

## Kiinteistöasioiden digipäivä 2.11.2017

### ASREK-info

#### Kysymykset ja vastaukset:

#### Sähköisen asunto-osakerekisterin (ASREK) toteutusohjelman eteneminen sekä hankkeen aiheuttamat muutokset 1.1.2019 alkaen

Mitä tarkoittaa tuo rakenteinen muoto? Tiedot ryhmitellään loogisiin kokonaisuuksiin, joita voidaan käsitellä automaattisesti. Vapaamuotoista tekstiä vältetään.

Hyväksyykö sähköinen järjestelmä asiamiehen valtuutukset (asianajovaltakirja), jotta nimenkirjoitusoikeuden omaavan ei ole pakko allekirjoittaa hakemusta? Valtuutukset voidaan antaa suomi.fi palvelussa.

Voiko "massasiirron" kuitenkin halutessaan tehdä myös vanhoille yhtiöille? Mikäli kysymyksessä tarkoitetaan ennen 2019 perustettujen yhtiöiden osakeluettelotietojen tarkistamista, massasiirto on tarkoitettu näille.

ASREK-järjestelmään joku muu viranomainen tai vakuutusyhtiö katseluoikeuden? ASREK-järjestelmästä tullaan tuottamaan tietopalvelua eri muodoissa eri käyttötarkoituksiin.

Onko vähittäinen siirto "pakotettu" vai voiko yhtiön osakkeet siirtää halutessaan myös massana? Yhtiön koko osakeluettelo tarkistetaan yhdellä kertaa. Sähköiset omistus- ja panttausmerkinnät tehdään huoneistokohtaisesti vaihdannan tai panttauksen yhteydessä.

Kuka vastaa, että 1. kaupan jälkeen paperinen osakekirja mitätöidään? Omistuksen tai panttauksen kirjaava taho vastaa osakekirjan mitätöinnistä.

Miten varmistetaan, että isännöitsijät tuottavat kaikki tiedot ASREKiin? Onko tulossa pakottavaa lainsäädäntöä? (Olisi suotavaa...) Tämä asia ratkaistaan lopullisesti lainsäädännössä.

Kuka ja missä fyysinen osakekirja kerätään, mitätöidään ja säilytetään, kuinka kauan säilytetään. Omistuksen tai panttauksen kirjaava taho vastaa osakekirjan mitätöinnistä. Tämä asia ratkaistaan lopullisesti lainsäädännössä.

Miten issarista näkee, että tämän huoneiston omistusmerkintä on jo ASREKissa tai ei? Tästä tulee merkintä ASREKiin. Vuodesta 2019 alkaen tämä merkintä kannattaa tarkastaa jokaisen luovutuksen yhteydessä.

Ilmeisen paljon tarvitsee työvoimaa myös rekisterinpitäjien osalta? Tämä riippuu siitä, kenelle annetaan kirjaamisoikeudet. Tämä asia ratkaistaan lopullisesti lainsäädännössä. Rekisterin perustamisvaihe edellyttää tietojen keräämistä ja muuttamista sähköiseen muotoon, mistä aiheutuu työtä.

Pitääkö järjestelmään tunnistautua aina henkilönä vai onko mahdollisuus roolivaltuutukseen, esim. isännöintiyrityksen kiinteistösihteeri täyttää lomakkeet ja isännöitsijä allekirjoittaa => onko sihteerin aina tunnistauduttava henkilönä ja onko sihteerillekin aina määriteltävä mitä yhtiöitä voi käsitellä? Edellyttää aina vahvan tunnistautumisen (henkilötasolla). Valtuutus on tehtävä henkilötasolle.

Miksi puhutaan vain myynneistä, eikö kaikki saannot siirrä "huoneistoa" ASREKiin? Kaikki saannot tulevat ASREKin piiriin.

Ei ole realistista, että ammattimaiset isännöitsijätoimistot käyttäisivät ASREKin tarjoamaa järjestelmää. Työ pitää tehdä omassa järjestelmässä rajapinnan kautta. Edelleen, eivät isännöintiyritykset sen enempää kuin muutkaan isommat toimijat pysty käyttämään erillisiä palveluita. Tiedot pitää saada rajapinnan kautta omaan järjestelmään, jossa koko toimintaprosessi hoidetaan. "Valtuutukset" hoidetaan silloin järjestelmien välillä. ei suomi.fi-palvelussa. Osakeluettelon tarkistaminen on kertaluotoinen tehtävä, joten siihen ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa mm. vahvaan tunnistukseen ja valtuutukseen perustuvia vuorovaikutteisia intgeraatioita isännöintijärjestelmiin. Isännöintijärjestelmille tarjotaan kuitenkin mahdollisuus toteuttaa osakeluettelon siirto tiedostona tarkistusta varten. ASREK tulee tarjoamaan isännöintijärjestelmille rajapinnan asunto-osakeyhtiöiden hallintatehtävissä tarvittaville ASREK-tiedoille.

Jos osakkeenomistaja vaihdannan ulkopuolella haluaa muuttaa osakekirjan sähköiseksi, onnistuuko? Omistaja voi halutessaan muuttaa osakekirjan sähköiseksi merkinnäksi hakemalla toimenpidettä kirjaajalta. Tämä edellyttää, että ao. asunto-osakeyhtiön on tarkistanut tietonsa ASREK:issa.

Onko "huoneisto" käsite ASREKin tietomallissa. Onko osakkeellinen autopaikka huoneisto vai jotain muuta? [Huoneisto-käsite on ASREKin tietomallissa.](#) [Autopaikka ei ole huoneisto, mutta sitä voidaan hallita osakeryhmällä.](#)

Odotellaanko orgaanista siirtymistä hissukseen omistajanvaihdosten kautta, vai onko esim. isännöintiyrityksen mahdollista tehdä massasiirto omista yhtiöistään kertarysäyksellä? [Tällä hetkellä ajatus on, että sähköinen omistajamerkintä tehdään omistajavaihdosten tai panttausten kautta.](#)

Ovatko isännöinnin toiminnanohjausjärjestelmiä tarjoavat yritykset mukana rajapinnan kehittämisessä? [Kyllä ovat. Eri sidosryhmiä kuullaan hankkeen eri vaiheissa.](#)

Kuulostaa jopa hieman byrokraattiselta tuo omistusoikeuden kirjaaminen manuaalisine työvaiheineen. Kehitystä?? [Lainsäädäntöryhmä toivoo palautteita esitetyistä linjauksista.](#)

Miksi pankin pitäisi "hakea" panttausmerkintää? Eikö pankit voisi vain ilmoittaa sovitun panttauksen viranomaisen rekisteriin? [Lainsäädäntöryhmä pohtii, ketkä voivat tehdä rekisterimerkintöjä: onko se pelkäämään viranomaistoimintaa vai voiko esim. pankit toimia kirjaajan roolissa.](#)

Kuinka ja kuka tekee siirron ASREKiin kuolinpesien ja lahjoitusten osalta? Tuleeko osakkaalle velvoite toimittaa kaikki materiaali viranomaiselle? Rekisteröikö viranomainen myös kuolinpesän osakkaiden tiedot ASREKiin? [Kuolinpesäluovutusten sekä lahjoitusten osalta merkinnät ASREKiin tekee kirjaaja. Periaatteet kirjaamisen tutkintavelvollisuuden laajuudesta tullaan säätämään laissa. Tämä tulee vaikuttamaan päätöksen perusteeksi toimitettavien asiakirjojen laajuuteen.](#)

Hyvä puheenvuoro Danske bankin edustajalta. Suuntaus on nyt taaksepäin jos näillä suunnitelmilla mennään! [Lainsäädäntöryhmä toivoo palautteita esitetyistä linjauksista.](#)

Onko lohkoketjuun perustuva omistus- tai panttausmerkintä julkista luottamusta nauttiva rekisteri? Siinähan kukaan ei voi muokata jälkikäteen tietoa kenenkään muun huomaamatta. [Rekisteri tulee sisältämään ajan- taisen tiedon omistuksista ja panttausmerkinnöistä. Lohkoketjussa hallitaan sopimuksiin liittyviä transaktioita, joka tuottaa syötteitä rekisterille \(merkinnät\).](#)

Nykyinen as oy laki ei velvoita uutta osakasta ilmoittamaan saanostaan esim kuolinpesätilanteessa. Lakiin tarvitaan tältä osin muutos. [Kuolinpesään liittyvien saantojen rekisteröintivelvoitteesta tuullaan päättämään lainsäädännössä. Mikäli kohteelle on vahvistettu sähköinen omistajamerkintä, tulee omistajamerkinnäksi automaattisesti kuolinpesä.](#)

Onko diffuusiot ja fuusiot otettu työryhmässä huomioon lähinnä ajatellen asumisoikeusmaailmaa, jossa perustetut taloyhtiöt fuusioidaan omistajatahoon valmistumisen jälkeen melkoisella viiveellä? [Fuusiot ja diffuusiot on huomioitu niin, että PRH välittää ASREK:lle jatkajatiedon, kun sulautuminen tai jakautuminen on pantu täytäntöön.](#)

Oletan, että yhtiöjärjestyksessä voidaan huomioida mm. määräosaomistukset varmaankin vapaassa tekstikentässä. [Asunto-osakeryhmien omistusosuudet ilmoitetaan rakenteisena tietona murtolukuna.](#)

Mitä tietoa omistajasta pitää olla kun tehdään migraation tarkistusta? Nykyisissä järjestelmissä on edelleen satoja tuhansia osakkaita ilman henkilötunnuksia. Samoin saantoja voi olla tehty yhtiön tietämättä. Velvoitetaanko yhtiön tarkastamaan tiedot jollain aikataululla? [Yhtiö ilmoittaa heidän tiedossaan olevat omistajat, jotka ovat viety osakeluetteluun. Yhtiö ei voi tietää omistajaa, jos luovutuksia on tapahtunut niin, että siitä ei ole yhtiölle ilmoitettu. Yhtiön ei tarvitse näitä selvittää. Yhtiö voi hyödyntää viranomaisjärjestelmistä saatuja tietoja tietojen tarkistamisessa.](#)

Viranomaisen olemiseen on peruste käynnistämisvaiheessa, mutta lienee jatkossa mahdollista sähköisellä tunnistamisella sähköisiä omistajamerkinnöillä olevia huoneistoja luovuttaa siten, että merkintä tulisi automaattisesti rekisteriin. Mutta kuolinpesien osalta ei varmastikaan päästä irti viranomaisesta koskaan. Kestää ilmeisen kauan, että rekisteri on kattava, eihän joidenkin huoneistojen osalta tapahdu vuosikymmeniin ainuttakaan muutosta. Onko suunnitteilla jokin deadline näille tapauksille? [Tavoitteena on, että tällaisia sähköisiä kaupankäyntijärjestelmiä, joiden kautta huoneistoja voidaan luovuttaa automaattisia tarkistuksia hyödyntäen, syntyy. Digitaalisten palvelujen hyödyt voidaan saavuttaa, vaikka tietojen kattavuus ei olisi 100 %. Kuitenkin valtaosa huoneistoista ja niiden omistaja- ja panttaustiedoista tulisi olla rekisterissä, jotta digitaalisten palveluiden olisi merkittävää hyötyä toimijoille. Niiden yksittäisten osakehuoneistojen osalta, jotka eivät ole tulleet vaihdannan tai vakuushallinnan kohteiksi pitkänkään ajan kuluessa, voidaan tilannetta tarkastella lainsäädännössä myöhemmin. Perintösaantojen automatisointi on vaikeampaa, koska saannot ovat monimutkaisempia eikä ole olemassa rekisteritietoja, jota voitaisiin hyödyntää. On oletettavaa, että näiden osalta työ jatkuu manuaalisena.](#)

Onko pohdittu vaihtoehtoa, että omistaja voisi halutessaan muuttaa osakekirjan sähköiseksi ilman omistajanvaihdosta tai niin, että asunto-osakeyhtiö päättää muuttaa kerralla kaikki osakekirjat sähköisiksi. Omistaja voi halutessaan muuttaa osakekirjan sähköiseksi merkinnäksi hakemalla toimenpidettä kirjaajalta. Tämä edellyttää, että ao. asunto-osakeyhtiön on tarkistanut tietonsa ASREK:issa. Sen sijaan asunto-osakeyhtiö ei voi muuttaa osakekirjoja sähköiseksi merkinnäksi. Tämä edellyttää aina omistajan hakemusta.

Nykyinen as oy laki ei edellytä osakkaalta henkilötunnusta. Miten siis yksilöidään osakas viranomaisrekisteriin? Rekisteriin saadaan tiedot viranomaisen tiedoista.

Olisiko valtuutuspalveluun mahdollista saada rajapinta, tms. jota kautta toimitettaisiin yhtiöiden valtuutettavat henkilöt? Ettei kaikkia tarvitse tallennella erikseen käyttöliittymän kautta. Valtuuden tulevat kaupparekisteriin merkityistä toimielintiedoista. Näiden perusteella nimenkirjoitusoikeudelliset voivat valtuuttaa yhteisötään valtuutusmanagerin (ei tarvitse olla toimielinroolissa oleva henkilö), joka voi hallinnoida valtuuksien myöntämistä ko. yhteisön osalta, eli työ jakautuu organisaation edustajille siten, että kukin voi hallita oman yksikkönsä osalta.

Huomioidaan tämä asiakastoive tietojen toimittamisesta rajapinnan kautta, joskin se ei ole aivan lähitulevaisuuden toteutuslistalla. Toivottavasti edellä mainittu hallinnointitapa kuitenkin tuottaa jo sellaisenaan sopivan käyttökokemuksen. (VRK)

Yritysvaltuutus suomi.fi:ssä, kenelle valtuutus silloin käytännössä annetaan? Yrityksen kaikille nimenkirjoittajilleko? Miten valtuutus toimii valtuutetun organisaation sisällä, jos esim. asianajotoimistossa on 30 juristia mutta valtuutus on organisaation y-tunnuksella? VRK: Yrityksen nimenkirjoittajia ei tarvitse erikseen valtuuttaa, vaan tämä "valtuustieto" löytyy jo Kaupparekisteristä tai YTJ:stä. Eli yritysten nimenkirjoitukselliset voivat asioida (omilla henkilökohtaisella vahvalla tunnistusvälineellä tunnistautuneena) jo suoraan edustamansa yrityksen nimissä niissä asiointipalveluissa, jotka ovat ottaneet Valtuuksien valtuustarkistuksen käyttöön. Jos nimenkirjoitukselliset eivät hoida asiointia, he voivat Suomi.fi-valtuuksissa käydä valtuuttamassa työntekijöitään asiomaan niissä asiointipalveluissa, jotka ovat ottaneet käyttöön Valtuuksien (sähköiseen valtuuteen perustuvan) valtuustarkistuksen. Jos nimenkirjoitusoikeudelliset eivät hoida edes valtuuttamista, he voivat valtuuttaa Suomi.fi-valtuuksissa jonkun työntekijän valtuuttamaan firman muita työntekijöitä asiomaan firman nimissä tai firman asiakkailtaan saamien valtuuksien puitteissa.

Osakeomistuksen kirjaamista ei kannata siirtää "yhteen" putkeen . Nyt tuhannet isännöitsijät hoitavat omistusrekisterointeja, niin jokainen ymmärtää että miten käy kun siirretään tuhansien työmäärä yhteen putkeen (jollakin muulla tavalla pitää ratkaista). Tällä hetkellä ei ole tiedossa lopullisia kirjaajatahoja. Asia ratkaistaan lainsäädännössä.

Kuka toimii isännöitsijän roolissa skenaarioissanne silloin kun taloyhtiö on valinnut isännöitsijäksi yhteisön? Jos isännöitsijäksi valitaan isännöintiyhteisö, on tällöin aina pakko valita päävastuullinen isännöitsijä. Päävastuullisen isännöitsijän on oltava isännöintiyhteisön hallituksen tai vastaavan johtuelimen jäsen, toimitusjohtaja tai yhteisön palveluksessa, jollei asunto-osakeyhtiön ja isännöintiyhteisön kesken toisin sovit.

Vaikutus osakeyhtiölakia noudattaviin Keskinäisiin Kiinteistöosakeyhtiöihin vs. asunto-osakeyhtiölain määräyksiä noudattaviin keskinäisiin? Onko näkyvissä näiden osakekirjojen ymv. ylläpito? Kiinteistömanagerina kiinnostavat samassa salkussa olevien, mutta näin ollen mahdollisesti eriarvoisessa asemassa olevien KeKi-yhtiöiden käsittely. ASREK:in ensimmäinen käyttöönotto kattaa sekä asunto-osakeyhtiöt että keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt.

Tuleeko yhtiön osakeluettelon siirrosta ASREK:iin pakollista? Asia ratkaistaan lainsäädännössä.

Henkilökohtainen tunnistautuminen ja valtuuttaminen on valtavan suuri työ suurille isännöintialan yrityksille, tähän pitäisi saada toimivampi ratkaisu. Henkilöt vaihtuvat usein, niin vastuulliset isännöitsijät kuin kiinteistösihteeritkin, jotka käytännössä päivystöitä tekevät. Käytettäessä palvelurajapintoja voidaan asiointivaltuudet hoitaa tukeutuen järjestelmätason integraatoratkaisuihin. Kun käytetään ASREK:n sovelluskäyttöliittymiä, käyttäjien asiointioikeudet pitää järjestää ja hallita käyttäjätasoisena tietona, ja tähän on ratkaisuna suomi.fi-tunnistaminen ja -valtuutus. Joka tapauksessa jossakin käyttäjätiedot pitää hallita. Valtuuttaminen on maksutonta. Isännöitsijätiedon päivittäminen kaupparekisteriin on muutoinkin tehtävä.

Jälkipanttaukset hoitunevat sopimuksineen myös jossain vaiheessa asrekin kautta...Mahdollisuus euro-määräisiin panttausmerkintöihin tulee poistamaan tarpeen jälkipanttauksille.

Ison yrityksen ei ole mahdollista käyttää palveluja henkilökohtaisella kirjautumisella, työllistää aivan liikaa. Ongelmia tulee myös tilanteissa, joissa henkilöt vaihtuvat eikä Kaupparekisteri ole ajan tasalla. Sitäkään palvelua ei voi sujuvasti käyttää sähköisesti ja paperiprosessi on auttamattoman hidas. Palvelurajapintoja on tulossa käyttöön, mutta ei todennäköisesti vielä vuoden 2019 alusta. Kaupparekisteri tulee pitää ajan tasalla jo nyt.

Tuleeko osakekirja "automaattisesti" 1.1.2019 jälkeen kun perustan yhtiön sähköisesti? Maksaako tämä osakekirjojen "painatus". Jos yhtiö on perustettu 1.1.2019 jälkeen, rekisteröidään omistukset suoraan AS-REK järjestelmään. Kun asunto-osakeyhtiö perustetaan, niin perustamisvaiheessa tulee ilmoittaa osakkeiden omistajat. PRH toimittaa automaattisesti omistajatiedot yhtiön rekisteröinnin jälkeen ASREK järjestelmälle jonne ne merkitään. Tästä ei peritä erillistä maksua.

Milloin siirrytään sähköisellä laskutusosoitteella maksamiseen? Voisiko tämä tapahtua mahdollisimman pian? Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kaupparekisteri-ilmoituksen voi maksaa myös ilmoittamalla verkkolaskutusosoitteen. Tämä toiminnallisuus tulee tuotantoon samaan aikaan ASRE-Kin kanssa eli vuoden 20119 alusta.