

MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Huoneistotietojärjestelmä tulee - mitä ja miksi?

10.10.2021, Fivaldi & HTJ

Markus Tast

Maanmittauslaitos

Mitä? Paperisista
osakekirjoista siirrytään
sähköiseen
huoneistotieto-
järjestelmään.



Huoneistotietojärjestelmä

- Vuonna 2019 käyttöön otettu sähköinen rekisteri, johon kerätään tiedot osakehuoneistojen (kuten asuntojen ja autopaikkojen) omistuksista, panttauksista ja rajoituksista.
- Huoneistotietojärjestelmä koskee vain **asunto-osakeyhtiöitä** ja **keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä** ja niissä olevia huoneistoja / osakeryhmiä.
- Järjestelmään siirtyvät Suomen noin 90 000 taloyhtiötä ja 1,5 miljoonaa osakehuoneistoa.



Huoneistotietojärjestelmä

- Paperiset osakekirjat poistuvat siirtymävaiheen jälkeen käytöstä.
- Parantaa tietojen saatavuutta, luotettavuutta, ajantasaisuutta ja kattavuutta
- Helpottaa työtä ja tuo säästöjä asuntokaupassa ja taloyhtiön hallinnossa
- Mahdollistaa monipuoliset asuntoihin ja yhtiöihin liittyvät sähköiset palvelut



Huoneistotietojärjestelmä (HTJ): käyttöön 1.1.2019

1

Kaikki Suomen taloyhtiöt ja osakehuoneistot siirtyvät vaiheittain Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin.

2

Paperiset osakekirjat jäävät historiaan.

3

Tulevaisuudessa tiedot osakehuoneistojen omistuksista ja panttauksista löytyvät huoneistotietojärjestelmästä.

Siirtymävaiheet ja aikataulut



Vanha taloyhtiö – HTJ:än siirrytään kahdessa vaiheessa

1. Taloyhtiö tai isännöitsijä siirtää osakeluettelon tiedot

Taloyhtiö ilmoittaa tästä osakkeenomistajille

Osakeluettelon siirto tehdään sähköisessä siirtopalvelussa

Taloyhtiön yhteys- ja edustajatiedot ajan tasalle kaupparekisteriin

Siirron jälkeen vastuu ylläpidosta Maanmittauslaitoksella



2. Osakkeenomistaja hakee omistuksen rekisteröintiä

Pakollista osakehuoneiston omistuksen vaihtuessa

10 vuoden kuluessa, maksullinen

Samalla Maanmittauslaitos mitätöi paperisen osakekirjan

Osakehuoneisto on huoneistotietojärjestelmässä

Huom! Osakeluettelon siirto isännöintijärjestelmästä ei vielä tee sähköistä omistajamerkintää huoneistolle

100 000

omistajan vaihdosta **68 000**

30 000

asuntokauppaa

muuta omistuksen vaihdosta

214 000

isännöitsijäntodistusta

124 000

panttaustapahtumaa 85 000

myyntitoimeksiantoa

2 500 000
omistajaa

Huoneistotietojärjestelmä 10.10.2022:

12 000 taloyhtiötä
200 000 osakeryhmää
5 200 uutta yhtiötä
6 800 siirrettyä yhtiötä

1 300

uutta asunto-
osakeyhtiötä vuodessa

1 500 000

osakehuoneistoa

90 000

asunto-osakeyhtiötä

Mitä siirrossa pitää ottaa huomioon?

Siirtoon
kannattaa
valmistautua
hyvissä ajoin

- Aikataulutus
- Resurssointi
- Koulutus
- Käyttövaltuudet
- Tukea saatavilla Maanmittauslaitokselta



Ilmoitettavat tiedot, vrt. osakeluettelo

Yhtiön perustiedot

Yhtiön kaikkia osakeryhmiä koskevat rajoitukset
Onko osakkeista annettu osakekirjat/väliaikaistodistukset

Alueet ja rakennukset

Kiinteistön tyyppi, tunnus ja omistus,
osoite

Osakeryhmät ja omistajat

Osakkeet, hallintakohteet, huoneiston tiedot
Henkilöomistajan nimi ja syntymäaika
Yritysomistajan y-tunnus ja nimi
Osakeryhmän rajoitukset

Isännöintitoimisto: näin siirrät taloyhtiön osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään isännöintijärjestelmän siirtotiedostolla

1

Miten siirtoon valmistaudutaan?

- ✓ Kuka tekee käytännössä siirron: huolehdi hänelle Suomi.fi-valtuutukset kuntoon!
- ✓ Käy läpi [tarkistuslista](#)
- ✓ Varmista, että siirrettävät tiedot ovat oikein (esim. syntymäajat ja y-tunnukset)
- ✓ Tutustu isännöintijärjestelmän siirtotiedostoon: lisätietoja saat järjestelmätoimittajaltasi.
- ✓ Tutustu siirtopalvelun [käyttöohjeisiin ja ohjevideoihin](#) ja [usein kysyttyihin kysymyksiin](#)

2

Miten siirto tehdään?

- ✓ Siirto tehdään [Osakeluettelon siirtopalvelussa](#), jonne kirjaudutaan esim. omilla pankkitunnuksilla. Valitse siirrettävä taloyhtiö.
- ✓ Lataa ko. taloyhtiön siirtotiedosto isännöintijärjestelmästä siirtopalveluun. Mahdollisiin siirtotiedoston huomautuksiin ja virheilmoituksiin löydät lisätietoa [käyttöohjeesta](#).
- ✓ Suurin osa tiedoista siirtyy siirtotiedostolla, mutta osa tiedoista täytyy lisätä erikseen, esim. mahdolliset rajoitukset ja hallituksen kokouksen pvm.
- ✓ Palvelu koostuu neljästä tarkistettavasta osiosta:
 1. Yhtiön perustiedot
 2. Alueet ja rakennukset
 3. Osakeryhmien tiedot
 4. Lopputarkistukset ja siirron hyväksyminen

3

Mitä siirron jälkeen täytyy tehdä?

- ✓ Ilmoita osakkaille, että osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään. Anna osakkeenomistajille [ohje omistuksen rekisteröintiin](#)
- Miten huoneistotietojärjestelmän tietoja, esim. osakeryhmätunnukset, saa isännöintijärjestelmään?
- ✓ Tietopalvelun aktivointiohjeet löydät [täältä](#). Lisätietoja saat järjestelmätoimittajaltasi.
- Miten saan tiedon omistajan vaihtumisesta?
- ✓ Taloyhtiö saa MML:lta ilmoituksen kun uusi omistaja on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään. Isännöintijärjestelmään tulee muutostieto omistuksen rekisteröinnistä ja osakeluettelomerkinnästä. Lisätietoja saat järjestelmätoimittajaltasi.
- (Hyvä tietää:
(✓ Voit hakea ajantasaisen osakeluettelon ja osakkaiden yhteystiedot [Osakeluettelon siirtopalvelusta](#).)

Siirron jälkeen?

- Kun vanhan taloyhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi, taloyhtiö kuuluu huoneistotietojärjestelmään.
- Osakeluettelon siirrosta tiedotettava osakkaille viipymättä
 - taloyhtiön kuuluminen huoneistotietojärjestelmään aiheuttaa muutoksia sekä taloyhtiön että osakkaiden toimintaan.



Tietopalvelun aktivointi isännöintijärjestelmään?



Järjestelmätoimittaja tekee sopimuksen Maanmittauslaitoksen kanssa.



Järjestelmätoimittaja tekee muutokset isännöintiohjelmaan.



Isännöitsijä hyväksyy palvelun käyttöehdot ja hakee valtuutusavaimen.



Isännöitsijän valtuutusavaimen perusteella isännöintijärjestelmä voi hakea tietoja huoneistotietojärjestelmästä.



Oman isännöintijärjestelmän toimittajalta voi kysyä tarkempaa aikataulua.

Valtuutusavain



Avaimella tarkistetaan rajapintapalvelussa käyttöoikeus taloyhtiön tietoihin.



Valtuutusavain kattaa **kaikki taloyhtiöt**, joissa kyseinen isännöitsijä on merkitty kaupparekisteriin isännöitsijän rooliin.

- Isännöitsijä- ei taloyhtiökohtainen



Jos henkilöisännöitsijä, valtuutusavain liitetään henkilötunnukseen.



Jos isännöintiyhteisö, valtuutusavain liitetään y-tunnukseen.

- Nimenkirjoituksellinen henkilö (yleensä toimitusjohtaja) voi hakea valtuutusavaimen

Miksi? Mikä isännöinnissä helpottuu uudessa järjestelmässä?

Omistusoikeuksien
selvitys ja
osakkaiden
veronmaksun
valvonta siirtyvät
viranomaiselle



Enemmän aikaa
asiakkuuden
hoitoon



Mitä hyötyä huoneistojärjestelmästä?

Kun osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitoksella, yhtiön ja samalla isännöitsijän vastuu osakeluettelon ylläpidosta päättyy.

Osakeluettelon ylläpito on isännöinnissä voinut vaatia monimutkaisia osakkeiden siirtotilanteisiin liittyviä saantoselvityksiä erilaisine asiakirjoina ja sukuselvityksineen.

Rekisteröintien hakemusten käsittelyaika MML:lla?



Hakemus	Käsittelyaikojen mediaani
Omistusoikeuden rekisteröinti	3 päivää
Panttauksen rekisteröinti	12 päivää
Hallintaoikeuden rajoituksen rekisteröinti	1 päivä

- Tiedot päivitetty 10.10.2022
- Käsittelyajoista tiedotetaan tällä sivulla:
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/hakemusten-kasittelyajat> .

Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen

2025

2024

2023

2022

Taloyhtiöiden hallinnolliset ja taloudelliset tiedot

Sähköiset rekisteröintipalvelut omistuksista, panttauksista ja rajoituksista

Tietopalvelut omistuksista, panttauksista ja rajoituksista

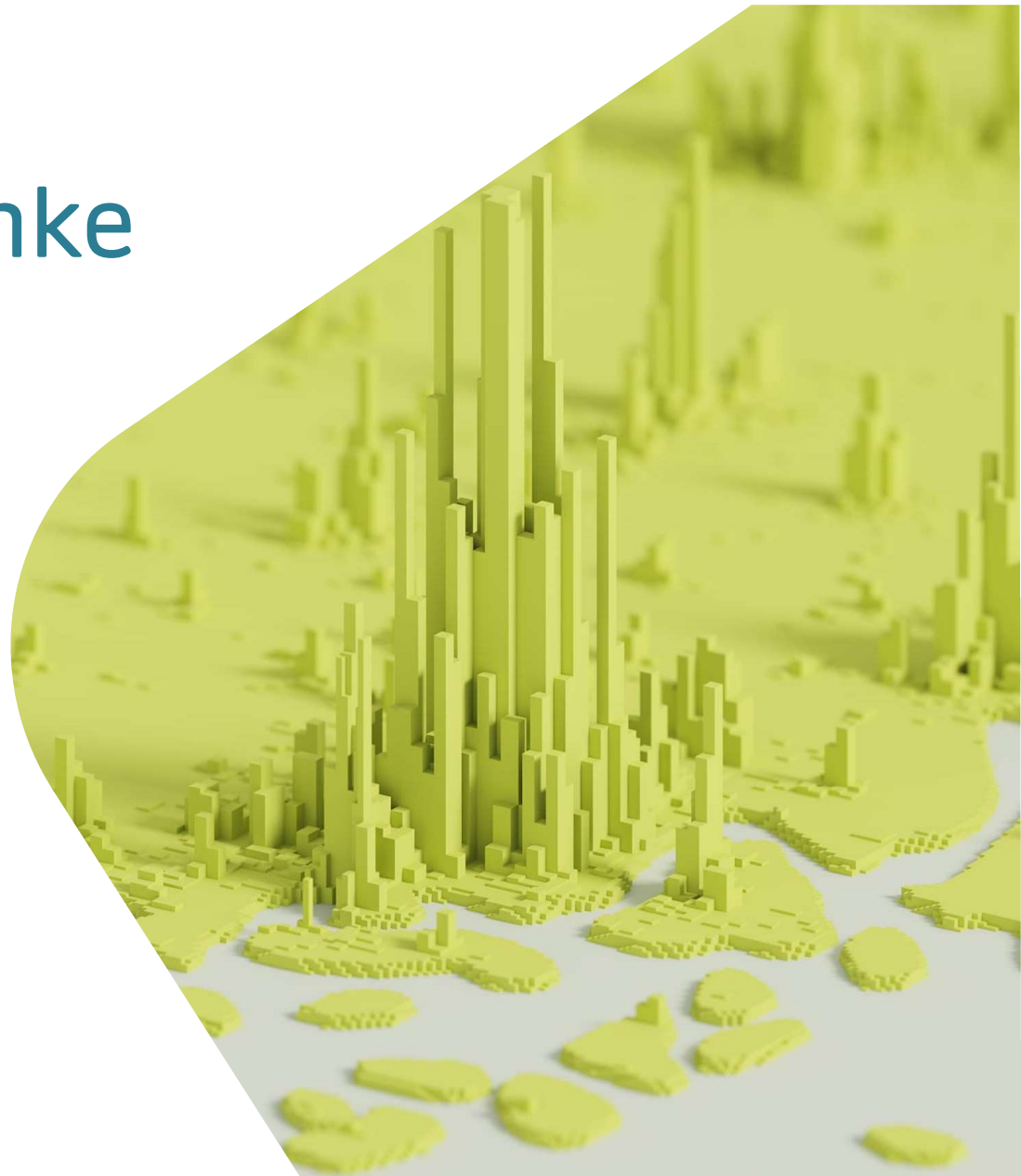
Huoneistojen omistajatiedot*

*siirtymäaika v. 2033 asti

Taloyhtiöiden osakeluettelot

HTJ jatkokehityshanke

- Taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot huoneistotietojärjestelmään
- Määrittelyhanke 2021-2023
- Toteutushanke 2023-2026



Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen (HTJ 2) -hanke

Lue:
isännöitsijäntodistuksella
olevia tietoja



- Maa- ja metsätalousministeriö asetti Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen (HTJ 2) -hankkeen 23.9.2021.
 - kokonaistoimikausi on 27.9.2021–31.12.2026.
 - Määrittely 2021-2023, toteutus 2023-2026
 - hanke käsittää **taloyhtiöiden hallinnollisten ja taloudellisten tietojen**
 - saatavuuden parantamisen,
 - tietomäärittelyiden valmistelun sekä
 - Maanmittauslaitoksen toteutushankkeen ohjauksen ja seurannan.
 - Kehitystyössä ratkaistaan myös positiivisen luottotietorekisterin tiedonsaanti koskien taloyhtiölainoja.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehitys

- Tiedon käyttö suoraan järjestelmien välillä tehostaa toimintaa ja vähentää virhemahdollisuuksia.
- Tiedon saatavuus parantaa mm. kiinteistönvälityksen ja luotonannon tiedonsaantimahdollisuuksia taloyhtiöistä.
- **Vakioitu taloyhtiötieto ja vakioitu tietojen välitystapa** tukee taloyhtiöiden hallintoa sekä osakkaiden tietotarpeita.

HTJ2 jatkokehityshanke

- Tavoitteena on **taloyhtiöiden hallinnollisten ja taloudellisten tietojen** vakiointi ja hyödynnettävyys osana vaihdantaa, luotonantoa ja vakuushallintaa, taloyhtiöiden hallintoa sekä osakkaan omien huoneistojen hallintaa.
- Maanmittauslaitos vastaa laajennukseen liittyvän toiminnan kehittämisestä, teknisestä toteutuksesta ja käyttöönotosta **yhteistyössä sidosryhmien kanssa.**
- Hallituksen esitys annettu eduskunnalle syyskuun lopussa
 - https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/KasittelytiedotValtiopaivaasia/Sivut/HE_168+2022.aspx
- Hanke rahoitetaan EU:n elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF). Rahoitus päättyy 1.6.2026



Kiitos mielenkiinnosta! Kysymyksiä?

Markus Tast
Johtava asiantuntija
markus.tast@maanmittauslaitos.fi

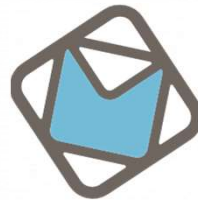
 @tastmark



Mukavaa syksyn aikaa!



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS