



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Osakeluettelon siirtopalvelun verkkokoulutus isännöitsijöille ja taloyhtiöille

28.10.2021

Markus Tast

Saija-Mariia Ropponen

Huoneistotietojärjestelmä – osakeluettelon siirtopalvelu

Ohjelma:

- 12.00 – 12.15 Tilaisuuden avaus
- 12.15 – 13.15 Osakeluettelon siirtopalvelun esittely
- 13.15 – 13.30 Siirtotiedoston esittely ja yhteenveto

Verkkokoulutus, osakeluettelon siirto

- 1 Tilaisuutta ei tallenneta, vastaava infoja järjestetään lisää vuoden 2021 aikana
- 2 Tulevat tilaisuudet <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat>
- 3 Esitysmateriaali julkaistaan myös yo. osoitteessa.

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

- 1 Taloyhtiöiden ja osakehuoneistojen tiedot sähköiseen rekisteriin.
- 2 Huoneistotietojärjestelmästä säädetään lailla.
- 3 Paperiset osakekirjat jäävät historiaan.

Uudet taloyhtiöt

- 1 Uudet yhtiöt perustettu tämän jälkeen vain sähköisesti
- 2 Osakekirjoja ei enää paineta.
- 3 Osakehuoneistoilla sähköinen omistajamerkintä huoneistotietojärjestelmässä

Vanhat taloyhtiöt

- 1 Vanhat yhtiöt siirtävät osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään.
- 2 Tämän jälkeen yksittäisen osakehuoneiston omistuksen voi rekisteröidä sähköiseen järjestelmään.
- 3 Samassa yhteydessä paperinen osakekirja mitätöidään Maanmittauslaitoksen toimesta.
- 4 Osakeluettelon siirto ei tee osakehuoneistoille sähköistä omistajamerkintää.
- 5 Huom! Taloyhtiö eikä osakas ei tuhoa osakekirjoja.

100 000

omistajan vaihdosta **68 000**

30 000

asuntokauppaa

muuta omistuksen vaihdosta

214 000

isännöitsijäntodistusta

124 000

panttaustapahtumaa **85 000**

myyntitoimeksiantoa



2 500 000
omistajaa

Huoneistotietojärjestelmä 25.10.2021:

7142 taloyhtiötä
120 000 osakeryhmää
3900 uutta yhtiötä
3242 siirrettyä yhtiötä

1 100

uutta asunto-
osakeyhtiötä vuodessa

1 500 000

osakehuoneistoa

100 000

asunto-osakeyhtiötä

Huoneistotietojärjestelmä

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

Siirtymävaiheet ja aikataulut (HTJ:n ensimmäinen vaihe)

Uudet yhtiöt perustetaan sähköisesti hallittaviksi. Osakehuoneistojen omistuksen ja panttauksen rekisteröinti HTJ:hin. Tietopalvelut uusista yhtiöistä ja osakehuoneistoista.

Vanhat yhtiöt siirtävät osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään. Tietopalvelu siirrettyistä yhtiöistä (osakeluettelo)

Paperisten osakekirjojen muuntaminen sähköisiksi omistajamerkinnöiksi.

Siirrettyjen yhtiöiden osakehuoneistojen omistuksen ja panttausten rekisteröinti HTJ:hin. Tietopalvelu osakehuoneistoista, jotka ovat rekisteröineet omistuksen.

1/2019

12/2023

12/2033

Uudet yhtiöt perustamisesta lähtien HTJ:ssa

Vanhojen yhtiöiden siirrettävä osakeluettelon ylläpito MML:lle 2023 loppuun mennessä

Vanhojen yhtiöiden osakehuoneistoilla sähköinen merkintä HTJ:ssä

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

Vanha taloyhtiö - huoneistotietojärjestelmään siirrytään **kahdessa** vaiheessa

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

Mitä hyötyä taloyhtiölle?

- 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.

Mitä hyötyä taloyhtiölle?

- 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.

Isännöintijärjestelmä ja huoneistotietojärjestelmä?

- Maanmittauslaitos julkaissut rajapintapalvelut.
- Tiedonsiirtomahdollisuus isännöintijärjestelmän ja huoneistotietojärjestelmän välille saadaan käyttöön Maanmittauslaitoksen arvion mukaan isännöintijärjestelmästä riippuen vuosien 2021-22 aikana.
- Siirtotiedoston avulla osakeluettelon pohjatiedot voidaan siirtää huoneistotietojärjestelmään isännöintijärjestelmästä ja isännöintijärjestelmä voi hakea tietoja myöhemmin huoneistotietojärjestelmästä.

Ei isännöintijärjestelmää? Tai järjestelmää ei kytkeä huoneistotietojärjestelmään?

- Entä jos taloyhtiötä hallinnoidaan ilman isännöintijärjestelmää tai käytössä olevaa isännöintijärjestelmää ei olla kytkemässä huoneistotietojärjestelmään?
- Tällöin osakeluettelon siirron voi jo tehdä Maanmittauslaitoksen sähköisessä siirtopalvelussa.
- <https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Tarvitaanko henkilötunnusta tai syntymäaika osakkaalle?

- Osakeluettelon siirrossa henkilöosakkaan syntymäaika on pakollinen tieto. Tieto on ollut pakollinen osakeluettelossa jo ennen huoneistotietojärjestelmää. Henkilötunnusta ei voi syöttää osakeluettelon siirtopalvelussa, mutta se on mahdollista tuoda isännöintijärjestelmästä siirtotiedostolla.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Ottakaa huomioon, että koulutukseen osallistuu myös rakennusliikkeiden edustajia, kun meille ei ole omia koulutuksia. Meillä on vielä muutamia ennen vuotta 2019 perustettuja yhtiöitä, jotka siirretään ennen kaupankäynnin aloittamista sähköiseen huoneistotietojärjestelmään.

- Rakennusliikkeiden edustajille voidaan tarvittaessa järjestää omakin koulutus.
- <https://osakehuoneistorekisteri.fi/rakennuttajille> -sivulta löytyy tietoa RS-menettelystä, ennen, RS:n aikana ja jälkeen tehtävistä toimenpiteistä.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Mitään tietotetta ei ole tullut taloyhtiölle, ihan sattuman kauppaa, että kuulimme tästä. Saisiko jotain paperiversiota edes taloyhtiöt?

- Maanmittauslaitos on lähestymässä kaikkia taloyhtiöitä, jotka eivät ole siirtäneet osakeluetteloja myös paperipostilla.
- Lisätietoa osakeluettelon siirrosta löytyy hankkeen sivuilta:
 - <https://osakehuoneistorekisteri.fi/etusivu>
 - <https://osakehuoneistorekisteri.fi/taloyhtiöille-ja-isannoitsijoille>
 - <https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>
 - <https://osakehuoneistorekisteri.fi/esitteet-logot-kuvat>

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Mitä pitää hallituksen päätökseen sisällyttää päätettäessä siirtää osakkeet sähköiseen MML:n rekisteriin?

- Riittää erillinen päätös hallituksen pöytäkirjassa, esim. ”Hallitus päätti, että taloyhtiön osakeluettelo siirretään Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään.”

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Huoneistotietojärjestelmässä on A ja B huoneistojen osakkeiden määrät merkitty väärin. Kaikilla taloyhtiöiden osakkailla on 50 osaketta.

Miten ne korjataan?

- Kun osakkeiden määrät ovat oikein yhtiöjärjestyksessä, niin osakkeiden määrän voi korjata oikeaksi osakeluettelon siirtopalvelussa.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Edellyttääkö siirto osakkailta toimenpiteitä (ennen/jälkeen) oman pankin suuntaan, missä osakekirjat ovat asuntolainan vakuutena?

- Pankki voi hakea omistuksen rekisteröintiä puolestasi. Omistuksen rekisteröinnin yhteydessä mitätöidään paperinen osakekirja ja rekisteröidään panttaukset.
- Omistuksen rekisteröintiä ja paperisen osakekirjan mitätöintiä on haettava kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään.
- Pakollista omistuksen rekisteröinti on, kun osakehuoneisto vaihtaa ensimmäisen kerran omistajaa osakeluettelon siirron jälkeen.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



Tarvitseeko keskinäisen kiinteistöyhtiön liittyä huoneistojärjestelmään jos ko.yhtiö on perustettu ennen v.2019?

- Ko. yhtiölle liittyminen huoneistotietojärjestelmään on vapaaehtoista.
- Jos yhtiö halutaan järjestelmän piiriin, niin tee ensimmäiseksi yhtiöjärjestyksen muutos kaupparekisteriin PRH:n sähköisessä muutospalvelussa:
 - muuta yhtiön oikeudellinen muoto keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi.
 - lisää yhtiöjärjestykseen säännös yhtiön kuulumisesta huoneistotietojärjestelmään (AsOyL 2:1a§)
 - anna yhtiöjärjestyksen tiedot rakenteisina vaadittujen tietojen, mm. huoneistoselitelmän, osalta.

Etukäteisen esitetyt kysymykset



1. Toimitetaanko kauppakirjat siirron jälkeenkin isännöitsijöille?

- Uuden omistajan on hyvä toimittaa kauppakirja isännöitsijälle, jotta isännöitsijä tietää esim. vastikemaksujen velvollisuuden siirtymisestä.

2. Mitä jos uusi omistaja ei rekisteröi asuntoa nimiinsä, kuka maksaa vastikkeet?

- Asunnon omistusoikeus siirtyy kaupantekohetkellä, joten uusi omistaja on velvollinen maksamaan myös vastikkeet.

3. Mistä isännöinti saa uusien osakkaiden henkilötunnukset esim. perintää varten?

- Jos käytössä on huoneistotietojärjestelmään kytkettävä isännöintijärjestelmä, osakkaiden henkilötunnukset on mahdollista saada rajapintapalvelun kautta <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/huoneistotietojen-rajapintapalvelut-4>.

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.

Yhtiöltä 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.

Yhtiöltä poistuvat velvollisuudet

- Yhtiön velvollisuus valvoa varainsiirtoveron suorittaminen osakkeiden omistajanvaihdosten yhteydessä päättyy.
- Maanmittauslaitos merkitsee omistajan osakeluetteloon saatuaan selvityksen varainsiirtoveron suorittamisesta suoraan Verohallinnolta.

Yhtiöltä poistuvat velvollisuudet

- 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.
- Lisätietoa löytyy Tietopalvelut taloyhtiöille –sivulta:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/tietopalvelut-taloyhtiöille>.

Taloyhtiöllä säilyvät tai uudet velvollisuudet

- Taloyhtiön 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 säilyvät tai uudet velvollisuudet

- 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:

- 1 Osakeluettelon siirron tekeminen edellyttää taloyhtiön hallituksen päätöksen.
- 2 Päivitä kaupparekisteriin ajan tasalle taloyhtiön edustajatiedot, jotta osakeluettelon siirto onnistuu.
- 3 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

- 1 Jos et itse tee osakeluettelon siirtoa, hoida siirron tekeväälle valtuudet kuntoon suomi.fi –palvelussa.
- 2 Tarkista, että siirrettävät tiedot vastaavat yhtiön voimassa olevaa yhtiöjärjestystä.
- 3 Lisätietoa:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/mita-taloyhtion-tulee-tehda-ennen-siirtoa>
- 4 Osakeluettelon siirtopalvelun osoite:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>

Yhteenveto - jos taloyhtiötä hallinnoidaan isännöintijärjestelmässä

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

Asiointioikeudet

- kuka siirron voi tehdä?

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

Asiointioikeudet

- kuka siirron voi tehdä?

- 1 Taloyhtiön kaupparekisteriin merkitty nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö, yleensä isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja, voi suomi.fi-valtuudet-palvelussa valtuuttaa:
- 2 esim. isännöintiyrityksen henkilökuntaan kuuluvan henkilön tekemään osakeluettelon siirron taloyhtiön edustajana.
- 3 Lue lisää yhtiön puolesta asiointiin 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 –sivusto
- [Maanmittauslaitos.fi](https://www.maanmittauslaitos.fi) -sivusto
- Hakemuslomakkeet ja ohjeet:
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/hakemuslomakkeet-ja-postitusosoitteet>
- Tilaisuuksien materiaalit, käyttöohje ja ohjevideot:
 - <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit>
 - <https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet>
 - <https://osakehuoneistorekisteri.fi/isannoinnin-ohjevideot>

Kiitos mielenkiinnosta!

Kysymyksiä, kommentteja ja palautetta voit antaa palaute-lomakkeella, jonka linkin saat sähköpostiin.

Tilaisuuden esitysmateriaali löytyy osoitteessa:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat>



Yhteiseen suuntaan

