

HTJ tilannekatsaus Tietopalvelutuotteet

Emilia Kiuru

Asiantuntija



Mikä on huoneistotietojärjestelmä (HTJ)?

- Maanmittauslaitoksen ylläpitämä sähköinen rekisteri, joka otettiin käyttöön 1.1.2019
 - Taloyhtiöt ja niiden osakehuoneistot
 - Osakehuoneistojen omistukset, panttaukset ja rajoitukset
- Jatkossa osakehuoneiston omistuksen osoittaa sähköinen merkintä rekisterissä ja paperisista osakekirjoista luovutaan.
- Helpottaa työtä taloyhtiöissä, isännöinnissä, kiinteistönvälityksessä, pankeissa ja julkishallinnossa.
- Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen on jo käynnissä.



Huoneistotietojärjestelmä



Kiinteistönvälittäjät, isännöitsijät, luotonantajat sekä tutkijat ja tilastojat saavat taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot yhdestä paikasta.

Lainatiedot välitetään positiiviseen luottotietorekisteriin, jonka avulla ennaltaehkäistään kotitalouksien ylivelkaantumista.

Digitaalinen huoneistotietojen rekisteröinti mahdollistaa paperittoman asuntokaupan luotonantoiheen.

Tiedot omistuksista ja panttauksista saa luotettavasti ja viiveettä yhdestä paikasta.

Huoneistojen omistajatiedot ovat digitaalisina viranomaisen palvelussa. Tietojen saatavuus, luotettavuus ja turvallisuus paranee, kun paperiset osakekirjat jäävät historiaan.

Taloyhtiöiden osakeluettelon ylläpito siirtyy taloyhtiöiltä Maanmittauslaitokselle, ja keskittyy yhteen paikkaan.

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 02/2024:

87 750 taloyhtiötä
1,8 M osakeryhmää
13 % sähköinen
omistajamerkintä
6150 alusta lähtien HTJ:ssä
81 650 siirrettyä yhtiötä

93%

1 300
uutta asunto-
osakeyhtiötä vuodessa

1 500 000
osakehuoneistoa

90 000
asunto-osakeyhtiötä

Omistuksen rekisteröintihakemusten käsittelyjärjestys

1. Kiirehdityt hakemukset
2. Asiakkaiden ja sidosryhmien kannalta oleelliset:
 - Lunastuslausekkeellisten osakeryhmien hakemukset
 - Laitetaan automaattisesti MML toimesta kiirehdityksi hakemuksen saapumisen yhteydessä, käsittelyaika 5-7 päivää
 - RS-menettelyn päättymisen jälkeiset ilmoitukset
 - Yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeiset rekisteröintihakemukset ja – ilmoitukset
3. Hakemukset, joihin liittyy omistajanvaihdos (esim. kauppa)
4. Hakemukset, joihin ei liity omistajanvaihdosta (esim. osakeluettelossa olevan omistajan osakekirjan sähköistäminen)

<https://www.maanmittauslaitos.fi/hakemusten-kasittelyajat>



Kuva: Riku Nikkilä

Tietopalvelut

Tietopalvelun kanavat:

- Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta tilattuna (tulosteet)
- **Huoneiston omistajille:** Perustietoa ja tulosteita MML:n asiointipalvelusta (kirjautunut osakeryhmän omistaja)
- **Organisaatioille:** Tietopalveluiden jälleenmyyjien kautta (Suomen Asiakastieto, Alma Talent)
 - Vaatii MML:n myöntämän käyttöluvan
- **Organisaatiot/viranomaiset:** Suoran rajapinnan kautta / suomi.fi -palveluväylä
 - Vaatii MML:n kanssa tehtävän sopimuksen/luvan sekä tekniset vaatimukset



Huoneistotietojärjestelmän tietopalvelu

MAKSUTTOMAT KYSELYT:

HTJ siirtymäaikana luotonannon yhteydessä tulee selvittää, kuuluuko taloyhtiö huoneistotietojärjestelmään, sekä hallitaanko huoneistoa paperisella osakekirjalla vai sähköisellä omistajamerkinnällä

- **Yhtiön haku** → palauttaa tiedon onko osakeluettelo siirretty
- **Osakeryhmän haku** → palauttaa tiedon hallitaanko huoneistoa paperisella osakekirjalla vai sähköisellä omistajamerkinnällä

TULOSTEET:

- **Osakeluettelo** → kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon HTJ:ään
- **Ote osakeluettelosta** → vastaava tietosisältö kuin osakeluettelossa, saa tietyn huoneiston osalta
- **Osakehuoneistotuloste** (hetullinen sekä hetuton versio)

Osakeluettelo

- Taloyhtiökohtainen kooste osakkeita, osakehuoneistoja ja osakkeenomistajia koskevista tiedoista
- Osakeluettelon saa kun taloyhtiö kuuluu huoneistotietojärjestelmään
- Taloyhtiötä ja osakehuoneistoa koskevat tiedot sekä omistajan nimi ovat julkisia tietoja
- Uusi omistaja merkitään osakeluetteloon kun varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys
- Mitä tarkoittaa osakkeiden muoto?
 - 'Osakekirja': omistus osoitetaan edelleen paperisella osakekirjalla ja omistuksen rekisteröinnin yhteydessä alkuperäinen osakekirja toimitetaan MML:lle
 - 'Sähköinen merkintä': omistus osoitetaan sähköisellä merkinnällä osakehuoneistotulosteella



OSAKELUETTELO 13.5.2019
As Oy Hyvinkään Etukeno
Y-tunnus: 1234567-8

Sivu 1/2

Yhtiö

Y-tunnus: 1234567-8
Toiminimi: As Oy Hyvinkään Etukeno
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö
Kotipaikka: Hyvinkää (106)
Rekisteröintipvm: 11.12.2005

Sijainti

Kiinteistötunnus: 106-456-1-23
Kunta: Hyvinkää (106)
Tietolähde: Yhtiö

Osakeryhmät ja omistajat

1) Asuinhuoneisto A 1

Osakeryhmätunnus: KRA1BC2DE3FGHI45
Osoite: Jaakkimankatu 8 A 1
Osakkeet: 1-100
Osakkeiden lukumäärä: 100
Voimaantulopvm: 2.4.2019
Osakkeiden muoto: Osakekirja
Tietolähde: Yhtiö

Osakeluetteloön merkityt omistajat

Omistusosuus: 1/1
Omistaja: Rantasalmi, Soile Kerttuli
Merkitsemispvm: 2.4.2019

Osakeluetteloön merkityt rajoitukset

Rajoitus: Lesken hallintaoikeus



OSAKELUETTELO 13.5.2019
As Oy Hyvinkään Etukeno
Y-tunnus: 1234567-8

Sivu 2/2

2) Liikehuoneisto A 2

Osakeryhmätunnus: KRJ6KL7MN8OPQR90
Osoite: Jaakkimankatu 8 A 2
Osakkeet: 101-200
Osakkeiden lukumäärä: 100
Voimaantulopvm: 2.4.2019
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä
Tietolähde: Yhtiö

Osakeluetteloön merkityt omistajat

Omistusosuus: 1/2
Omistaja: Rantala Oy, 1230123-1
Merkitsemispvm: 10.5.2019

Omistusosuus: 1/2
Omistaja: Ruotsalainen yritys Ab, 8765-4321, Ruotsin yritysrekisteri, Gävle, Ruotsi
Merkitsemispvm: 10.5.2019

Osakeluetteloön merkityt rajoitukset

Ei osakeluetteloön merkittyjä rajoituksia

3) Autopaikka AT 1

Osakeryhmätunnus: KRS2TU3VX4YZAB56
Osakkeet: 201-230
Osakkeiden lukumäärä: 30
Voimaantulopvm: 2.4.2019
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä
Tietolähde: Yhtiö

Osakeluetteloön merkityt omistajat

Omistusosuus: 1/1
Omistaja: Rantala Oy, 1230123-1
Merkitsemispvm: 10.5.2019

Osakeluetteloön merkityt rajoitukset

Rajoitus: Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus

Osakeluettelo + ote osakeluettelosta

Osakeluettelo on

- Taloyhtiökohtainen kooste osakkeita, osakehuoneistoja ja osakkeenomistajia koskevista tiedoista
- Osakeluettelon saa kun taloyhtiö kuuluu huoneistotietojärjestelmään
- Taloyhtiötä ja osakehuoneistoa koskevat tiedot sekä omistajan nimi ovat julkisia tietoja
- Uusi omistaja merkitään osakeluetteloon kun varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys
- Mitä tarkoittaa osakkeiden muoto?
 - 'Osakekirja': omistus osoitetaan edelleen paperisella osakekirjalla ja omistuksen rekisteröinnin yhteydessä alkuperäinen osakekirja toimitetaan MML:lle
 - 'Sähköinen merkintä': omistus osoitetaan sähköisellä merkinnällä osakehuoneistotulosteella

Ote osakeluettelosta on

- Tietosisällöltään täsmälleen sama kuin Osakeluettelo
- Saa vain tietyn osakeryhmän osalta
- Tarvitaan erityisesti silloin kuin ei ole tarvetta esittää koko yhtiön osakkaiden tietoja, vaan ainoastaan esim. välitettävän huoneiston osalta

 **OSAKELUETTELO 13.5.2019** Sivu 1/2
As Oy Hyvinkään Etukeno
Y-tunnus: 1234567-8

Yhtiö

Y-tunnus: 1234567-8
Toiminimi: As Oy Hyvinkään Etukeno
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö
Kotipaikka: Hyvinkää (106)
Rekisteröintipvm: 11.12.2005

Sijainti

Kiinteistötunnus: 106-456-1-23
Kunta: Hyvinkää (106)
Tietolähde: Yhtiö

Osakeryhmät ja omistajat

1) Asuinhuoneisto A 1

Osakeryhmätunnus: KRA1BC2DE3FGHI45
Osoite: Jaakkimankatu 8 A 1
Osakkeet: 1-100
Osakkeiden lukumäärä: 100
Voimaantulopvm: 2.4.2019
Osakkeiden muoto: Osakekirja
Tietolähde: Yhtiö

Osakeluettelon merkityt omistajat

Omistusosuus: 1/1
Omistaja: Rantasalmi, Soile Kerttuli
Merkitsemispvm: 2.4.2019

Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Rajoitus: Lesken hallinta



OSAKELUETTELO 13.5.2019 Sivu 2/2
As Oy Hyvinkään Etukeno
Y-tunnus: 1234567-8

2) Liikehuoneisto A 2

Osakeryhmätunnus: KRJ6KL7MN8OPQR90
Osoite: Jaakkimankatu 8 A 2
Osakkeet: 101-200
Osakkeiden lukumäärä: 100
Voimaantulopvm: 2.4.2019
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä
Tietolähde: Yhtiö

Osakeluettelon merkityt omistajat

Omistusosuus: 1/2
Omistaja: Rantala Oy, 1230123-1
Merkitsemispvm: 10.5.2019
Omistusosuus: 1/2
Omistaja: Ruotsalainen yritys Ab, 8765-4321, Ruotsin yritysrekisteri, Gävle, Ruotsi
Merkitsemispvm: 10.5.2019

Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia



OTE OSAKELUETTELOSTA 18.12.2023 Sivu 1 / 1
As Oy Hyvinkään Etukeno
Y-tunnus: 6742718-0

Yhtiö

Y-tunnus: 6742718-0
Toiminimi: As Oy Hyvinkään Etukeno
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö
Kotipaikka: Hyvinkää (106)
Rekisteröintipvm: 11.12.2005

Osakehuoneistotuloste

- Osakeryhmän perustiedot ja huoneistotietojärjestelmään rekisteröidyt omistukset, panttaukset ja rajoitukset
- Omistajatieto näkyy kun osakkeiden muoto on 'Sähköinen merkintä' eli vanhoissa taloyhtiöissä kun paperinen osakekirja on sähköistetty
- Osakehuoneistotulosteesta ilmenee omistaja kun paperista osakekirjaa ei ole



OSAKEHUONEISTOTULOSTE 29.11.2019
Asunto Oy Esimerkki 1
Y-tunnus: 4546222-5
Osakeryhmätunnus: OH48381552556813

Sivu 1 / 3

Yhtiö

Y-tunnus: 4546222-5
Toiminimi: Asunto Oy Esimerkki 1
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö
Kotipaikka: Vantaa (092)
Rekisteröintipvm: 12.3.1995

Sijainti

Kiinteistötunnus: 92-403-2-19
Kunta: Vantaa (092)
Tietolähde: Yhtiö

Osakeryhmä

Osakeryhmätunnus: OH48381552556813
Käyttötarkoitus: Asuinhuoneisto
Numero: A 4
Osoite: Integraattorikatu 5 A 4
Osakkeet: 301-400
Osakkeiden lukumäärä: 100
Voimaantulopvm: 23.8.2019
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä
Tietolähde: Yhtiö

Osakeryhmällä hallittavat tilat

1) Asuinhuoneisto A 4

Huoneistotyyppi: 4h+k+s
Sijaintikerros: 1
Pinta-ala: 90 m²

2) Autopaikka AP 4

Autopaikkatyyppi: Katos



OSAKEHUONEISTOTULOSTE 29.11.2019
Asunto Oy Esimerkki 1
Y-tunnus: 4546222-5
Osakeryhmätunnus: OH48381552556813

Sivu 2 / 3

Omistusoikeudet

1) Omistuksen kirjaaminen 7.9.2019

Asianumero/arkistoviite: MML 210012/07 07 00/2019

Omistusoosuus: 1/1
Omistaja: Setälä, Alii Allan, 080366-999U
Saanto: Kauppa 5.9.2019

2) Omistuksen kirjaaminen 27.11.2019, vireillä

Asianumero/arkistoviite: MML 211079/07 07 00/2019

Panttioikeudet

Panttausten juokseva numerointi osoittaa etusijajärjestyksen.

1) Panttaus 7.9.2019

Panttaustunnus: 349894
Asianumero/arkistoviite: MML 211198/07 07 01/2019
Rahamäärä: 100 000,00 €
Panttinsaaja: Pankki 1 Oyj, 1234567-8
Määräosa: 1/1
Pantinantaja: Setälä, Alii Allan, 080366-999U

2) Panttaus 27.11.2019, vireillä

Panttaustunnus: 349902
Asianumero/arkistoviite: MML 212056/07 07 01/2019

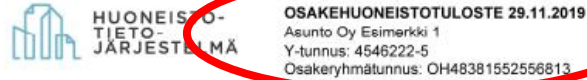
Vallintarajoitukset

1) Yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastus- tai vaihdannanrajoitus 23.8.2019

Rajoitustunnus: 349076

Miten selvitän huoneiston omistajan?

- Maksuttomalla kyselyllä saa selville hallitaanko osakeryhmää paperisella osakekirjalla vai sähköisellä omistajamerkinnällä.
- Kun osakirja on mitätöity ja omistus rekisteröity, omistuksen osoittaa Osakehuoneistotuloste (pdf).
 - Myös panttaukset ja rajoitukset
- Tulosteesta on saatavana kaksi versiota; toisessa esitetään henkilötunnus ja toisessa syntymäaika.



Sivu 1 / 3

Yhtiö

Y-tunnus: 4546222-5
Toiminimi: Asunto Oy Esimerkki 1
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö
Kotipaikka: Vantaa (092)
Rekisteröintipvm: 12.3.1995

Sijainti

Kiinteistötunnus: 92-403-2-19
Kunta: Vantaa (092)
Tietolähde: Yhtiö

Osakeryhmä

Osakeryhmätunnus: OH48381552556813
Käyttötarkoitus: Asuinhuoneisto
Numero: A 4
Osoite: Integraattorikatu 5 A 4
Osakkeet: 301-400
Osakkeiden lukumäärä: 100
Voimaantulopvm: 23.8.2019
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä
Tietolähde: Yhtiö

Osakeryhmällä hallittavat tilat

1) Asuinhuoneisto A 4

Huoneistotyyppi: 4h+k+s
Sijaintikerros: 1
Pinta-ala: 90 m²

2) Autopaikka AP 4

Autopaikkatyyppi: Katos



Sivu 2 / 3

Omistusoikeudet

1) Omistuksen kirjaaminen 7.9.2019

Asianumero/arkistoviite: MML 210012/07 07 00/2019

Omistusoosuus: 1/1
Omistaja: Setälä, Ali Allan, 080366-999U
Saanto: Kauppa 5.9.2019

2) Omistuksen kirjaaminen 27.11.2019, vireillä

Asianumero/arkistoviite: MML 211079/07 07 00/2019

Panttioikeudet

Panttausten juokseva numerointi osoittaa etusijajärjestyksen.

1) Panttaus 7.9.2019

Panttaustunnus: 349894
Asianumero/arkistoviite: MML 211198/07 07 01/2019
Rahamäärä: 100 000,00 €
Panttinsaaja: Pankki 1 Oyj, 1234567-8
Määräosa: 1/1
Pantinantaja: Setälä, Ali Allan, 080366-999U

2) Panttaus 27.11.2019, vireillä

Panttaustunnus: 349902
Asianumero/arkistoviite: MML 212056/07 07 01/2019

Vallintarajoitukset

1) Yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastus- tai vaihdannanrajoitus

23.8.2019
Rajoitustunnus: 349076

ASUNTOKAUPPA- JA LUOTOTUSPALVELUT

Kiinteistö-
välittäjät

Kaupan ja
panntauksen
valmistelut ja
toimenpiteet

Pankit

Myyjä

Kauppakirjan
allekirjoitus,
suostumukset
omistusoikeuden
siirtoon ja
panntaukseen

Ostaja

MAANMITTAUSLAITOS

MAANMITTAUSLAITOKSEN PALVELUT

Digitaalinen tiedonsiirto -rajapinta

Sähköinen suostumus ja hakemus

- Hakemus omistusoikeuden rekisteröintiin,
- Hakemus panntauksen rekisteröintiin,
- Hakemus panntauksen poistamiseen
- Myyjän suostumus omistusoikeuden rekisteröintiin,
- Ostajan suostumus panntauksen rekisteröintiin

Tietopalvelut

Tulosteet, kyselypalvelut

Huoneistotieto- järjestelmä (HTJ)

Rekisteröintipalvelut

Automaattiset tarkistukset
(kohde, osapuolet,
rajoitukset)

Automaattinen
vireilletulo

Myöhemmin
automaattinen
päätöksenteko
(käsittely, arkistointi,
päättös)

MML toimii rekisteröivänä
viranomaisena ja vastaa
rekisterin tietosisällöstä ja
oikeellisuudesta

Tunnetemme Maan – turvaamme tulevaisuutta

