

Huoneistotietojärjestelmä

- Missä mennään?

Liisa Kallela, Maanmittauslaitos



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Huoneistotietojärjestelmä - missä mennään nyt?

- Tilanne
- Osakeluettelon siirto
- Yhtiöjärjestyksen muutokset
- Tietopalvelut
- Vuonna 2021

Siirtymävaiheet ja aikataulut

Uudet yhtiöt perustetaan sähköisesti huoneistotietojärjestelmään

- Uusien yhtiöiden osakehuoneistojen omistus-, panttaus- ja rajoitusmerkinnät huoneistotietojärjestelmässä

Paperisten osakekirjojen muuntaminen sähköisiksi omistajamerkinnöiksi.

- Siirrettyjen yhtiöiden osakehuoneistojen omistus-, panttaus- ja rajoitusmerkinnät huoneistotietojärjestelmässä

Vanhat yhtiöt siirtävät osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään

HTJ-laki
voimaan

01/2019

05/2019

04/2020

12/2020

12/2023

12/2033

Uudet yhtiöt HTJ:ssä

Osakeluetteloiden siirto alkaa

Osakeluettelon siirtopalvelu avataan

Rajapinnat isännöintijärjestelmiin

Vanhojen yhtiöiden on siirrettävä osakeluettelo HTJ:hin vuoden 2023 loppuun mennessä

Kaikki osakehuoneistojen tiedot ovat huoneistotietojärjestelmässä

Uudet yhtiöt

- Uusia yhtiöitä perustettu noin 3 300 ja näissä on noin 77000 osakeryhmää
- Uusi yhtiöitä perustetaan n. 1 400 /vuosi
- Uudet yhtiöt alkavat siirtyä vaihdannan ja isännöinnin piiriin
- Haasteena rakentamisen aikaiset yhtiöjärjestyksen muutokset – uusi toimintapa käyttöön 26.5.2021
- Omistuksen ja panttauksen rekisteröintiin edellytettävän suostumuksen antaminen sähköisesti kehitetään yhdessä toimijoiden kanssa.



Vanhat yhtiöt – osakeluettelon siirto

- Vanhojen taloyhtiöiden osakeluetteloja on tähän mennessä siirretty reilut 2 100 kpl
- Osakekirjoja/väliaikaistodistuksia mitätöity reilut 900 kpl
- Maanmittauslaitos avasi joulukuussa 2020 isännöintijärjestelmien rajapinnat
- Osakeluetteloiden siirron odotetaan käynnistyvän, kun isännöintijärjestelmät toteuttavat tiedonsiirron omiin järjestelmiinsä
- Tämän jälkeen oletetaan myös vanhojen yhtiöiden osakehuoneistojen omistusten rekisteröintien ja osakekirjojen mitätöinnin määrän kasvavan



Vanhat yhtiöt – osakeluettelon siirto

- Pienten yhtiöiden osakeluettelon siirto on edennyt hitaasti
- Taloyhtiöiden motivointia tehdään yhteistyössä Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton kanssa
- Mm. Infot ja koulutustilaisuudet taloyhtiöille, ammattilehdet, alueelliset lehdet, verkkojulkaisut, messut ja tapahtumat, osakkaiden kautta, sosiaalinen media...
- Muita kanavia?



Vanhat yhtiöt – rajapinnat isännöintijärjestelmille

- Maanmittauslaitos avasi rajapinnat isännöintijärjestelmille joulukuussa 2020
 - Osakeluettelotietojen lataamiseksi isännöintijärjestelmästä huoneistotietojärjestelmään
 - Tietopalvelu huoneistotietojärjestelmästä isännöintijärjestelmään
- Vajaa 20 järjestelmätoimittajaa on hakenut testitunnukset rajapintojen käyttöön
- Sopimukset ensimmäisten järjestelmätoimittajien kanssa ovat loppusuoralla
 - Huoneistotietojen kyselypalvelu isännöintijärjestelmille –nimisen rajapintapalvelun käyttöön
- Osakeluetteloiden siirron oletetaan kasvavan, kun isännöintijärjestelmien integrointi huoneistotietojärjestelmään saadaan käyttöön vuodesta 2021 alkaen



Yhtiöjärjestyksen muutokset - uusi toimintatapa käyttöön

- Toimintatapaa yhtiöjärjestyksen muutostilanteissa muutetaan 26.5.2021 alkaen
- Uusi toimintatapa otetaan käyttöön 25.5.2021 jälkeen rekisteröidyissä yhtiöjärjestyksen muutostilanteissa
- Tähän mennessä tilanteet ovat koskeneet pääasiassa rakentamisvaiheessa olevia taloyhtiöitä
 - Taloyhtiö perustetaan ns. vakioyhtiöjärjestyksellä
 - Kun hanke eteen, yhtiöjärjestystä muutetaan
- Vanhemmissa taloyhtiöissä yhtiöjärjestyksen muutoksia, joilla muutetaan huoneistoselitelmiä, tapahtuu erittäin harvoin
 - Esim. osakehuoneistojen yhdistämisiä tai jakamisia, ullakkorakentamista jne.
- Yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan lainsäädännön muutostarpeita selvitetään parhaillaan



Yhtiöjärjestyksen muutokset - taustaa

- Kun osakeryhmä lakkaa, huoneistotietojärjestelmään kirjatut
 - omistus-,
 - panttaus ja
 - rajoitusmerkinnät näkyvät vain kaupparekisterissä lakanneella osakeryhmällä
- Kun osakeryhmä lakkautetaan, siihen kohdistuneet oikeudet ja rajoitukset eivät siirry uudelle, sijaan tulleelle osakeryhmälle lukuun ottamatta yhtiökohtaisia rajoituksia.
- Tieto siitä, mikä uusi osakeryhmä on tullut lakanneen osakeryhmän sijaan, (osakeryhmän muodostumishistoriaa) on ainoastaan taloyhtiöllä
- Pantinsaaja tai rajoituksella suojattu taho eivät saa tietoa PRH:lta osakeryhmän lakkaamisesta.
- Oikeudet kohdistettava uudelle (sijaan tulleelle) osakeryhmälle kirjaamismenettelyssä (Maanmittauslaitos)



Yhtiöjärjestyksen muutokset

- Kaupparekisteri:
 - voimassa olevat osakeryhmät
- Huoneistotietojärjestelmä (jos yhtiöjärjestyksen muutoksessa lakkaa osakeryhmiä):
 - Kaupparekisterissä lakannut osakeryhmä näkyy huoneistotietojärjestelmässä, jos sillä on sähköinen omistus, panttaus tai rajoitusmerkintä
 - Varoitusteksti kaupparekisterissä lakanneella, vanhalla osakeryhmällä: **”Yhtiöjärjestys on muuttunut xx.xx.xxxx. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.”**
 - Kaupparekisterissä syntynyttä uutta osakeryhmää ei näytetä huoneistotietojärjestelmässä ennen kuin sille haetaan omistuksen, panttauksen tai rajoituksen rekisteröintiä
 - Vireillä-tieto uudella osakeryhmällä
 - Huoneistotietojärjestelmässä voi olla kaksi ilmentymää samasta huoneistosta: vanha kaupparekisterissä lakannut osakeryhmä ja uusi, jossa rekisteröinti vireillä
 - Asia ratkaistaan, kun osakeryhmien muodostumisketju ja suostumukset on selvitetty
 - Vanha osakeryhmä lakkaa samalla näkymästä huoneistotietojärjestelmässä
- Jos yhtiöjärjestyksen muutoksessa on ainoastaan syntynyt uusia osakeryhmiä osakeannilla, eikä yksikään osakeryhmä lakkaa, osakeryhmät näkyvät heti huoneistotietojärjestelmässä, mutta ilman rekisteröityä omistajaa.



Yhtiöjärjestyksen muutokset

- Omistajan/taloyhtiön velvollisuus saattaa omistuksen tilanne ajan tasalle
 - Taloyhtiön ilmoitus omistajista: osakeanti, sulautuminen, jakautuminen
 - Omistajan hakemus: muut tilanteet
- Panttauksen/rajoituksen saattamisen ajan tasalle ennen omistuksen rekisteröintiä
- MML informoi toimijoita tilanteesta, mikäli se on mahdollista
- HUOM! Uutta omistajamerkintää (ostajan) ei voi kirjata, ennen kuin yhtiöjärjestyksen muutoksessa aiheutunut tilanne on saatettu ajan tasalle.
- Kirjaamisen edellytyksenä voi olla:
 - taloyhtiön selvitys uusien osakeryhmien muodostumisesta sekä vanhojen lakkaamisesta. Taloyhtiön selvityksen tulee kattaa kaikki ao. yhtiöjärjestyksen muutoksessa tapahtuneet muutokset (toimitettava, kun ensimmäinen kirjaamishakemus tulee MML:lle)
 - omistajan suostumus,
 - pantinhaltijan suostumus,
 - rajoituksella suojatun tahon suostumus.
 - paperisen osakekirjan toimittaminen MML:lle, jos kaupparekisterissä lakanneen osakehuoneiston omistus on perustunut paperiseen osakekirjaan (lukuun ottamatta jakautumista ja sulautumista).



Yhtiöjärjestyksen muutokset – selvitä

- Kuuluuko taloyhtiö huoneistotietojärjestelmän piiriin?
- Hallitaanko osakehuoneistoa paperisella osakekirjalla vai sähköisellä omistajamerkinnällä?
- Jos osakeluettelossa tai osakehuoneistotulosteella on merkintä
 - ”Yhtiöjärjestys on muuttunut xx.xx.xxxx. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla”, yhtiöjärjestys on muuttunut, mutta kaupparekisterissä lakanneen osakeryhmän oikeuksien selvittäminen on kesken
 - Uusi, sijaan tullut osakehuoneisto näkyy HTJ:ssä, kun sille on laitettu vireille omistuksen, panttauksen tai rajoituksen kirjaaminen vireillä (osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä)
- Jos omistajatieto puuttuu kokonaan, eikä mitään kirjausta ole vireillä
 - Taloyhtiössä on todennäköisesti tehty yhtiöjärjestyksen muutos tai
 - Omistajalla voi olla turvakielto
 - HUOM! Jos osakkeiden muoto on: osakekirja, ensimmäistä sähköistä omistajamerkintää ei ole haettu, eikä osakekirjaa mitätöity
- Esimerkkitulosteet ja ohjeet toimijoille tulossa MML:n verkkosivuille.



Tietopalvelut

- Tietopalvelu saatavilla Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta ja rajapintapalveluiden kautta
- Tietopalvelurajapinnat otettu käyttöön syksyllä 2020
- Lupia myönnetty yli 500 kpl
- Tulosteita haettu vajaa 5 000 kpl
 - Osakehuoneistotuloste, julkinen osakeluettelo
- Hakuja tehty vajaa 15 000 kpl
- Edelleen asiakaspalvelusta tilataan merkittävä määrä osakehuoneistotulosteita
- Ruotsinkieliset tulosteet avataan rajapintapalveluihin syksyllä 2021



Vuonna 2021

- Osakeluettelon siirtojen määrän kasvattaminen ja siirron tukeminen
 - Kannustetaan pieniä taloyhtiöitä tekemään osakeluettelon siirto
 - Yhteistyö isännöintijärjestelmätoimittajien ja isännöintitoimistojen kanssa, jotta isännöintitoimistot saadaan tekemään siirto
- Rekisteröintitoimenpiteiden sujuvoittaminen, jotta kasvaviin hakemusmääriin pystytään vastaamaan
- Ruotsinkielisen osakeluettelon siirtopalvelun avaaminen syksyllä 2021
- Ruotsinkieliset tulosteet rajapintaan syksyllä 2021
- Suostumuksen antaminen sähköisesti - selvitys



Lisätietoja

- osakehuoneistorekisteri.fi/etusivu –sivusto
 - Hankkeen aikainen, ohjeita ammattilaisille, osakeluettelon siirron tuki
 - Materiaalia sidosryhmien käyttöön: taloyhtiöt ja isännöitsijät, Pakit, RS-pankit, Kiinteistönvälittäjät, Rakennuttajat
- maanmittauslaitos.fi/ –sivusto
 - Tuotannon aikainen, pysyvä ohjeistus
 - Yksityishenkilöille, ammattilaisille
 - Esimerkkitulosteet selityksineen
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/osakehuoneistotuloste>
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/osakeluettelo>
- Hakemuslomakkeet ja ohjeet <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/hakemuslomakkeet-ja-postitusosoitteet>
- Omituksen rekisteröinti eri tilanteissa <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistot-ja-asuntokauppa/asiointiapuri>
- Huoneistokirjaamisen käsikirja <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kasikirjat-ja-korvaustiedot>
- Tilaa HTJ uutiskirje <https://uutiskirje.maanmittauslaitos.fi/>

