

Huoneistotietojärjestelmä ja osakehuoneistorekisteri

Missä mennään ja mitä seuraavaksi

johtava lakiasiantuntija Virpi Hienonen



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Näkökulmat

1. Huoneistotietojärjestelmä ja osakehuoneistorekisteri
 - Kerrataan keskeiset asiat
2. Missä mennään?
 - Tämän hetken tilanne
3. Mitä seuraavaksi?
 - HTJ 1 - kehittäminen jatkuu
 - HTJ 2 - ensiaskeleet



1. Huoneistotietojärjestelmä (HTJ)

- Useiden rekistereiden ja niihin liittyvien asiointijärjestelmien muodostama kokonaisuus
 - HTJ mahdollistaa eri rekistereiden osakkeita ja niillä hallittavaa huoneistoa koskevien tietojen väliset yhteydet
- MML vastaa tietojärjestelmän toimivuudesta ja tietosisällön ylläpidosta
 - Olemassa olleiden rekistereiden ylläpidosta vastaavien viranomaisten rooliin ei huoneistotietolakia säädettäessä kuitenkaan puututtu
 - Uutena rekisterinä perustettiin
 - **osakehuoneistorekisteri**, jonne kirjataan osakkeiden omistusta, panttausta ja muita osakkeeseen kohdistuvia rajoituksia koskeva tieto
 - **hallintakohderekisteri**, joka palvelee eri viranomaisten rekistereissä olevan tiedon yhdistämistä

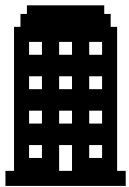
Osakehuoneistorekisteri – osa huoneistotietojärjestelmää

Osakehuoneistorekisteri

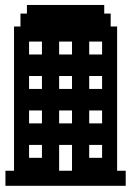
- **Sähköinen rekisteri**, johon kirjataan tieto osakkeiden
 - omistuksesta
 - panttauksesta
 - muusta osakkeeseen kohdistuvasta oikeudesta
- Ylläpitäjänä Maanmittauslaitos
- Huoneistotietolain voimaan tultua **uudet yhtiöt on perustettu digitaalisesti**
 - 2019 alkaen sekä AS.OY:t että KKOY:t perustamisestaan lukien kuuluneet osakehuoneistorekisteriin
 - uusissa yhtiöissä ei paperisia osakekirjoja
 - osakeluettelon ylläpidosta vastaa alusta lukien MML
- **Vanhojen** eli ennen vuotta 2019 perustettujen **yhtiöiden osalta siirtyminen** sähköiseen järjestelmään **tapahtuu vaiheittain**
 - ensitoimena osakeluettelon ylläpidon siirto
 - jonka jälkeen vähitellen sähköiset omistusmerkinnät korvaavat yhtiössä paperiset osakekirjat

Aikataulu - osakeluettelon ylläpidon siirto MML:lle

Asunto-osakeyhtiöiden osalta siirtomääräaika päättyy
31.12.2023



osakeluettelo



vaihdannanrajoituslauseke



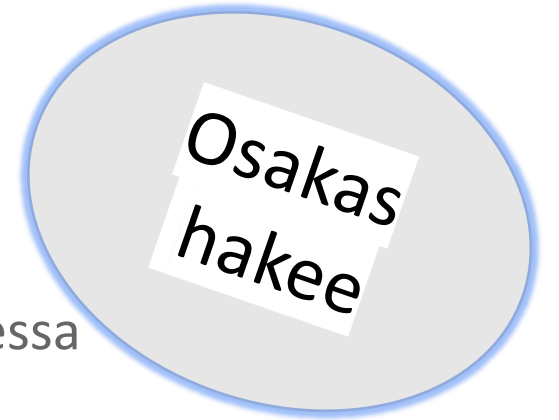
MML

Hallitus
päättää



Aikataulu - osakekirjoista luopuminen

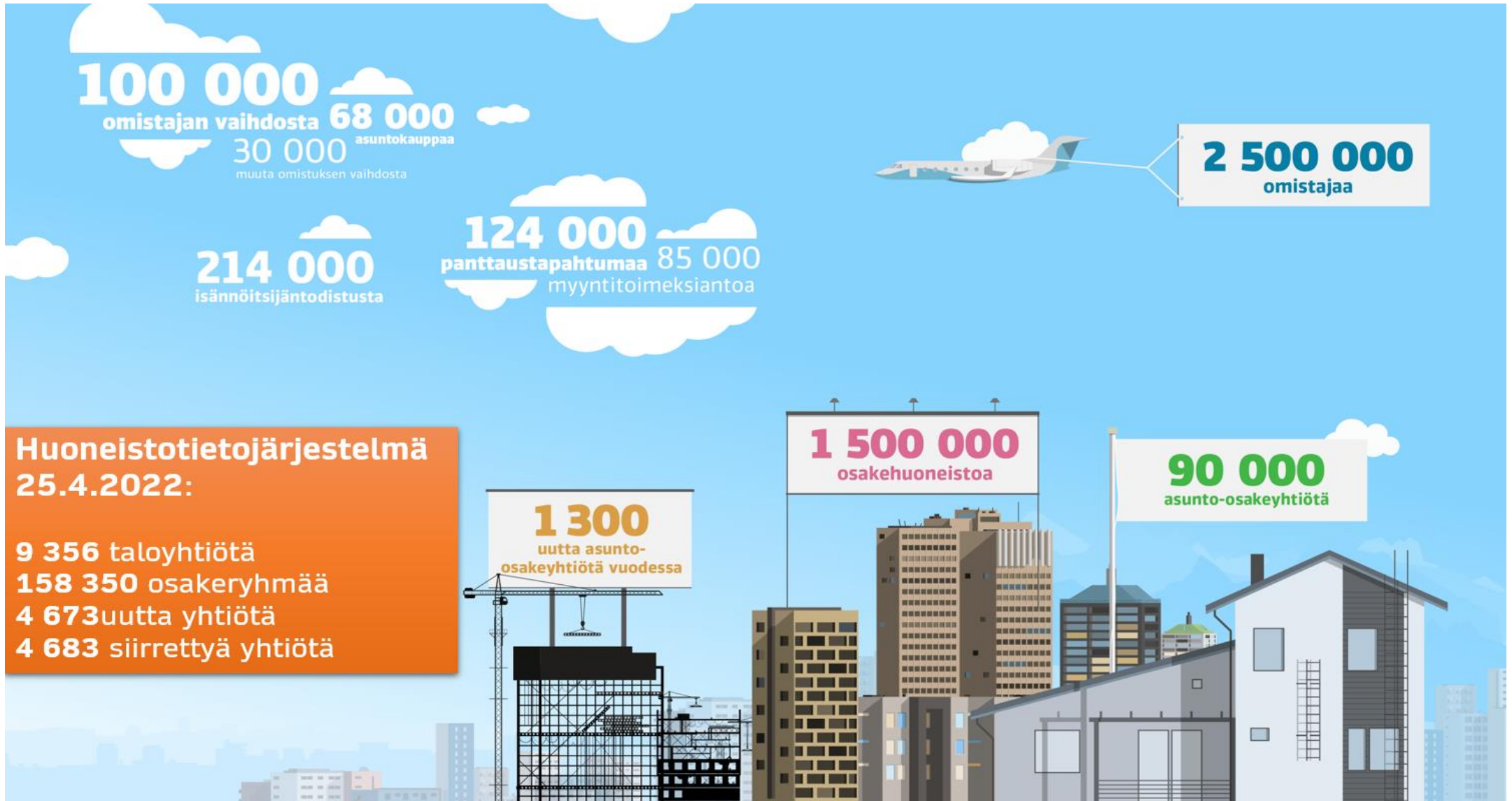
- Mahdollista vasta, kun yhtiö on ensin siirtänyt osakeluettelon ylläpidon MML:lle
- Osakas hakee sähköistä kirjausta osakehuoneistorekisteriin
 - Kun osake **osakeluettelon siirron jälkeen** luovutetaan ensimmäisen kerran, osakkeensaajan **on haettava** omistuksen kirjaamista 2 kk:n kuluessa
 - Kirjaamista **voi hakea vapaaehtoisestikin** - äänioikeuden säilyttämiseksi haettava viimeistään 10 vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta
- MML kirjaa omistusoikeuden rekisteriin ja mitätöi osakekirjan - edellyttää siis osakekirjan toimittamista MML:lle mitätöitäväksi



Huoneistotietojärjestelmän hyödyt

- Kaikille hyötyä siitä, että on perustettu julkista luotettavuutta nauttiva rekisteri, jonne asunto-osakkeiden omistajatieto keskitetysti kootaan (osin myös omistajatieto keskinäisistä kiinteistöosaakeyhtiöistä)
- Yhtiölle
 - Osakeluettelon ylläpitotehtävä päättyy
 - Tieto tallessa – hyötyä esimerkiksi isännöitsijän vaihdostilanteessa
 - Erityisesti pienille yhtiöille hyötyä hallinnon hoitamisessa
- Osakkaalle
 - Osakekirjaa ei ole, se ei voi kadota, eikä sen säilyttämisestä synny kuluja
 - Asuntokaupan hyödyt
 - Osakkeiden käyttö vakuutena helpottuu
 - Tieto HTJ:ssä helposti saatavilla ja luotettavaa
- HTJ:stä hyötyä myös
 - Luotonantajille
 - Välittäjille
 - Viranomaisille
 - Muille toimijoille

2. Missä mennään - kokonaisuus lukuina (lähde MML)



Miksi vasta pieni osa yhtiöistä on huoneistotietojärjestelmässä?

- Laki tuli voimaan 1.1.2019, osakeluetteloiden siirrot alkoivat 1.5.2019
- Sähköinen siirtopalvelu avautui 23.4.2020
 - tässä vaiheessa yhtiöt, jotka eivät ole isännöintijärjestelmän piirissä ryhtyivät vähitellen tekemään osakeluettelon siirtoja
- Huoneistotietojärjestelmän tekniset rajapinnat avattiin isännöintijärjestelmiä varten 8.12.2020
 - rajapintojen käyttäminen edellyttää kuitenkin luonnollisesti sitä, että rajapinnat valmistuvat myös isännöintijärjestelmiin
 - vasta sen jälkeen osakeluettelon siirto siirtotiedostoa hyödyntäen on mahdollinen
 - ihan ensimmäiset isännöintijärjestelmät ovat nyt valmiita ja osakeluetteloita jo siirtäneekin
 - erityisen tärkeää on, että tieto kulkee järjestelmien välillä kumpaankin suuntaan!

Hyvä tietää yhtiöjärjestysmuutoksista

- KKOY:n osalta välttämätön, jotta yhtiö voi siirtää osakeluettelon MML:lle
 - Keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille ei siirtomääräaikaa, siirtyminen on niille vapaaehtoista
- Asunto-osakeyhtiön osalta osakeluettelon siirto ei edellytä yj-muutosta
 - Jos jostain (muusta) syystä tehdään yhtiöjärjestysmuutoksia, ennen osakeluettelon siirtoa, ne voidaan sinänsä tehdä kolmella eri tavalla
 1. Paperisesti
 2. Sähköisesti, vanhan mallinen
 3. Sähköisesti, uuden mallinen (= rakenteistetaan yhtiöjärjestys)
 - tämä 3. malli on ainoa vaihtoehto sen jälkeen, kun osakeluettelon ylläpidon siirto on tehty
 - Jos isännöintijärjestelmän piirissä olevassa yhtiössä ollaan tekemässä yj-muutosta vielä ennen osakeluettelon siirtoa, ei kannata käyttää 3. mallia – koska yhtiöjärjestyksen rakenteiseen muotoon muuttaminen estää sen yhtiön osalta siirtotiedoston tallentamisen MML:n osakeluettelon siirtopalvelussa ja tekee osakeluettelon siirrosta osakehuoneistorekisteriin yhtiölle työläämmän.
 - <https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/isannointijarjestelmanpiirissaolevienasunto-osakeyhtioidenyhtiöjarjestystenrakenteistaminen/>



Hyödynnetään aika ennen osakeluettelon siirtoa

- Kaupparekisteritiedot ajan tasalle
 - osakeluettelon ylläpidon siirto ei onnistu muuten ja ajantasainen tieto välttämätön myös tiedonkulun turvaamiseksi jatkossa
- Pyritään saattamaan osakeluettelotiedot ajan tasalle ennen siirron tekemistä
 - osakkaita kannattaa kannustaa selvittämään avoimet saannot
 - tarkistetaan puuttuuko yhtiön osakeluettelosta syntymäaikoja - täydennetään
- Suositetaan osakkaita varmistamaan osakekirjojen sijainti
 - kadonneet osakekirjat on kuolettava käräjäoikeudessa (osakas hakee)
- Isännöintijärjestelmää hyödyntävien yhtiöiden osalta osakeluettelon ylläpidon siirto, kun rajapinnat isännöintijärjestelmästä huoneistotietojärjestelmään valmiit
 - ellei yhtiön käytössä ole isännöintijärjestelmää - osakeluettelon siirto tehdään sähköisessä siirtopalvelussa osakehuoneistorekisteri.fi -osoitteessa



3. Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen - HTJ 1

- Lainsäädäntö: Hallituksen esitysluonnos parhaillaan lausuntokierroksella
 - Muutoksia asunto-osakeyhtiölakiin, huoneistotietolakiin ja voimaanpanolakiin
- Koskee keskeisesti yhtiöjärjestysten muuttamista huoneistoselitelmän osalta
 - Muutostilanteiden ennakoitava, sujuva ja oikeudenhaltijoiden oikeudet turvaava käsittely edellyttää lainsäädännön tarkentamista ja viranomaisten (PRH ja MML) yhteistyön kehittämistä
 - Kirjaamisen edellyttäminen suostumusten varmistaminen ja hankkiminen jo ennen yhtiöjärjestysmuutoksen käsittelyä
 - KKOY:t – järjestelmään kuulumisen perustamisvaiheessa päätettävissä (YJ)
 - Muutokset voimaan vuonna 2024?
- Myös järjestelmäkehitystyö jatkuu

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishanke - HTJ 2

- Järjestelmän jatkokehittämisen yhteydessä on tarkoitus toteuttaa taloyhtiötä ja osakkeita koskevien
 - taloudellisten
 - ja teknisten tietojen standardointi ja tallentaminen tai välittäminen osana huoneistotietojärjestelmää
- Uudistus on parhaillaan valmisteltavana hankkeen lainsäädäntöryhmässä ja esityksestä tullaan pyytämään sidosryhmien lausuntoja kevään / kesän aikana
- Mitä HTJ 2 käytännössä tarkoittaa?

HTJ 2

- Hanke on asetettu Maa- ja metsätalousministeriössä 23.9.2021
- Hankkeen toimikausi: 27.9.2021 – 31.12.2026
- Suomen kestävä kasvun ohjelmassa on varattu HTJ 2 hankkeelle 14 miljoonaa euroa
 - Rahoitus tulee EU:n kertaluonteisesta elpymisrahastosta
 - Miten rahoitus vaikuttaa aikatauluun?
- Tavoite: Hankkeessa luodaan vakioitu, yhteinen toimintamalli eri osapuolten välille taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen välittämiseen.
- Taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja välitetään nyt lähinnä isännöitsijäntodistuksilla.
- Jatkossa tiedot kulkevat koneluettavassa muodossa tietojärjestelmien välillä.
 - lähde: MMM:n verkkosivut

HTJ 2 ja positiivinen luottotietorekisteri

- Oikeusministeriön hanke positiivisen luottotietorekisterin kehittämiseksi on käynnissä ja HE 22/2022 vp on valiokuntakäsittelyssä eduskunnassa
 - Rekisterillä halutaan torjua ylivelkaantumista
 - Toimiakseen rekisterissä pitäisi olla kaikki henkilöön kohdistuvat velat
 - Taloudellisten tietojen päivityksen frekvenssi?
- HTJ 2 hanke liittyy myös positiivisen luottotietorekisterin kehittämiseen, koska tieto taloyhtiölainoista on tällä hetkellä vain yhtiön omassa kirjanpidossa
- Tavoite – eli miten taloyhtiölainat saadaan huoneistotietojärjestelmään:
 - 1) Luotonantajat ilmoittavat HTJ:hin taloyhtiöiden nostamat lainat
 - 2) Taloyhtiöt ilmoittavat HTJ:hin lainan jakautumisen osakeryhmille
 - 3) HTJ ilmoittaa positiiviseen luottotietorekisteriin omistajakohtaisen vastuun lainoista

Teknisen tiedon rakenteistaminen

- Miten ”proosana” oleva korjaustieto saadaan rakenteistettua niin, että se on koneluettavaa ja yhteismitallista?
 - Pankeilla voimakas tahto pyrkiä automatisoituun luotonantoon
 - Kiinteistöväilyksen tarve saada nopeasti sellaiset perustiedot, joilla kohde saadaan markkinointiin
- Erilaiset yhtiöt – erilaiset valmiudet – eritasoiset lähtötiedot
 - Velvoittaako kaikkia yhtiöitä?
 - Miltä osin ja millä frekvenssillä kunnossapito- ja muutostiedot on ilmoitettava huoneistotietojärjestelmään?

Lopuksi

- Isännöitsijäntodistuksen tulevaisuus?
 - Isännöitsijäntodistuksen tietosisältö osittain HTJ:hin
 - Ei kuitenkaan muuttuvia tietoja
- Tuleeko HTJ 2 olemaan mahdollistava vai velvoittava
 - ... ja miltä osin se sitä on?

