

Kymmenen kysymystä ja vastausta huoneistotietojärjestelmästä

Maanmittauslaitoksen Digipäivä 19.11.2019

Saija Korhonen MML



1. Milloin paperisesta osakekirjoista pitää siirtyä sähköiseen merkintään?

- Siirtymäaika osakeluettelon siirrolle:
 - 1.5.2019 - 31.12.2022
 - Taloyhtiön vastuulla
- Siirtymäaika paperisten osakekirjojen muuttamiselle:
 - 10 vuotta osakeluettelon siirrosta (*kirjaamisvelvollisuus*)
 - Omistajan vastuulla, paitsi
- Jos saat/hankit huoneiston osakeluettelon siirron jälkeen:
 - Osakekirjan mitätöintiä/omistuksen rekisteröintiä on haettava 2 kk:n kuluessa saantokirjan allekirjoittamisesta (uusi asunto tai verovapaa saanto: 2 kk omistusoikeuden siirtymisestä)
 - Ostajan vastuulla (*kirjaamisvelvollisuus*)
- Kun panttaus halutaan rekisteriin osakeluettelon siirron jälkeen

2. Voiko kuka tahansa saada HTJ:stä tietoa omistuksista sekä asuinpaikasta ja käyttää tietoa suoramarkkinointiin tms?

- Vaikka pääsääntönä on osakehuoneistorekisteritietojen julkisuus, on tietojen luovuttaminen tarkkaan säädeltyä (JulkisuusL, HTJ-laki)
- Tietopalvelua annetaan tulosteilla:
 - Osakeluettelo (koko taloyhtiön huoneistot)
 - Osakehuoneistotuloste (yksittäisen huoneiston tiedot)
 - Omat tiedot maksutta
 - Omistajatietoja ei luovuteta Maanmittauslaitoksesta suoramarkkinointi-, mielipide- tai markkinointitutkimuksia varten



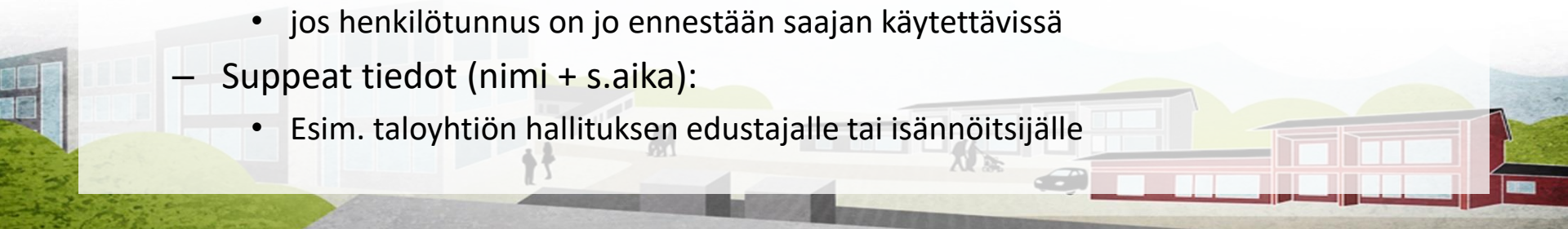
2. Voiko kuka tahansa saada HTJ:stä tietoa omistuksista sekä asuinpaikasta ja käyttää tietoa suoramarkkintiin tms?

- Osakeluettelon julkisuus (AsOyL 2:15)
 - Osakeluettelosta on kaksi tulostetta: julkinen ja ns. taloyhtiön osakeluettelo
 - Jokaisella oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada luettelosta tai sen osasta jäljennös
 - Julkinen osakeluettelo (sisältää vain omistajan nimen)
 - Taloyhtiön osakeluettelo (omistajan nimi + osoite + syntymäaika) voidaan luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan
 - Käyttötarkoitus ja peruste tarkistetaan
 - Taloyhtiön työväline



2. Voiko kuka tahansa saada HTJ:stä tietoa omistuksista sekä asuinpaikasta ja käyttää tietoa suoramarkkinointiin tms?

- Osakehuoneistotulosten julkisuus (HTJL 19 §: julkisten tietojen luovuttaminen HTJ:n tarkoituksiin)
 - Laajat tiedot (nimi + hetu) voidaan luovuttaa:
 - osakkeenomistajalle, osa-omistajalle tai hänen valtuuttamalleen
 - luonnolliselle henkilölle, jolla on henkilökohtainen tai kotitalouttaan koskeva asia
 - esim. on sovittu osakkeen ostamisesta tai luovutuskirjan laatimisesta
 - omistajan suostumuksella
 - luotonantoa, saatavan perimistä varten, vakuutus-, luottolaitos-, maksupalvelu- ym. toimintaa varten
 - jos henkilötunnus on jo ennestään saajan käytettävissä
 - Suppeat tiedot (nimi + s.aika):
 - Esim. taloyhtiön hallituksen edustajalle tai isännöitsijälle



3. Mikä isännöitsijänä on roolini tässä uudistuksessa, hoidanko esim. osakekirjojen mitätöinnin?

- Isännöitsijä huolehtii:
 1. Tarkista, että taloyhtiön yhtiömuoto kaupparekisterissä on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö;
 2. Tarkista taloyhtiön kaupparekisterissä olevat yhteystiedot ajantasalle (ytj.fi), jotta mm. omistuksen muutokset tulevat taloyhtiön tietoon;
 3. Tarkista kaupparekisteriin merkittyjen vastuuhenkilöiden tiedot, jotta osakeluettelon siirtopalvelussa käyttäjä voi katsella yhtiön tietoja ja tehdä siirron (ytj.fi);
 4. Tarkista, että taloyhtiön hallitus on tehnyt päätöksen osakeluettelon siirrosta;
 5. Tarkista, onko osakeluettelo voimassaolevan yhtiöjärjestyksen mukainen;



3. Mikä isännöitsijänä on roolini tässä uudistuksessa, hoidanko esim. osakekirjojen mitätöinnin?

- Isännöitsijä huolehtii:
 6. Tarkista, onko yhtiöjärjestyksessä rajoituksia, esim:
 - Jos aravalain mukaiset lainat on jo maksettu, rajoitus ei ole enää voimassa
 - Ulkomaalaisrajoitus ei ole voimassa
 7. Huolehdi (mahdollisuuksien mukaan), että kaikilla osakeluettelossa olevilla osakeryhmillä on ajantasaiset omistajatiedot;
 8. Osakeluettelon siirron voi tehdä joko osakeluettelon siirron verkkopalvelussa (pienet taloyhtiöt) tai isännöintijärjestelmiin avattavien rajapintojen kautta (suuret taloyhtiöt);
 9. (Hallituksen ilmoitettava osakkeenomistajille kun osakeluettelon siirretty);
- Osakekirjojen mitätöinti on omistajan asia



4. Miten voin kiinteistönvälittäjänä varmistaa, onko myytävän osakehuoneiston osakkeilla sähköinen omistajamerkintä vai paperiosake?

- Miksi tämä on olennaisen tärkeä kysymys?
 - Uudella yhtiöllä ei voi olla paperista osakekirjaa, vanhalla puolestaan pitää olla
- Htj:ssä olevasta yhtiöstä saa tietopalvelua
 - Osakehuoneistotuloste yksittäisestä osakeryhmästä, PDF
 - Yhtiön osakeluettelo, PDF





HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

OSAKEHUONEISTOTULOSTE 13.5.2019

As Oy Hyvinkään Etukeno
Y-tunnus: 1234567-8
Osakeryhmätunnus: KR12345678901299

Yhtiö

Y-tunnus: 1234567-8
Toiminimi: As Oy Hyvinkään Etukeno
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö
Kotipaikka: Hyvinkää (106)
Rekisteröintipvm: 11.12.2005

Sijainti

Kiinteistö: 106-456-1234-5678
Kunta: Hyvinkää (106)

Osakeryhmä

Osakeryhmätunnus: KR12345678901299
Käyttötarkoitus: Asuinhuoneisto
Numero: A 1b
Osoite: Jaakkimankatu 8 A 1b
Osakkeet: A 1-100, B 151-170
Osakkeiden lukumäärä: 120
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä
Rekisteröintipvm: 11.12.2005

Omistusoikeudet

Osakehuoneistotulosteilla esitettään kaikki voimassa olevat omistukset sekä vireillä olevat ja ei-ainvoimaisesti ratkaistut omi-

1) Omistuksen kirjaaminen 2.4.2019

Asianumero/arkistoviite: MML 123456/07 07 00/2019

Omistusosuus: 1 / 1
Omistaja: Rantasalmi, Mari Helena, 123456-7890
Saanto: Kauppa 12.12.2018

2) Omistuksen kirjaaminen 7.5.2019, vireillä

Asianumero/arkistoviite: MML 345678/07 07 00/2019

Omistusosuus: 1/1



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

OSAKEHUONEISTOTULOSTE 13.5.2019

As Oy Hyvinkään Etukeno
Y-tunnus: 1234567-8
Osakeryhmätunnus: KR12345678901299

Omistaja: Rantasalmi, Mari Helena, 123456-7891
Saanto: Kauppa 3.5.2019

Panttioikeudet

1) Panttaus 2.4.2019

Panttaus-tunnus: 3803678598
Asianumero/arkistoviite: MML 123456/07 07 01/2019
Panttinsaaja: Nordea Oyj, 1234567-8

2) Panttaus 4.4.2019, vireillä

Panttaus-tunnus: 4443671234
Asianumero/arkistoviite: MML 345678/07 07 01/2019
Panttinsaaja: Nordea Oyj, 1234567-8

Vallintarajoitukset

1) Lesken hallintaoikeus 2.4.2019

Rajoitustunnus: 8783235455
Asianumero/arkistoviite: MML 123456/07 07 02/2019
Haltija: Kuuluvainen, Lyyli Anneli, 123456-7890
Selite: Asunto-osaketta ei saa ilman lesken suostumusta luovuttaa tai pantata
Lainkohdat: Perintökaari 3 luku 1a §, Perintökaari 12 luku 6 §

2) Ulosmittaus 4.5.2019, vireillä

Rajoitustunnus: 11223344
Asianumero/arkistoviite: MML/141423/07 07 02/2019
Ilmoittaja: Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto, 1234567-8
Lainkohdat: Ulosottoaari 4 luku 33 § 2 mom.
Diaarinumero: 9914/6841/2019

Muut rajoitukset

1) Turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus 2.4.2019

Rajoitustunnus: 8783235455
Asianumero/arkistoviite: MML 123456/07 07 02/2019
Ilmoittaja: Nordea Ovi, 1234567-8



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

OSAKEHUONEISTOTULOSTE 13.5.2019

As Oy Hyvinkään Etukeno
Y-tunnus: 1234567-8
Osakeryhmätunnus: KR12345678901299

Selite: Asunto-osakkeen saanto tai panttaus kirjataan rekisteriin ilmoituksesta.
Lainkohdat: Asuntokauppalaki 2 luku 6a §

2) Suojelupäätös 4.5.2019, vireillä

Rajoitustunnus: 56476428
Asianumero/arkistoviite: MML/141423/07 07 02/2019
Ilmoittaja: Museovirasto, 1234567-8

Tulostettu huoneistotietojärjestelmästä 13.5.2019 12:25:55.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Yhtiö

Y-tunnus: 1234567-8
Toiminimi: As Oy Hyvinkään Etukeno
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö
Kotipaikka: Hyvinkää (106)
Rekisteröintipvm: 11.12.2005

Sijainti

Kiinteistö: 106-456-1234-5678
Kunta: Hyvinkää (106)

Osakeryhmät ja omistajat

1) Asuinhuoneisto A 1

Osakeryhmätunnus: KR12345678901299
Osoite: Jaakkimankatu 8 A 1
Osakkeet: 1-100
Osakkeiden lukumäärä: 100
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä
Rekisteröintipvm: 2.4.2019

Osakeluettelon merkityt omistajat

Omistusosuus: 1/2
Omistaja: Rantasalmi, Soile Kerttuli, 13.12.1968, kuollut 1.1.2019
Osoite: Ahlbergintie 5 A 1a, 05400 Hyvinkää

Omistusosuus: 1/4
Omistaja: Rantala Oy, 1234567-8
Osoite: Ahlbergintie 5 A 1a, 05400 Hyvinkää

Omistusosuus: 1/4
Omistaja: Ruotsalainen yritys Ab, 1234-5678, Ruotsin yritysrekisteri, Gävle, Ruotsi
Osoite: Ahlbergsvägen 5 A 1a, 05400 Gävle

Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Rajoitus: Lesken hallintaoikeus
Haltija: Kuuluvainen, Onerva, 12.12.1956

Rajoitus: Testamenttiin sisältyvä vallintarajoitus
Haltija: Onervan Ompelimo, 1234567-8



Rajoitus: Testamenttiin sisältyvä vallintarajoitus
Haltija: Hantverkstäljé Onerva, 1234-5678, Ruotsin yritysrekisteri, Gävle, Ruotsi

2) Liikehuoneisto A 13

Osakeryhmätunnus: KR12345678901299
Osoite: Jaakkimankatu 8 A 13
Osakkeet: 101-200
Osakkeiden lukumäärä: 100
Osakkeiden muoto: Osakekirja
Tietolähde: Yhtiö

Osakeluettelon merkityt omistajat

Omistusosuus: 1/1
Omistaja: Rantasalmi, Soile Kerttuli, 13.12.1933
Osoite: Ahlbergintie 5 A 1a, 05400 Hyvinkää

Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia

3) Autopaikka AT 1

Osakeryhmätunnus: KR12345678901299
Osakkeet: 1-100
Osakkeiden lukumäärä: 100
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä
Rekisteröintipvm: 2.4.2019

Osakeluettelon merkityt omistajat

Omistusosuus: 1/1
Omistaja: Rantasalmi, Soile Kerttuli, 13.12.1933
Osoite: Ahlbergintie 5 A 1a, 05400 Hyvinkää

Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia

5. Onko osakeluettelon siirtämisellä MML:lle vaikutuksia osakehuoneiston kauppaan?

- Liittyminen huoneistotietojärjestelmään
 - Uudet yhtiöt (perustamisilmoitus PRH:lle \geq 1.1.2019)
 - Ovat heti huoneistotietojärjestelmässä
 - Osakkeen ensimmäinen omistajatieto saadaan rekisteriin PRH:sta
 - Vanhat yhtiöt (perustamisilmoitus PRH:lle ennen 1.1.2019)
 - Yhtiö siirtää osakeluettelon tiedot MML:lle -> yhtiö htj:ssa
 - Omistaja hakee omistuksen rekisteröintiä -> osakeryhmä htj:ssa

– **HUOM! Osakeluettelon siirto ei vielä muuta omistusta sähköiseksi**



5. Onko osakeluettelon siirtämisellä MML:lle vaikutuksia osakehuoneiston kauppaan?

- Osakeluettelon siirto ei itsessään vaikuta kauppaan
- Tilanteet yksinkertaistettuna:
 - Jos osakeluetteloa ei siirretty -> toimitaan kaikilta osin kuten ennenkin
 - Jos osakeluettelo siirretty mutta osakekirjaa ei mitätöity -> joko haetaan valmiiksi sähköinen omistajamerkintä ennen kauppaa tai tehdään siirto osakekirjaan (mitätöinti jää ostajan velvollisuudeksi)
 - Kun on sähköinen omistusmerkintä:
 - Omistukset ja panttaukset rekisteröidään rekisteriin viimeksi merkityn omistajan suostumuksella
 - Rajoitukset merkitään viranomaisen ilmoituksesta, käyttöoikeuden haltijan hakemuksesta tai viran puolesta
 - Oikeusvaikutukset alkavat, kun hakemus/ilmoitus on merkitty vireille tulleeaksi

6. Vaikuttaako yhtiöjärjestyksessä oleva lunastuslauseke jotenkin omistuksen rekisteröintiin?

- Tilanne siis se, että on tehty kauppa osakkeesta, johon kohdistuu yhtiöjärjestyksen määräys jonka mukaan osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake
- Lunastuslauseke ei vaikuta omistuksen rekisteröintiin
 - Ostajan omistus rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään lunastuslausekkeesta huolimatta
- Ostaja merkitään myös osakeluetteloon kun on maksanut vsv:n
 - Lisäksi osakeluetteloon merkitään viran puolesta rajoitus: *”Saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus”*
- Omistuksen rekisteröinnistä lähetetään taloyhtiölle tieto (yhteystiedot!)
 - Tieto lunastusmenettelystä poistetaan osakeluettelosta 3 kk:n kuluttua sen merkitsemisestä, jollei hallitus ole tätä ennen ilmoittanut toisin

6. Vaikuttaako yhtiöjärjestyksessä oleva lunastuslauseke jotenkin omistuksen rekisteröintiin?

- Hallitus huolehtii lunastuslausekkeen tulkinnasta ja lunastusmenettelyn toteuttamisesta
 - Määräaika lunastuksesta tiedottamiselle 2 vkoa, lunastusvaatimus 1 kk
- Yhtiön on 3 kk:n määräajan sisällä ilmoitettava jos:
 - lunastusta ole saatettu loppuun,
 - että lunastus on riitautettu,
 - että joku on käyttänyt lunastusoikeuttaan
- Jos osake lunastetaan, lunastaja hakee omistusoikeuden rekisteröintiä
 - Ostajan suostumuksella tai muulla selvityksellä



7. Miten toimitaan, jos osakekirja on a) pankissa lainan vakuutena b) kadonnut?

A) Neuvoteltava pankin kanssa

- Todennäköisesti toimintamalleissa on pankkikohtaisia eroja
- Osakekirja on toimitettava MML:lle. Pankki voi toimia tässä omistajan asiamiehenä (mitätöinti edellyttää omistajan valtuutusta/suostumusta)
- Samalla panttaus rekisteröidään pankin hakemuksesta
- Huom. Paperinen osakekirja on pantattavissa niin kauan kunnes se on mitätöity



7. Miten toimitaan, jos osakekirja on a) pankissa lainan vakuutena b) kadonnut?

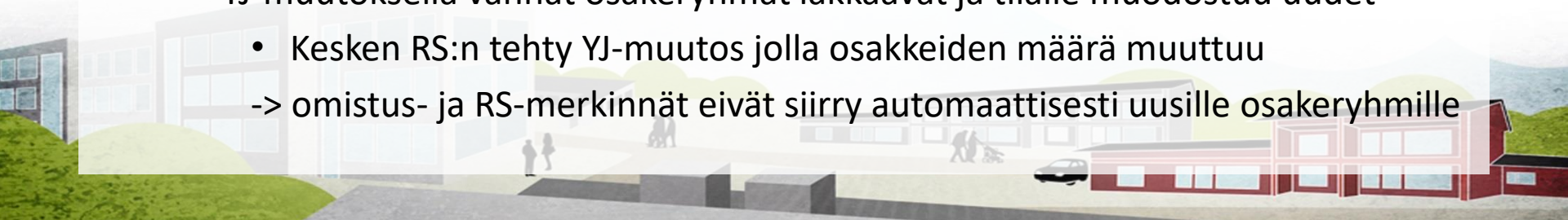
B) Asiakirja on kuolettava käräjäoikeudessa, jonka jälkeen:

- Jos taloyhtiö on jo siirtänyt osakeluettelon ylläpidon MML:lle ennen osakekirjan kuolettamista, käräjäoikeuden selvitys riittää omistusoikeuden rekisteröimiseen
- Ennen osakeluettelon siirtoa tehdyn kuolettamisen johdosta yhtiön on annettava kuoletetun osakekirjan tilalle uusi osakekirja tai ainakin väliaikaistodistus, jolla omistusoikeuden rekisteröintiä voi ainakaan hakea



8. Miten toimitaan, kun keväällä 2019 perustetussa asunto-osakeyhtiössä on alkamassa RS-menettely, mutta huoneistotelitelmä ei ole vielä lopullinen?

- Jos mahdollista, yhtiöjärjestyksen muutos tulisi tehdä ennen RS-menettelyn alkamista (RS-menettelyn aloittamisilmoitusta HTJ:ään):
 - Yhtiö omistajatietoinen on tullut huoneistotietojärjestelmään PRH:n rekisteröinnillä
 - Myös osakeryhmät ovat muodostuneet perustamisilmoituksen mukaan
 - RS-menettelyn aloittamista koskeva ilmoitus on merkitty pankin pyynnöstä huoneistotietojärjestelmään em. osakeryhmille
 - YJ-muutoksella vanhat osakeryhmät lakkaavat ja tilalle muodostuu uudet
 - Kesken RS:n tehty YJ-muutos jolla osakkeiden määrä muuttuu
 - > omistus- ja RS-merkinnät eivät siirry automaattisesti uusille osakeryhmille



8. Miten toimitaan, kun keväällä 2019 perustetussa asunto-osakeyhtiössä on alkamassa RS-menettely, mutta huoneistositelelmä ei ole vielä lopullinen?

- Kun YJ-muutos on tehty ennen RS-menettelyn alkamista:
 - Tieto uusista osakeryhmistä tulee PRH:sta huoneistotietojärjestelmään, omistajatieto ”tyhjä”
 - Taloyhtiö ilmoittaa osakeryhmien ensimmäiset omistajat huoneistotietojärjestelmään (hallitus)
 - RS-pankki ilmoittaa RS-menettelyn alkamisesta huoneistotietojärjestelmään
 - RS- merkintä tulee näin kirjatuksi kaikille osakeryhmille



9. Miten 2019 perustettu OY, joka nyt muutetaan KKOY:ksi liittyy huoneistotietojärjestelmään?

- Tehtävä yhtiöjärjestyksen muutos, muutosilmoitus PRH:lle sähköisesti
- Kun OY:n perustamisilmoitus on tehty 1.1.2019 jälkeen, yritysmuodon muutoksen myötä syntynyt KKOY on huoneistotietojärjestelmässä
 - Yhtiön tiedot siirtyvät suoraan huoneistotietojärjestelmään
 - Omistajatieto ”tyhjä”
- Osakkeenomistaja hakee omistuksen rekisteröintiä
 - Hakemuksen liitteeksi yhtiökokouksen ptk tai muu selvitys mistä ilmenee osakkeiden merkintä
 - Merkitään samalla osakeluetteloon



10. Miten 12/2018 alkaneen RS-menettelyn omistukset ja panttaukset viedään HTJ:ään?

- Uudet yhtiöt (perustamisilmoitus PRH:lle \geq 1.1.2019)
 - RS-menettely ”käydään” huoneistotietojärjestelmässä (ei poikkeuksia!)
 - Koskee uusien yhtiöiden lisäksi niitä vanhoja yhtiöitä, joissa osakeluettelo on siirretty ja perustajaosakas rekisteröinyt omistuksensa
 - Ts. osake on sähköisenä merkintänä huoneistotietojärjestelmässä
- Vanhat yhtiöt (perustamisilmoitus PRH:lle ennen 1.1.2019)
 - RS-menettely ”käydään” paperiosakkeilla
 - RS ei näy huoneistotietojärjestelmässä, koska:
 - Osakekirjat/väliaikaistodistukset annetaan RS-pankille tai RS-pankki sitoutuu painattamaan osakekirjat
 - RS-pankki pitää luettelo, menettelyn lopuksi luovuttaa osakekirjan ostajalle
 - Huoneistotietojärjestelmään yhtiö tulee vasta osakeluettelon siirrolla
 - Osake tulee huoneistotietojärjestelmään mitätöinnillä/rekisteröinnillä

Kiitos mielenkiinnosta!

