

# Miten huoneistotieto- järjestelmän käyttöönotto etenee?

Digipäivä 20.5.2020

Liisa Kallela, Maanmittauslaitos



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ

# Sisällys

- Siirtymävaiheet ja aikataulut
- Rekisterin tietosisältö 04/2020
- Kokemuksia, miten on sujunut?
  - Uudet yhtiöt
  - Osakeluettelon siirto
- Mitä on tulossa 2020 ja 2021 ->
- Pohdittavaa
- Viestintä ja yhteistyö



# 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

05/2019

04/2020

09/2020

12/2020

31.12.2022

31.12.2032

Uudet yhtiöt  
(1.1.2019  
jälkeen  
perustetut)  
huoneistotieto-  
järjestelmään

Vanhat taloyhtiöt  
aloittavat  
osakeluettelon  
siirron  
huoneistotieto-  
järjestelmään

Sähköinen osakeluettelon  
siirtopalvelu pienille  
taloyhtiöille käytössä

Koekäyttöympäristöt  
tulostepalveluun ja  
isännöintijärjestelmien  
integrointiin avattu

Tulostepalvelu  
avataan

Rajapinnat  
isännöintijärjestelmiin

Yhtiöiden on siirrettävä  
osakeluettelon ylläpito MML:lle  
vuoden 2022 loppuun mennessä

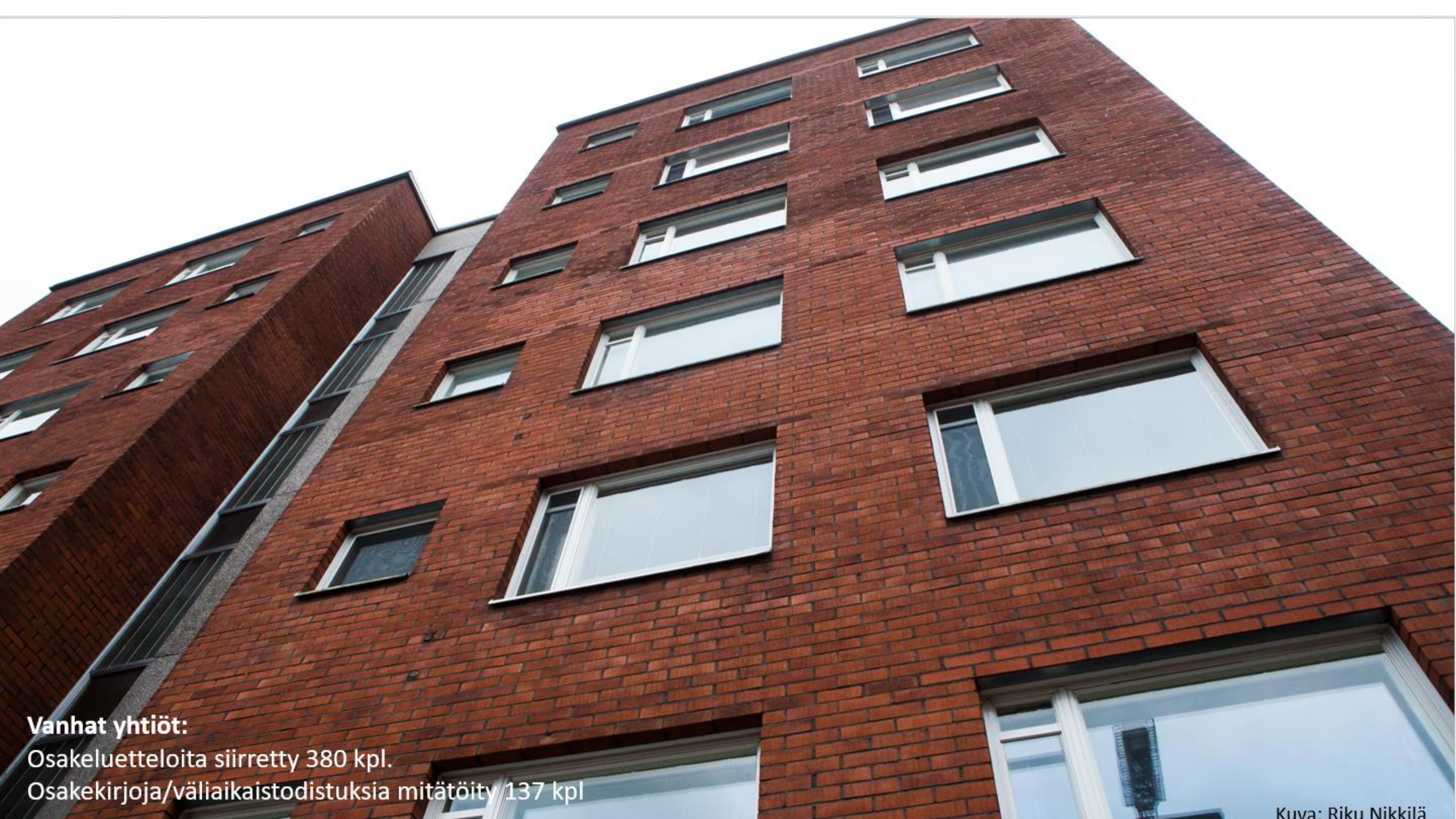
Sähköiset  
omistajamerkinnät  
huoneistotietojärjestel-  
mässä





**Uudet yhtiöt:**  
*Huoneistotietojärjestelmää siirtynyt  
noin 2 000 uutta yhtiötä*

Kuva: Riku Nikkilä

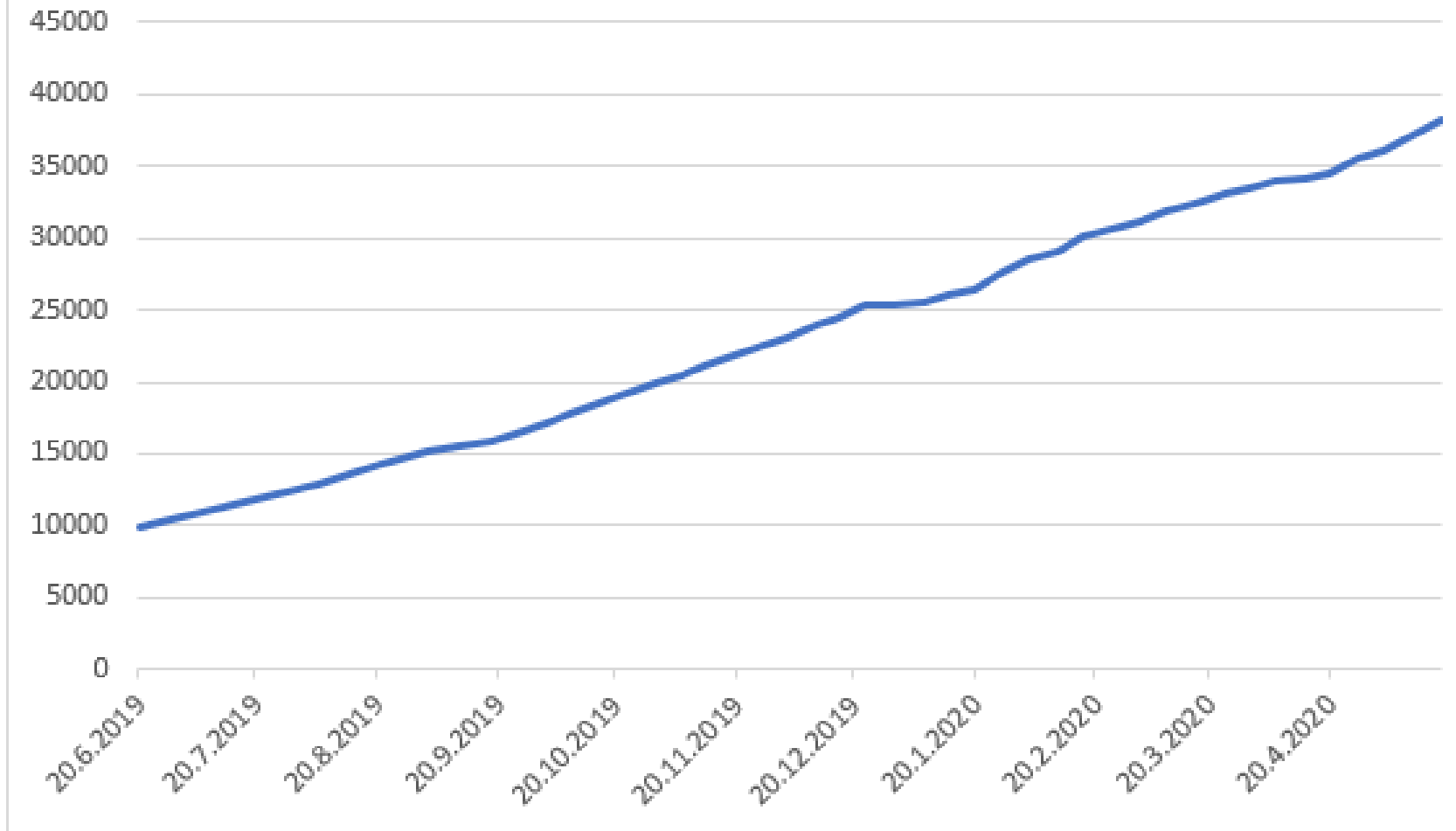


**Vanhat yhtiöt:**

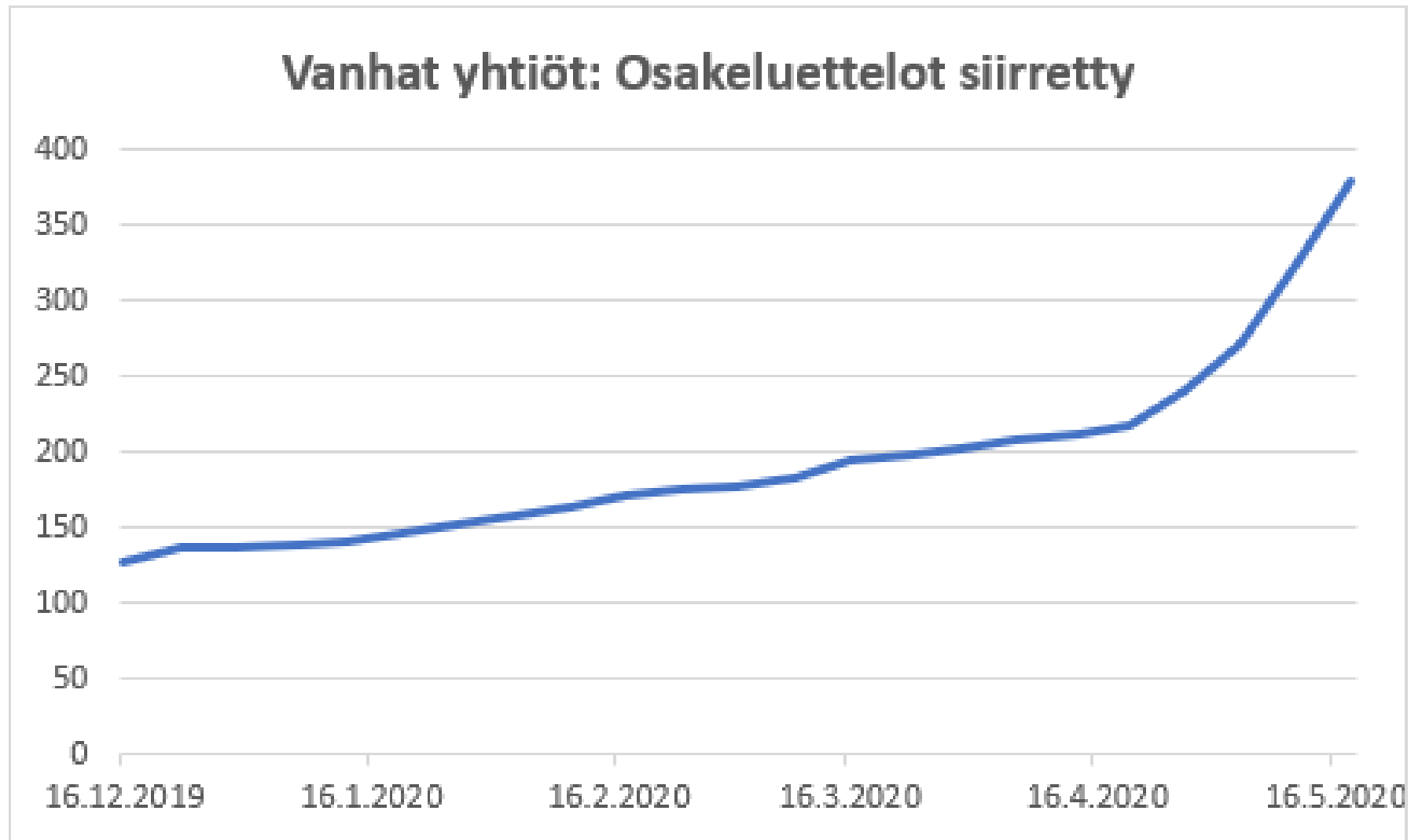
Osakeluetteloita siirretty 380 kpl.

Osakekirjoja/väliaikaistodistuksia mitätöity 137 kpl

## Osakeryhmiä HTJ:ssä



## Vanhat yhtiöt: Osakeluettelot siirretty



# Huoneistotietojärjestelmän tilanne 05/2020

- *Huoneistotietojärjestelmässä on yhteensä yli 2 300 taloyhtiötä, joissa on yli 38 000 osakehuoneistoa*
- *Osakeluetteloita siirretty 380 kpl, osakekirjoja/väliaikaistodistuksia mitätöity 137 kpl*
- *Omistuksen rekisteröintejä on tehty yli 12 000*
- *Panttauksen rekisteröintejä on tehty yli 4 700*
- *Rajoituksen merkitsemisiä on tehty yli 7 500 (Pääasiassa RS-rajoitusmerkintöjä)*
- *Asiakaspalvelussa ja taustatuessa vastattu 4 100 kysymykseen*
- *Osakeluettelon siirron tuessa vastattu vajaa 980 kysymykseen*
- *Tulosteita luovutetaan n. 60 kpl/viikko*





# Miten on sujunut?

## Uudet yhtiöt (1.1.2019 jälkeen perustetut)

- Omistuksen, panttaukset ja rajoituksen rekisteröintejä haettu ja ratkaistu
  - Omistajan suostumus: miten menetellään siihen asti, kunnes saadaan sähköinen palvelu?
  - Kaksivaiheiset kaupat
  - Ohjeistusta mm. pankeille on täydennetty ja täydennetään edelleen
- Yhtiöjärjestyksen muutokset:
  - Yhtiö perustetaan usein muutamalla osakehuoneistolla. Rakentamisen aikana tehdään useita yhtiöjärjestyksen muutoksia. Huoneistotietojärjestelmän tietojen saaminen ajan tasalle yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen on osoittautunut ongelmalliseksi.
  - Taloyhtiön (yleensä tässä vaiheessa perustajan) tulee ilmoittaa uusille osakehuoneistoille omistajat.
  - RS-pankin tulee hakea RS-rajoitusmerkintää uusien osakehuoneistojen osakeryhmille
  - Mahdolliset panttausten kohdentuminen uusien osakehuoneistojen osakeryhmille selvitettävä (pantinsaajat, taloyhtiö, MML)
- RS-menettelyn ulkopuolella olevia kohteita oletettua enemmän: autopaikkoja, liikehuoneistoja, myös asuinhuoneistoja, jotka eivät ole RS-menettelyssä. Toisaalta RS-menettely ei ole vielä alkanut 1.1.2019 kaikissa jälkeen perustetuissa kaikissa yhtiöissä. Huomioitava menettelyissä.



# Miten on sujunut?

## Vanhat yhtiöt – osakeluettelon siirto

- Osakeluettelon siirto tehty MML:ssä virkatyönä taloyhtiön ilmoittamien tietojen perusteella noin vuoden ajan. Tarvittaessa taloyhtiöiltä on pyydetty lisätietoja. Tämä aikana siirrettiin noin 240 yhtiötä.
- Osakeluettelon siirtopalvelu ollut käytössä noin kuukauden ajan, ja sinä aikana on siirretty 144 yhtiötä
- Oikeus osakeluettelon siirtämiseen saadaan kaupparekisterissä olevan tiedon perusteella, kaupparekisterin tietojen tulee olla ajan tasalla.
  - Hallituksen puheenjohtaja, isännöitsijä, varaisännöitsijä, päävastuullinen isännöitsijä
- Suomi.fi –valtuudet palvelussa voi valtuuttaa toisen henkilön tekemään siirron
  - Valtuutuksen tekemisestä <https://www.suomi.fi/ohjeet-ja-tuki/tietoa-valtuuksista/yrityksen-tai-yhteison-puolesta-asiointi>



# Miten on sujunut?

## Vanhat yhtiöt – osakeluettelon siirto

- Osakeluettelon ajantasaisuus: vastaavatko osakeluettelon tiedot voimassa olevaa yhtiöjärjestystä?
  - Siirrettävien osakeryhmien tulee vastata yhtiöjärjestystä: mahdollinen yhtiöjärjestyksen muutos tulee tehdä ennen osakeluettelon siirtoa
  - Osakeluettelon siirron jälkeen tieto yhtiöjärjestyksen muutoksesta tulee PRHsta
- Ovatko osakeluettelon omistajatiedot ajan tasalla?
  - Miten toimitaan, jos osakeluettelon omistajatieto ei ole ajan tasalla?
  - Mm. Verohallinnon ohje varainsiirtoveron vanhenemisesta.
  - Osakeluettelossa olevan omistajatieto tulee vastata osakekirjaa
- Apuna osakeluettelon siirrossa ajantasainen yhtiöjärjestys ja tulosteluonnos osakeluettelosta, jotka saa osakeluettelon siirtopalvelusta
- Osakeluettelon siirron tukea varten oma palvelunumero ja verkkolomake <https://osakehuoneistorekisteri.fi/apua-osakeluettelon-siirtoon>
- Jos osakeluettelon siirrossa tapahtuu virhe, tulee ottaa yhteyttä em. tukeen



# Miten on sujunut?

## Vanhat yhtiöt – osakeluettelon siirto

- Huoneistotietojärjestelmään siirtymisen kaksivaiheisuus: ensin on siirrettävä taloyhtiön osakeluettelo, vasta sen jälkeen voi rekisteröidä sähköisen omistajamerkinnän
  - Omistajalla on 10 vuotta aikaa hakea omistuksen rekisteröintiä ja osakekirjan mitätöintiä
  - Pakollista omistuksen rekisteröinti on, kun osakehuoneisto vaihtaa ensimmäisen kerran omistajaa osakeluettelon siirron jälkeen.
- Kaupantekotilanteessa kannattaa varmistaa, että osakekirja ja osakeluettelon omistajatieto vastaavat toisiaan
  - Tämä on sekä tulevan omistajan että taloyhtiön etu
- Panttauksen rekisteröinti edellyttää sähköistä omistajamerkintää ja omistajan suostumusta



# Miten on sujunut?

## Tietopalvelut

Tietopalvelutuotteet:

- Osakehuoneistotuloste
- Osakeluettelo
- Tietopalvelu toteutettu toistaiseksi MMLn asiakaspalvelun kautta, tulosteita tilattu n. 60 kpl/viikko
  - Tilatkaa tulosteet ajoissa, erityisesti mikäli tuloste halutaan tietyn päivänä (kaupantekopäivän) tilanteesta tai omistaja tai joku osa-omistajista on turvakiellossa
- Tulosterajapintapalvelu avataan 09/2020
  - Osakehuoneistotuloste (laaja)
  - Julkinen osakeluettelo
  - Koekäyttöympäristö integraattoreille avattu
  - HUOM! Palvelun käyttö edellyttää lupaa



# Miten on sujunut?

## Tietopalvelut taloyhtiöille

- Aluksi huoneistotietojärjestelmässä olevien saavat osakeluettelon ja osakkaiden yhteystiedot osakeluettelon siirtopalvelun kautta
- Tietopalvelu käytössä sekä osakeluettelon siirtäneille yhtiöille, että uusille yhtiöille
- HUOM! Tiedot on tarkoitettu ainoastaan taloyhtiön käyttöön yhtiön hallinnon hoitamista varten, eikä tietoja saa luovuttaa eteenpäin. Osakkaiden ja muiden toimijoiden tulee tilata osakeluettelo Maanmittauslaitoksesta.
- Taloyhtiö saa tiedon omistuksen rekisteröinnistä Maanmittauslaitokselta taloyhtiön YTJ:ssä olevaan yhteystietoon.
- HUOM! YTJ:n yhteystiedot tulee pitää ajan tasalla.



# Miten edetään?

- Osakeluettelon siirron eteneminen
  - ”Hiljainen avaaminen” – aluksi tiedotetaan maltillisesti
  - Seurataan siirron onnistumista, siirrettyjen tietojen laatua, tuen ja ohjeistuksen tarvetta jne.
  - Erillistuki: puhelin ja verkkolomake
  - Nauhoitettu infotilaisuus taloyhtiöille ja isännöitsijöille 6.5.2020, mm. siirtopalvelun demo
  - Laajempi tiedottaminen taloyhtiöille syksyllä 2020
- Rajapinnat isännöintijärjestelmiin vuoden 2020 lopussa
  - Sisältää osakeluettelon siirron sekä taloyhtiön tietopalvelun
  - Koekäyttöympäristö järjestelmätoimittajille avattu
  - Järjestelmätoimittajat ovat olleet aktiivisia
  - Palvelua kehitetään yhdessä järjestelmätoimittajien kanssa
  - HUOM! Palvelun käyttöönotto edellyttää toimenpiteitä MMLn lisäksi isännöintijärjestelmätoimittajalta ja taloyhtiöltä.



# Vuonna 2021 ->

- Huoneistotietojen kyselypalvelu (REST)
- Omat huoneistot -palvelu yksityishenkilöille Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa
- Tulosteiden ostaminen MML:n asiointipalvelusta
- Suostumuksen antaminen sähköisesti omistuksen ja panttauksen rekisteröintiin yksityishenkilöille
  - Kun on sähköinen omistajamerkintä
- Yksityishenkilö voi tehdä omistuksen rekisteröintihakemuksen MML:n asiointipalvelussa (jos on sähköinen omistajamerkintä)
- Sopimusasiakkaille hakemusrajapinnat omistuksen, panttauksen ja rajoituksen rekisteröintiin sekä RS-merkinnän tekemiseen
- Organisaatio-omistajan palvelut





# Pohdittavaa

- Miten taloyhtiöt lähtevät liikkeelle?
  - Osakeluettelon siirtopalvelun käyttöönotto, ”omatoimi-isännöitsijät”
  - Isännöintijärjestelmätoimittajat ja isännöitsijät
  - Siirrossa tapahtuvat ongelmat, virheet ja niiden korjaaminen
- Miten osakekirjojen sähköistäminen lähtee käyntiin?
  - Osakehuoneiston luovutuksen jälkeen
  - Omistajan hakemuksesta
  - Osakekirjan mitätöinnin sujuvuus, kun määrät kasvavat 2023 eteenpäin
- Sähköisten palveluiden käyttöönoton eteneminen
  - Asioiden ”pakkodigiloikka” – vaikuttaako positiivisesti siirtopalvelun ja muiden sähköisten palveluiden käyttöönottoon?
  - Asiointikanavien muuttuminen:
    - 200 paikan päällä asiointia päivässä -> alle 20 paikan päällä asiointia päivässä
    - Tietopalvelu ja tilaukset siirtymässä asiointipalveluun
    - Viranomaisneuvonta verkkosivuille, puhelinpalveluun, verkkolomakkeelle, sähköpostiin...



# Pohdittavaa

- Ammattikäyttäjät rajapintapalveluiden käyttäjiksi
  - Tietopalvelun rajapintapalvelut v. 2020 - 2021
  - Hakemusrajapinnat, v. 2021 ->
  - Isännöintijärjestelmien rajapinnat v. 2020 - 2021
- Sähköisen kaupankäynnin palvelut kehittyvät
- Muutokset asuntokaupassa, uusien asuntojen rakentamisessa



# Muista ainakin

- Tarkista taloyhtiön ja osakehuoneiston tilanne huoneistotietojärjestelmässä:
  - Onko kyseessä uusi yhtiö (perustettu 1.1.2019 jälkeen) -> taloyhtiön on huoneistotietojärjestelmässä ja osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä
  - Onko vanhan (ennen 1.1.2019 perustetun) taloyhtiön osakeluettelo jo siirretty?
  - Jos osakeluettelo on siirretty, onko osakehuoneistolla sähköinen omistajamerkintä HTJ:ssä vai hallitaanko osakehuoneistoa paperisella osakekirjalla?
- Vanhat taloyhtiöt (ennen 1.1.2019 perustettujen) siirtyvät huoneistotietojärjestelmään kahdessa vaiheessa:
  - Taloyhtiö tekee osakeluettelon siirron MML:n palvelussa tai isännöintijärjestelmän rajapinnan kautta vuoden 2022 loppuun mennessä
  - Tämän jälkeen jokaiselle osakehuoneistoille on haettava sähköinen omistuksen rekisteröinti ja osakekirjan mitätöinti Maanmittauslaitokselta erikseen.
    - Kun osakehuoneisto vaihtaa ensimmäisen kerran omistajaa osakeluettelon siirron jälkeen, omistuksen rekisteröintiä ja osakekirjan mitätöintiä on haettava 2 kk:n kuluessa luovutuskirjan tekemisestä tai omistusoikeuden siirtymisestä
    - Viimeistään 10 vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta
- Isännöitsijätodistukseen tulee merkitä taloyhtiön ja osakehuoneiston kuulumisen huoneistotietojärjestelmään



# Muista ainakin

- Osakeluettelon siirto on tehty voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaisesti
  - Mahdollinen yhtiöjärjestyksen muutos on tehtävä ennen osakeluettelon siirtoa
  - Osakeluettelon ja yhtiöjärjestyksen osakeryhmien tulee vastata toisiaan
- Osakeluettelon ja paperisen osakekirjan omistajatietojen tulee vastata toisiaan
  - Osakeluettelon omistajatiedot kuntoon ennen osakeluettelon siirtoa, tämä on sekä taloyhtiön, että omistajan etu
  - Missä on paperinen osakekirja?
  - Jos osakekirja on hävinnyt, se pitää kuolettaa käräjäoikeudessa ennen sähköisen omistajamerkinnän rekisteröintiä
- Sähköinen panttaus- tai rajoitusmerkintä voidaan tehdä vasta sen jälkeen kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä
  - Hakemukset voidaan laittaa vireille samaan aikaan
- Kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä, uuden omistajan omistuksen rekisteröinti perustuu rekisterissä olevan omistajan (myyjän) suostumukseen ja panttauksen rekisteröinti omistajan suostumukseen



# Lisätietoja

- Osakehuoneistorekisteri.fi –sivusto
  - Hankkeen aikainen, 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
- Yhteistyöryhmät: FA, Isännöintiliitto ja kiinteistöliitto, SKVL ja KVKL, isännöintijärjestelmätoimittajat, Digifoorumin työryhmä
- Messut, tapahtumat, koulutustilaisuudet, artikkelit...

