

Osakeluettelon siirtopalvelun verkkokoulutus isännöitsijöille ja taloyhtiöille

1.6.2021 klo 12.15 – 13.45
Maanmittauslaitos



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ



Huoneistotietojärjestelmä – osakeluettelon siirtopalvelu

- Ohjelma:
- 12.15 – 12.30 Tilaisuuden avaus
- 12.30 – 18.15 Osakeluettelon siirtopalvelun esittely
- 18.15 – 18.30 Yhteenveto



Tilaisuuden kulku

- Tilaisuutta ei tallenneta, vastaava infoja järjestetään lisää vuoden 2021 aikana
- Tulevat tilaisuudet <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat>
- Tässä tilaisuudessa keskitytään erityisesti osakeluettelon siirtopalvelun läpikäyntiin
- Syksyllä 2021 tulossa myös webinaareja isännöintijärjestelmän kytkemisestä huoneistotietojärjestelmään



Tilaisuuden kulku

- Voit kirjautua osakeluettelon siirtopalveluun osoitteessa:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>
 - Asiointioikeus isännöitsijällä ja hallituksen puheenjohtajalla
- Kysymyksiä voi esittää siirtopalvelun esittelyn aikana kirjoittamalla kysymyksen kokouksen keskusteluun
- 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.
- Isännöitsijäntodistuksessa oltava tieto onko yhtiö huoneistotietojärjestelmässä ja onko osakehuoneistolla sähköinen omistajamerkintä.



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.



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.



Huoneistotietojärjestelmä pähkinänkuoressa

- Kaikki Suomen taloyhtiöt ja osakehuoneistot siirtyvät vaiheittain Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin
- Tulevaisuudessa paperiset osakekirjat jäävät historiaan ja omistukset perustuvat sähköisiin merkintöihin
- Tulevaisuudessa tiedot osakehuoneistojen omistuksista ja panttauksista löytyvät huoneistotietojärjestelmästä



Siirtymävaiheet ja aikataulut

Uudet yhtiöt perustetaan sähköisesti huoneistotietojärjestelmään

- Uusien yhtiöiden osakehuoneistojen omistus-, panttaus- ja rajoitusmerkinnät huoneistotietojärjestelmässä

Vanhat yhtiöt siirtävät osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään

Paperisten osakekirjojen muuntaminen sähköisiksi omistajamerkinnöiksi

1/2019

04/2020

12/2020

04/2021

31.12.2023

31.12.2032

Uudet yhtiöt
(1.1.2019
jälkeen
perustetut)
huoneistotieto-
järjestelmään

Sähköinen osakeluettelon
siirtopalvelu avattu

Rajapinnat
isännöintijärjestelmiin

Yhtiöiden on siirrettävä
osakeluettelon ylläpito MML:lle
vuoden 2023 loppuun mennessä

Sähköiset
omistajamerkinnät
huoneistotieto-
järjestelmässä

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



Vanha taloyhtiö - huoneistotietojärjestelmään siirrytään kahdessa vaiheessa

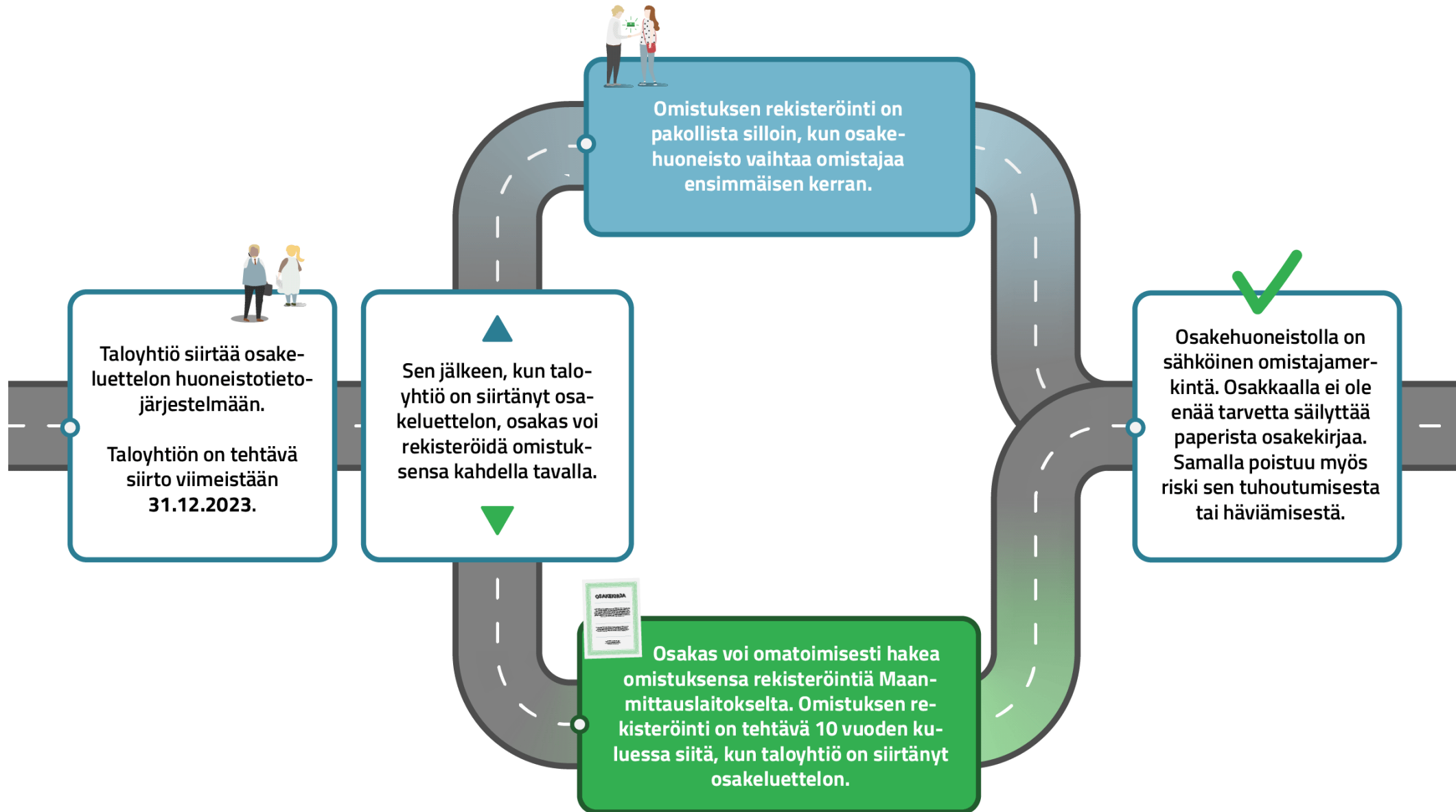
1. Taloyhtiö tai isännöitsijä siirtää osakeluettelon tiedot

- 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





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 taloyhtiötä 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>



Etukäteisen esitetyt kysymykset

- **Mitä vaateita isännöinti ohjelmistolla pitää olla, että siirto onnistuu. Ohjelmapäivitys tms.?**
- Isännöintijärjestelmästä pitää pystyä lataamaan tietoja ulos tarvittavassa muodossa. Voit kysyä järjestelmätoimittajaltasi tullaanko toiminnallisuutta toteuttamaan ohjelmistoon sekä tiedustella mahdollisesta järjestelmäpäivityksen aikataulusta.



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.



Taloyhtiöltä poistuvat velvollisuudet

- Yhtiöllä ei ole enää velvollisuutta selvittää huoneistojen omistajanvaihdoksia. Uuden omistajan hakiessa omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitos selvittää saannon. Taloyhtiö saa tiedon saannon rekisteröinnistä Maanmittauslaitokselta ensisijaisesti YTJ:ssä olevaan sähköpostiinsa tai YTJ:ssä olevaan viralliseen postiosoitteeseen.
- Yhtiön velvollisuus valvoa varainsiirtoveron suorittaminen osakkeiden omistajanvaihdosten yhteydessä päättyy. Maanmittauslaitos merkitsee omistajan osakeluetteloon saatuaan selvityksen varainsiirtoveron suorittamisesta suoraan Verohallinnolta.
- 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

- 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. Lue lisää Tietopalvelut taloyhtiöille -sivulta.
- Taloyhtiöllä 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.
- Isännöitsijäntodistukseen on merkittävä tieto siitä, kuuluuko taloyhtiö huoneistotietojärjestelmään ja perustuuko omistus osakekirjaan vai sähköiseen merkintään huoneistotietojärjestelmässä.
- 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.



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>
- Voit kirjautua osakeluettelon siirtopalveluun osoitteessa:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>



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>.



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](https://osakehuoneistorekisteri.fi) -sivusto
 - Hankkeen aikainen sivusto, ohjeita ammattilaisille, osakeluettelon siirron tuki
 - Materiaalia sidosryhmien käyttöön
- [Maanmittauslaitos.fi](https://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>