



LMV
LANT-
MÄTERI-
VERKET

Bostadsdatasystemet i ett nötskal

Tove Degerholm
Lantmäteriverket

Bostadsdatasystemet i ett nötskal

- 1 Vad är bostadsdatasystemet?
- 2 Överföring av aktieboken till bostadsdatasystemet
- 3 Vad händer efter överföringen av aktieboken?

Vad är bostadsdatasystemet?

- Av Lantmäteriverket upprätthållet riksomfattande elektroniskt register, vilket togs i bruk 1.1.2019.
- I registret insamlas uppgifter om
 - husbolag och deras aktielägenheter, samt
 - aktielägenheternas ägande, pantsättningar och begränsningar.
- Fysiska aktiebrev slopas och aktielägenhetens ägande påvisas genom en elektronisk anteckning i registret.
- Bostadsdatasystemet och dess ibruktagande föreskrivs i lag.
- Husbolagen bör överföra sina aktieböcker till bostadsdatasystemet senast 31.12.2023.



100 000

ägarbyten **68 000**

30 000

andra överföringar
av innehav

bostadsköp

214 000

disponentintyg

124 000

pantsättningar

85 000

säljuppdrag



2 500 000

ägare

Bostadsdatasystemet 22.5.2023:

25 070 bostäder
437 833 aktiegrupper
5 704 nya bostäder
19 366 överförda bostäder

1 300

nya bostadsbolag
per år

1 500 000

bostäder

90 000

bostadsbolag



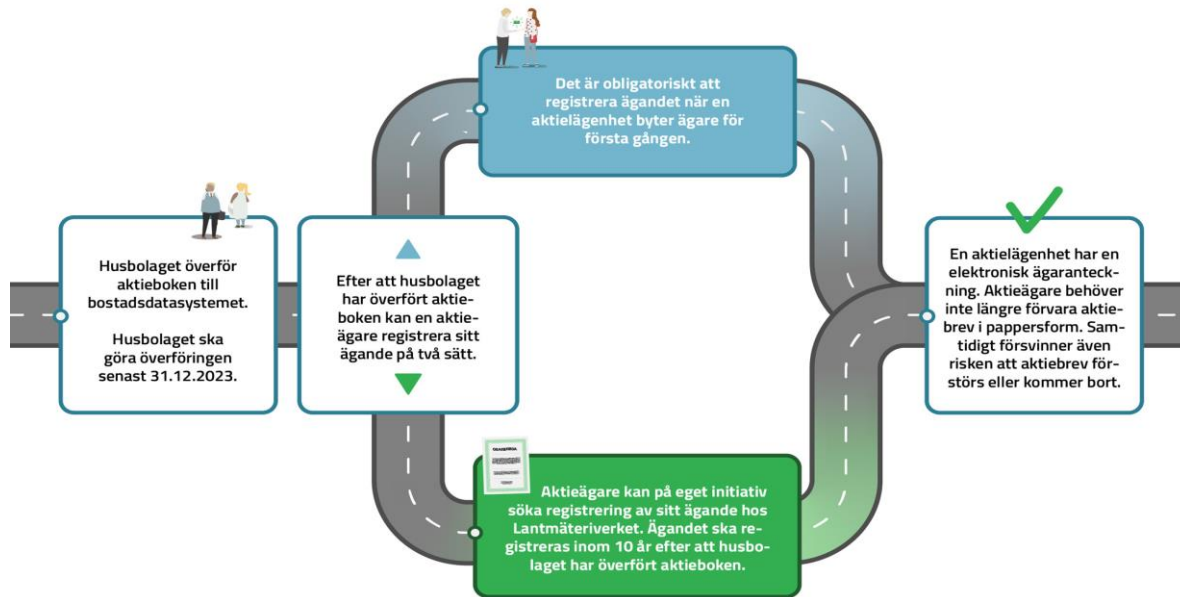
Överföring av aktieboken till bostadsdatasystemet



← 1.1.2019 →

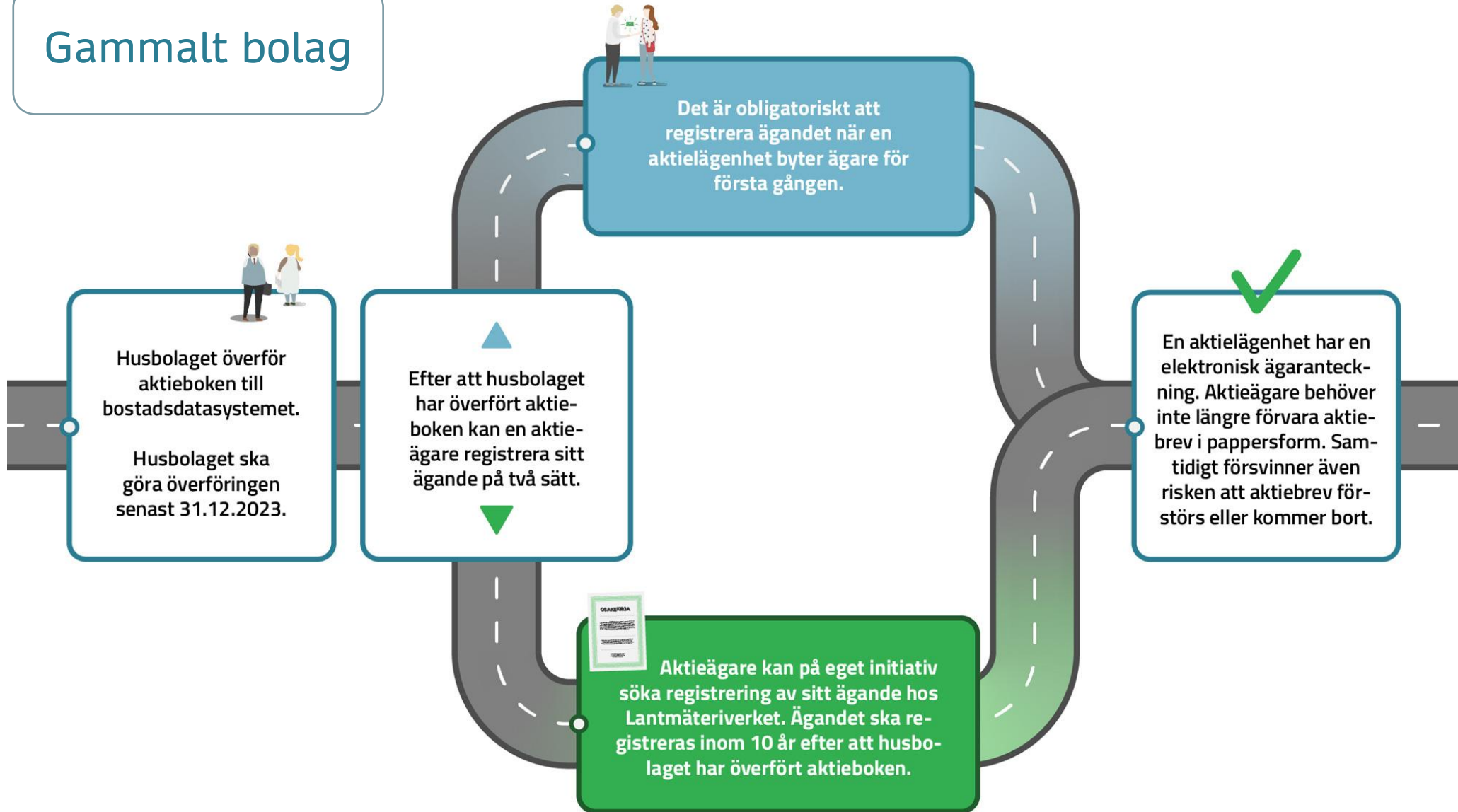
Gammalt bolag

Nytt bolag



- Bostads Ab eller ömsesidigt fastighets Ab
- Aktieboken upprätthålls automatiskt i bostadsdatasystemet
- Elektronisk ägaranteckning

Gammalt bolag



Ömsesidiga fastighetsaktiebolag

- Nya bolag (bildade efter 2019) hör automatiskt till bostadsdatasystemet
- Frivilligt för gamla bolag
- Kräver ändring av bolagsordningen
 - Bolagets juridiska form till ömsesidigt fastighetsaktiebolag
 - Bestämmelse i bolagsordningen om att bolaget ingår i bostadsdatasystemet
 - Obligatoriska strukturerade uppgifter om bolagsordningen till PRS

När ändringen är registrerad i handelsregistret kan aktieboken överföras till bostadsdatasystemet



Innan överföringen - husbolaget

- Har styrelsen fattat beslut om överföringen av aktieboken?
 - datum
- PRS handelsregister och FODS-tjänsten
 - Husbolagets juridiska form
 - Disponent eller styrelseordförande? Fullmakt?
 - Husbolagets kontaktuppgifter
- Aktieboken och bolagsordningen
 - Aktieboken – bolagsordningen
 - Begränsningar?
 - Ömsesidigt aktiebolag – ändringarna?



Innan överföringen – aktieägaren

Se till att:

- du vet var det fysiska aktiebrevet finns
- du är antecknad som ägare i husbolagets aktiebok
- husbolaget har dina kontaktuppgifter, bland annat för sändande av kallelse till bolagsstämman.
- Överföringen av ditt husbolag till bostadsdatasystemet innebär inga direkta åtgärder för dig som aktieägare.



Överföringen av aktieboken

- Aktieboken ska överföras till bostadsdatasystemet senast den 31.12.2023 -> kostnadsfritt
- Disponenten eller styrelseordföranden kan göra överföringen av aktieboken
- Fullmakt -> suomi.fi-fullmaktstjänsten
- Stödet för överföringen av aktieboken
 - Telefontjänst kl 9-12
 - Webblankett





Vad händer efter överföringen av aktieboken?



Skyldigheter som överförs från husbolaget till Lantmäteriverket

- Bolaget är inte längre skyldigt att utreda överlåtelser
- Överlåtelsskatten
- Bolaget behöver inte längre administrera kontaktuppgifter för ägarna



Skyldigheter som husbolaget bevarar eller nya skyldigheter

- Husbolaget övervakar att en aktieägare inte utövar sina rättigheter förrän ägandet har registrerats
- Husbolaget ska lagra uppgifter om aktieägare i aktieboken i tio år räknat från det senaste ägarbytet före överföringen av aktieboken
- Disponentintyg
- Inlösen
- Ändring av bolagsordningen



Informationstjänster



- Du kan få reda på om bolaget har överfört aktieboken genom att fråga husbolaget eller disponenten. Dessa uppgifter ska också anges på disponentintyget.
- Du kan också fråga Lantmäteriverkets kundtjänst om situationen för ditt husbolag.
- Utskrifter från bostadsdatasystemet: aktiebok och aktielägenhetsutskrift.
- Tilläggsinformation och beställningsformulär på Lantmäteriverkets hemsida.
- Aktieboken är tillgänglig om den är överförd till bostadsdatasystemet.
 - Aktielägenhetsutskriften är tillgänglig när aktiegruppen har en elektronisk ägaranteckning.

Överföringstjänsten som informationstjänst

- Aktieboken fås från överföringstjänsten
- Disponenten eller styrelseordföranden har tillgång
 - Kan även ge fullmakt till någon annan -> Suomi.fi
 - “Hantering av uppgifter i husbolagets aktiebok och godkännande av överföring”
- Aktiebok: födelsedatum och adresser

Lantmäteriverket meddelar husbolaget om registrering av ägande



Aktieboken

- Uppgifter om husbolaget, aktielägenheterna och deras ägare
- Två versioner:
 - Aktiebok för husbolagets bruk
 - Offentlig aktiebok
- Överföringstjänsten – avgiftsfritt
- Lantmäteriverkets kundservice - avgiftsbelagt
- Bolaget som informationskälla om uppgifterna har meddelats av bostadsaktiebolaget.



Varför syns inte ägaruppgifterna i aktieboken?

- Överlåtelseskatten har inte blivit betald
- Spärrmarkering
- Ändring av bolagsordningen



Så här ansöker du om registrering av äganderätt:

<https://www.suomi.fi/service/blankett/ansokan-for-att-registrera-aganderatten-till-aktielagenheten-lantmateriverket/eb391b3c-f219-4adb-a4a7-008b615fdfda>

- Fyll i och skriv ut ansökan om registrering av äganderätten till aktielägenheten.
- Bifoga det ursprungliga aktiebrevet + andra bilagor.
- Skicka ansökan med bilagor per post eller lämna in dem på Lantmäteriverkets kundserviceställe.
- Lantmäteriverket tar ut en avgift på 63 euro för registrering (år 2023).
- Aktiebrevet makuleras hos Lantmäteriverket
 - Returnering av aktiebrevet = 11 euro (2023)
- <https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/bostader/asiointiapuri>

Mer information

<https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/bostadsdatasystemet>

[Hem](#) > [Bostadsdatasystemet samlar ihop uppgifter om husbolag och aktielägenheter](#)

Bostadsdatasystemet samlar ihop uppgifter om husbolag och aktielägenheter

Bostadsdatasystemet är ett elektroniskt register som togs i bruk 2019. I registret insamlas uppgifter om ägande, pantsättning och begränsningar för aktielägenheter, såsom bostäder och bilplatser. Ungefär 90 000 husbolag och 1,5 miljoner aktielägenheter i Finland kommer att överföras till bostadsdatasystemet.

En elektronisk ägaranteckning i bostadsdatasystemet ersätter det fysiska aktiebrevet vid byte av aktielägenheter och som säkerhet för lån. Det föreskrivs om bostadsdatasystemet i lag, och Lantmäteriverket svarar för att genomföra och upprätthålla systemet.

Övergången till det elektroniska registret gör uppgifterna om bostadslägenheter och ägaranteckningarna mer tillgängliga och pålitliga. Detta gör bostadshandeln och kreditgivning smidigare. Slopandet av aktiebrev i pappersform gör det möjligt att utveckla de digitala tjänsterna samt underlättar många aktörers arbete. Det handlar om en betydande övergång till ett nytt digitalt system.

Övergången genomförs i två steg

Gamla husbolag som bildats före 2019 överförs till bostadsdatasystemet i två steg.

1. Först ska husbolaget överföra sin aktiebok till bostadsdatasystemet. Överföringen ska göras före utgången av 2023. När husbolaget finns i bostadsdatasystemet, svarar Lantmäteriverket för att upprätthålla aktieboken, och aktieboken är tillgänglig i bostadsdatasystemet. Det är obligatoriskt för bostadsaktiebolagen att överföra aktieböckerna, men frivilligt för de ömsesidiga fastighetsaktiebolagen.
2. I det andra skedet ska varje delägare ansöka om elektronisk ägaranteckning för sitt ägande. Ansökan ska göras senast tio år efter överföringen av aktieboken eller när aktielägenheten för första gången byter ägare efter överföringen. Samtidigt makuleras det fysiska aktiebrevet vid Lantmäteriverket. När aktielägenheten har en elektronisk ägaranteckning, är uppgifterna om aktielägenhetens ägande tillgängliga i bostadsdatasystemet.

Husbolaget överför aktieboken



Bostadsaktiebolag som är bildade före 2019 ska överföra aktieboken till bostadsdatasystemet före utgången av 2023. Överföringen kan utföras av disponenten, styrelseordföranden eller en befullmäktigad. Husbolagets styrelse ska godkänna överföringen av aktieboken, och aktieägarna ska informeras om överföringen.

Om husbolagets administration sköts av en professionell disponent, ska man alltid först kontakta disponenten om överföringen av aktieboken. Många husbolag använder ett fastighetsförvaltningsystem som inbegriper

förvaltning av aktieböckerna. Uppgifter i fastighetsförvaltningsystemet kan utnyttjas vid överföringen av aktieboken.

Alla bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildats 2019 eller senare registreras direkt i bostadsdatasystemet, och aktiebrev trycks inte längre.

[Läs mer om överföring av aktieboken](#)

Avgifter för bostadsdatasystemet



Lantmäteriverket tar inte ut en avgift för överföring av aktieboken om husbolaget överför aktieboken före utgången av 2023. Om husbolaget har en professionell disponent, kan disponenten ta ut en avgift för överföringen. Efter överföringen av aktieboken får husbolaget uppgifter från bostadsdatasystemet för förvaltningen avgiftsfritt.

Lantmäteriverket tar ut en registreringsavgift hos aktieägaren för anteckningar i bostadsdatasystemet. Avgiften tas ut bland annat

för registrering av ägande, pantsättning och begränsning. När aktielägenheten har en elektronisk ägaranteckning, kan aktieägaren få uppgifter om sitt ägande avgiftsfritt från Lantmäteriverket.

Om till exempel en bank ansöker om registrering av ägande för delägarrens räkning, kan banken ta ut ett eget arvode utöver Lantmäteriverkets registreringsavgift.

[Se prislistan över tjänsterna för aktielägenheter](#)

Nytt för aktörer inom bostadshandeln



Bostadsdatasystemet medför ändringar för bostadshandeln samt för bankernas och fastighetsmäklarnas verksamhet. Banken eller fastighetsmäklaren ska först ta reda på om husbolaget finns i bostadsdatasystemet samt om aktielägenhetens säljare har ett aktiebrev i pappersform eller en elektronisk ägaranteckning.

Banken och kunden avtalar om pantsättning på samma sätt som tidigare. Om delägaren har en elektronisk ägaranteckning, registreras pantsättningen i bostadsdatasystemet, och den

ersätter förhandlet där aktiebrevet ges som pant till långivaren.

I bostadsdatasystemet registreras även begränsningar som kan begränsa aktieägarens rätt att använda eller överlåta sin aktielägenhet. Sådana begränsningar kan gälla till exempel utmätning eller efterlevande makes besittningsrätt. Anteckningarna görs på tjänstens vägnar eller på ansökan.

[Mer information för kreditinstitut](#)

[Mer information för fastighetsmäklare](#)

[Läs mer om registrering av pantsättning](#)

[Ta del av ansökningsblanketter för bostadsdatasystemet](#)

Information för olika aktörer



Informationstjänsten i bostadsdatasystemet tillhandahålls i början som utskrifter: aktiebok och aktielägenhetsutskrift.

Aktieboken omfattar grundläggande uppgifter om husbolaget, aktielägenheterna och deras ägare. I aktielägenhetsutskriften ingår uppgifter som gäller en enskild aktielägenhet: grundläggande uppgifter om bolaget, lägenheten, ägarna, pantsättningarna och begränsningarna. Dessa utskrifter krävs till exempel i samband med bostadsköp.

De avgiftsbelagda utskrifterna från bostadsdatasystemet kan beställas från Lantmäteriverkets kundservice. Informationstjänsten tillhandahålls även via gränssnitt till professionella som behöver den i sitt arbete.

Man kan få utskrifter med personuppgifter endast om det finns en godtagbar anledning till att använda uppgifterna.

[Mer information om och exempel på aktielägenhetsutskrifter](#)

[Mer information om och exempel på aktieböcker](#)

[Köp utskrifter](#)

[Läs mer om gränssnittstjänster för bostadsdata](#) (på finska)

Vidareutveckling på gång



Bostadsdatasystemet är en riksomfattande databas över husbolagens grundläggande uppgifter, aktielägenheter, deras ägare och pantsättningar. Informationen används av bland annat husbolag, aktieägare, myndigheter och företag.

Det elektroniska registret gör till exempel bostadshandeln och fastighetsförvaltningen enklare. Dessutom behöver aktieägarna inte längre oroa sig för att aktiebrevet kommer bort. När aktieboken har överförts till bostadsdatasystemet, behöver husbolaget inte

längre sköta om att upprätthålla den.

Lantmäteriverket tillhandahåller professionella gränssnitt till uppgifter i bostadsdatasystemet. Förutom de gränssnitt som redan används kommer gränssnitt för ansökan och givande av ett elektroniskt samtycke att genomföras. Med hjälp av gränssnitt kan aktörer inom den privata sektorn ta fram nya tjänster för olika användare.

I framtiden kommer datainnehållet i bostadsdatasystemet att ökas. Vidareutvecklingen av systemet sker i jord- och skogsbruksministeriet, och fokus ligger på husbolagens administrativa uppgifter och förbättring av deras tillgänglighet. Utvecklingsarbetet syftar särskilt till att lösa tillgången till information i det positiva kreditupplysningsregistret när det gäller husbolagslån. Målet är att information kan förmedlas mellan datasystem effektivt och enhetligt.

[Läs mer om vidareutvecklingen på jord- och skogsbruksministeriets webbplats](#) (på finska)

I gemensam riktning

