

## “Näin valmistaudut huoneistotietojärjestelmän tuloon” -webinaarissa esitetyt kysymykset

Kysymys	Vastaus
Mistä MML:n kautta pystyy hakemaan osakkeenomistajien puuttuvia syntymäaikoja?	Osakeluettelon siirtopalvelusta, joka löytyy osoitteesta: <a href="https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto">https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto</a>
Isännöintitoimiston vaihtumisen yhteydessä tehtävät toimenpiteet? Uudiskohde siirtymässä isännöintiimme.	Tampuurin osalta kuvattu käyttöohjeessa: <a href="https://eteinen.tampuuri.fi/s/article/HTJ-eli-Huoneistotietoj%C3%A4rjestelm%C3%A4">https://eteinen.tampuuri.fi/s/article/HTJ-eli-Huoneistotietoj%C3%A4rjestelm%C3%A4</a>
Onko Y-tunnus pakollinen vaikka hausvise ei tee siirtotiedoston muodostamisessa siitä virhettä?	Jos yritysosakas on suomalainen (YTJ:stä löytyvä), y-tunnus on pakollinen tieto.
Kumpi on "voimakkaampi": Osakkaan MML:lle ilmoittama sähköpostiosoite kutsujen toimitusta varten vai osakkaan Hausviseen laittama asetus kutsujen toimittamisesta sähköisesti? Jos siis osakkaalla on jompi kumpi MML:lla sähköposti, mutta Hausvisessa ei sähköistä tai toisinpäin, Hausvisessa sähköinen toimitus, mutta MML:lle ilmoitettu pelkkä postiosoite.	Lähtökohtaisesti käytetään huoneistotietojärjestelmässä olevia yhteystietoja, jos osakas on antanut Hausvisessa luvan lähettää yhtiökokouskutsut sähköisesti, kunnioittaisin osakkaan toivetta. Osakasta kannattaa ohjeistaa ilmoittamaan sähköpostiosoite myös MML:lle, jos sitä ei ole tehnyt. Jos haluaa pelata varman päälle, voi lähettää kutsun sekä paperisena että sähköpostilla.
Mitä jos Koy YJ ei sis. HTJ-asiaa? YJ päivityspakko? Vai jääkö HTJ:sta ulkopuolelle?	Jos keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole mainintaa HTJ:än kuulumisesta ja YJ ei ole sähköinen, yhtiö jää HTJ:n ulkopuolelle.
Mitä jos kohderekisteri ei täysin vastaa yhtiöjärjestystä, eli on eri koodeilla esim YJ:ssä on huoneistolla kaksi osakeryhmää, mutta is.järjestelmässä toisesta	Huoneistojärjestelmään on tarkoitus ilmoittaa yhtiöjärjestystä vastaavat huoneistoselitelvät. Jos YJ ei vastaa näiden osalta todellisuutta, tuli YJ päivittää

**Visma Real Estate**

osakeryhmästä on tehty oma kohteensa (huoneisto)?	ennen siirtoa.
Kuinka tiedot osaksmuutoksista tulevat MML:stä Tampuuriin?	Tulevat työjonon tehtävinä.  Tampuuri ja Huoneistotietojärjestelmä koulutuswebinaarissa 23.11. tästä lisää. Ilmoittautua voi: <a href="https://register.gotowebinar.com/register/5012691529759625483">https://register.gotowebinar.com/register/5012691529759625483</a>
Osakeluettelon siirtopalveun kirjautuminen, vain pankkitunnuksillako, eikö ko. asiaa hoitava isänn.toimiston työntekijä voi kirjautua mobiilivarmenteella, joka on hänelle työasioiden hoitamista varten annettu?	Kirjautuminen onnistuu myös mobiilivarmenteella.
Miten maksulaput lähetetään etukäteen isännöitsijävaihdoksen yhteydessä, jos tieto saadaan vasta kun isännöitsijä on muutettu PRH:lle?	Tarvittaessa voidaan hyödyntää taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan valtuutusavainta tai hänen antamaan Suomi.fi -valtuutusta, jotta osakkaiden tiedot saadaan haettua HTJ:stä.
Mitä jos osakas ei toimita perukirjaa. Ilmoitetaanko ilman osakastietoa vai ilmoitetaanko vanha tieto`	Jos isännöinnillä ei ole tiedossa kuolinpesän osakkaita, ilmoitetaan kuollut osakas ja perikunta voi hakea omistuksen rekisteröintiä MML:lta.
Miten käsitellään ulkomailla esim. kiinassa asuvat osakkaat joiden postinro on esim. 7 merkkiä. Tampuuri antaa virheen postinumerosta siirtotiedostossa.	Ulkomaisen osoitteen voi tässä tapauksessa täydentää MML:n osakeluettelon siirtopalvelussa käsin.
Löytyykö koulutusmateriaali jostain tämän jälkeen katsottavaksi?	Tulee katsottavaksi. Tallenne löytyy verkkosvuiltamme hausvise.fi ja tampuuri.fi webinaarit osioista.
Tarviiko olla hetun loppuosa?	Ei tarvitse olla hetun loppuosa, syntymäaika riittää.

**Visma Real Estate**

<p>Tarviiko kaikilla osakkailla olla merkintäpäivä, jotta siirto voidaan tehdä?</p>	<p>Jos merkintäpvm puuttuu varainsiirtoveroilmoituksen takia, voi osakkaan lisätä osakeluetteloon, mikäli vero on vanhentunut. Verottajan ohje varainsiirtoveron vanhenemisesta: <a href="https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtioiden-verotus/huoneistotiedot-ja-osakkaan-varainsiirtovero/milloin-osakkaan-varainsiirtovero-on-vanhentunut/">https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtioiden-verotus/huoneistotiedot-ja-osakkaan-varainsiirtovero/milloin-osakkaan-varainsiirtovero-on-vanhentunut/</a></p>
<p>Onko taloyhtiön yhtiöjärjestys syytä ajantasaistaa ja muuttaa rakenteiseksi?</p>	<p>Osakeluettelon siirron takia yhtiöjärjestystä ei tarvitse muuttaa rakenteiseen muotoon. Yhtiöjärjestystä ei tarvitse myöskään päivittää kohtien takia, jotka ovat vanhentuneet lakimuutosten myötä. Olennaista on, että yhtiöjärjestys on huoneistoselitelmän osalta oikein.</p>
<p>Voiko siirron tehdä, jos osakeomistusta ei ole rekisteröity osakeluetteloon eli osakas ei ole toimittanut varainsiirtoveroilmoitusta?</p>	<p>Jos merkintäpvm puuttuu varainsiirtoveroilmoituksen takia, voi osakkaan lisätä osakeluetteloon, mikäli vero on vanhentunut. Verottajan ohje varainsiirtoveron vanhenemisesta: <a href="https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtioiden-verotus/huoneistotiedot-ja-osakkaan-varainsiirtovero/milloin-osakkaan-varainsiirtovero-on-vanhentunut/">https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtioiden-verotus/huoneistotiedot-ja-osakkaan-varainsiirtovero/milloin-osakkaan-varainsiirtovero-on-vanhentunut/</a></p>
<p>Suomi.fi-valtuus: kumman tyyppinen valtuus muun henkilön kuin isännöitsijän kannattaa pyytää suomi.fi:stä?</p>	<p>Jos on tarkoitus, että valtuutettu työntekijä tekee ainoastaan osakeluetteloiden siirtoja, niin valtuus "Taloyhtiön osakeluettelon tietojen käsittely ja siirron hyväksyminen" ja, jos työntekijä hakee myös valtuutusavaimen, niin valtuus "Taloyhtiön osakeluettelon tietojen käsittely ja siirron hyväksyminen ja valtuutusavaimen hakeminen". Lisätietoa löytyy täältä:</p>

	<a href="https://www.suomi.fi/valtuudet/valtuusasiat?c=cd6df11de58929b255812edaac92a2f6&amp;e=false&amp;p=0&amp;q=">https://www.suomi.fi/valtuudet/valtuusasiat?c=cd6df11de58929b255812edaac92a2f6&amp;e=false&amp;p=0&amp;q=</a>
<b>Mitä tietoja siirtotiedosto ylikirjoittaa Maanmittauslaitoksen siirtopalvelussa? Ylikirjoittaako vain osakastiedot vai myös huoneistoselitelmän tiedot? Mitä pitää tehdä niille taloyhtiöille siirtopalvelussa, joissa jostain syystä huoneistot ovat väliaikaisen kokoomarakennuksen alla? Pitääkö perustaa kaikki huoneistot sinne uudestaan? Tämä on tosi iso työ, jos näin on.</b>	<p>Siirtotiedosto ylikirjoittaa kaikki muut tiedot paitsi yhtiön perustiedot (toiminimi, rekisteröintipvm, kotipaikka).</p> <p>Siirtotiedostolla ylikirjoitetaan myös väliaikaiset kokoomarakennukset, joten niitä ei tarvitse perustaa käsin.</p>
<b>Ilmoitetaanko Helsingin kaupungin Hitas-lunastustaloista lunastusrajoitus samoin kuin muut lunastusrajoitukset?</b>	<p>Myös Hitas-lunastusrajoitukset ilmoitetaan. Ilmoitettavat lunastusrajoitukset löytyvät tältä sivulta:</p> <p><a href="https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet#Yhti%C3%B6n%20perustietojen%20muokkaaminen">https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet#Yhti%C3%B6n%20perustietojen%20muokkaaminen</a></p>
<b>Miten toimitaan sellaisen KOy:n kanssa, joka on menossa purkuun, mutta ei tulla ehtimään ennen HTJ:ään siirtymisen määräajan päättymistä?</b>	<p>Tässä tapauksessa KOY:n yhtiöjärjestyksestä ei tarvitse muuttaa HTJ:n takia eikä yhtiötä tarvitse siirtää HTJ:än.</p>
<b>Riittääkö pelkkä syntymäaika, ei henkilötunnusta?</b>	<p>Syntymäaika on pakollinen tieto, hetun loppuosaa ei tarvita.</p>
<b>Tuleeko huoneistotietojärjestelmään osakkeenomistajan yhteystiedot, esim. sähköpostiosoite ja puhelinnumero?</b>	<p>Osakas voi ilmoittaa sähköpostiosoitteen yhtiökokouskutsujen toimittamista varten, puhelinnumeroa ei HTJ:än tallenneta.</p>
<b>Kannattaako yhtiön autotallien osakkeellistaminen tehdä ennen vai jälkeen HTJ siirron? Kustannukset?</b>	<p>Yhtiöjärjestyksen muutos on samanhintainen ennen ja jälkeen osakeluettelon siirron. Osakkeellistaminen ennen siirtoa auttaisi siinä, että autotallien osakkaat saisi samaan aikaan HTJ:än.</p>
<b>Onko syntymäaikojen tarkistus MML:n palvelussa maksullista ?</b>	<p>Ei ole maksullista, palvelun käyttö on maksutonta taloyhtiön edustajille.</p>

**Visma Real Estate**

<p><b>Jos taloyhtiön yhtiöjärjestys on muuttumassa huoneistoselitelmän osalta, kannattaako yhtiöjärjestyksenmuutos tehdä ennen vai jälkeen huoneistotietojärjestelmään siirtymisen?</b></p>	<p>Jos YJ tehdään ennen HTJ:än siirtoa, saataisiin huoneistojen osakkaat saisi samaan aikaan HTJ:än. Jos YJ:n muutos tehdään siirron jälkeen, pitää taloyhtiön ilmoittaa muuttuneiden huoneistojen osakkaat MML:lle. Lisätietoa YJ:n muutostilanteista ja niiden vaikutuksista HTJ:än löytyy täältä:  <a href="https://osakehuoneistorekisteri.fi/yhtiojarjestyksen-muutokset">https://osakehuoneistorekisteri.fi/yhtiojarjestyksen-muutokset</a></p>
<p><b>Onko tietoa, mitä osakkeen omistajuudelle tapahtuu, jos omistaja ei hae sähköistä omistusmerkintää, eikä omistajuus muutu kymmenen vuoden kuluessa?</b></p>	<p>Jos omistuksen rekisteröintiä ei ole haettu 10 vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta, osakkaalta poistuu oikeus osallistua yhtiökokoukseen.</p>
<p><b>Mitä tarkoittaa yhtiöjärjestyksen rakeinen muoto?</b></p>	<p>Tarkoittaa YJ:n muuttamista sähköiseen muotoon, lisätietoa löytyy PRH:n sivuilta:  <a href="https://prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/muutosilmoitus/yhtiojarjestys/ennen_2019.html">https://prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/muutosilmoitus/yhtiojarjestys/ennen_2019.html</a></p>
<p><b>Siirtyvätkö kuolinpesän osakkaiden tiedot siirtotiedossa? Jos eivät, niin joutuuko kuolinpesä tekemään selvityksen osakkaista MML:lle, vaikka tiedot ovat Hausvisessä olemassa?</b></p>	<p>Tampuuri tukee Tampuurissa henkilöstä muodostetun kuolinpesän osakkaiden vientiä siirtotiedostossa.  <a href="https://eteinen.tampuuri.fi/s/article/Kuolinpesan-muodostaminen-Tampuurissa">https://eteinen.tampuuri.fi/s/article/Kuolinpesan-muodostaminen-Tampuurissa</a>.</p> <p>MM Markus Tast: Siirtotiedostolla voi tuoda kuolinpesän osakkaat.</p>
<p><b>Nyt on tullut ristiriitaista tietoa, sotu vai syntymäaika, kumpi on nyt riittävä?</b></p>	<p>Syntymäaika on pakollinen tieto, hetun loppuosaa ei tarvita.</p>
<p><b>Miksi osakkaan Maanmittauslaitoksen ohjeessa ohjeistetaan osakasta ilmoittamaan yhteystietojen muutokset Maanmittauslaitokselle? Eikö järjestelmässä ole rajapinta väestötietojärjestelmään, josta yhteystietojen muutokset päivittyisivät?</b></p>	<p>Huoneistotietojärjestelmästä on rajapinta väestötietojärjestelmään (VTJ) ja oletuksena käytetään VTJ:n osoitetietoja. Osakas voi kuitenkin halutessaan ilmoittaa MML:lle muun yhteystiedon, esim. sähköpostiosoitteen.</p>

**Visma Real Estate**

<p>Jos siirron yhteydessä tarvitsee tehdä yhtiöjärjestykseen muutoksia, tuleeko korjatusta yhtiöjärjestyksestä automaattisesti sähköinen?</p>	<p>Ei tule automaattisesti sähköinen, lisätietoa PRH:n sivuilta:  <a href="https://prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osa-keyhtio/muutosilmoitus/yhtiojarjestys/ennen_2019.html">https://prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osa-keyhtio/muutosilmoitus/yhtiojarjestys/ennen_2019.html</a></p>
<p>Jos yhtiöjärjestystä muutetaan sen jälkeen kun yhtiö jo siirretty HTJ:hin, esim. poistetaan lunastuslauseke, niin miten asiassa toimitaan?</p>	<p>Isännöinti ilmoittaa myös MML:lle, jotta lunastuslauseke poistetaan myös HTJ:stä.</p>
<p>Onko HTJ-valmius Tampuurissa täydellinen ja valmis? Jos ei, miltä osin se on vielä keskeneräinen?</p>	<p>Lunastusrajoitusten osalta on vielä työstettävää. Toki siirtotiedostoa ja käytettävyyttä parannetaan matkan varrella asiakashavaintojen perusteella.</p>
<p>Versiosaate 2.9.2022: "Visma Real Estate suosittelee kuitenkin odottamaan siirtojen aloittamisen kanssa kunnes koko Huoneistotietojärjestelmään liittyvä kokonaisuus on julkaistu." Onko tämä kokonaisuus nyt siis julkaistu, ellei, milloin se tapahtuu, ja onko suositus edelleen sama, ettei siirtoihin kannata ryhtyä ennen sitä?</p>	<p>Lunastusrajoitusten osalta on vielä työstettävää. Toki siirtotiedostoa ja käytettävyyttä parannetaan matkan varrella asiakashavaintojen perusteella.</p>
<p>Jos yhtiöjärjestyksen rakenteistamisesta ei ole ennen HTJ:n siirtymistä kuin haittaa, niin miksi se on kuitenkin mahdollista? Mitä hyötyä rakenteistamisesta on myöhemmin ja milloin se olisi sitten aiheellista tehdä, vai onko se tarpeen koskaan?</p>	<p>Yhtiöjärjestyksen rakenteinen muoto helpottaa kaupparekisterin sähköisiä palveluja.</p>
<p>Mitä jos as. oy:n hallitus ei anna lupaa HTJ järjestelmään siirtymiseksi?</p>	<p>HTJ:än siirtyminen on asunto-osakeyhtiölle lakisääteinen velvollisuus ja isännöinnin kannattaa pyytää hallituksen ilmoitus kirjallisena. Taloyhtiölle tulee maksu siirtymisestä myöhään huoneistotietojärjestelmään, maksun suuruus tiedetään loppuvuodesta 2023.</p>

**Kysymykset koskien hinnoittelua**

Kysymys	Vastaus
Onko hinnoittelu siis pysyvä, veloitus jatkuvasti kuukaudessa tuo hinta?	Kyllä on
Miksi muutos on maksullinen?	<p>Visma Real Estate ei veloita yksittäisiltä osakkailta mitään vaan kaikki VRE:n veloitukset perustuvat siihen, että isännöintitoimiston työt helpottuvat automatisoitujen prosessin, kuten osakeluettelon automaattinen päivittyminen MML Huoneistotietojärjestelmän integraation,kautta.</p> <p>MML-vastaus:Huoneistotietojärjestelmää ei ylläpidetä verovaroin, vaan sen ylläpito on tarkoitus rahoittaa rekisteröinti- ja tietopalvelumaksuilla. Rekisteröintimaksujen suuruus tarkistetaan vuosittain ja MML:n ei ole tarkoitus tehdä voittoa maksuilla, vaan niillä ylläpidetään HTJ.</p>
Jos hallitus ei halua maksaa Vismalle siirrosta, voiko hallitus päättää tehdä siirron itse käsin?	<p>Visma Real Estate Oy:n toteuttamat ratkaisut Tampuurissa ja Hausvisessa automatisoivat asiakkaan prosesseja ja uudet osakastiedot päivittyvät automaattisesti MML:n Huoneistotietojärjestelmästä sovelluksiin ilman mitään käsityötä. Jos taloyhtiö on perustettu ennen 2019, pitää taloyhtiön tiedot siirtää sovelluksien tuottamien siirtotiedostojen avulla MML:nHuoneistojärjestelmään, mutta tämän jälkeen osakastiedot siirtyvät automaattisesti ja tällöin isännöintitoimiston aikaa säästyy muuhun kuin osakeluettelon manuaaliseen ylläpitoon. Hallitus voi toki tehdä kaikki</p>

	<p>toimenpiteet manuaalisesti, mutta tällöin sovelluksien osakeluettelot pitää myös ylläpitää manuaalisesti ja järjestelmän tuottamia automaation hyötyjä ei saada millään tavalla hyödynnettyä isännöintitoimistossa.</p> <p>MML:n vastaus: Hallitus voi tehdä siirron itse käsin. Hallituksen puheenjohtajalla on roolinsa puolesta asiointioikeus siirtää yhtiö HTJ:än ja hän voi myös valtuuttaa suomi.fi -valtuudet palvelussa jonkun muun tekemään siirron taloyhtiön puolesta.</p>
<p><b>Paljonko on osakkaan osakekirjan siirron hinta?</b></p>	<p>Visma Real Estate: Palvelussa ei ole käyttöön perustuvia maksuja (transaktiomaksuja) vaan kaikki toiminnot saa käyttöön esityksessä esitettyjen hintojen mukaan. Uusien osakkaiden siirrot MML:n Huoneistotietojärjestelmästä Tampuuriin tai Hausviseen kuulut sovellusvuokraan.</p> <p>MML:n vastaus: 60€/osakekirja, jos osakas haluaa säilyttää mitätöidyn osakekirjan muistona, palautuksesta veloitetaan 10€.</p>
<p><b>Kerrotko tarkemmin Visma Real Estaten HTJ- hinnoittelusta vielä</b></p>	<p>Hinnoittelu perustuu osakkeellisten tilojen määrään ja asiakasta veloitetaan vain niiden tilojen perusteella, jotka ovat sovelluksien (Tampuuri tai Hausvise) kautta linkitetty MML:n Huoneistotietojärjestelmään. Sovelluksiin tehdyt toimenpiteet automatisoivat ennen kaikkea osakeluetteloon päivittämiseen liittyvät toimenpiteet sekä mahdollistavat taloyhtiön perustietojen kertasiirron MML:n Huoneistotietojärjestelmään.</p>
<p><b>Sisältävätkö annetut hinnat alvin ?</b></p>	<p>Kaikki hinnat ovat alv 0%</p>



**Visma Real Estate**

<p>Kuka on vastuullinen Hausvise myyjä, jonka kanssa voi keskustella asiakkuudesta? Nouseeko Hausvise hinta kolminkertaiseksi?</p>	<p>Kyseisen palvelun käyttöönotto ei nosta yhdelläkään asiakkaalla sovellusvuokraa kolminkertaiseksi. MML:n hinnoittelua ei pidä millään tavalla yhdistää VRE:n hinnoitteluun ja VRE laskuttaa vain niistä osakkeellisista tiloista, jotka sovelluksiin on kytketty. Lisätietoja saa Petri Harjulalta tai Mikko Hyväriseltä.</p>
<p>Onko maininta hinnoittelusta on sopimusehtojen näkökulmasta riittävä ilmoitus hinnoittelun merkittävästä muutoksesta?</p>	<p>Toimittajalla on oikeus korottaa sopimuksen hintoja yleisen kustannustason nousun seurauksena ilmoittaen asiakkaalle kirjallisesti vähintään 30 päivää ennen hinnankorotuksen voimaantulusta.</p>
<p>Onko webinaarissa esitetyt hinnat alv0% ja veloitetaanko isännöintitoimistolta vai taloyhtiöltä?</p>	<p>Kaikki hinnat ovat alv 0% ja veloitetaan isännöintitoimistolta</p>
<p>Mihin hinnoittelu perustuu?</p>	<p>Hinnoittelu perustuu osakkeellisten tilojen määrään ja asiakasta veloitetaan vain niiden tilojen perusteella, jotka ovat sovelluksien (Tampuuri tai Hausvise) kautta linkitetty MML:n Huoneistotietojärjestelmään. Sovelluksiin tehdyt toimenpiteet automatisoivat ennen kaikkea osakeluettelon päivittämiseen liittyvät toimenpiteet sekä mahdollistavat taloyhtiön perustietojen kertasiirron MML:n Huoneistotietojärjestelmään.</p>