



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ

# Huoneistotietojärjestelmän ajankohtaistunti isännöitsijälle ja taloyhtiöille

6.6.2023 klo 15.00 – 16.00

# Huoneistotietojärjestelmän ajankohtaistunti isännöitsijälle ja taloyhtiöille 6.6.2023

- Huoneistotietojärjestelmän tilannekatsaus (Markus Tast)
- Omistuksen rekisteröinnin eri tilanteet (Suvi Väärälä)
- Mitä tietoa taloyhtiö saa huoneistotietojärjestelmästä (Markus Tast)
- Usein kysytyjä kysymyksiä - asiantuntijat vastaavat (Piia Tiilikainen)
- Yhteenveto (Markus Tast)

Osallistujien mikit on mykistetty. Tilaisuus tallennetaan.

Esitysten aikana voi esittää kysymyksiä chat-kentässä.

Esitykset ja tilaisuuden aikana esitetyt kysymykset vastauksineen:

[www.osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit](http://www.osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit)



# Huoneistotietojärjestelmän jatkokurssi isännöitsijälle ja taloyhtiöille 13.6.2023

Ilmoittautumislomake:

[https://www.lyyti.fi/reg/Huoneistotietojarjestelman\\_jatkokurssi\\_isannoitsijoille\\_6378](https://www.lyyti.fi/reg/Huoneistotietojarjestelman_jatkokurssi_isannoitsijoille_6378)

## Ohjelma:

- Huoneistotietojärjestelmän tilannekatsaus
- Miten pääset alkuun osakeluettelon siirrossa
- Isännöintitoimistoilta tulleita kysymyksiä (mm. Rajoitusmerkinnät, puuttuvat osakastiedot)
- Valtuutusavaimen haku ja toiminta

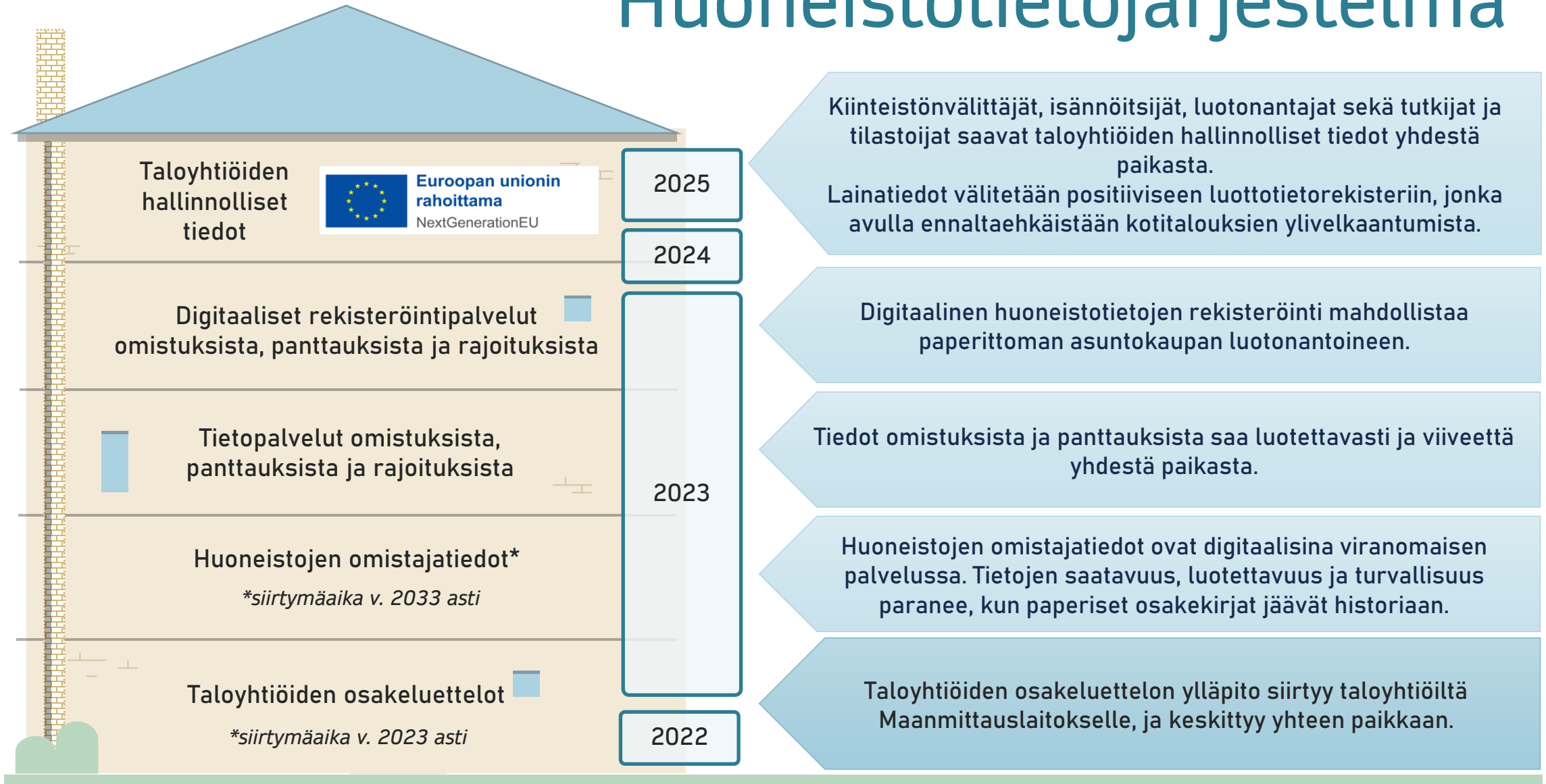
# Mikä on huoneistotietojärjestelmä?

- Maanmittauslaitoksen ylläpitämä valtakunnallinen sähköinen rekisteri, joka otettiin käyttöön 1.1.2019.
- Järjestelmään kootaan tiedot
  - taloyhtiöistä ja niiden osakehuoneistoista
  - osakehuoneistojen omistuksista, panttauksista ja rajoituksista.
- Paperisista osakekirjoista luovutaan ja osakehuoneiston omistusoikeuden osoittaa merkintä rekisterissä.
- Huoneistotietojärjestelmästä ja sen käyttöönotosta säädetään lailla.
- Taloyhtiöiden tulee siirtää osakeluettelot 31.12.2023 mennessä huoneistotietojärjestelmään.
- Maanmittauslaitos ei laskuta taloyhtiötä tai isännöintiä huoneistotietojärjestelmän rajapintapalvelun käytöstä.





# Huoneistotietojärjestelmä



**100 000**

omistajan vaihdosta

**68 000**

asuntokauppaa

**30 000**

muuta omistuksen vaihdosta

**214 000**

isännöitsijäntodistusta

**124 000**

panttaustapahtumaa

**85 000**

myyntitoimeksiantoa

**2 500 000**

omistajaa



## Huoneistotietojärjestelmä 5.6.2023:

27 524 taloyhtiötä  
488 865 osakeryhmää  
5 727 uutta yhtiötä  
21 797 siirrettyä yhtiötä

**25%**

**1 300**

uutta asunto-  
osakeyhtiötä vuodessa

**1 500 000**

osakehuoneistoa

**90 000**

asunto-osakeyhtiötä



# Osakeluetteloiden siirtojen tilanne

21 550

Siirretyt ASOy:t

12 585

Pieniä yhtiöitä\*

8 965

Suuria yhtiöitä

87 479

ASOy:t yhteensä

24,6 %

Siirretyt ASOy:t %

363 064

Siirretyt osakeryhmät

1 853 514

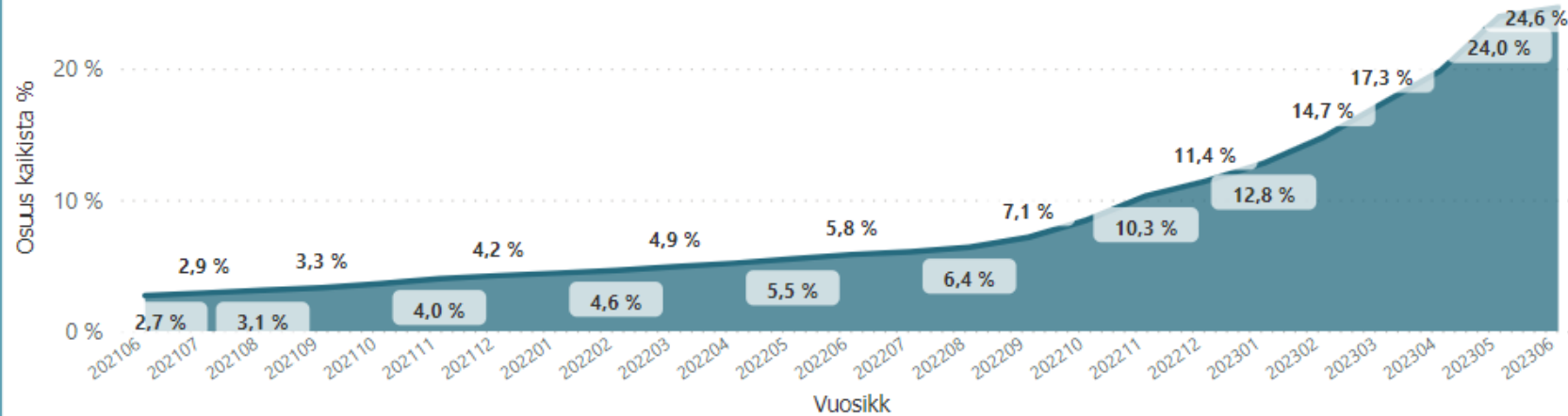
Osakeryhmät yhteensä

19,6 %

Siirretyt os.ryhmät %

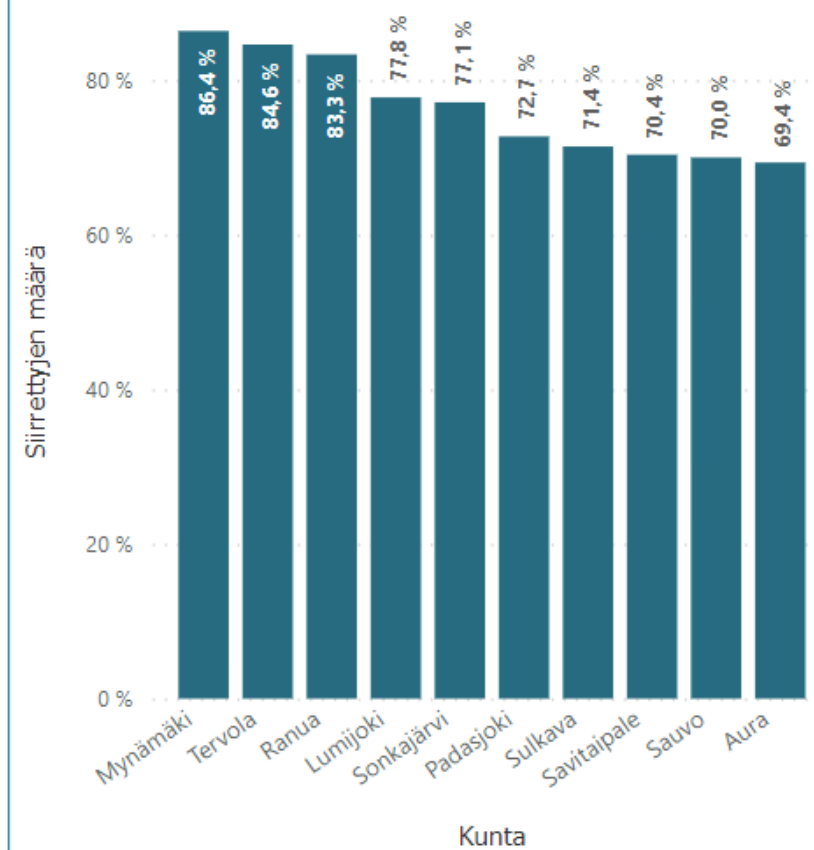
## Siirrettyjen asunto-osakeyhtiöiden osuus, kumul.

Viimeiset kaksi vuotta (24 kk)



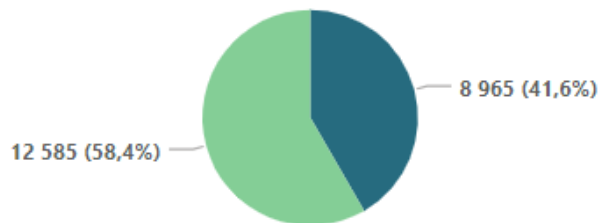
## Siirrettyjen osuus alueittain

Top 10 kunnat siirtojen osuuden mukaan



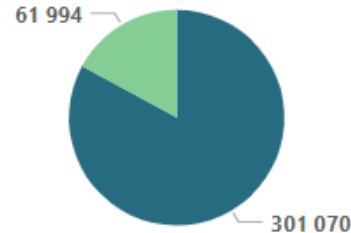
## Siirretyt asunto-osakeyhtiöt koon mukaan

● Suuri ● Pieni



## Siirretyt osakeryhmät yhtiön koon mukaan

● Suuri ● Pieni





**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Omistuksen rekisteröinnin eri tilanteet

Suvi Väärälä



← 1.1.2019 →

## Vanha yhtiö

1. Taloyhtiön on siirrettävä osakeluettelon ylläpito huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä.
2. Osakeluettelon siirron jälkeen jokaisen osakkeenomistajan tulee hakea omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta 10 vuoden kuluessa. Paperinen osakekirja mitätöidään MML:lla samalla, kun omistus merkitään rekisteriin. Tämän jälkeen omistus osoitetaan sähköisellä omistajamerkinnällä.

## Uusi yhtiö

- Osakeluettelon ylläpito heti huoneistotietojärjestelmässä
- Paperisia osakekirjoja ei paineta
- Sähköinen omistajamerkintä
- Omistajan vaihtuessa uusi omistaja hakee omistuksen rekisteröintiä

# Omistuksen rekisteröinti eri tilanteissa



# Omistuksen rekisteröinti & varainsiirtovero?

Kun kyseessä saanto, jossa varainsiirtoverovelvollisuus:

1. Omistus rekisteröidään MML:lla



näkyä osakehuoneistotulosteella

2. Kun MML saanut Verohallinnolta selvityksen varainsiirtoverosta\*, MML tekee osakeluettelomerkinnän



näkyä osakeluettelossa

\*selvitys varainsiirtoverosta = asiakas on tehnyt varainsiirtoveroilmoituksen ja maksanut varainsiirtoveron

# Huoneistojen rekisteröintihakemusten käsittelyajat

[www.maanmittauslaitos.fi/hakemusten-kasittelyajat](http://www.maanmittauslaitos.fi/hakemusten-kasittelyajat)

- Kiirehdityt hakemukset
- Saannot, joihin liittyy lunastuslauseke
- Turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitukset

## Hakemusten käsittelyajat

Tällä sivulla on esitetty huoneistojen ja kiinteistöjen hakemusten sekä maanmittauspalveluiden keskimääräiset käsittelyajat.

Osa hakemuksista käsitellään nopeammin ja osa hitaammin. Syy pidempään käsittelyaikaan voi olla esimerkiksi se, että hakemukseen on pyydetty lisätietoja tai liitettä. Perustellusta syystä (esim. asunto- tai kiinteistökauppa tulossa) hakemuksen käsittelyä voi tarvittaessa kiirehtiä ottamalla yhteyttä [Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun](#).

## Huoneistojen rekisteröintihakemukset

Päivitetty 26.5.2023

Hakemus	Keskimääräinen käsittelyaika
Omistusoikeuden rekisteröinti	6 viikkoa
Panttauksen rekisteröinti	6 viikkoa
Hallintaoikeuden rajoituksen rekisteröinti	1 päivä



# Näin rekisteröit omistuksesi:

[www.maanmittauslaitos.fi/  
huoneistot/asiointiapuri](http://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asiointiapuri)

## Näin rekisteröit osakehuoneistosi omistusoikeuden

### Missä roolissa olet?

Oletko ostamassa osakehuoneistoa? Oletko myymässä omistamaasi osakehuoneistoa? Haluatko muuttaa omistamasi osakehuoneiston paperisen osakekirjan sähköiseen muotoon?

Vastaamalla näihin kysymyksiin pystyt helposti tarkistamaan, miten omistuksen rekisteröinti tehdään.

- Omistan osakehuoneiston
- Olen ostamassa osakehuoneistoa tai juuri ostanut osakehuoneiston



### Onko huoneisto uudessa vai vanhassa taloyhtiössä?

Jos taloyhtiö on perustettu 1.1.2019 jälkeen, se on uusi yhtiö. Uusilla yhtiöillä ei ole enää paperisia osakekirjoja.

Jos taloyhtiö on perustettu ennen 1.1.2019, se on vanha yhtiö.

- Uudessa
- Vanhassa



### Oliko huoneisto kaupantekohetkellä rakenteilla vai valmis?

- Rakenteilla
- Valmis



### Hae omistuksen rekisteröintiä

Osakehuoneiston kauppa tehdään ennen omistuksen rekisteröintiä. Hae omistuksesi rekisteröintiä itse Maanmittauslaitokselta. Jos haluat, pankki voi myös hakea omistuksen rekisteröintiä puolestasi.

[Lisätietoja omistuksen rekisteröimisestä](#)

### Pyydä myyjän suostumus

Omistuksen rekisteröinti edellyttää myyjän suostumuksen. Varmista, että saat myyjältä suostumuksen.

[Lisätietoja suostumuksesta](#)

### Muista varainsiirtovero

Huolehdi varainsiirtoverosta.

[Lisätietoja varainsiirtoverosta Verohallinnon sivulta](#)

# Muista ainakin nämä:

- 1 [www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asiointiapuri](http://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asiointiapuri)
- 2 Osakekirjaa ei saa mitätöidä tai tuhota itse
- 3 Paperinen osakekirja & ei luovutuksia: ei kiirettä eli 10 v aikaa
- 4 Taloyhtiön yhteystiedot ajan tasalle PRH:lle
- 5 Infosivu taloyhtiöille ja isännöitsijöille: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/taloyhtiöille-ja-isannoitsijoille>

# Mistä saan apua?

- [www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot](http://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot)
- Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelu
  - Verkkolomake: [www.maanmittauslaitos.fi/yhteydenotto](http://www.maanmittauslaitos.fi/yhteydenotto)
  - Puhelin: 029 530 1110 (suomeksi)  
029 530 1120 (ruotsiksi)



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Mitä tietoa taloyhtiö saa HTJ:stä?

Markus Tast



# Tiedot uusista osakkaista?

- Maanmittauslaitos ilmoittaa taloyhtiölle (isännöinnille) kaupparekisterissä olevaan sähköpostiosoitteeseen tiedon uudesta osakkaasta, kun osakas on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään.
- Tieto haettavissa isännöintijärjestelmään rajapintapalvelun kautta heti rekisteröinnin jälkeen.

# Isännöintijärjestelmien rajapintapalvelu:

Tietoja haetaan isännöintijärjestelmään taloyhtiön y-tunnuksella, osakeryhmätunnuksella sekä valtuutusavaimella, jolla varmistetaan kaupparekisteristä tiedonsaantioikeus.

Haettavissa olevat muutostiedot:

- **Osakeryhmien muutostiedot** (Hakupalvelu osakeryhmien muutosten saamiseksi)
  - perustajaosakkaan tallentaminen
  - lainvoimaisesti hyväksytystä omistuksen kirjaaminen
  - osakeluetteloon merkintä
  - rajoituksen merkintä ja poistaminen
- Osakeryhmän yhteystiedot
  - Osakeryhmän voimassa olevien omistajien yhteystiedot
    - Myös henkilötunnus ja sähköpostiosoite, jos ilmoitettu HTJ:än

# Valtuutusavain?

- Valtuutusavain on Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtopalvelussa luotava tunniste, jonka avulla huoneistotietojärjestelmä tarkistaa kaupparekisterissä isännöitsijän oikeuden taloyhtiöiden tietojen hakuun.
- Huom! Eri asia kuin suomi.fi - valtuusasiat



# Valtuutusavain lyhyesti

- Valtuutusavain liitetään kaupparekisterissä olevaan isännöitsijän rooliin. Isännöitsijäksi voidaan ilmoittaa joko isännöintiyhteisö (y-tunnus) tai henkilöisännöitsijä (henkilötunnus)
- Ennen valtuutusavaimen luomista isännöitsijä hyväksyy käyttöehdot osakeluettelon siirtopalvelussa.
- Isännöintiyhtiö tai isännöitsijä tarvitsee valtuutusavaimen saadakseen isännöintijärjestelmään taloyhtiön **tietopalvelua** huoneistotietojärjestelmästä.
- **Valtuutusavain tallennetaan isännöintijärjestelmään.**
- Suomi.fi – palvelussa on valtuusasia: ”Taloyhtiön osakeluettelon tietojen käsittely ja siirron hyväksyminen ja valtuutusavaimen hakeminen”, jolla voi valtuuttaa toisen henkilön luomaan siirtopalvelussa huoneistotietojärjestelmän valtuutusavaimen.



# Valtuutusavaimen hakeminen

Isännöitsijä tai hänen (suomi.fi-) valtuuttamansa työntekijä:

- Kirjaudu **osakeluettelon siirtopalveluun**: <http://htj-osakeluettelo.maanmittauslaitos.fi/> (kuva A)
- Valitse oma nimesi käyttöliittymän yläkulmasta (kuva A)
- Lue ja hyväksy kyselypalvelun käyttöehdot laittamalla rasti ruutuun
- Hae taloyhtiön käyttölupaa osakkaiden henkilötunnusten saamiseksi laittamalla rasti ruutuun
- Paina hyväksy-painiketta
- Valtuutusavain ilmestyy tekstikenttään, 'HTJ'-alkuinen merkkijono (kuva B)
- Valtuutusavaimen voit kopioida tekstikentästä tai tallentaa txt-tiedostoon omalle koneelle ja liittää omaan isännöintijärjestelmääsi järjestelmätoimittajan ohjeiden mukaisesti

# Kuva A: osakeluettelon siirtopalvelun etusivu



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ

Valitse oma nimesi

[Nimko, Mr Mock](#)

Etusivu

## Tervetuloa

Olet kirjautunut osakeluettelon siirtopalveluun. Tällä palvelulla voit siirtää taloyhtiön osakeluettelon huoneistotietojärjestelmän piiriin. Siirtoa helpottamaan palveluun on tuotu eri viranomaisilta tietoja taloyhtiöstä ja osakeluoneistoista. Tiedot tulevat taloyhtiön sekä huoneistossa asuvilta ja huoneisto-

# Kuva B: valtuutusavain tekstikentässä

## Henkilöisännöitsijän valtuutusavain

Valtuutusavain

HTJ-2023-01-26-2f05aae5-f672-4dab-8a6f-859e80123d4b



↓ Tallenna avain tiedostoon (.txt)

Hyväksytty [kyselypalvelun käyttöehdot versio 1.1](#)

Hyväksytty [henkilötunnuksen käyttöluvan ehdot versio 1.1](#)

Poista valtuutusavain



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

Miten saan tietoa, jos  
ei ole käytössä  
isännöintijärjestelmää?

# Tietopalvelua osakeluettelon siirtopalvelusta

- **Osakeluettelo taloyhtiön käyttöön**
- **Osakkaiden yhteystiedot**
  - mukana mahdollinen osakkaan sähköpostiosoite
- **Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelu**
  - Sähköinen yhteydenotto [lomakkeella](#)
  - Sähköposti [asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi](mailto:asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi)
  - Puhelinpalvelu palvelee ma-pe klo 9–16.15. Puhelin 029 530 1110 (suomeksi) tai 029 530 1120 (ruotsiksi).

# Tietopalvelut osakkaalle

## Maanmittauslaitoksen sähköinen asiointipalvelu

- Tiedot omista huoneistoista, joilla sähköinen omistajamerkintä
- **Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelu**
  - Sähköinen yhteydenotto [lomakkeella](#)
  - Sähköposti [asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi](mailto:asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi)
  - Puhelinpalvelu palvelee ma-pe klo 9–16.15. Puhelin 029 530 1110 (suomeksi) tai 029 530 1120 (ruotsiksi).





**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Usein kysyttyä - asiantuntijat vastaamassa

Piia Tiilikainen, Laura Bannon, Oona Orkola, Miika Kekola,  
Markus Tast, Auli Vainio

# Usein kysyttyä

1. Osakeluetteloon merkintäpäivä - olen ottanut osakeluetteloluonnoksen HTJ:stä: miksi joillakin näkyy osakeluettelon merkintäpäivä ja joillakin ei ja mitä jos näkyy väärä päivämäärä (ennen siirtoa siis)?

# Usein kysyttyä

2. Maanmittauslaitoksen pohjatiedoissa on väärä omistaja, mitä teen?

# Usein kysyttyä

## 3. Miten kannattaa ilmoittaa kuolinpesä?

# Usein kysyttyä

4. Mitä jos yhtiöjärjestyksen huoneiston yksilöintitieto (kirjain tai numero) on eri kuin huoneiston todellinen osoite?

# Usein kysyttyä

5. Miksi en pääse laittamaan hallituksen kokouspäivämäärää siirtopalvelussa?



# Usein kysyttyä

6. Miten korjataan, jos tulee virhe ja olen jo hyväksynyt siirron?

# Usein kysyttyä

7. Kuka voi ilmoittaa korjauksen Maanmittauslaitokselle?

# Usein kysyttyä

8. Miten osakkaiden osoitteita ylläpidetään osakeluettelon siirtymisen jälkeen, erityisesti sähköpostiosoitteita?

# Usein kysyttyä

9. 1.6.2023 on tulossa voimaan lakimuutoksia, mikä muuttuu?

# Usein kysyttyä

10. Mitä rajoitusmerkintöjä osakas voi ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään?

# Usein kysyttyä

11. Miten ulosottomerkinnät näkyvät osakeluettelossa tai osakehuoneistotulosteella?



# Usein kysyttyä

12. En ole vielä aloittanut siirtoa, mistä kannattaa lähteä liikkeelle? Pitäisi ehkä vielä yhtiöjärjestyksen muutoskin tehdä ensin...



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Yhteenvedo

Markus Tast

# Kiitos osallistumisestasi!

Esitysmateriaali ja tilaisuuden aikana esitetyt kysymykset vastauksineen:  
[www.osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit](http://www.osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit)

Arvostamme todella paljon palautetta, sillä se auttaa meitä kehittämään palveluitamme. Lyhyen palautelomakkeen pääset täyttämään täällä:

<https://link.webpolsurveys.com/S/90FDC6822735EEEE>



# Yhteiseen suuntaan

