

Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen

Mikä on huoneistotietojärjestelmä?

Huoneistotietojärjestelmä on Maanmittauslaitoksen ylläpitämä järjestelmä, joka otettiin käyttöön vuoden 2019 alusta. Huoneistotietojärjestelmään kootaan aluksi tiedot kaikista osakehuoneistoista. Osakehuoneistot voivat asuntojen ohella olla esimerkiksi autotalleja. Kun tiedot osakehuoneistoista on viety huoneistotietojärjestelmään, voidaan osakehuoneistoille tehdä sähköisiä omistus- ja panttausmerkintöjä.

Huoneistotietojärjestelmän avulla asuntokaupassa voidaan ottaa käyttöön digitaaliset toimintatavat, mikä nopeuttaa ja helpottaa asuntokaupan tekemistä. Myös asunnon käyttäminen usean eri lainan vakuutena helpottuu.

Mitä taloyhtiön pitää tehdä?

Ennen 1.1.2019 perustettujen asunto-osakeyhtiöiden tulee siirtää osakeluettelonsa ylläpito huoneistotietojärjestelmään 1.5.2019 ja 31.12.2022 välisenä aikana. Siirron jälkeen taloyhtiön velvoite ylläpitää osakeluetteloa ja selvittää omistajavaihdostilanteita päättyy. Nämä tiedot taloyhtiö saa jatkossa suoraan huoneistotietojärjestelmästä maksutta.

Maanmittauslaitos toteuttaa osakeluettelon siirtoa varten palvelun, joka otetaan käyttöön 1.5.2019. Taloyhtiöt, joilla ei ole käytössään isännöintijärjestelmää tai jotka muutoin ovat pienehköjä, voivat tässä vaiheessa liittyä huoneistotietojärjestelmään.

Usein isännöitsijällä on käytössään isännöintijärjestelmä, jossa osakeluettelon tietoja ylläpidetään. Näiden taloyhtiöiden osalta on järkevää aloittaa osakeluetteloiden siirrot siinä vaiheessa, kun

1) osakeluettelon tiedot voidaan siirtää koneellisesti isännöintijärjestelmästä huoneistotietojärjestelmään; sekä

2) tietopalvelu huoneistotietojärjestelmästä isännöintijärjestelmään voidaan ottaa käyttöön.

Käytännössä tämä edellyttää toimenpiteitä sekä Maanmittauslaitokselta että isännöintijärjestelmätoimittajilta. Tietopalvelurajapinnat isännöintijärjestelmille ovat käyttöön otettavissa vuoden 2019 loppupuolella.

Osakeluettelon siirto tehdään kaupparekisteristä saatavien valtuuksien perusteella. Kaupparekisteritiedot on tärkeää pitää ajan tasalla, jotta sähköinen asiointioikeus on oikeilla tahoilla. Siirron voi tehdä suoraan kaupparekisteristä saadun asiointivaltuuden perusteella sekä isännöitsijä

että hallituksen puheenjohtaja. Taloyhtiön hallituksen pitää hyväksyä siirto. Siirrosta on ilmoitettava osakkaille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan.

Isännöitsijäntodistukseen pitää merkitä tieto yhtiön ja osakeryhmän kuulumisesta huoneistotietojärjestelmään.

Mitä osakkaan pitää tehdä?

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto ei aiheuta välittömiä toimenpiteitä osakehuoneiston omistajalle. Yksittäinen osakas toimii kuten ennenkin siihen saakka, kunnes taloyhtiö on tehnyt osakeluettelon siirron. Omistusoikeuden osoitus perustuu edelleen paperiseen osakekirjaan ja osakas voi käyttää osakeoikeuksia esim. yhtiökokouksessa kuten tähänkin asti. Osakekirja voi olla edelleen lainan vakuutena tai muutoin säilytyksessä pankissa.

Osakeluettelon siirron jälkeen osakas voi hakea omistuksen rekisteröintiä sekä mitätöidä paperisen osakekirjansa Maanmittauslaitoksessa. Osakkaan on haettava omistuksen rekisteröintiä ja paperisen osakekirjan mitätöintiä kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään. Osakas voi myös valtuuttaa pankin hakemaan rekisteröintiä puolestaan.

Pakollista omistuksen rekisteröintiä ja osakekirjan mitätöintiä on osakeluettelon siirron jälkeen ensimmäisen omistajavaihdoksen yhteydessä.

Kun osakeluettelon ylläpito siirtyy Maanmittauslaitokselle, saadaan osakkeen omistajien yhteystiedot taloyhtiöltä sekä osakeluetteloa varten väestötietojärjestelmästä. Mikäli osakas haluaa myöhemmässä vaiheessa ilmoittaa osakeluettelon väestötietojärjestelmästä poikkeavan yhteystiedon tai sähköpostiosoitteen taloyhtiön käyttöön, ne pitää ilmoittaa Maanmittauslaitokselle.

Kun omistajuus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, osakkaalla ei ole enää tarvetta säilyttää paperista osakekirjaa eikä tästä mahdollisesti aiheutuvia kustannuksia enää ole. Samalla poistuu riski paperisen osakekirjan tuhoutumisesta tai häviämisestä.

Lisätietoja mm. osakeluettelon siirrosta:

<http://www.osakehuoneistorekisteri.fi>

Tietoa huoneiston omistajalle:

<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot>



Omistuksen rekisteröinti on pakollista silloin, kun osakehuoneisto vaihtaa omistajaa ensimmäisen kerran.

Sen jälkeen, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon, osakas voi rekisteröidä omistuksensa kahdella tavalla.



Osakas voi omatoimisesti hakea omistuksensa rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta. Omistuksen rekisteröinti on tehtävä 10 vuoden kuluessa siitä, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon.

Osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä. Osakkaalla ei ole enää tarvetta säilyttää paperista osakekirjaa. Samalla poistuu myös riski sen tuhoutumisesta tai häviämisestä.

1.5.2019 alkaen

Taloyhtiö siirtää osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiön on tehtävä siirto viimeistään 31.12.2022.