

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton tilanne

Digifoorumi

21.9.2020

Liisa Kallela, Maanmittauslaitos



Huoneistotietojärjestelmä (HTJ)

- Rekisterin tilanne 09/2020
- Uudet yhtiöt
- Vanhat yhtiöt – osakeluettelon siirto
- Osakeluettelon siirto
 - Siirtopalvelu
 - Isännöintijärjestelmien rajapinnat
- Rekisterin tietosisällön kasvaminen
- Viestintä- ja sidosryhmätyön tarpeita



Rekisterin tietosisältö 09/2020

- HTJ: ssä yhteensä reilut 3 000 taloyhtiötä,
 - pääasiassa uusia, 1.1.2019 jälkeen perustettuja yhtiöitä
 - 720 vanhaa yhtiötä (ennen 1.1.2019 perustettuja) on siirtänyt osakeluettelon HTJ:hin
- HTJ:ssä yli 48 000 osakeryhmää
- Tähän mennessä tehty noin 18 000 omistuksen rekisteröintiä,
 - Koskee pääasiassa uusien taloyhtiöiden osakehuoneistoja
 - RS-menettely päättynyt tai tehty yhtiöjärjestyksen muutos
 - Vanhojen yhtiöiden osakehuoneistojen omistuksen rekisteröintejä ja osakekirjojen mitätöintejä tehty noin 300
- 11 000 rajoituksen rekisteröintiä
 - Pääasiassa RS-rajoitusmerkintöjä
- 6 000 panttauksen rekisteröintiä



Uudet yhtiöt

- Uusia yhtiöitä siirtyy HTJ:hin arviolta n. 1 300/vuosi
- Näissä noin 16 - 17 osakehuoneistoa/yhtiö -> n. 21 000 uutta osakehuoneistoa/vuosi
- Näistä merkittävä osa RS-menettelyssä
 - RS-rajoitusmerkinnän rekisteröinti
 - Omistuksen ja panttauksen rekisteröinti RS-pankin ilmoituksesta sekä RS-rajoitusmerkinnän poistaminen
- Omistuksen rekisteröintejä
 - Hakemuksesta
 - Yhtiöjärjestyksen muutoksen johdosta
- Panttauksen ja rajoitusten rekisteröintejä sekä poistamisia



Vanhat yhtiöt – osakeluettelon siirto

- Reilut puolet taloyhtiöistä ammattimaisen isännöinnin piirissä, vajaa puolet omatoimisen isännöinnin piirissä
 - Osakehuoneistoista n. 80 % ammattimaisen isännöinnin piirissä
- Osakeluettelon siirtopalvelu avattiin toukokuussa 2020
 - Ensisijaisesti taloyhtiöille, joilla ei ole isännöintijärjestelmään käytössä
 - Tietopalvelun HTJn piirissä oleville taloyhtiöille
- Yhteensä osakeluetteloita siirretty 720 kpl
- Tukea tarvittu mm. asiointioikeuksissa
- Siirtopalvelun kautta tulisi siirtää noin 40 000 taloyhtiön osakeluettelot siirtymäajan loppuun mennessä



Isännöintijärjestelmien rajapinnat

- MML avaa rajapinnat vuoden 2020 loppuun mennessä
 - Osakeluettelon siirto
 - Tietopalvelut taloyhtiöille
- Käyttöönotto riippuu järjestelmätoimittajan ja isännöintitoimiston aikataulusta
- Käyttöönotto järjestelmästä riippuen vuodesta 2021 alkaen, voivat ajoittua useamman vuoden ajalle
- Tällä hetkellä rajapinnat koekäytössä n. 10 järjestelmätoimittajalla
- HUOM! Maa- ja metsätalousministeriön vetämässä lainsäädäntötyöryhmässä on keskusteltu ja kannatettu taloyhtiölle määrättyä siirtymäajan jatkamista vuodella ts. vuoden 2023 loppuun asti. Mahdollinen esitys siirtymäajan jatkosta tulee käsiteltäväksi loppuvuodesta.



Osakeluettelon siirto –taloyhtiöiden motivointi

- Syksyllä painopiste siirtopalvelun markkinoinnissa pienille taloyhtiöille
- Kevästä 2021 alkaen isännöintijärjestelmien rajapintapalveluiden käyttöönotot järjestelmätoimittaja kerrallaan
 - Tämän jälkeen isännöintitoimistot voivat siirtää osakeluettelon ja ottaa tietopalvelut käyttöönsä
- Pieniä taloyhtiöitä määrällisesti paljon
 - 5 tai alle osakehuoneistoa -> 26 000 taloyhtiötä
 - 100 tai yli osakehuoneistoa -> 2 500 taloyhtiötä
- Osakeluettelon siirron hyödyt taloyhtiölle
 - Yhtiön vastuu osakeluettelon ylläpidosta päättyy
 - Monimutkaisten saantojen selvittäminen Maanmittauslaitokselle
 - Varainsiirtoveron valvonta ei enää taloyhtiölle
 - Tietopalvelua osakeluettelosta antaa Maanmittauslaitos



Osakeluettelon siirto-taloyhtiöiden motivointi

- Viestintä eri kanavien kautta
 - Isännöinti – ja kiinteistöliiton kanavat
 - Yhteistyö järjestelmätoimittajien kanssa
 - Esittely- ja koulutustilaisuudet
 - Sähköpostiviestit taloyhtiöille, myöhemmin mahdollinen kirjeposti
 - Paikallislehdet, ammattilehdet, laajalevikkiset lehdet
 - Osakkaiden kautta
 - ??????



HTJ:n tietosisällön kasvaminen

- Uudet yhtiöt – rekisterin tietosisällön odotetaan kasvavan tasaisesti uusien yhtiöiden osalta
- Vanhat yhtiöt: tietosisällön kasvaminen riippuu taloyhtiöiden siirtämien osakeluetteloiden määrästä
 - Siirtymäaika osakeluetteloiden siirrolle vuoden 2022 (tai vuoden 2023) loppuun asti
- Osakeluettelon siirron jälkeen omistajalla on 10 vuotta aikaa hakea omistuksensa rekisteröinti ja osakekirjan mitätöinti – vuoden 2032 (tai 2033) loppuun asti
- Pakollinen omistuksen rekisteröinti ja osakekirjan mitätöinti omistajan vaihtumisen jälkeen (asuntokauppa tai perintösaanto) osakeluettelon siirron jälkeen
 - Siirtymäajan (2022 tai 2023) jälkeen rekisteri kasvaa vuosittain ainakin
 - Vajaa 70 000 asuntokaupan
 - Noin 30 000 perintösaannon yhteydessä
- Osakkaiden motivointi omistuksen rekisteröintiin osakeluettelon siirron jälkeen



Viestintä- ja sidosryhmätyö syksyllä 2020

Mistä asioista ja mitä kanavia käyttäen HTJstä tulisi tiedottaa kiinteistönvälittäjille ja pankeille?



Viestintä- ja sidosryhmätyö syksyllä 2020

Kiinteistönvälittäjät ja pankit

- Käyttöönoton vaiheet ja aikataulut
- Osakeluettelon siirron merkitys, aikataulut
 - Kaksivaiheisuus sähköisen omistuksen rekisteröinnissä ja osakekirjan mitätöinti
- Kaupankäyntiin liittyvät toimintatavat eri tilanteissa
- RS-menettelyn muutokset
- Hakemukset
- Tietopalvelut



Viestintä- ja sidosryhmätyö syksyllä 2020

Kiinteistönvälittäjät ja pankit - kanavat

- Videoinfo 2 kertaa vuodessa, seuraavat infot 27.10
- Osakehuoneistorekisteri.fi
- mml.fi
- Yhteystyöpalaveri KVKL-SKVL ja FA:n kanssa ja näiden kanavat
- Digifoorumin työryhmä
- Messut ja tapahtumat: Digipäivä...
- Uutiskirje, Twitter, TietoMaasta
- Muita?

