

TERVETULOA HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN AJANKOHTAISTUNTIIN ISÄNNÖINNILLE JA TALOYHTIÖILLE

24.11.2022 klo 08.30-09.30

Ohjelma:

- Huoneistotietojärjestelmän tilanne nyt – Markus Tast
- Vastauksia päivän polttavimpiin kysymyksiin – Piia Tiilikainen, Miika Kekola ja Jenni Valkama/Isännöintiliitto

Esitykset ja tilaisuuden aikana esitetyt kysymykset vastauksineen:

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit>

Tilaisuus tallennetaan. Videotallenteen linkki lähetetään tilaisuuteen ilmoittautuneille sähköpostitse.





MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Huoneistotietojärjestelmän tilanne nyt

24.11.2022 Markus Tast Maanmittauslaitos

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.



Aikataulu

joulukuu 2023

Kaikkien asunto-osakeyhtiöiden on siirrettävä osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä.

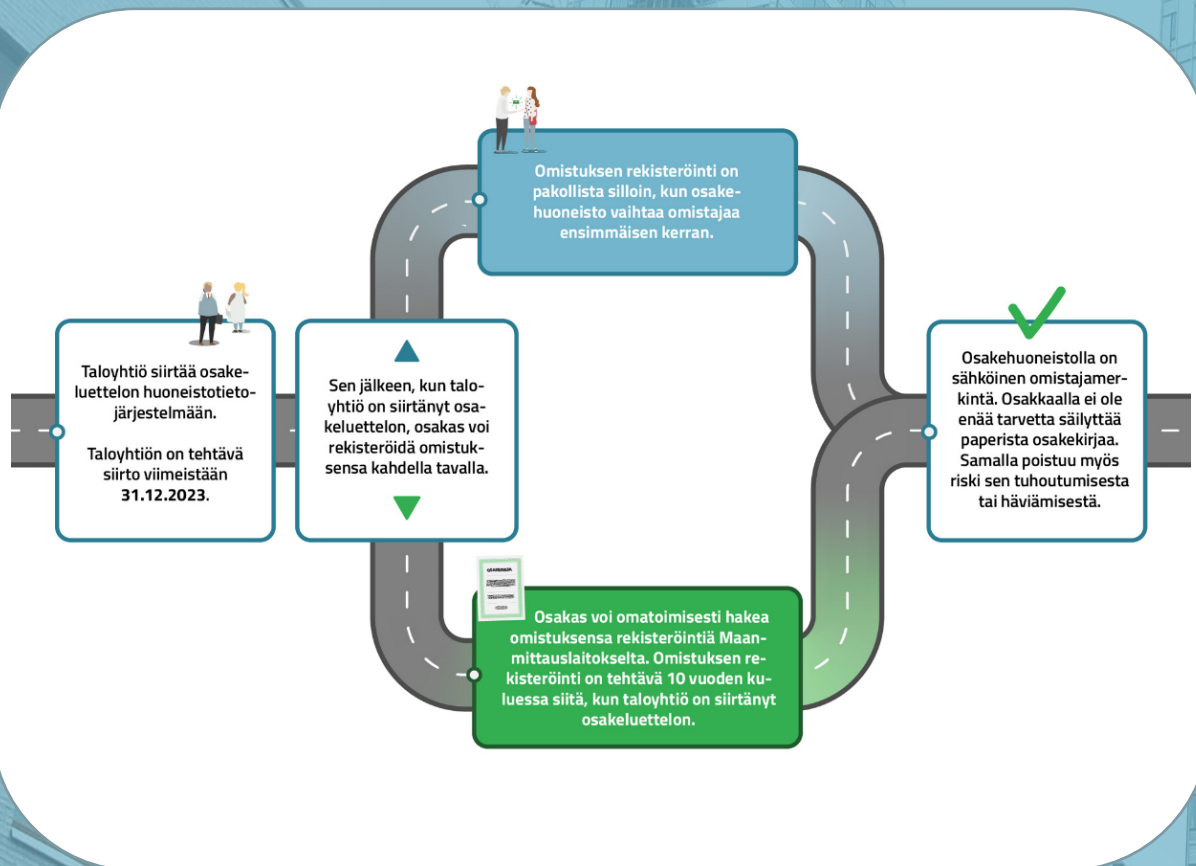
joulukuu 2033

Kaikkien osakkeenomistajien on haettava sähköistä omistajamerkintää 10 vuoden kuluessa taloyhtiön tekemästä osakeluettelon siirrosta. Paperinen osakekirjan mitätöidään Maanmittauslaitoksella.

← 1.1.2019 →

Vanha yhtiö

Uusi yhtiö



- Asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö
- Osakeluettelon ylläpito heti huoneistotietojärjestelmässä
- Paperisia osakekirjoja ei paineta
- Sähköinen omistajamerkintä

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 21.11.2022:

14 000 taloyhtiötä
230 000 osakeryhmää
5 500 uutta yhtiötä
8 500 siirrettyä 'vanhaa' yhtiötä

1 300

uutta asunto-
osakeyhtiötä vuodessa

1 500 000

osakehuoneistoa

90 000

asunto-osakeyhtiötä

Isännöintitoimistojen osakeluettelon siirrot, 55 000 taloyhtiötä

- Isännöintitoimistot aloittamassa osakeluettelojen siirtoprojekteja, aikaa vuoden 2023 loppuun asti
- HTJ-valmiudet julkistaneet tai julkaisevat järjestelmätoimittajat:
 - Avaa.io
 - Maestro
 - Tietoaika Oy / Domus
 - Hausvise ja Tampuuri (Visma Real Estate Oy)
 - Visma Fivaldi ja L7 (Visma Software Oy)
 - Unes
- Ei-isännöityjä taloyhtiöitä (n. 40 000 kpl) lähestytään Maanmittauslaitoksen viestinnän keinoin



Osakeluettelon siirto, kuka voi tehdä?



Isännöitsijä ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja saavat asiointioikeuden siirtopalveluun kaupparekisteri tietojen perusteella.

Kaupparekisterissä oltava isännöitsijän **henkilötunnus**, jotta sähköinen tunnistaminen siirtopalvelussa onnistuu.

Osakeluettelon siirto, kuka tekee?



Taloyhtiön kaupparekisteriin merkitty nimenkirjoitusoikeudellinen isännöitsijä voi suomi.fi-valtuudet-palvelussa valtuuttaa isännöintitoimiston työntekijöitä tekemään osakeluettelon siirtoja.

Lisätietoa yhtiön puolesta asiointiin valtuuttamisesta löytyy täältä: <https://www.suomi.fi/ohjeet-ja-tuki/tietoa-valtuuksista/yrityksen-tai-yhteison-puolesta-asiointi>.



Valtuuttaminen, asiointivaltuudet?

Suomi.fi -asiointivaltuudet:

[Taloyhtiön osakeluettelon tietojen käsittely ja siirron hyväksyminen](#)

- Valtuudella voi tarkistaa ja muokata taloyhtiön osakeluettelon tietoja ja hyväksyä osakeluettelon ylläpidon siirtämisen.

[Taloyhtiön osakeluettelon tietojen käsittely ja siirron hyväksyminen ja valtuutusavaimen hakeminen](#)

- ... ja hakea taloyhtiölle valtuutusavaimen isännöintijärjestelmien HTJ-tietopalveluun



Isännöintijärjestelmien kytkentä huoneistotietojärjestelmään?



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 ohjeistusta.

Valtuutusavain?



Valtuutusavaimella tarkistetaan rajapintapalvelussa käyttöoikeus taloyhtiön tietoihin. Avain luodaan MML:n osakeluettelon siirtopalvelussa.



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 (toimitusjohtaja) voi hakea valtuutusavaimen

Tietopalvelut isännöinnille

Isännöintijärjestelmien kyselypalvelu:

Tietoja haetaan isännöintijärjestelmään taloyhtiön y-tunnuksella, osakeryhmätunnuksella sekä valtuutusavaimella.

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
 - ML. Henkilötunnus, sähköpostiosoite

Tietopalvelut isännöinnille

Isännöintijärjestelmien kyselypalvelu:

Haettavissa olevat tiedot, esim. yhtiön perustamiseen isännöintijärjestelmään

- Yhtiön perustiedot
- Osakeryhmien haku
 - Osakeryhmä tunnistetiedot, ml. osakeryhmätunnus
- Osakeryhmän perustiedot
 - Osakeluettelon osiossa "Osakeryhmä" esiintyvät tiedot
- Osakeryhmän hallintakohteet
 - osakeryhmällä hallinnoitavien tilojen (huoneisto, autopaikka, muu tila) tiedot.
- Osakeryhmän rajoitukset
 - voimassa olevat rajoitukset, jotka esitetään osakeluettelossa
- Osakeryhmän yhteystiedot
 - Osakeryhmän voimassa olevien omistajien yhteystiedot

Tietopalvelut, jos ei käytössä isännöintijärjestelmää?

Osakeluettelon siirtopalvelu:

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



Taloyhtiön ja
isännöitsijän vastuu
osakeluettelon
ylläpidosta päättyy.



Isännöinti ei enää
valvo taloyhtiön
puolesta ostajien
varainsiirtoverojen
maksua.

HYÖDYT



HTJ kokoaa
eri viranomaisrekisteris-
sä olevia tietoja, mikä
helpottaa
myös isännöinnin
tiedontarvetta.

Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen

2025

Taloyhtiöiden hallinnolliset ja taloudelliset tiedot

2024

Digitaaliset rekisteröintipalvelut omistuksista, panttauksista ja rajoituksista

2023

Tietopalvelut omistuksista, panttauksista ja rajoituksista

Huoneistojen omistajatiedot*

*siirtymäaika v. 2033 asti

Taloyhtiöiden osakeluettelot

*siirtymäaika v. 2023 asti

2022

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.
 - 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.



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Huoneistotietojärjestelmä – asiantuntijat vastaavat

24.11.2022 HTJ-aamu isännöitsijöille ja taloyhtiöille

Jenni Valkama, lakiasiantuntija, Isännöintiliitto

Miika Kekola, kirjaamislakimies, Maanmittauslaitos

Piia Tiilikainen, tietopalveluasiantuntija, Maanmittauslaitos

**Mikä päivä merkitään
isännöitsijäntodistukseen?**

**Kannattaako yhtiöjärjestys
muuttaa uuteen sähköiseen
muotoon ennen osakeluettelon
siirtoa?**

**Mikä on osoitteenluovutuskielto ja miten se vaikuttaa taloyhtiön tiedonsaantiin?
Miten tämä eroaa turvakiellosta?
Millaisia huolia isännöitsijöillä on ollut tästä?**

**Mihin osoitteeseen
yhtiökokouskutsu lähetetään?**

**Missä vaiheessa uusien
omistajien tiedot on HTJ:ssä RS-
kohteiden osalta? Kuka
ilmoittaa tiedot?**

Jos osakas on ilmoittanut VTJ:hin sähköpostiosoitteensa, voiko tätä osoitetta käyttää yhtiökokouskutsun lähettämiseen? Osakeluettelon siirtopalvelussa on VTJ ruksi – laitetaanko tähän ruksi vai ei? Mihin se vaikuttaa eli valitseeko isännöitsijä tämän päivittymisen vai ei?

Kiitos mielenkiinnosta!

- 1 8.12.2022 Demo: Näin siirrät osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään
- 2 Tilaa huoneistotietojärjestelmän [uutiskirje](#)
- 3 Ota somessa seurantaan Maanmittauslaitos
- 4 Esitykset ja tilaisuuden aikana esitetyt kysymykset vastauksineen: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit>

Yhteiseen suuntaan

