

# Huoneistotietojärjestelmä

- Missä mennään?

Liisa Kallela, Maanmittauslaitos



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ



MML  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Päivän ohjelma

10.00–10.20 **Huoneistotietojärjestelmä - missä mennään nyt?**

Liisa Kallela, Maanmittauslaitos

10.20–11.10 **Mitä yhtiöjärjestyksen muutos tarkoittaa huoneistotietojärjestelmässä**

Kristiina Virmajoki, Maanmittauslaitos

Tauko 10 min.

11.20–11.50 **"HTJ-terveiset kentältä"**

Keskustelemassa lakiasiainpäällikkö Sanna Suni / Kiinteistömaailma ja Head of Credit Portfolio Jermu Säippä / Danske Bank. Haastattelemassa Pauliina Heikkilä / Maanmittauslaitos

Tauko 11.50-13.00

13.00–13.15 **Taloyhtiön osakeluettelon siirto isännöintijärjestelmästä**

Markus Tast / Maanmittauslaitos

13.15-13.30 **Osakeluettelon siirron jälkeen: usein kysyttyä**

Saija-Mariia Roponen / Maanmittauslaitos

13.30–13.50 **Rajapintapalvelu isännöintijärjestelmille,**

Markus Tast / Maanmittauslaitos

Tauko 10 min.

14.00-14.30 **"Miten huoneistotietojärjestelmä auttaa isännöintitoimiston arkea?" –**

paneelikeskustelu, keskustelemassa isännöitsijä Hannaleena Kuutilo / Walttari Oy ja kehityspäällikkö Ira Tenhunen Isännöintiliitto



# Huoneistotietojärjestelmä - missä mennään nyt?

- Uudet yhtiöt
- Vanhat yhtiöt
- Tietopalvelut
- Vuonna 2021

## Siirtymävaiheet ja aikataulut

Uudet yhtiöt perustetaan sähköisesti huoneistotietojärjestelmään

- Uusien yhtiöiden osakehuoneistojen omistus-, panttaus- ja rajoitusmerkinnät huoneistotietojärjestelmässä

Paperisten osakekirjojen muuntaminen sähköisiksi omistajamerkinnöiksi.

- Siirrettyjen yhtiöiden osakehuoneistojen omistus-, panttaus- ja rajoitusmerkinnät huoneistotietojärjestelmässä

Vanhat yhtiöt siirtävät osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään

HTJ-laki  
voimaan

01/2019

05/2019

04/2020

12/2020

12/2023

12/2033

Uudet yhtiöt HTJ:ssä

Osakeluetteloiden siirto alkaa

Osakeluettelon siirtopalvelu avataan

Rajapinnat isännöintijärjestelmiin

Vanhojen yhtiöiden on siirrettävä osakeluettelo HTJ:hin vuoden 2023 loppuun mennessä

Kaikki osakehuoneistojen tiedot ovat huoneistotietojärjestelmässä

# Uudet yhtiöt

- Uusi asunto-osakeyhtiötä on perustettu tähän mennessä noin 3 300, ja näissä on yhteensä noin 70 000 osakehuoneistoa
- Näiden osakehuoneistojen omistus-, panttaus ja rajoitustiedot hallitaan huoneistotietojärjestelmässä



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ



MML  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Uudet yhtiöt

- Omistuksen rekisteröintejä on tehty noin 46 000
- Panttauksen rekisteröintejä on tehty yli 14 000
- Rajoituksen merkitsemisiä on tehty yli 22 000 (Pääasiassa RS-rajoitusmerkintöjä)
- Uusia yhtiöitä siirtynyt isännöinnin piiriin
- Uusien taloyhtiöiden kohdalla haasteena edelleen rakentamisen aikaiset yhtiöjärjestyksen muutokset, jotka aiheuttavat työtä ja kustannuksia.
- Omistuksen ja panttauksen rekisteröintiin edellytettävän suostumuksen antaminen sähköisesti kehitetään yhdessä toimijoiden kanssa.



# Vanhat yhtiöt – osakeluettelon siirto

- Vanhojen taloyhtiöiden osakeluetteloja on tähän mennessä siirretty reilut 2 000 kpl
- Osakekirjoja/väliaikaistodistuksia mitätöity reilut 800 kpl
- Maanmittauslaitos avasi joulukuussa 2020 isännöintijärjestelmien rajapinnat
- Osakeluetteloiden siirron odotetaan käynnistyvät, kun isännöintijärjestelmät toteuttavat tiedonsiirron omiin järjestelmiinsä
- Toistaiseksi rajapintoja isännöintijärjestelmiin ei ole vielä avattu, mutta kehittämistyö on pitkällä
- Tämän jälkeen oletetaan myös vanhojen yhtiöiden osakehuoneistojen omistusten rekisteröintiä ja osakekirjojen mitätöinnin määrän kasvavan



# Vanhat yhtiöt – osakeluettelon siirto

- Taloyhtiöt ovat hyvin erilaisia; 1-2 osakehuoneiston yhtiöstä yli 400 huoneiston yhtiöön
- Yhtiöiden hallintoa hoidetaan eri tavoin; noin puolet yhtiöistä omatoimisen isännöinnin piirissä, puolet ammatti-isännöinnin piirissä. Kuitenkin suurin osa osakehuoneistoista on ammatti-isännöinnin piirissä.
- Osakeluettelon tiedoissa voi olla puutteita;
  - Onko osakeluettelo voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukainen?
  - Ovatko osakastiedot ajan tasalla?
  - Onko osakeluettelossa kaikki lain edellyttämät tiedot, jotka tulee siirtää huoneistotietojärjestelmään?
  - **-> osakeluettelon tarkastamista ja perusparantamista voidaan joutua tekemään ennen osakeluettelon siirtoa**
- Maanmittauslaitos ei peri maksua osakeluettelon siirrosta, isännöitsijätoimisto voi periä maksun työstään
- HUOM! Maanmittauslaitos ei tarkista siirrettyjä tietoja. Jos siirron jälkeen havaitaan virhe, tulee ottaa yhteyttä Maanmittauslaitoksen tukeen. Virhe voidaan havaita vasta omistuksen rekisteröinnin yhteydessä.



# Tietopalvelut

- Tietopalvelua huoneistotietojärjestelmästä on annettu Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta tulosteina
  - Tilauslomake [www.maanmittauslaitos.fi/otetilaus-huoneistot](http://www.maanmittauslaitos.fi/otetilaus-huoneistot)
  - Huom! Käyttötarkoitus ilmoitettava tulostetilausta tehdessä
- sekä lokakuusta 2020 alkaen tietopalvelurajapintojen kautta
  - Tulostepalvelu, kyselypalvelu
- Tietopalvelu taloyhtiöille, jotka kuuluvat huoneistotietojärjestelmän piiriin
  - Osakeluettelon siirtopalvelun kautta
  - Huoneistotietojärjestelmän kyselypalvelu isännöintijärjestelmille – rajapintapalvelun kautta
  - Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelun kautta





# Tietopalvelut – tulosteet

- [Osakeluettelo](#)
  - Yhtiökohtainen kooste osakkeita, osakehuoneistoja ja osakkeenomistajia koskevista tiedoista.
- [Osakehuoneistotuloste](#)
  - Osakeryhmällä hallitaan huoneistoa tai autopaikkaa, sekä siihen mahdollisesti muita kuuluvia tiloja. Osakehuoneistotulosteessa kuvataan osakeryhmän perustiedot sekä osakehuoneistorekisteriin merkityt omistus-, panttaus- ja rajoitustiedot. Omistajatieto näkyy tulosteella vasta sen jälkeen, kun osakehuoneistolle on rekisteröity sähköinen omistajamerkintä.



# Tietopalvelut – tulosteet

## Osakeluettelo

- on saatavana, mikäli kyseessä on ns. uusi, 1.1.2019 alkaen perustettu yhtiö tai jos vanha (ennen vuotta 2019 perustettu) yhtiö on siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään.
- Yhtiökohtainen kooste osakkeita, osakehuoneistoja ja osakkeenomistajia koskevista tiedoista.

## Yhtiö

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

## Sijainti

Kiinteistö: 106-456-1234-5678  
Kunta: Hyvinkää (106)

## Osakeryhmät ja omistajat

### 1) Asuinhuoneisto A 1

Osakeryhmätunnus: KR12345678901299  
Osoite: Jaakkimankatu 8 A 1  
Osakkeet: 1-100  
Osakkeiden lukumäärä: 100  
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä  
Rekisteröintipvm: 2.4.2019

### Osakeluettelon merkityt omistajat

Omistusosuus: 1/2  
Omistaja: Rantasalmi, Soile Kerttuli

Omistusosuus: 1/4  
Omistaja: Rantala Oy, 1234567-8

Omistusosuus: 1/4  
Omistaja: Ruotsalainen yritys Ab, 1234-5678, Ruotsin yritysrekisteri, Ruotsi

### Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Rajoitus: Lesken hallintaoikeus

Rajoitus: Testamenttiin sisältyvä vallintarajoitus

Rajoitus: Testamenttiin sisältyvä vallintarajoitus

### 2) Liikehuoneisto A 13

Osakeryhmätunnus: KR12345678901299  
Osoite: Jaakkimankatu 8 A 13  
Osakkeet: 101-200  
Osakkeiden lukumäärä: 100  
Osakkeiden muoto: Osakekirja  
Tietolähde: Yhtiö

### Osakeluettelon merkityt omistajat

Omistusosuus: 1/1  
Omistaja: Rantasalmi, Soile Kerttuli

### Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia

### 3) Autopaikka AT 1

Osakeryhmätunnus: KR12345678901299  
Osakkeet: 1-100  
Osakkeiden lukumäärä: 100  
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä  
Rekisteröintipvm: 2.4.2019

### Osakeluettelon merkityt omistajat

Omistusosuus: 1/1  
Omistaja: Rantasalmi, Soile Kerttuli

### Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia

# Tietopalvelut - tulosteet

## Osakehuoneistotuloste

- osakeryhmän perustiedot
- Osakehuoneistorekisteriin merkityt omistus-, panttaus- ja rajoitustiedot
- Omistajatieto näkyy tulosteella vasta sen jälkeen, kun osakehuoneistolle on rekisteröity sähköinen omistajamerkintä



## 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)  
  
Kiinteistötunnus: 92-403-2-18  
Kunta: Vantaa (092)

## Osakeryhmä

Osakeryhmätunnus: KR48381552556813  
Käyttötarkoitus: Asuinhuoneisto  
Numero: A 4  
Osoite: Integraattorikatu 5 A 4  
Osakkeet: 301-400  
Osakkeiden lukumäärä: 100  
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä  
Rekisteröintipvm: 23.8.2019

## Hallinnoitavat tilat

### 1) Asuinhuoneisto A 4

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

### 2) Autopaikka AP 4

Autopaikkatyyppi: Katos  
Pinta-ala: 9 m2  
Tilavuus: 30 m3

## Omistusoikeudet

### 1) Omistuksen kirjaaminen 7.9.2019

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

Omistusosuus: 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 €  
Pantinsaaja: Pankki 1 Oyj, 1234567-8

### 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  
Tietolähde: Kaupparekisteri

### 2) Lesken hallintaoikeus 30.8.2019

Rajoitustunnus: 351536  
Asianumero/arkistoviite: MML 220012/07 07 02/2019

# Tietopalvelurajapintojen käyttöönotto

- Maanmittauslaitos on avannut rajapinnat lokakuussa 2020
- Palvelun käyttö palveluntarjoajan kautta / suora rajapinta
- Ota yhteyttä omaan palveluntarjoajaasi
- Henkilötietojen saaminen Huoneistotietojärjestelmästä edellyttää käyttö lupaa, jonka myöntää Maanmittauslaitos
  - lupia myönnetty noin 500 kappaletta
  - palveluntarjoaja voi toimia asiamiehenä luvan hakemisessa
- Tähän mennessä rajapintojen kautta tehty yli 10 000 hakua, tulosteita otettu useita tuhansia
- Edelleen asiakaspalvelusta tilataan merkittävä määrä osakehuoneistotulosteita



# Huoneistotietojen tulostepalvelu (pdf)

- Osakeluettelo, julkinen
- Osakehuoneistotuloste
  - sisältää henkilötunnuksia

## Lisätietoa rajapintapalveluista

[www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/huoneistotietojen-rajapintapalvelut](http://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/huoneistotietojen-rajapintapalvelut)

## Lisätietoa tulostepalvelusta

[www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/huoneistotietojen-rajapintapalvelut-0](http://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/huoneistotietojen-rajapintapalvelut-0)



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ



MML  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS



# Huoneistotietojen kyselypalvelut (REST)

- Yhtiön perustiedot
- Osakeryhmän perustiedot
- Yhtiöiden haku hakuehdoin
  - Kuuluuko yhtiö huoneistotietojärjestelmään
- Osakeryhmien haku hakuehdoin
  - Perustuuko osakeryhmän omistus osakekirjaan vai sähköiseen merkintään huoneistotietojärjestelmässä

## Lisätietoa kyselypalveluista

[www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/huoneistotietojen-rajapintapalvelut-1](http://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/huoneistotietojen-rajapintapalvelut-1)



# Vuonna 2021

- Osakeluettelon siirtojen määrän kasvattaminen ja siirron tukeminen
  - Kannustetaan pieniä taloyhtiöitä tekemään osakeluettelon siirto
  - Yhteistyö isännöintijärjestelmätoimittajien ja isännöintitoimistojen kanssa, jotta isännöintitoimistot saadaan tekemään siirto
- Rekisteröintitoimenpiteiden sujuvoittaminen, jotta kasvaviin hakemusmääriin pystytään vastaamaan
- Ruotsinkielisen osakeluettelon siirtopalvelun avaaminen syksyllä 2021
- Ruotsinkieliset tulosteet rajapintaan syksyllä 2021
- Yhtiöjärjestyksen muutoksesta aiheutuvaan osakeryhmätunnuksen muuttumisen käsittelyyn tulee muutoksia toukokuussa 2021
- Suostumuksen antaminen sähköisesti - selvitys



# HTJ sähköinen suostumus

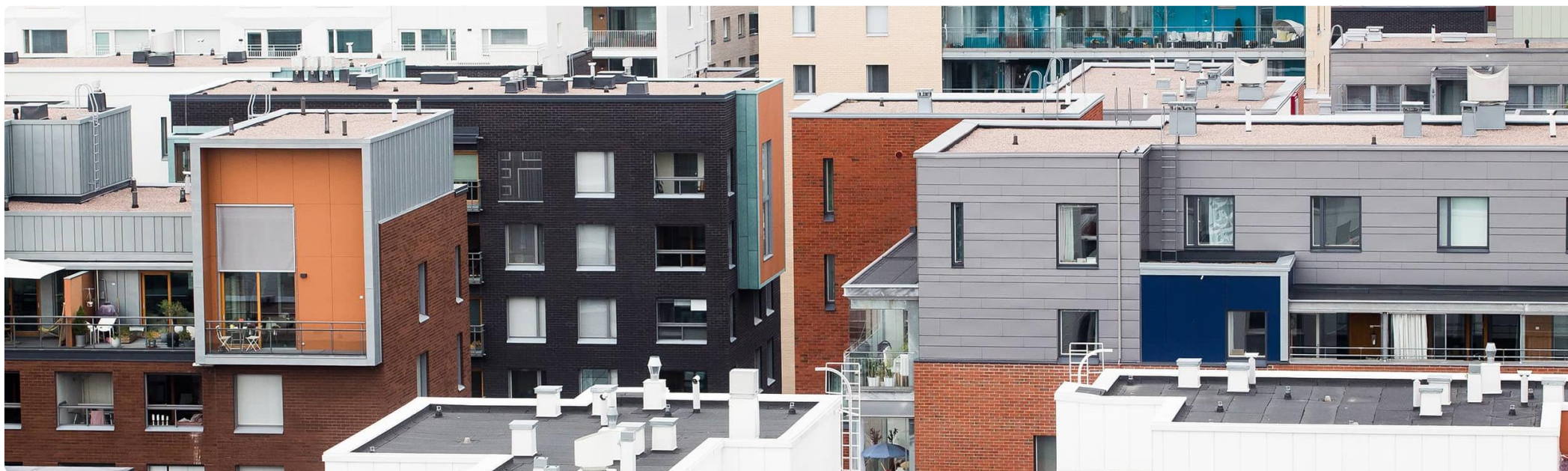
- Luovutuksen yhteydessä osakehuoneistorekisteriin merkityn omistajan on annettava suostumus uuden omistajan omistuksen rekisteröinnille huoneistotietojärjestelmään
  - Lainsäädäntö lähtee siitä, että omistajan suostumus tai muu selvitys riittää.
- Sähköiselle suostumukselle ei ole HTJ:n osalta asetettu muotovaatimusta, vaan asia on jätetty ratkaistavaksi kirjaamiskäytännössä.
- Maanmittauslaitoksella on päätetty, että MML lähtee valmistelemaan asuntokauppaa tukeville järjestelmäkokonaisuuksille asetettavia teknisiä vaatimuksia tietoturvalliseen tietojen toimittamiseen suostumuksista eri tilanteisiin.
- Käynnissä esiselvitysprojekti, jossa vuoden 2021 loppuun mennessä
  - Luodaan konsepti suostumusten antamiseen
  - Tunnistetaan erilaiset kaupankäynnin tilanteet, osapuolet ja toimijat
  - Määritellään tekniset vaatimukset suostumusten toimittamiselle
  - Laaditaan toiminta- ja sopimusmallit





# Sähköinen suostumus - tavoitetila 2022 →

- Suostumus omistuksen ja panttauksen rekisteröintiin saadaan sähköisesti
- Rekisteröintiprosessi digitalisoituu, manuaalitoiminta jää pois
  - Hakemuskäsittely nopeutuu/automatisoituu
- Asiakas hoitaa huoneistokauppaan liittyvät toimet yhdessä paikassa
- Pankki pystyy varmistumaan suostumusten saamisesta oikeaan aikaan ja niiden perusteella myöhemmin tapahtuvasta rekisteröinnistä



# Lisätietoja

- [osakehuoneistorekisteri.fi/etusivu](https://osakehuoneistorekisteri.fi/etusivu) –sivusto
  - Hankkeen aikainen, ohjeita ammattilaisille, osakeluettelon siirron tuki
  - Materiaalia sidosryhmien käyttöön: taloyhtiöt ja isännöitsijät, Pakit, RS-pankit, Kiinteistönvälittäjät, Rakennuttajat
- [maanmittauslaitos.fi/](https://maanmittauslaitos.fi/) –sivusto
  - Tuotannon aikainen, pysyvä ohjeistus
  - Yksityishenkilöille, ammattilaisille
- Hakemuslomakkeet ja ohjeet <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/hakemuslomakkeet-ja-postitusosoitteet>
- Omituksen rekisteröinti eri tilanteissa <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistot-ja-asuntokauppa/asiointiapuri>
- Huoneistokirjaamisen käsikirja <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kasikirjat-ja-korvaustiedot>
- Tilaa HTJ uutiskirje <https://uutiskirje.maanmittauslaitos.fi/>



# Yhtiöjärjestyksen muutokset huoneistotietojärjestelmässä

Kristiina Virmajoki  
Maanmittauslaitos  
6.5.2021



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ



MML  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Mistä puhutaan?

- Muutoksen tausta
- Toimijat ja Maanmittauslaitoksen muutos
  - Tarkista!
  - Tulkitse!
  - Toimi!
- Uusien ja vanhojen taloyhtiöiden yhtiöjärjestysten muutoksista



# Tausta: osakeryhmät huoneistotietojärjestelmässä

## Osakeryhmät huoneistotietojärjestelmässä (25.5.2021 asti)

- Kaupparekisterin voimassa olevat osakeryhmät ja huoneistotietojärjestelmän osakeryhmät yhdenmukaiset
  - Osakeryhmät ovat lakanneet ja syntyneet huoneistotietojärjestelmässä lähes reaaliaikaisesti
- Huoneistotietojärjestelmässä uudet, yhtiöjärjestyksen muutoksessa syntyneet osakeryhmät ilman omistaja-, rajoitus- ja panttaustietoja

## → Manuaalinen valvonta Maanmittauslaitoksella uusien osakeryhmien omistusten ja muiden merkintöjen rekisteröinnissä

- Omistuksen rekisteröinti on edellyttänyt lakanneella osakeryhmällä olleiden oikeudenhaltijoiden suostumuksia
- Yhtiöjärjestyksen muutoksessa osakeryhmien muodostumisketju ei ole PRH:lla tai MML:lla tiedossa



# Tausta: kenen pitää toimia?

- Eri tahojen toimintavelvollisuus on osittain epäselvä
  - HTJL 5§:
    - Ensimmäisen omistajan merkintä, sulautuminen ja jakautuminen –taloyhtiön ilmoituksesta
    - Saanto –luovutuksensaajan hakemuksesta
  - Osakeryhmän (osakeryhmätunnuksen) muutos muissa yhtiöjärjestyksen muutoksissa –kuka toimii?
    - Taloyhtiö voi muuttaa huoneistoselitelmiä yhtiöjärjestyksen muutoksessa siten, että osakeryhmät (osakeryhmätunnukset) muuttuvat
      - Osakkeiden numerointi muuttuu
      - Hallintakohdetyypin muutos (Muu tila asuinhuoneistoksi)
      - Huoneisto jaetaan tai kaksi huoneistoa yhdistetään
      - Osakkeet siirtyvät rakennusten välillä
      - Osakkeista tulee aikaosuusosakkeita tai päinvastoin



# Tausta: lainmuutos valmistelussa

- HTJ-lain täsmennyksen tavoite
  - Osakeryhmien yhdenmukaisuus kaupparekisterissä ja huoneistotietojärjestelmässä
  - Rekisterimerkintöjen reaaliaikaisuus uudella osakeryhmällä huoneistotietojärjestelmässä
  - Toimijoiden vastuut: taloyhtiö, osakas, Maanmittauslaitos, Patentti- ja rekisterihallitus, oikeudenhaltijat
- Lainmuutoksen sisältö
  - Sääntelyn laajuuden tarve
  - Toteutustapa
- Aikataulu?
  - Tarvitaan muutos välivaiheen ajaksi



# VÄLIVAIHE: alkaen 25.5.

- Muutoksen tavoite:
  - Huoneistotietojärjestelmässä olevat rekisterimerkinnät pysyvät edelleen tarvitsijoiden saatavilla yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen
  - Yhtiöjärjestyksen muutoksessa syntyneiden osakeryhmien rekisteröinnit tehdään viipymättä
    - Kaupankäynti tapahtuu (kaupparekisterissä) voimassa olevilla osakeryhmillä
  - Toimijoiden velvollisuudet ovat selvät
    - Taloyhtiö ilmoittaa osakeannit sekä jakautumisessa tai sulautumisessa syntyneiden osakeryhmien omistajat
      - Rakennusaikainen hallitus
    - Omistaja hakee omistuksen rekisteröintiä muuttuneelle osakeryhmälle
      - Valtuutukset





# VÄLIVAIHE: osakeryhmät huoneistotietojärjestelmässä

- Kaupparekisteri:
  - voimassa olevat osakeryhmät
- Huoneistotietojärjestelmä:
  - Kaupparekisterissä lakannut osakeryhmä säilyy huoneistotietojärjestelmässä, jos yhdelläkin taloyhtiön lakanneella osakeryhmällä on sähköinen omistus, panttaus tai rajoitusmerkintä
    - Varoitusteksti vanhalla osakeryhmällä
  - Kaupparekisterissä syntynyttä uutta osakeryhmää ei näytetä huoneistotietojärjestelmässä ennen kuin omistaja hakee rekisteröintiä
    - Vireillä-tieto uudella osakeryhmällä
  - Huoneistotietojärjestelmässä voi olla kaksi ilmentymää samasta huoneistosta: vanha lakannut ja uusi, jossa rekisteröinti vireillä
    - Asia ratkaistaan, kun osakeryhmien muodostumisketju ja oikeudenhaltijoiden suostumukset on selvitetty
    - Vanha osakeryhmä lakkaa samalla näkymästä huoneistotietojärjestelmässä



# TARKISTA osakeluettelo ja osakehuoneistotuloste

- Toimien keskeneräisyys paljastuu huoneistotietojärjestelmästä
  - Yhtiöjärjestyksen muutos on tehty, mutta toimia ei ole hoidettu huoneistotietojärjestelmän osalta
- **Tarkista aina** tilanne ensimmäiseksi huoneistotietojärjestelmässä
  - Kaikilla osakeryhmillä/ ko.osakeryhmällä on omistaja osakeluettelossa → ok
  - Omistaja(t) puuttuvat → siirry tarkistamaan osakehuoneistotuloste (onko vireillä?)
  - Osakeluettelossa on varoitusteksti → siirry tarkistamaan osakehuoneistotuloste (onko uudesta osakeryhmästä vireillä?)
- MML informoi osallisia yhtiöjärjestysmuutoksesta, jos se on mahdollista
  - Lakanneella osakeryhmällä on ollut sähköinen omistus ja muut merkinnät, esim. panttaus



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ



MML  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS



# TULKITSE: miten keskeneräinen tilanne näkyy tulosteilla ja mitä se tarkoittaa?

- Osakeryhmän kohdalla on teksti:
  - **Yhtiöjärjestys on muuttunut 27.3.2021. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.**
    - Kysymyksessä on vanha, kaupparekisterissä lakannut osakeryhmä
    - Osakas ei ole hakenut omistuksen rekisteröintiä yj:n muutoksessa sijaan tulleelle osakeryhmälle
- Osakeryhmän kohdalla on teksti:
  - **Omistuksen kirjaaminen 30.3.2021 vireillä**
    - Omistaja on hakenut yhtiöjärjestyksen muutoksessa syntyneelle osakeryhmälle omistuksen rekisteröintiä
  - Vanhalla osakeryhmällä on edelleen teksti **Yhtiöjärjestys on muuttunut 27.11.2021. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.**
    - Omistaja ei ole vielä esittänyt selvitystä uuden osakeryhmän muodostumisesta ja mahdollisia suostumuksia
- Osakeryhmän kohdalla ei ole ollenkaan omistajamerkintää
  - Yhtiöjärjestyksen muutoksessa syntyneellä uudella osakeryhmällä ei ole omistajaa eikä vireillä- tekstiä
    - Osakeryhmät ovat syntyneet osakeannilla
    - Taloyhtiö ei ole ilmoittanut vielä omistajia (perustajaosakkaita) uusille osakeryhmille



# VANHA OSAKERYHMÄ

- Perustilanne, kun yhtiöjärjestyksen muutoksessa on lakannut ja syntynyt osakeryhmiä

**OSAKELUETTELO 13.1.2021**  
Testiyhtiö 4843042-1  
Y-tunnus: 4843042-1

**Yhtiö**

Y-tunnus: 4843042-1  
Toiminimi: Testiyhtiö 4843042-1  
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö  
Kotipaikka: Espoo (049)  
Rekisteröintipvm: 11.11.2018

**Sijainti**

Kiinteistötunnus: 149-45-2027-710

Laitostunnus: 91-45-176-2-L1  
Kunta: Helsinki (091)

**Osakeryhmät ja omistajat**

1) **Liikehuoneisto A 1**

Osakeryhmätunnus: OHYNN7D  
Osolte: Tie 12 A 1  
Osakkeet: 1-100  
Osakkeiden lukumäärä: 100  
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä

**Osakeluettelon merkityt omistajat**

Omistussosuus: 2/3  
Omistaja: Marttiini Oy

Omistussosuus: 1/3  
Omistaja: Testikivi, Emma

**Osakeluettelon merkityt rajoitukset**

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

2) **Liikehuoneisto A 2**

Osakeryhmätunnus: OHXHACBT  
Osolte: Tie 12 A 2  
Osakkeet: 101-200  
Osakkeiden lukumäärä: 100  
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä

**OSAKELUETTELO 13.1.2021**  
Testiyhtiö 4843042-1  
Y-tunnus: 4843042-1

Sivu 2 / 6

**Osakeluettelon merkityt omistajat**

Omistussosuus: 2/3  
Omistaja: Marttiini Oy, 0192218-9

Omistussosuus: 1/3  
Omistaja: Testikivi, Emma

**Osakeluettelon merkityt rajoitukset**

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

3) **Liikehuoneisto A 3**

Yhtiöjärjestys on muuttunut 27.11.2020. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.

Osakeryhmätunnus: OHW29Z5CXRA54574  
Osolte: Tie 12 A 3  
Osakkeet: 201-300  
Osakkeiden lukumäärä: 100  
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä

**Osakeluettelon merkityt omistajat**

Omistussosuus: 2/3  
Omistaja: Marttiini Oy, 0192218-9

Omistussosuus: 1/3  
Omistaja: Testikivi, Emma

**Osakeluettelon merkityt rajoitukset**

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

4) **Liikehuoneisto A 4**

Yhtiöjärjestys on muuttunut 27.11.2020. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.

Osakeryhmätunnus: OHNSDVN24ZV77V40  
Osolte: Tie 12 A 4  
Osakkeet: 301-400  
Osakkeiden lukumäärä: 100  
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä

**Osakeluettelon merkityt omistajat**

**OSAKEHUONEISTOTULOSTE 16.4.2021**  
Asunto Oy Esimerkki 5  
Y-tunnus: 4017838-5  
Osakeryhmätunnus: KRNNYE9185KHJGE8

Sivu 1 / 2

**Yhtiö**

Y-tunnus: 4017838-5  
Toiminimi: Asunto Oy Esimerkki 5  
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö  
Kotipaikka: Helsinki (91)  
Rekisteröintipvm: 31.5.2019

**Sijainti**

Kiinteistötunnus: 91-12-53-1  
Kunta: Helsinki (91)

**Osakeryhmä**

Yhtiöjärjestys on muuttunut 16.4.2021. Tiedot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä ajan tasalla.

Osakeryhmätunnus: KRNNYE9185KHJGE8  
Käyttötarkoitus: Asuinhuoneisto  
Numero: B 2  
Osoite: Integraattorikatu 1 B 2  
Osakkeet: 1-250  
Osakkeiden lukumäärä: 250  
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä  
Rekisteröintipvm: 16.4.2021

**Osakeryhmällä hallittavat tilat**

1) **Asuinhuoneisto B 2**

Huoneistotyyppi: 3h+k+s  
Sijaintikerros: 1  
Pinta-ala: 70 m<sup>2</sup>

**Omistusoikeudet**

1) **Omistuksen kirjaaminen 31.5.2019**

Omistussosuus: 1/1  
Omistaja: Yritys 1, 1234567-8  
Peruste: Yhtiön perustajaosakas

# VANHA OSAKERYHMÄ JA UUSI OSAKERYHMÄ

- A3 ja A4 yhdistetty yhdeksi osakeryhmäksi

- A3 ja A4 > näkyvät vielä tulosteella, koska omistuksen rekisteröintiä uudelle osakeryhmälle ei ratkaistu

- A3-4 > näkyy jo, koska omistuksen rekisteröimishakemus vireillä



## Yhtiö

Y-tunnus: 4843042-1  
Toiminimi: As Oy Testiyhtio 4843042-1  
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö  
Kotipaikka: Espoo (049)  
Rekisteröintipvm: 11.11.2018

## Sijainti

KilIntelstötunnus: 149-45-2027-710  
Laitostunnus: 91-45-176-2-L1  
Kunta: Helsinki (091)

## Osakeryhmät ja omistajat

### 1) Liikehuoneisto A 1

Osakeryhmätunnus: OHYNPN7DZHEHK246  
Osolte: Tie 12 A 1  
Osakkeet: 1-100  
Osakkelden lukumäärä: 100  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä

### Osakeluettelon merkityt omistajat

Omlstusosuus: 2/3  
Omlstaja: Marttiini Oy, 0192218-9  
Omlstusosuus: 1/3  
Omlstaja: Testikivi, Emma

### Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

### 2) Liikehuoneisto A 2

Osakeryhmätunnus: OHXHACBTTX5G8K74  
Osolte: Tie 12 A 2  
Osakkeet: 101-200  
Osakkelden lukumäärä: 100  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä

## Osakeluettelon merkityt omistajat

Omlstusosuus: 2/3  
Omlstaja: Marttiini Oy, 0192218-9  
Omlstusosuus: 1/3  
Omlstaja: Testikivi, Emma

## Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

### 3) Liikehuoneisto A 3-4

Osakeryhmätunnus: KR7AR4QP2NRHP97  
Osolte: Tie 12 A 3-4  
Osakkeet: 201-400  
Osakkelden lukumäärä: 200  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä

### Osakeluettelon merkityt omistajat

Ei osakeluettelon merkittyjä omistajia tai tietoja ei saatavilla.

## Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

### 4) Liikehuoneisto A 3

Yhtiöjärjestys on muuttunut 27.11.2020. Tiedot eivät ole huoneistollettojärjestelmässä ajan tasalla.

Osakeryhmätunnus: OHW2925CXRA54574  
Osolte: Tie 12 A 3  
Osakkeet: 201-300  
Osakkelden lukumäärä: 100  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä

## Osakeluettelon merkityt omistajat

Omlstusosuus: 2/3  
Omlstaja: Marttiini Oy, 0192218-9  
Omlstusosuus: 1/3  
Omlstaja: Testikivi, Emma

## Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

### 5) Liikehuoneisto A 4

Yhtiöjärjestys on muuttunut 27.11.2020. Tiedot eivät ole huoneistollettojärjestelmässä ajan tasalla.

Osakeryhmätunnus: OHN5DVN24ZV77V40  
Osolte: Tie 12 A 4  
Osakkeet: 301-400  
Osakkelden lukumäärä: 100  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä

## Osakeluettelon merkityt omistajat

Omlstusosuus: 2/3  
Omlstaja: Marttiini Oy, 0192218-9  
Omlstusosuus: 1/3  
Omlstaja: Testikivi, Emma

## Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

### 6) Liikehuoneisto A 5

Osakeryhmätunnus: OHAQEDRZ45D93488  
Osolte: Tie 12 A 5  
Osakkeet: 401-500  
Osakkelden lukumäärä: 100  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä

## Osakeluettelon merkityt omistajat

Omlstusosuus: 2/3  
Omlstaja: Marttiini Oy, 0192218-9  
Omlstusosuus: 1/3  
Omlstaja: Testikivi, Emma

## Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia.

### 7) Liikehuoneisto A 6

Osakeryhmätunnus: OH8BWW9F577M6H97  
Osolte: Tie 12 A 6  
Osakkeet: 501-600  
Osakkelden lukumäärä: 100  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä

## UUSI OSAKERYHMÄ

- Osakeluettelossa näkyy jo uusi osakeryhmä, mutta ei osakeluetteloon merkittyjä omistajia

- Osakehuoneistotulosteella näkyy omistuksen kirjaaminen vireillä



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJEST



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ

OSAKELUETTELO 27.4.2021

Kiinteistö Oy Esimerkki Koulu  
Y-tunnus: 2999885-1

### Yhtiö

Y-tunnus: 2999885-1  
Toimintilmi: Kiinteistö Oy Esimerkki Koulu  
Yritysmuoto: Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö  
Kotipaikka: Helsinki (091)  
Rekisteröintipvm: 20.4.2019

### Sijainti

Kiinteistötunnus: 743-401-1-466  
Kunta: Seinäjoki (743)

### Osakeryhmät ja omistajat

#### 1) Ammatillinen oppilaitos 1

Osakeryhmätunnus: KR98VGSUZ1ZG3L42  
Osolte: Kauppatie 1  
Osakkeet: 1-2500  
Osakkelden lukumäärä: 2500  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä  
Rekisteröintipvm: 14.9.2020

#### Osakeluetteloon merkityt omistajat

Ei osakeluetteloon merkittyjä omistajia tai tietoja ei saatavilla.

#### Osakeluetteloon merkityt rajoitukset

Ei osakeluetteloon merkittyjä rajoituksia.

Tulostettu huoneistotietojärjestelmästä 27.4.2021 15:18:27.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ

OSAKEHUONEISTOTULOSTE 27.4.2021

Kiinteistö Oy Esimerkki Koulu

Y-tunnus: 2999885-1

Osakeryhmätunnus: KR98VGSUZ1ZG3L42

### Yhtiö

Y-tunnus: 2999885-1  
Toimintilmi: Kiinteistö Oy Esimerkki Koulu  
Yritysmuoto: Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö  
Kotipaikka: Helsinki (091)  
Rekisteröintipvm: 20.4.2019

### Sijainti

Kiinteistötunnus: 743-401-1-466  
Kunta: Seinäjoki (743)

### Osakeryhmä

Osakeryhmätunnus: KR98VGSUZ1ZG3L42  
Käyttötarkoitus: Ammatillinen oppilaitos  
Numero: 1  
Osolte: Kauppatie 1  
Osakkeet: 1-2500  
Osakkelden lukumäärä: 2500  
Osakkelden muoto: Sähköinen merkintä  
Rekisteröintipvm: 14.9.2020

### Osakeryhmällä hallittavat tilat

#### 1) Ammatillinen oppilaitos 1

Pinta-ala: 1 270 m<sup>2</sup>

### Omistusoikeudet

#### 1) Omistuksen kirjaaminen 31.3.2021, vireillä

Asianumero/arkistovllite: MML 2246/07 07 00/2021



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ

OSAKEHUONEISTOTULOSTE 27.4.2021

Kiinteistö Oy Seinäjoen Jouppimäen Koulu

Y-tunnus: 2999885-1

Osakeryhmätunnus: KR98VGSUZ1ZG3L42

### Panttioikeudet

Ei osakehuoneistorekisteriin kirjattuja panttioikeuksia.

### Vallintarajoitukset

Ei osakehuoneistorekisteriin merkittyjä vallintarajoituksia.

### Muut rajoitukset

Ei osakehuoneistorekisteriin merkittyjä muita rajoituksia.

Tulostettu huoneistotietojärjestelmästä 27.4.2021 15:18:49.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).

## Yhtiö

Y-tunnus: 4017838-5  
Toiminimi: Asunto Oy Esimerkki 5  
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö  
Kotipaikka: Helsinki (91)  
Rekisteröintipvm: 31.5.2019

## Sijainti

Kiinteistötunnus: 91-12-53-1  
Kunta: Helsinki (91)

## Osakeryhmä

Osakeryhmätunnus: KRNNYE9185KHJGE8  
Käyttötarkoitus: Asuinhuoneisto  
Numero: B 2  
Osoite: Integraattorikatu 1 B 2  
Osakkeet: 1-250  
Osakkeiden lukumäärä: 250  
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä  
Rekisteröintipvm: 16.3.2020

## Omistusoikeudet

Ei osakehuoneistorekisteriin kirjattuja omistusoikeuksia.

## Panttioikeudet

Ei osakehuoneistorekisteriin kirjattuja panttioikeuksia.

## Vallintarajoitukset

Ei osakehuoneistorekisteriin merkittyjä vallintarajoituksia.

## Muut rajoitukset

Ei osakehuoneistorekisteriin merkittyjä muita rajoituksia.

## Yhtiö

Y-tunnus: 2999885-1  
Toiminimi: Kiinteistö Oy Esimerkki Koulu  
Yritysmuoto: Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö  
Kotipaikka: Helsinki (091)  
Rekisteröintipvm: 20.4.2019

## Sijainti

Kiinteistötunnus: 743-401-1-466  
Kunta: Seinäjoki (743)

## Osakeryhmä

Osakeryhmätunnus: KR98VGSUZ1ZG3L42  
Käyttötarkoitus: Ammatillinen oppilaitos  
Numero: 1  
Osoite: Kauppatie 1  
Osakkeet: 1-2500  
Osakkeiden lukumäärä: 2500  
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä  
Rekisteröintipvm: 14.9.2020

## Osakeryhmällä hallittavat tilat

### 1) Ammatillinen oppilaitos 1

Pinta-ala: 1 270 m<sup>2</sup>

## Omistusoikeudet

### 1) Omistuksen kirjaaminen 31.3.2021, vireillä

Asianumero/arkistovllite: MML 2246/07 07 00/2021

# UUSI OSAKERYHMÄ

## 1. Yhtiöjärjestyksen muutoksessa syntynyt uusi osakeryhmä, mutta ei samalla lakanneita

# KAIKKI KUNNOSSA



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ



MM  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ

OSAKEHUONEISTOTULOSTE 19.3.2020

Asunto-osakeyhtiö Esimerkki 4  
Y-tunnus: 5313815-0  
Osakeryhmätunnus: KR20481177222438

## Yhtiö

Y-tunnus: 5313815-0  
Toiminimi: Asunto-osakeyhtiö Esimerkki 4  
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö  
Kotipaikka: Helsinki (091)  
Rekisteröintipvm: 1.1.2019

## Sijainti

Kiinteistötunnus: 92-403-2-18  
Kunta: Vantaa (092)

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

## Osakeryhmä

Osakeryhmätunnus: KR20481177222438  
Käyttötarkoitus: Asuinhuoneisto  
Numero: B 9  
Osoite: Maanmittauslaitoksen polku 6 B 9  
Osakkeet: 1601-1800  
Osakkeiden lukumäärä: 200  
Osakkeiden muoto: Sähköinen merkintä  
Rekisteröintipvm: 1.1.2019

## Hallinnoitavat tilat

### 1) Asuinhuoneisto B 9

Huoneistotyyppi: 2h + k  
Sijaintikerros: 2  
Pinta-ala: 50 m<sup>2</sup>



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ

OSAKEHUONEISTOTULOSTE 19.3.2020

Asunto-osakeyhtiö Esimerkki 4  
Y-tunnus: 5313815-0  
Osakeryhmätunnus: KR20481177222438

## Omistusoikeudet

### 1) Omistuksen kirjaaminen 19.3.2020

Asianumero/arkistoviite: MML 2346/07 07 00/2020

Omistusosuus: 1/1  
Omistaja: Esimerkki, Ella Emilia, 010110-111A  
Peruste: Osakekirja

## Panttioikeudet

Ei osakehuoneistorekisteriin kirjattuja panttioikeuksia.

## Vallintarajoitukset

Ei osakehuoneistorekisteriin merkittyjä vallintarajoituksia.

## Muut rajoitukset

Ei osakehuoneistorekisteriin merkittyjä muita rajoituksia.

Tulostettu huoneistotietojärjestelmästä 19.03.2020 11:11:42

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



# TOIMI

- Mikä rooli tulosteen tarkistajalla on?
  - Missä tilanteissa yhtiöjärjestyksen muutoksella on vaikutusta omassa toiminnassa
  - Toimiiko itse vai esittääkö vaatimuksia taholle, jonka pitäisi toimia
- Taloyhtiö
  - Osakeanti: uusien osakeryhmien omistajien ilmoitus
  - Sulautuminen ja jakautuminen: vastaanottavan yhtiön osakeryhmien omistajien ilmoitus
  - Antaa aina selvityksen osakeryhmien muodostumisesta MML:lle
- Osakas
  - Hakee omistuksen rekisteröintiä sijaan tulleelle osakeryhmälle
  - Toimittaa taloyhtiön selvityksen osakeryhmien muodostumisketjusta hakemuksen yhteydessä
  - Toimittaa oikeudenhaltijan suostumuksen hakemuksen yhteydessä
- Pantinhaltija
  - Yhtiöjärjestysten muutosten seuranta?
  - MML informoi, kun se on mahdollista



# UUSISTA TALOYHTIÖISTÄ

- Uudet taloyhtiöt (2019 ja sen jälkeen perustetut)
  - Yhtiöjärjestyksen muutos ennen RS-menettelyn aloittamista
  - Yhtiöjärjestyksen muutos RS-menettelyn aikana
- Esimerkki
  - As.Oy Alho on perustettu kahdeksalla osakeryhmällä → perustajaosakkaat huoneistotietojärjestelmässä
  - Yhtiöjärjestyksen muutoksessa syntyy kahdeksan tilalle viisikymmentä osakeryhmää = maksuton osakeanti → perustajaosakkaiden tiedot eivät siirry uusille osakeryhmille → As.oy Alho ilmoittaa omistajat Maanmittauslaitokselle → omistuksen rekisteröinti
  - RS-menettely on alkanut: taloyhtiön ja RS-pankin välinen sopimus ilmoittamisesta



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ



MML  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS



# VANHOISTA TALOYHTIÖISTÄ

- Vanhat taloyhtiöt (ennen 2019 perustetut)
  - Taloyhtiö tekee yhtiöjärjestyksen muutoksen ennen osakeluettelon siirtoa huoneistotietojärjestelmään
    - Vanha menettely myös yhtiöjärjestyksen muutosten osalta → osakeluettelon siirto normaalisti ennen 2023 loppua
    - Siirrossa kaikki osakeryhmät ja niiden omistajat
    - Osakkaat hakevat siirron jälkeen omistuksen rekisteröintiä ja esittävät taloyhtiön selvityksen muodostumisketjusta ja vanhan osakekirjan
      - Varmistutaan mahdollisista panttauksista ja rajoituksista
  - Taloyhtiö tekee yhtiöjärjestyksen muutoksen osakeluettelon siirron jälkeen
    - Huoneistotietojärjestelmässä näytetään kaupparekisterissä lakanneet osakeryhmät varoitustekstillä
    - Uuden osakeryhmän omistuksen voi saada vireille, mutta ratkaisu edellyttää
      - Taloyhtiön selvitystä muodostumisketjusta
      - Pantinhaltijoiden ym. oikeudenhaltijoiden suostumusta



# VANHOISTA TALOYHTIÖISTÄ

- Esimerkki
- As.oy Venerannassa on kymmenen osakeryhmää (huoneistoa) 1-10,11-20,21-30,31-40, 41-50 jne.
  - Yhtiöjärjestyksen muutos
    - Osakeryhmään 31-40 lisätään 10 osaketta eli uusi osakeryhmä on 31-40, 101-110
    - Osakeluettelon siirto
    - Omistaja hakee sähköistä omistuksen rekisteröintiä ja toimittaa taloyhtiön selvityksen osakeryhmän muodostumisesta sekä osakkeita 31-40 koskevan vanhan osakekirjan



# Huoneistotietojärjestelmän ajankohtaispäivä

6.5.2021

Iltapäivä klo 13.00 – 14.30

Maanmittauslaitos



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ



# Huoneistotietojärjestelmän ajankohtaispäivä

- 13.00–13.15 **Taloyhtiön osakeluettelon siirto isännöintijärjestelmästä**, johtava asiantuntija Markus Tast / Maanmittauslaitos
- 13.15–13.30 **Osakeluettelon siirron jälkeen: usein kysyttyä**, tietopalveluasiantuntija Saija-Mariia Roponen / Maanmittauslaitos
- 13.30–13.50 **Rajapintapalvelu isännöintijärjestelmille**, johtava asiantuntija Markus Tast / Maanmittauslaitos
- 13.50–14.00 **Tauko 10 minuuttia**
- 14.00–14.30 **"Miten huoneistotietojärjestelmä auttaa isännöintitoimiston arkea?"** -paneelikeskustelu, isännöitsijä Hannaleena Kuutilo, Walttari Oy ja kehityspäällikkö Ira Tenhunen, Isännöintiliitto



# Taloyhtiön osakeluettelon siirto isännöintijärjestelmästä

Huoneistotietojärjestelmän ajankohtaispäivä  
6.5.2021

Markus Tast  
Maanmittauslaitos



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ



# Huoneistotietojen rajapintapalvelut isännöintijärjestelmille

Maanmittauslaitos avannut huoneistotietojärjestelmän rajapintapalvelun vuoden vaihteessa isännöintijärjestelmätoimittajien hyödynnettäväksi

- 1) Kyselypalvelu taloyhtiön tiedoista.
- 2) Osakeluettelon siirtopalvelussa voi tuoda taloyhtiön tiedot isännöintijärjestelmästä siirtotiedostolla





# Ennen osakeluettelon siirtoa

- **Varmista**, että taloyhtiön hallitus tehnyt päätöksen osakeluettelon siirrosta.
- **Päivitä** kaupparekisteriin ajan tasalle taloyhtiön edustajatiedot, jotta osakeluettelon siirto onnistuu.
- **Tarkista**, että isännöinnin yhteystiedot ovat kaupparekisterissä oikein, jotta tieto omistajavaihdoksista tulee oikealle isännöitsijälle.



# Ennen osakeluettelon siirtoa

- **Päätä**, miten osakeluetteloiden tarkistustyö organisoidaan ja hoida tarkistustyötä tekeville valtuudet kuntoon suomi.fi -palvelussa.
- **Tarkista**, että siirrettävät tiedot vastaavat yhtiön voimassa olevaa yhtiöjärjestystä.
- **Päivitä** tarvittaessa yhtiöjärjestys Patentti- ja rekisterihallituksen sähköisessä palvelussa ennen osakeluettelon siirtoa.



# Ennen osakeluettelon siirtoa

- **Tutustu** tarkemmin osakeluettelon siirtopalveluun:  
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>
- **Osallistu** koulutuksiin, Maanmittauslaitos järjestää verkkokoulutuksia osakeluettelon siirtopalvelusta yksin ja yhdessä järjestelmätoimittajien kanssa.
- **Hyödynnä** siirtopalvelun käyttöohjeita ja ohjevideoita.



# Siirtotiedoston tuominen isännöintijärjestelmästä

- Voit tuoda isännöintijärjestelmästä tuotetun tiedoston osakeluettelon siirron pohjaksi.
- Osakeluettelon tiedot ladataan tiedostosta siirtopalveluun JSON-muodossa.
- Tietojen lataamisen jälkeen kaikki tiedot tulee tarkistaa ja tarvittaessa täydentää esimerkiksi omistajatiedot ja mahdolliset rajoitukset.



# Siirtotiedoston tuominen isännöintijärjestelmästä

- Tiedoston lataaminen ylikirjoittaa muilta viranomaisilta tuodut pohjatiedot siirtopalvelussa.
  - Ainoastaan yhtiön perustiedot säilyvät ennallaan.
- Huom! Jos yhtiöjärjestys on muutettu PRH:n palvelussa sähköiseen muotoon, yhtiön tietojen tuominen isännöintijärjestelmästä ei ole mahdollista, vaan tiedot on tallennettava siirtopalvelussa.
- Ennen siirtotiedoston tuomista se on luotava isännöintijärjestelmässä.
  - Lisätietoja saat järjestelmätoimittajaltasi.



# Siirtotiedoston tuominen isännöintijärjestelmästä

- Mahdollisia kaikkia osakeryhmiä tai yksittäisiä osakeryhmiä koskevia rajoitustietoja ei voi tuoda isännöintijärjestelmästä siirtotiedostolla.
- Rajoitustiedot täytyy lisätä siirtopalvelussa erikseen joko kohdassa yhtiön perustiedot tai osakeryhmät.



# Siirtotiedoston tuominen isännöintijärjestelmästä

- Voit tarvittaessa korjata tiedot isännöintijärjestelmässä ja tuoda siirtotiedoston uudestaan palveluun.
- Tiedoston lataaminen ylikirjoittaa kaikki palvelussa tehdyt muutokset.
- Voit myös korjata tiedon sekä palvelussa että isännöintijärjestelmässä erikseen.



# Kirjautuminen palveluun

- Isännöitsijällä ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalla asiointioikeus kaupparekisteritietojen perusteella.
  - Voivat tarvittaessa valtuuttaa esim. isännöintiyrityksen henkilökuntaa
- Siirtopalveluun kirjaudutaan pankkitunnuksilla, mobiilivarmenteella tai varmennekortilla.
- Kirjautumissivu [osakehuoneistorekisteri.fi](https://osakehuoneistorekisteri.fi) -sivuilla
- Siirron tueksi tehty kattavat [käyttöohjeet ja ohjevideot](#)





# Osakeluettelon siirron jälkeen: usein kysyttyä

Huoneistotietojärjestelmän ajankohtaispäivä  
6.5.2021

Saija-Mariia Ropponen  
Maanmittauslaitos



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ



# Osakeluettelon siirron jälkeen?

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



# Tietopalvelu siirron jälkeen?

- Taloyhtiö saa tietoja, joita se tavanomaisessa toiminnassaan tarvitsee.
- Isännöintijärjestelmään voidaan hakea suoraan kyselyrajapintapalvelun kautta taloyhtiön tiedot.
  - Lisätietoa saat järjestelmätoimittajalta.
- Taloyhtiö saa tarvittaessa siirtopalvelusta
  - **osakeluettelon** sekä
  - **osakkaiden yhteystiedot** -listan.



# Taloyhtiöltä poistuvat velvollisuudet

- Yhtiöllä ei ole enää velvollisuutta selvittää huoneistojen omistajanvaihdoksia. Uuden omistajan hakiessa omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitos selvittää saannon.
- Taloyhtiö saa tiedon uusista omistajista Maanmittauslaitokselta ensisijaisesti YTJ:ssä olevaan sähköpostiinsa tai postiosoitteeseen.



# Taloyhtiöltä poistuvat velvollisuudet

- Yhtiön velvollisuus valvoa varainsiirtoveron suorittamista osakkeiden omistajanvaihdosten yhteydessä päättyy.
- Maanmittauslaitos merkitsee omistajan osakeluetteloon saatuaan selvityksen varainsiirtoveron suorittamisesta suoraan Verohallinnolta.



# Taloyhtiöltä poistuvat velvollisuudet

- Yhtiön ei tarvitse enää ylläpitää osakkaiden yhteystietoja, vaan se saa ne tarvittaessa Maanmittauslaitokselta, mm. yhtiökokouksutsun lähettämistä varten.
- Maanmittauslaitos ylläpitää osakkaiden sähköpostiosoitteita ja postiosoitteita.
- Osakkaan yhteystieto on taloyhtiön siirrossa ilmoittama yhteystieto siihen saakka, kunnes omistaja rekisteröi omistusoikeutensa sähköiseksi tai ilmoittaa tätä ennen Maanmittauslaitokselle uuden yhteystietonsa:
  - sähköpostiosoitteen, postiosoitteen tai molemmat.



# Taloyhtiöllä säilyvät tai uudet velvollisuudet

- Taloyhtiö valvoo, että osakas käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun omistus on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään tai osakas on merkitty osakeluetteloon.
- Tätä ja muuta tavanomaista toimintaansa varten tarvittavat tiedot taloyhtiö saa huoneistotietojärjestelmästä maksutta.



# Taloyhtiöllä säilyvät tai uudet velvollisuudet

- Taloyhtiöllä on säilytettävä aiempaa osakkeen omistajaa koskevat osakeluettelotiedot 10 vuoden ajan viimeisestä omistajanvaihdoksesta ennen osakeluettelon siirtoa.
- Myös tieto osakekirjan antamispäivästä on säilytettävä siihen saakka, kunnes osakekirja on mitätöity ja osakkeella on sähköinen omistajamerkintä.





# Taloyhtiöllä säilyvät tai uudet velvollisuudet

- Isännöitsijäntodistukseen on merkittävä tieto:
  - kuuluuko taloyhtiö huoneistotietojärjestelmään ja
  - perustuuko huoneiston omistus osakekirjaan vai sähköiseen merkintään.



# Taloyhtiöllä säilyvät tai uudet velvollisuudet

- Taloyhtiöllä on lunastusmenettelyssä uusia velvollisuuksia Maanmittauslaitosta kohtaan.
- Lisätietoa lunastusmenettelystä löytyy tästä osoitteesta:  
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/lunastusmenettely>.



# Taloyhtiöllä säilyvät tai uudet velvollisuudet

- Kun taloyhtiön osakeryhmät tai osa niistä muuttuu yhtiöjärjestyksen muutoksen takia
  - esim. lisärakentamisesta johtuvan uusmerkintä
  - taloyhtiön hallituksen on ilmoitettava muuttuneiden osakeryhmien omistajien tiedot viipymättä Maanmittauslaitokselle, jotta omistukset voidaan rekisteröidä huoneistotietojärjestelmään.
- Lisätietoa tarvittaessa Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta.



# Usein kysytyjä kysymyksiä

- Saanko tiedon sähköpostiini osakeluettelon siirron onnistumisesta?
  - Osakeluettelon siirrosta ei lähetetä erillistä viestiä sähköpostiin.
  - Tieto siirron onnistumisesta näkyy siirtopalvelussa.



# Usein kysytyjä kysymyksiä

- Milloin huoneiston omistajan on haettava sähköistä omistuksen rekisteröintiä?
  - Omistuksen rekisteröintiä on haettava kymmenen vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta.
  - Pakollista omistuksen rekisteröinti on silloin, kun osakehuoneisto vaihtaa ensimmäisen kerran omistajaa osakeluettelon siirron jälkeen.



 @SaijaMariiaR



# Rajapintapalvelu isännöintijärjestelmille

Huoneistotietojärjestelmän ajankohtaispäivä  
6.5.2021

Markus Tast  
Maanmittauslaitos



HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ



# Huoneistotietojen rajapintapalvelut isännöintijärjestelmille

- Maanmittauslaitos avasi huoneistotietojärjestelmän tekniset tietopalvelurajapinnat isännöintijärjestelmätoimittajien hyödynnettäväksi 8.12.2020
- Rajapintapalvelun kautta saa haettua ajantasaisia huoneistotietojärjestelmän tietoja isännöintijärjestelmään.





# Huoneistotietojen kyselypalvelu isännöintijärjestelmille

- Palvelua on ollut mahdollista testata koekäyttöympäristössä kesästä 2020 alkaen.
- Järjestelmätoimittaja voi pyytää käyttölupaa ja tunnuksia Maanmittauslaitoksen [verkkopalveluiden asiakastuesta](#).



# Huoneistotietojen kyselypalvelu isännöintijärjestelmille - käyttöönotto

- Palvelun käyttö edellyttää huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaista lupaa sekä sopimusta palvelun käytöstä.
- Järjestelmätoimittaja hakee isännöintijärjestelmien kyselypalvelun käyttö lupaa Maanmittauslaitokselta.
- Maanmittauslaitos tekee sopimuksen järjestelmätoimittajan kanssa.
- Tietojen käyttö edellyttää myös tietoturvaehtojen täyttämistä.



# Huoneistotietojen kyselypalvelu isännöintijärjestelmille - käyttöönotto

- Isännöintijärjestelmää käyttävä isännöitsijä hyväksyy **tietopalvelun käyttöehdot** hakiessaan osakeluettelon siirtopalvelusta **valtuutusavaimen**, joka vaaditaan kyselyissä.
- Valtuutusavaimella tarkistetaan käyttöoikeus taloyhtiön tietoihin.
- Valtuutusavain kattaa kaikki taloyhtiöt, joissa kyseinen isännöitsijä on merkitty kaupparekisteriin isännöitsijän rooliin.



# Huoneistotietojen kyselypalvelu isännöintijärjestelmille - käyttöönotto

- Jos kaupparekisteriin ilmoitettu isännöitsijän rooliin:
  - henkilöisännöitsijä, valtuutusavain liitetään henkilötunnukseen.
  - isännöintiyhteisö, valtuutusavain liitetään y-tunnukseen.
    - Nimenkirjoituksellinen henkilö (yleensä toimitusjohtaja) voi hakea valtuutusavaimen



# Taloyhtiön osakeluettelon tuonti isännöintijärjestelmästä



ISÄNNÖINTI-  
JÄRJESTELMÄ

## SIIRTOTIEDOSTO (JSON)

- alueet ja rakennukset
- huoneistoselitelmä
- osakeryhmien omistajat



## PALVELUSSA TARKASTETAAN...

- yhtiön perustiedot
- alueet ja rakennukset
- osakeryhmien tiedot

## ... JA LISÄTÄÄN KÄSIN

- rajoitukset
- hallituksen kokouksen pvm

HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ

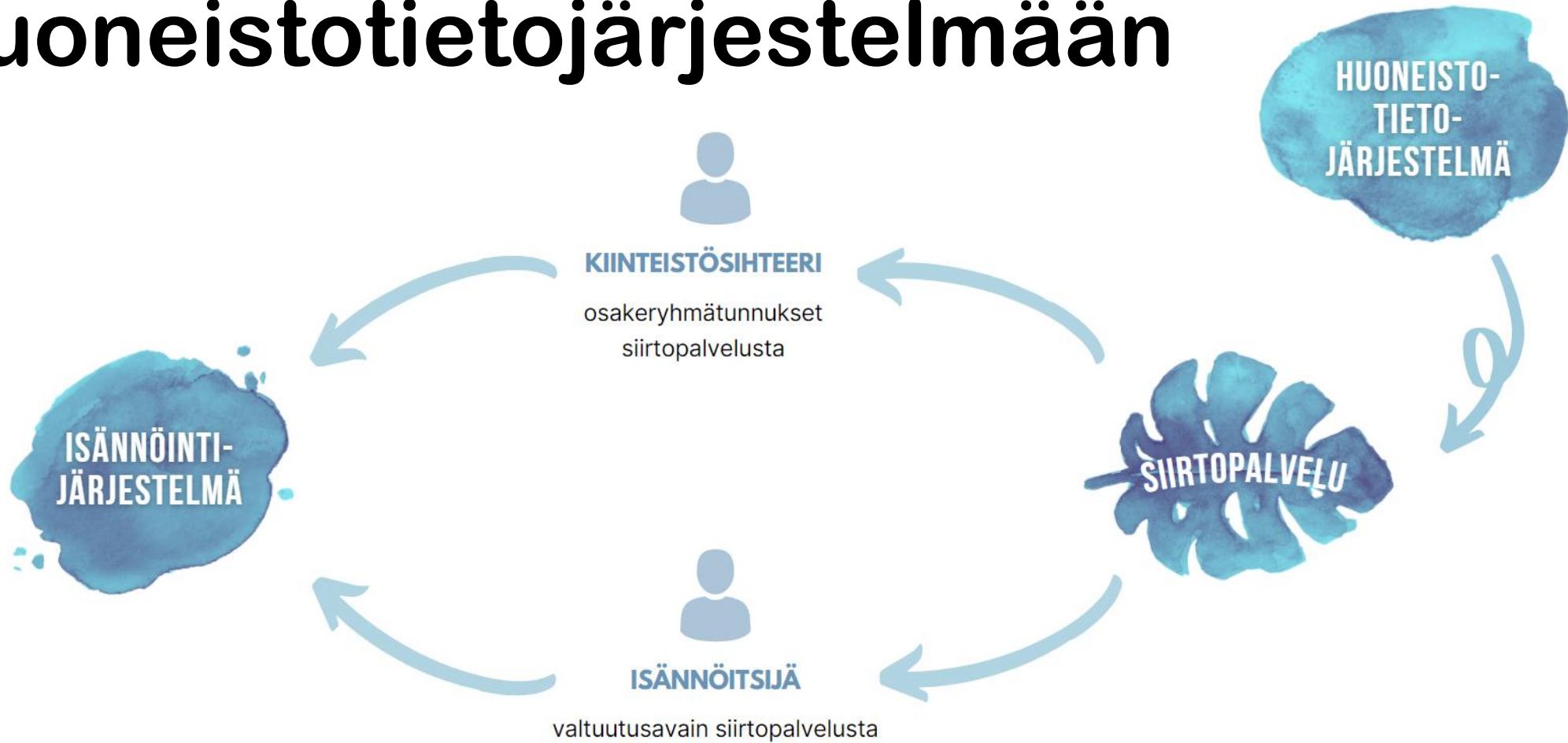
Taloyhtiö on siirtynyt  
HTJ:n piiriin



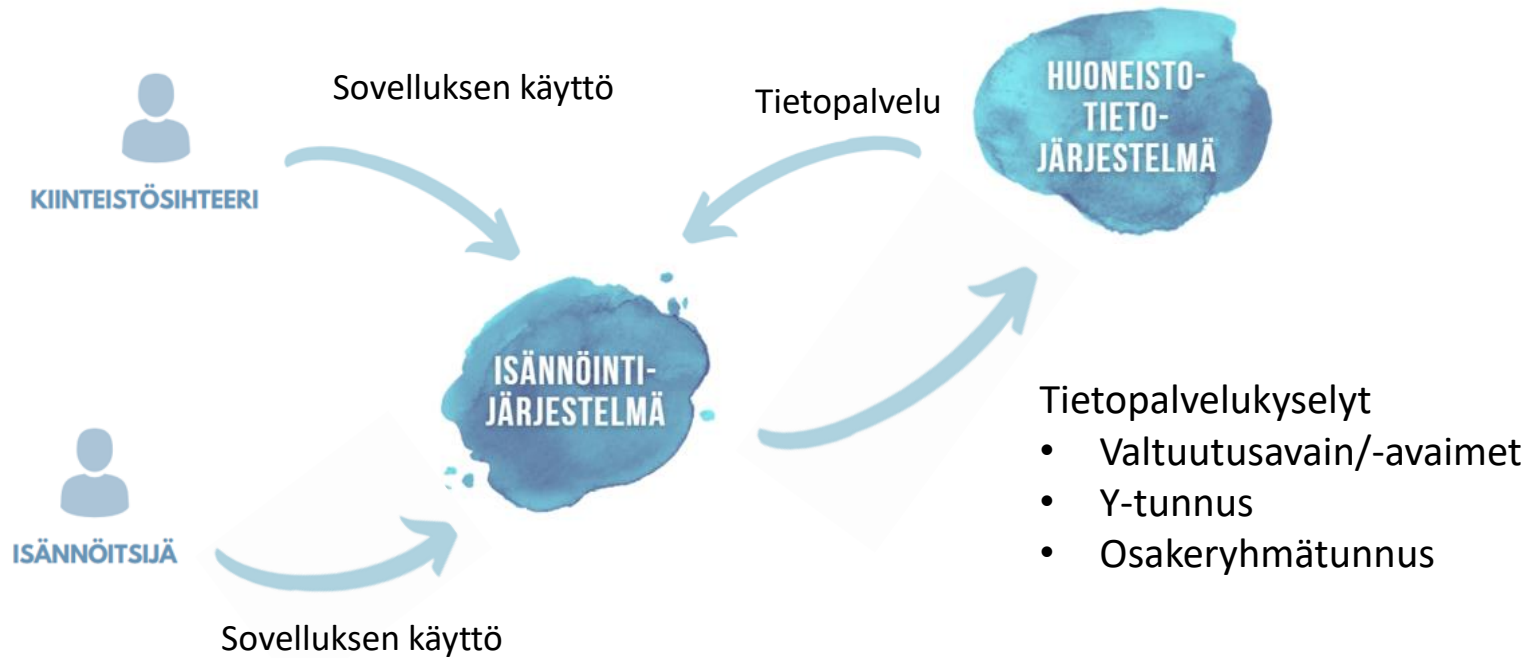
HUONEISTO-  
TIETO-  
JÄRJESTELMÄ



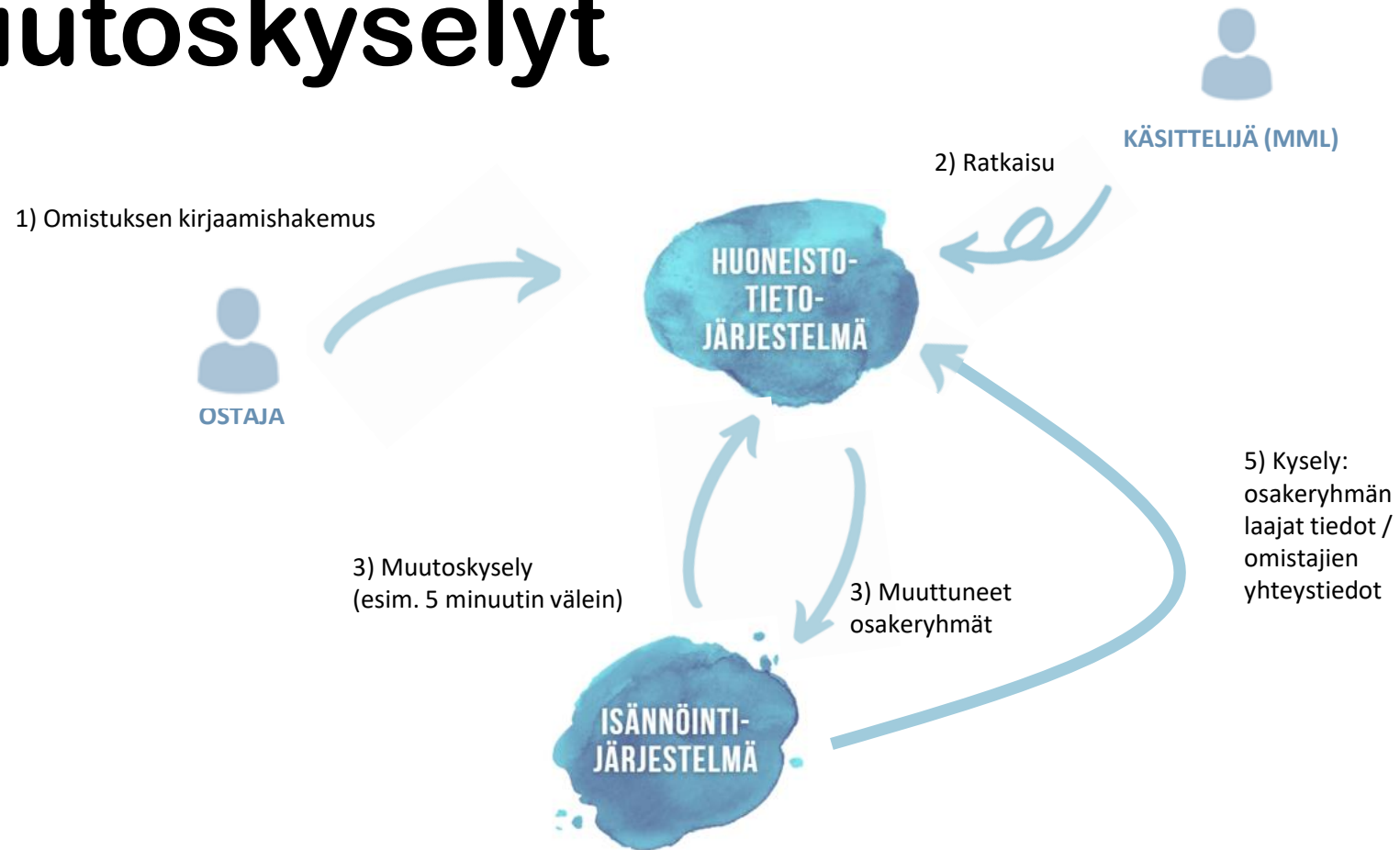
# Isännöintijärjestelmän kytkeminen huoneistotietojärjestelmään



# Tietopalvelukyselyt



# Muutuskyselyt





# Huoneistotietojen kyselypalvelu isännöintijärjestelmille

- Palvelun kautta isännöitsijän on mahdollista saada käyttöönsä ajantasaisia tietoja hallinnoimiensa taloyhtiöiden osalta.
- Taloyhtiön oltava huoneistotietojärjestelmän piirissä.
  - 1.1.2019 jälkeen perustetut taloyhtiöt
  - osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen ylläpitoon siirtäneet



# Ei isännöintijärjestelmää? Tai järjestelmä ei ota käyttöön rajapintaa?

- Isännöitsijä/taloyhtiö saa tarvittaessa tietopalvelua huoneistotietojärjestelmästä **osakeluettelon siirtopalvelusta**
  - Osakeluettelo ja osakkaiden yhteystiedot
  - Yhtiön kaupparekisteriin merkitty isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja voi kirjautua vahvasti tunnistautuen
    - pankkitunnukset, mobiilivarmenne tai varmennekortti



# Huoneistotietojen kyselypalvelu isännöintijärjestelmille

- Tietoja haetaan y-tunnuksella ja osakeryhmätunnuksella sekä valtuutusavaimella.
  - Valtuutusavain on isännöitsijäkohtainen, kattaa tiedonsaantioikeuden kaikkiin taloyhtiöihin, joissa isännöitsijällä kaupparekisterin mukainen isännöitsijän rooli
  - Henkilöisännöitsijä tai isännöintiyrityksen nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö (yl. toimitusjohtaja)



# Kyselypalvelusta saatavat tiedot

- Yhtiön perustiedot
  - Tietosisältö vastaa osakeluettelossa olevia yhtiön tietoja
- Osakeryhmien tiedot
  - Tunniste- ja perustiedot
  - Omistajien yhteystiedot
  - Rajoitukset



# Huoneistotietojen kyselypalvelu isännöintijärjestelmille

- Lisätietoa löytyy [palvelukuvauksesta](#) Maanmittauslaitoksen sivuilta.
- Samoilla sivuilla olevassa [teknisessä kuvauksessa](#) kuvattu tarkemmin kyselypalvelun tietosisältöä.
- Taloyhtiön tietopalvelusta löytyy lisää [osakehuoneistorekisteri.fi -sivuilta](#).



# Kiitos mielenkiinnosta!

 @tastmark



# Huoneistotietojärjestelmän ajankohtaispäivä

Klo 14.00–14.30

**"Miten huoneistotietojärjestelmä auttaa  
isännöintitoimiston arkea?"** -paneelikeskustelu,

- isännöitsijä Hannaleena Kuutilo, Walttari Oy
- kehityspäällikkö Ira Tenhunen, Isännöintiliitto
- tietopalveluasiantuntija Saija-Mariia Ropponen, Maanmittauslaitos

