, myös tällaisella henkilöllä on kelpoisuus yhtiön edustamiseen Palvelussa sen mukaan, onko hänet valtuutettu toimimaan Hyväksyjänä vai Käsittelijänä. Tällöin Palvelun mahdollistamat valtuuttajana toimiva henkilö ja valtuutuksen sisältö on kuvattu Palvelun voimassa olevassa kuvauksessa.

Mikäli Käyttäjän tunnistamista ei pystytä suorittamaan vaaditulla tavalla, kirjautuminen Palveluun estyy.

4. Palvelun maksut

Osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Palvelun kautta on maksutonta Asiakkaina oleville keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille sekä sellaisille Asiakkaina oleville asunto-osakeyhtiöille, jotka ovat siirtäneet osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle HTJVpL 5 § 1 momentin tarkoittamassa määräajassa eli 1.5.2019 ja 31.12.2022 välisenä aikana.

Jos Asiakkaana oleva asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon edellä mainitun määräajan jälkeen, osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä peritään yhtiöltä valtion maksuperustelaisissa (150/1992) tarkoitettu maksu (HTJVpL 16 § 2 mom.). Maksu perustuu kulloinkin voimassa olevaan Maanmittauslaitoksen maksuja koskevaan maa- ja metsätalousministeriön asetukseen.

Kohdassa 2.6 mainittu osakeluettelon tulostaminen, kohdassa 2.7 mainittu osakkaiden yhteystietojen tarkasteleminen sekä muut mahdolliset yhtiön tavanomaiseen toimintaan liittyvät toiminnot ovat maksuttomia.

5. Asiakkaan ja Käyttäjän velvollisuudet ja vastuu

Käyttäjä on velvollinen käyttämään Palvelua näiden käyttöehtojen, voimassaolevan lainsäädännön, viranomaismääräysten ja Maanmittauslaitoksen antamien ohjeiden mukaisesti.

Osakeluettelon ylläpidon siirrolla Maanmittauslaitokselle on edellä kohdassa 2.2 kuvattuja oikeusvaikutuksia. Kun Hyväksyjä ilmoittaa Palvelussa hyväksyvänsä osakeluettelon siirron, kysymys on yhtiötä oikeudellisesti sitovasta tahdonilmaisusta.

Palvelun luotettavuutta ja turvallisuutta pyritään takaamaan mm. Käyttäjän vahvan tunnistamisen avulla. Maanmittauslaitos ei vastaa niiden laitteiden, ohjelmistojen sekä

viestintä- ja tietoliikenneyhteyksien toimivuudesta ja turvallisuudesta, joilla Käyttäjä käyttää Palvelua. Palvelun muu kuin tavanomaisiin tarkoituksiin ja tavanomaisilla laitteilla, ohjelmistoilla ja yhteyksillä tapahtuva käyttö on kielletty.

Palvelusta saataviin tietoihin sisältyy henkilötietoja. Asiakas ja Käyttäjä vastaavat yhteisesti siitä, että henkilötietoja käytetään vain Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 2016/679 luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta (EU:n yleinen tietosuojasetus) mukaiseen hyväksyttävään tarkoitukseen. Palvelun kautta saatavat henkilötiedot on luovutettu käsiteltäviksi ainoastaan Euroopan Unionin ja Euroopan talousalueen sisällä. Maanmittauslaitos voi luovuttaa Asiakkaalle huoneistotietojärjestelmästä henkilötietoja käsiteltäväksi Euroopan unionin alueen ja Euroopan talousalueen ulkopuolella vain, jos EU:n yleisen tietosuojasetuksen V luvussa henkilötietojen siirtämiselle asetetut edellytykset täyttyvät. Siirtämisellä tarkoitetaan myös pääsyn mahdollistamista henkilötietoihin esimerkiksi hallinta- ja valvontayhteyden välityksellä. Lupa henkilötietojen luovuttamiseen huoneistotietojärjestelmästä Euroopan unionin alueen ja Euroopan talousalueen ulkopuolelle on haettava erikseen Maanmittauslaitokselta.

Palvelusta saatavia tietoja kohdassa 2.6 tarkoitettua osakeluetteloa ja kohdassa 2.7 tarkoitettua osakkaiden yhteystietojen tarkistelemista ja muita mahdollisia yhtiön tavanomaisessa toiminnassa käytettäviä tietoja lukuun ottamatta voi käyttää ainoastaan Palvelussa näytettävien esitätettyjen tietojen täydentämiseen, poistamiseen ja korjaamiseen sekä Palvelun kautta Maanmittauslaitokselle siirrettävien tietojen tarkistamiseen. Niitä ei saa luovuttaa tai siirtää edelleen eikä niitä saa hyödyntää suhteessa kolmanteen osapuoleen. Niihin mahdollisesti sisältyviä henkilötietoja ei saa käyttää esimerkiksi suoramarkkinointiin, mielipide- tai markkinatutkimukseen tai yksityisyyden suojaa loukkaavaan tekoon tai toimintaan.

Ennen kuin osakeluettelon ylläpito on siirretty Palvelun kautta, kohdassa 2.7 tarkoitettuja osakkaiden yhteystietoja voi tarkastella ainoastaan Palvelun kautta siirrettävien tietojen tarkistamista varten. Sen jälkeen, kun osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle, osakkaiden yhteystietoja voi tarkastella ainoastaan asunto-osakeyhtiölain (2009/1599) 6 luvun 21 §:ssä tarkoitetun yhtiökokouskutsun ja muun osakkaalle yhtiön toimesta lähetettävän tiedon toimittamista varten.

HTJL 19 §:ssä säädetään tietojen luovuttamisesta huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin. Sen 1 momentin mukaan huoneistotietojärjestelmän julkisia tietoja saa luovuttaa lain 2 §:ssä tarkoitettuihin tarkoituksiin. Salassa pidettäviä tietoja saa luovuttaa, jos niitä koskevasta tiedonsaantioikeudesta on laissa erikseen säädetty. Henkilötietoja saa luovuttaa vain sille, jolla on oikeus käsitellä niitä. Luovutettuja henkilötietoja saa käsitellä vain siihen tarkoitukseen, johon ne on luovutettu. Lisäksi 20 §:n 1 momentin mukaan Maanmittauslaitos päättää huoneistotietojärjestelmän tietojen luovuttamisesta. Asiakkaalla on oikeus saada ilman HTJL 20 §:ssä tarkoitettua käyttö lupaa sellaisia tietoja, joita se tavanomaisessa toiminnassaan tarvitsee.

Edellä mainitusta seuraa, että osakeluettelon siirron jälkeen Palvelusta mahdollisesti voimassa olevan kuvauksen mukaan tulostettavissa olevia yhtiön osakeluetteloa ja siitä

saatavia tietoja saa käyttää ainoastaan HTJL 2 §:ssä tarkoitettuun yhtiön hallinnon tiedonsaannin tarpeisiin yhtiön tavanomaisessa toiminnassa. Yhtiön tavanomaisena toimintana pidetään yhtiölle asunto-osakeyhtiölaissa säädettyjä, yhtiön päätöksenteon järjestämiseen, lunastusmenettelyn toteutukseen ja juoksevaan hallintoon kuuluvia tehtäviä. Tavanomaiseen toimintaan ei lueta yhtiön mahdollisesti harjoittamaa huoneiston vuokraustoimintaa, osakkaaseen kohdistettuja perintätoimenpiteitä tai huoneiston hallintaan ottamista.

Edellä mainittuja osakeluetteloja, siitä saatavia tietoja sekä osakkaiden yhteystietoja ei saa luovuttaa tai siirtää edelleen eikä hyödyntää suhteessa kolmanteen osapuoleen. Myöskään niihin mahdollisesti sisältyviä henkilötietoja ei saa käyttää esimerkiksi suoramarkkinointiin, mielipidetutkimukseen tai markkinatutkimukseen tai yksityisyyden suojaa loukkaavaan tekoon tai toimintaan.

Mikäli Käyttäjä käyttää Palvelua näiden käyttöehtojen vastaisesti, Maanmittauslaitos voi sulkea tai rajoittaa Palvelun käyttöä kyseiseltä Käyttäjältä tai tämän edustamalta yhtiöltä joko kokonaan tai osittain.

6. Immateriaalioikeudet

Palveluun ja Palveluun sisältyviin aineistoihin liittyvät oikeudet mukaan lukien tekijänoikeudet ja muut immateriaalioikeudet kuuluvat Maanmittauslaitokselle tai kolmannelle osapuolelle. Palvelussa tai Palvelun käyttämisellä ei siirretä näitä oikeuksia osapuolten välillä.

Käyttäjällä tai hänen edustamallaan yhtiöllä ei ole oikeutta saattaa Palvelua tai sen osaa yleisön saataville levittämällä, esittämällä tai näyttämällä se julkisesti eikä myöskään tallentaa tai valmistaa siitä kappaleita ilman Maanmittauslaitoksen etukäteen antamaa lupaa.

7. Henkilötietojen käsittely

Maanmittauslaitos käsittelee Palvelussa Käyttäjiä koskevia henkilötietoja EU:n yleisen tietosuojasetuksen ja muun voimassa olevan tietosuojalainsäädännön mukaisesti lakisääteisten viranomaistehtävien hoitamista varten. Käyttäjiä koskevia henkilötietoja käytetään Maanmittauslaitoksessa laskutukseen, viranomaisviestintään, tietojen käytön seurantaan ja valvontaan sekä teknisten virheiden selvittämiseen.

Käyttäjiä koskevat henkilötiedot ovat [Huoneistotietojärjestelmän henkilötiedot](#) ja [Maanmittauslaitoksen tietojärjestelmien ja toimitilojen käyttäjien henkilötiedot](#) -nimisten selosteiden piirissä. Nämä selosteet ovat saatavilla Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta.

Henkilötietoja luovutetaan niitä pyytävälle taholle viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) nojalla. Henkilötiedot, muut tiedot ja asiakirjat ovat julkisia, ellei niitä ole nimenomaisesti lailla säädetty salassa pidettäväksi.

Henkilötietoja ei luovuteta kopiona, tulosteena tai sähköisessä muodossa suoramarkkinointia tai mielipide- tai markkinatutkimusta varten, ellei luovuttamisesta tähän tarkoitukseen ole erikseen säädetty.”

Maanmittauslaitos ei siirrä henkilötietoja Euroopan unionin tai Euroopan talousalueen ulkopuolelle.