Osakeluettelon siirtopalvelun verkkokoulutus isännöitsijöille ja taloyhtiöille

29.9.2020 klo 13.00 – 15.00
Maanmittauslaitos

HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Huoneistotietojärjestelmästä – osakeluettelon siirtopalvelu

- Ohjelma:
- 13.00–13.15 Tilaisuuden avaus
- 13.15–14.30 Osakeluettelon siirtopalvelun esittely
- 14.30–14.45 Etukäteen esitetyt kysymykset
- 14.45–15.00 Yhteenveto

HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Tilaisuuden kulku

- Tilaisuutta ei tallenneta, vastaavia infoja järjestetään lisää syksyn aikana
- Tässä tilaisuudessa keskitytään erityisesti osakeluettelon siirtopalvelun läpikäyntiin
- Myöhemmin tulossa webinaareja isännöintijärjestelmän kytkemisestä huoneistotietojärjestelmään

Tilaisuuden kulku

- Kysymyksiä voi esittää siirtopalvelun esittelyn aikana
  - pyytämällä puheenvuoron viittaamalla
  - kirjoittamalla kysymyksen kokouksen keskusteluun
- Mikrofoni kiinni, kun ei ole puheenvuoroa
- Kameraa ei tarvitse pitää päällä
- Toivomme, että annat tilaisuuden jälkeen palautetta
  - Saat palautelomakkeen linkin myös sähköpostiin tilaisuuden jälkeen

Huoneistotietojärjestelmä käyttöön 1.1.2019

- Osakehuoneistojen tiedot sähköiseen rekisteriin, Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään
- Huoneistotietojärjestelmästä säädetään lailla, Maanmittauslaitos vastaa viranomaisena rekisterin ylläpidosta
- Paperiset osakekirjat poistuvat siirtymävaiheen jälkeen käytöstä
- Siirtymäkauden aikana osakekirjat voivat olla joko paperisia tai omistus osoitetaan sähköisellä merkinnällä huoneistotietojärjestelmässä.

HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Huoneistotietojärjestelmä käyttöön 1.1.2019

- Uudet asuntoyhtiöt perustettu tämän jälkeen vain sähköisesti
  - Osakekirjoja ei paineta, osakehuoneistoilla sähköinen omistajamerkintä huoneistotietojärjestelmässä.
- Vanhat taloyhtiöt siirtävät osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään
  - Tämän jälkeen yksittäisen osakehuoneiston omistuksen voi rekisteröidä sähköiseen järjestelmään. Samassa yhteydessä paperinen osakekirja mitätöidään.
  - Osakeluettelon siirto ei tee osakehuoneistoille sähköistä omistajamerkintää
  - Huom! Taloyhtiö eikä osakas ei tuhoa osakekirjoja.

HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Huoneistotietojärjestelmä käyttöön 1.1.2019

- Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä maininta huoneistotietojärjestelmään kuulumisesta
- Jos ennen vuotta 2019 perustettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö haluaa siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään?
  - Yhtiön on ensin tehtävä yritysmuodon muutos kaupparekisteriin ja lisättävä yhtiöjärjestykseen määräys siitä, että yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmään ja annettava tiedot huoneistoista sähköisessä muodossa.

Siirtymävaiheet ja aikataulut

- Aikataulu löytyy verkkosivulta: https://osakehuoneistorekisteri.fi/aikataulu

Taloyhtiön kuuluminen huoneistotietojärjestelmään - uusi taloyhtiö

1.1.2019 tai sen jälkeen perustetut asunto-osakeyhtiöt (ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt)

- Ovat heti huoneistotietojärjestelmässä
- Perustajaosakkaat saadaan rekisteriin automaattisesti Patentti- ja rekisterihallituksesta
- Osakekirjoja ei enää painateta, vaan omistus osoitetaan alusta lähtien sähköisellä rekisterimerkinnällä

HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

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
2. **Osakkeenomistaja hakee omistuksen rekisteröintiä**
   - Pakollista osakehuoneiston omistuksen vaihtuessa
   - 10 vuoden kuluessa, maksullinen
   - Samalla Maanmittauslaitos mitätöi paperisen osakekirjan
   - Osakehuoneisto on huoneistotietojärjestelmässä
   - Huom! Osakeluettelon siirto isännöintijärjestelmästä ei vielä tee sähköistä omistajamerkintää huoneistolle

Kuvaus prosessista taloyhtiön ja osakkaan kannalta

- Kuvaus löytyy verkkosivuiltamme: https://osakehuoneistorekisteri.fi/taustatietoa

Onko taloyhtiö huoneistotietojärjestelmässä?

- 1.1.2019 lähtien isännöitsijäntodistuksessa on tullut olla tieto yhtiön ja osakkeen kuulumisesta huoneistotietojärjestelmään.
  - Oltava maininta myös mikäli yhtiö ei kuulu järjestelmään.
  - Ja onko osakehuoneistolla sähköinen omistajamerkintä huoneistotietojärjestelmässä

Mitä hyötyä on siirtymisestä huoneistojärjestelmään?

- 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.

Huoneistotietojärjestelmä tulee isännöinnin avuksi

- 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.

Isännöintijärjestelmien kytkentä huoneistotietojärjestelmään

- Maanmittauslaitos julkaisee rajapintapalvelut joulukuussa 2020.
- Tiedonsiirtomahdollisuus isännöintijärjestelmän ja huoneistotietojärjestelmän välille saadaan käyttöön Maanmittauslaitoksen arvion mukaan isännöintijärjestelmästä riippuen vuodesta 2021 alkaen.
- Tämän teknisen rajapinnan avulla osakeluettelon pohjatiedot voidaan siirtää huoneistotietojärjestelmään isännöintijärjestelmästä ja isännöintijärjestelmä voi hakea tietoja myöhemmin huoneistotietojärjestelmästä.
- Oman isännöintijärjestelmän toimittajalta voi kysyä tarkempaa aikataulua.

Ei isännöintijärjestelmää? Tai järjestelmää ei kytketä huoneistotietojärjestelmään?

- Entä jos taloyhtiöitä hallinnoidaan ilman isännöintijärjestelmää tai käytössä olevaa isännöintijärjestelmää ei olla kytkemässä huoneistotietojärjestelmään?
- Tällöin osakeluettelon siirtoon voi jo käyttää Maanmittauslaitoksen sähköistä siirtopalvelua.
- https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto

Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Mikäli kuolinpesät eivät ole toimittaneet esim. perukirjaa tai vastaavia asiakirjoja, tuleeko isännöitsijätoimiston sitä vaatia, jotta osakeluettelon mukainen siirto voidaan toteuttaa?**

- Jos omistaja on kuollut, osakeluettelon siirtopalvelussa ilmoitetaan henkilön nimi ja syntymäaika, jolloin palvelu hakee henkilön tiedot väestötietojärjestelmästä. Siirrossa ei ilmoiteta omistajaksi kuolinpesää.

Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Olen kiinnostunut siirtoon liittyvistä käytännön toimenpiteistä ja siitä, milloin isännöitsijät pääsevät tekemään siirtoa.**

- Isännöintijärjestelmän käyttäjien kannattaa tehdä osakeluettelon siirto vasta siinä vaiheessa, kun tiedonsiirto isännöintijärjestelmän ja huoneistotietojärjestelmän välillä saadaan käyttöön.
- Maanmittauslaitos julkaisee isännöintijärjestelmien rajapintapalvelut joulukuussa 2020.
  - Huom! Vaatii myös järjestelmätoimittajan toimenpiteitä.
- Kysy tarkemmasta aikataulusta omalta isännöintijärjestelmätoimittajalta.

Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Milloin rajapinta isännöintijärjestelmiin on käytettävissä?**
- **Aikataulutus? Ohjelmistojen valmius?**

- Maanmittauslaitos julkaisee isännöintijärjestelmien rajapintapalvelut joulukuussa 2020.
  - Huom! Vaatii myös järjestelmätoimittajan toimenpiteitä.
    - Osakeluettelon siirtotiedoston luominen
    - Isännöintijärjestelmän kytkentä huoneistotietojärjestelmään
    - Tietopalvelukyselyn toiminnallisuuden toteutus
- Kysy tarkemmasta aikataulusta omalta isännöintijärjestelmätoimittajalta.

Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Missä mennään järjestelmätoimittajien rajapintavalmiuden kanssa?**

- Järjestelmätoimittajien tarkempaa aikataulua voi tiedustella omalta isännöintijärjestelmätoimittajalta.
- Useampi järjestelmätoimittaja on aloittanut rajapintapalveluiden testaamisen koekäyttöympäristössä.
- MML julkaisee rajapintapalvelut joulukuussa 2020.

Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Koska siirrytään tai koska on parasta siirtyä?**

- Isännöintijärjestelmän käyttäjien kannattaa tehdä osakeluettelon siirto vasta siinä vaiheessa, kun tiedonsiirto isännöintijärjestelmän ja huoneistotietojärjestelmän välillä saadaan käyttöön.
- Jos taloyhtiötä hallinnoidaan ilman isännöintijärjestelmää tai käytössä olevaa isännöintijärjestelmää ei olla kytkemässä huoneistotietojärjestelmään voi ja kannattaa siirtyä heti
  - Huom! Tarkista ennen siirtoa, että siirtämäsi osakeluettelo on voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukainen. Näet voimassa olevan yhtiöjärjestyksen kirjauduttuasi osakeluettelon siirtopalveluun.
  - Jos yhtiöjärjestys ei ole ajan tasalla, tee yhtiöjärjestyksen muutos ennen osakeluettelon siirtoa ja anna tiedot sähköisessä muodossa (rakenteisena) PRH:n palvelussa.
  - Kun yhtiöjärjestyksen muutos on rekisteröity kaupparekisterissä, huoneistoselitelmän tiedot tulevat PRH:sta automaattisesti siirtopalvelun pohjatiedoiksi. Tällöin voit siirtää osakeluettelon täydentämällä osakeryhmien omistajatiedot ja rajoitukset.

Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Voiko pieni yhtiö tehdä siirron jo nyt, vaikka on isännöinti mutta ei haluaisi aikataulusyistä odottaa isännöintitoimiston 2021 tekemää siirtoa? Voiko hallituksen pj tehdä siirron hallituksen päätöksellä?**
- Osakeluettelon siirto kannattaa ehdottomasti tehdä yhteistyössä isännöitsijän kanssa, jotta isännöitsijällä ja isännöintijärjestelmässä ovat samat tiedot taloyhtiöstä kuin huoneistotietojärjestelmässä.
- Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja voi roolinsa puolesta tehdä osakeluettelon siirron siirtopalvelussa, mutta on vahvasti suositeltavaa tehdä siirto yhteistyössä isännöitsijän kanssa.
- Siirron tekeminen edellyttää lisäksi taloyhtiön hallituksen päätöksen.

Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Pitääkö ikivanhaa yhtiöjärjestystä muuttaa jotenkin ennen siirtoa?**
- **Pitääkö yhtiöjärjestyksen muutoksista päättää yhtiökokouksessa, jos ne ovat vain teknisiä, esim. pykälien numerointi muuttuu?**
- Jos yhtiöjärjestys ei ole ajan tasalla, tee yhtiöjärjestyksen muutos ennen osakeluettelon siirtoa ja anna tiedot sähköisessä muodossa (rakenteisena) Patentti- ja rekisterihallituksen palvelussa.
- Kun yhtiöjärjestyksen muutos on rekisteröity kaupparekisterissä, huoneistoselitelmän tiedot tulevat PRH:sta automaattisesti siirtopalvelun pohjatiedoiksi. Tällöin voit siirtää osakeluettelon täydentämällä osakeryhmien omistajatiedot ja rajoitukset.

Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Mitä isännöintitoimiston tulee tehdä ennen osakeluettelon siirtoa?**
- Päivitä kaupparekisteriin ajan tasalle taloyhtiön edustajatiedot, jotta osakeluettelon siirto onnistuu.
- Tarkista, että isännöinnin yhteystiedot ovat kaupparekisterissä oikein, jotta tieto omistajavaihdoksista, osakkaiden muuttuneista yhteystiedoista ja rekisteröinneistä tulee jatkossa oikealle isännöitsijälle.
- Kysy järjestelmätoimittajaltasi järjestelmäpäivityksen aikataulusta ja varmista, että isännöintijärjestelmästä voi ladata tietoja ulos tarvittavassa muodossa.

Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Mitä taloyhtiön tulee tehdä ennen osakeluettelon siirtoa?**
- Taloyhtiön hallituksen on tehtävä päätös osakeluettelon siirrosta.
- Päivitä kaupparekisteriin ajan tasalle taloyhtiön edustajatiedot, jotta osakeluettelon siirto onnistuu.
- Tarkista ennen siirtoa, että siirtämäsi osakeluettelo on voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukainen. Näet voimassa olevan yhtiöjärjestyksen kirjauduttuasi osakeluettelon siirtopalveluun.

Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Kun MML ilmoittaa isännöintitoimistolle asuntokaupoista, miten isännöintitoimisto saa tietää esim. vastikkeenmaksuvelvollisuuden siirtymisajankohdan myyjältä ostajalle?**
- Vastikkeenmaksuvelvollisuudesta sovitaan edellisen ja uuden omistajan välillä esim. kauppakirjassa.
- Ilmoittaminen isännöitsijälle on uuden omistajan vastuulla.

Etukäteen esitetyt kysymykset

- **Hur / när kan överföringen göras på svenska?**
- Lantmäteriverkets elektroniska tjänst för överföring av aktiebok på svenska ska publiceras i december 2020.
- Läs mer här: https://osakehuoneistorekisteri.fi/sv/overforing-av-aktiebok

Yhteenveto - ennen osakeluetteloiden siirtoa huolehdittavat asiat:

- Osakeluettelon siirron tekeminen edellyttää taloyhtiön hallituksen päätöksen.
- Päivitä kaupparekisteriin ajan tasalle taloyhtiön edustajatiedot, jotta osakeluettelon siirto onnistuu.
- 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:

- Jos et itse tee osakeluettelon siirtoa, hoida siirron tekevälle valtuudet kuntoon suomi.fi -palvelussa.
- Tarkista, että siirrettävät tiedot vastaavat yhtiön voimassa olevaa yhtiöjärjestystä.
- Lisätietoa löydät täältä: https://osakehuoneistorekisteri.fi/mita-taloyhtion-tulee-tehda-ennen-siirtoa

Yhteenveto - jos taloyhtiötä hallinnoidaan isännöintijärjestelmässä

- Kysy järjestelmätoimittajaltasi järjestelmäpäivityksen aikataulusta ja varmista, että isännöintijärjestelmästä voi ladata tietoja ulos tarvittavassa muodossa.
- Päätä, miten osakeluetteloiden tarkistustyö organisoidaan ja hoida tarkistustyötä tekeville valtuudet kuntoon suomi.fi -palvelussa.
- Huom! Isännöitsijä voi tarkistaa siirtopalvelussa jo ennen osakeluettelon siirtoa taloyhtiön tietoja

Asiointioikeudet
- kuka siirron voi tehdä?

- Isännöitsijä ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja saavat asiointioikeuden siirtopalveluun kaupparekisteritietojen perusteella.
  - Kaupparekisterissä pitää olla isännöitsijän tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan henkilötunnus, jotta sähköinen tunnistaminen siirtopalvelussa onnistuu.
  - Hallituksen muut jäsenet eivät voi kaupparekisterin roolin perusteella tehdä siirtoa

Asiointioikeudet
- kuka siirron voi tehdä?

- Taloyhtiön kaupparekisteriin merkitty nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö, yleensä isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja, voi suomi.fi-valtuudet-palvelussa valtuuttaa esim. isännöintiyrityksen henkilökuntaan kuuluvan henkilön tekemään osakeluettelon siirron taloyhtiön edustajana.
  - Valtuutus annetaan määräajaksi.
- Lue lisää yhtiön puolesta asioinnin valtuuttamisesta täältä: https://www.suomi.fi/ohjeet-ja-tuki/tietoa-valtuuksista/yrityksen-tai-yhteison-puolesta-asiointi.

Aikataulu

- Osakeluettelon siirtopalvelu huhtikuu 2020
- Isännöintijärjestelmien koekäyttöympäristö avattu huhtikuussa 2020
- Isännöintijärjestelmiin voidaan alkaa kehittämään osakeluettelon siirtoon liittyviä toimintoja ja tietopalvelukytkentöjä vuoden 2020 aikana
- Maanmittauslaitos avaa rajapintapalvelut joulukuussa 2020, lopullisen käyttöönoton aikataulu on kiinni isännöintijärjestelmän toimittajan aikatauluista.
- Isännöitsijä voi kysyä omalta järjestelmätoimittajalta arviota aikataulusta.

HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

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 9–16.

Lisätietoa

- Osakehuoneistorekisteri.fi -sivusto
  - Hankkeen aikainen sivusto, ohjeita ammattilaisille, osakeluettelon siirron tuki
  - Materiaalia sidosryhmien käyttöön
- Maanmittauslaitos.fi -sivusto
  - Tuotannon aikainen, pysyvä ohjeistus
  - Yksityishenkilöille, ammattilaisille
- Hakemuslomakkeet ja ohjeet:
  - https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/hakemuslomakkeet-ja-postitusosoitteet
- Huoneistokirjaamisen käsikirja:
  - https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kasikirjat-ja-korvaustiedot
- Videoinfot:
  - https://osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit

Kiitos mielenkiinnosta!

- Kysymyksiä, kommentteja ja palautetta voi antaa
  - palautelomakkeella, jonka linkin saat sähköpostiin
  - tilaisuuden esitysmateriaali julkaistaan osoitteessa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat

HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ