



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Huoneistotietojärjestelmä – Mitä se tarkoittaa taloyhtiölle?

Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä 3.11.2022

Markus Tast

Maanmittauslaitos

Huoneistotietojärjestelmä

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



Huoneistotietojärjestelmä

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.

Miksi huoneistotietojärjestelmä tarvitaan?

- Asunto on usein suomalaisen tärkein omaisuus. Kuitenkaan taloyhtiöistä, niissä olevista osakehuoneistoista, osakehuoneistojen omistuksista tai panttauksista ei ole saatavissa kattavaa tietoa keskitetysti.
- Osakehuoneiston omistuksen osoittamiseen, vaihdantaan ja käyttöön lainan vakuutena käytetään paperista osakekirjaa. Osakekirjojen siirtäminen paikasta toiseen aiheuttaa vaivaa, kustannuksia ja viivettä asuntokauppaan sekä hankaloittaa toimialan sähköisten palveluiden kehittämistä.
- Huoneistotietojärjestelmä helpottaa kymmenientuhansien henkilöiden työtä taloyhtiöissä, isännöinnissä, kiinteistövälityksessä, pankeissa sekä julkishallinnossa. Kansalaisen tiedonsaantimahdollisuudet paranevat, kun tiedot osakehuoneistojen omistajista ja panttauksista löytyvät viranomaisen ylläpitämästä rekisteristä, jonka tiedoille taataan julkinen luotettavuus.

Huoneistotietojärjestelmä

- Parantaa tietojen saatavuutta, luotettavuutta, ajantasaisuutta ja kattavuutta
- Helpottaa työtä ja tuo säästöjä asuntokaupassa ja taloyhtiön hallinnossa
- Mahdollistaa monipuoliset asuntoihin ja yhtiöihin liittyvät sähköiset palvelut



Mitä hyötyä siirrosta on taloyhtiölle?

- Taloyhtiön ja isännöitsijän vastuu osakeluettelon ylläpidosta päättyy.
- Monimutkaiset osakkeiden siirtotilanteisiin liittyvät saantoselvitykset asiakirjoineen ja sukuselvityksineen siirtyvät Maanmittauslaitokselle.
- Isännöinti ei enää valvo taloyhtiön puolesta ostajien varainsiirtoverojen maksua.
- Siirron jälkeen osakeluettelon luovuttaa ainoastaan Maanmittauslaitos, taloyhtiö ei saa antaa tietopalvelua osakeluettelosta.
- Huoneistotietojärjestelmä kokoaa eri viranomaisrekisterissä olevia tietoja, mikä helpottaa myös isännöinnin tiedontarvetta.

← 1.1.2019 →

Vanha yhtiö

1. Asunto-osakeyhtiöiden on siirrettävä osakeluettelon ylläpito huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. [Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt](#) voivat halutessaan kuulua huoneistotietojärjestelmään (edellyttää yhtiöjärjestyksen muutosta).
2. Osakeluettelon siirron jälkeen jokaisen osakkeenomistajan tulee hakea omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta. Paperinen osakekirja mitätöidään Maanmittauslaitoksessa samalla, kun omistus merkitään rekisteriin.

Uusi yhtiö

- Asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt
- Osakeluettelon ylläpito heti huoneistotietojärjestelmässä
- Paperisia osakekirjoja ei paineta
- Sähköinen omistajamerkintä
- Omistajan vaihtuessa uusi omistaja hakee omistuksen rekisteröintiä

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

31.10.2022:

12 700 taloyhtiötä

210 000 osakeryhmää

5 200 uutta yhtiötä

7 500 siirrettyä yhtiötä

1 300

uutta asunto-
osakeyhtiötä vuodessa

1 500 000

osakehuoneistoa

90 000

asunto-osakeyhtiötä

Paperisista osakekirjoista sähköiseen rekisteriin



Vanhat taloyhtiöt

1

Vanhat (ennen 1.1.2019 perustetut) yhtiöt siirtävät osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään.

2

Tämän jälkeen yksittäisen osakehuoneiston omistuksen voi rekisteröidä sähköiseen järjestelmään.

3

Samassa yhteydessä paperinen osakekirja mitätöidään Maanmittauslaitoksen toimesta.

4

Pelkkä osakeluettelon siirto ei tee osakehuoneistoille sähköistä omistajamerkintää.

5

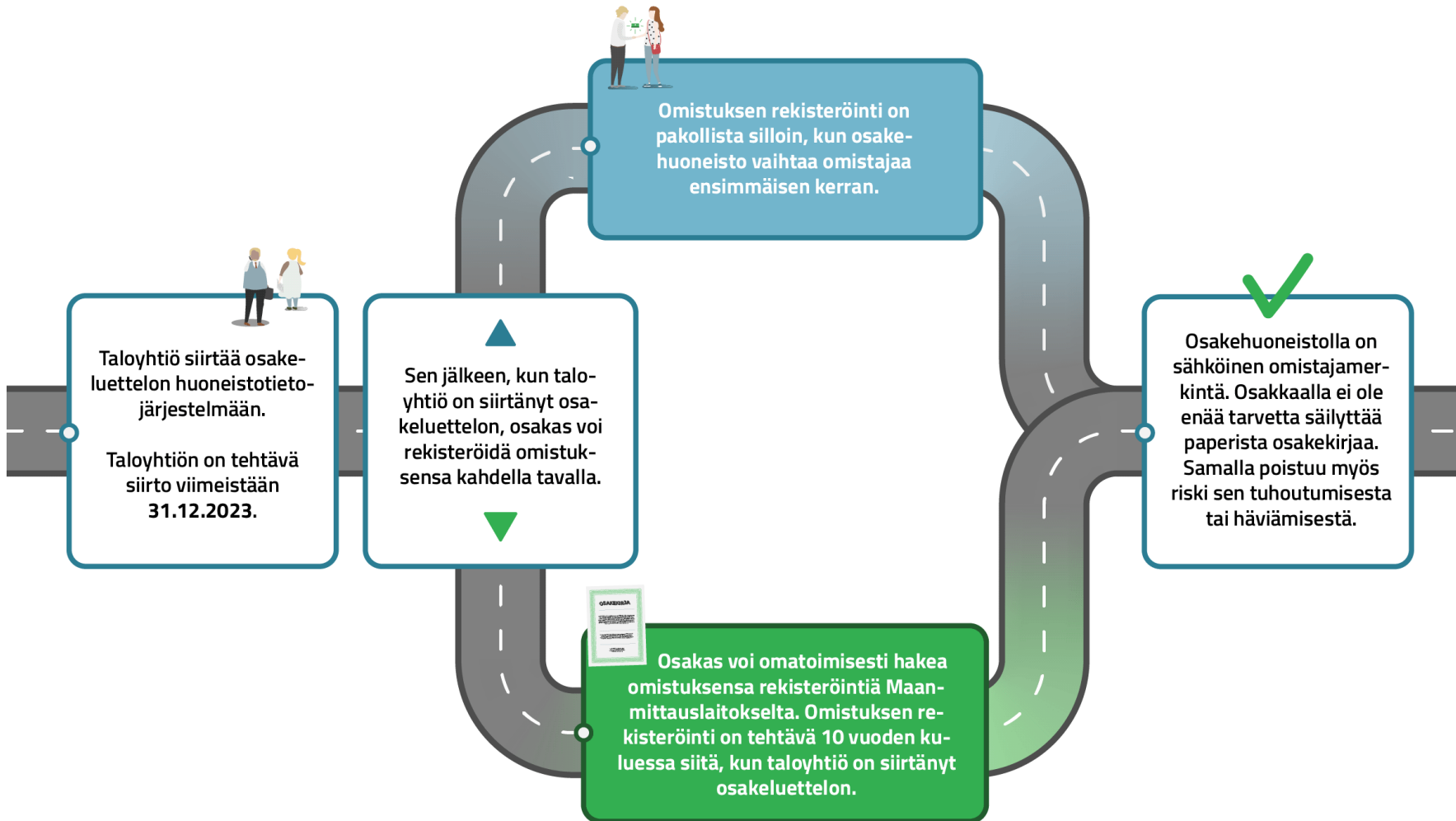
Huom! Taloyhtiö eikä osakas ei tuhoa osakekirjoja.

Mistä tiedän yhtiön tilanteen?



- Tiedon siitä, onko yhtiö tehnyt siirron, saa taloyhtiöltä tai isännöitsijältä.
- Tieto on merkittävä isännöitsijäntodistukseen.
- Myös Maanmittauslaitoksen [asiakaspalvelusta](#) voi kysyä taloyhtiön tilannetta.

Vanhan yhtiön osakeluettelon siirto & osakkeenomistajan omistuksen rekisteröinti



Rekisteröintien hakemusten käsittelyaika MML:lla?



| Hakemus | Käsittelyaikojen mediaani |
|--|---------------------------|
| Omistusoikeuden rekisteröinti | 9 päivää |
| Panttauksen rekisteröinti | 9 päivää |
| Hallintaoikeuden rajoituksen rekisteröinti | 1 päivä |

- Tiedot päivitetty 31.10.2022
- Käsittelyajoista tiedotetaan tällä sivulla:
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/hakemusten-kasittelyajat> .

Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen

2025

Taloyhtiöiden hallinnolliset ja taloudelliset tiedot

2024

Sähköiset rekisteröintipalvelut omistuksista, panttauksista ja rajoituksista

2023

Tietopalvelut omistuksista, panttauksista ja rajoituksista

Huoneistojen omistajatiedot*

*siirtymäaika v. 2033 asti

2022

Taloyhtiöiden osakeluettelot

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.

Lisätietoa maanmittauslaitos.fi/huoneistotietojarjestelma

Etsi sivu > Huoneistotietojärjestelmä tuo taloyhtiöiden ja osakehuoneistojen tiedot yhteen >

- + Organisaatio
- + Uutishuone
- + Yhteystiedot

× Teemat

Huoneistotietojärjestelmä

Tutustu rajapintapalveluiden käyttöön

Struven ketju

Vanhat kartat ja asiakirjat

Yhteistoimivan paikkatiedon hyödyt

Yhteismetsä metsän parhaaksi

Hinnasto

Oletko asunto-osakkeen omistaja tai toimikko työssäsi asuntokaupan parissa?

Osakkeenomistajille tarkoitettavat palvelut löytyvät Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta ja ammattilaisille suunnatut palvelut osakehuoneistorekisteri.fi-hankesivustolta.

Tutustu osakkeenomistajan ohjeisiin >

Tutustu asuntokaupan ammattilaisten ohjeisiin < ? >

Huoneistotietojärjestelmä tuo taloyhtiöiden ja osakehuoneistojen tiedot yhteen

Huoneistotietojärjestelmä on vuonna 2019 käyttöön otettu sähköinen rekisteri, johon kerätään tiedot osakehuoneistojen, kuten asuntojen ja autopaikkojen, omistuksista, panttauksista ja rajoituksista. Huoneistotietojärjestelmään siirtyvät Suomen noin 90 000 taloyhtiötä ja 1,5 miljoonaa osakehuoneistoa.

Sähköinen omistajamerkintä huoneistotietojärjestelmässä korvaa paperisen osakekirjan käytön osakehuoneistojen vaihdannassa ja lainan vakuutena. Huoneistotietojärjestelmästä säädetään laissa, ja sen toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa Maanmittauslaitos.

Sähköiseen rekisteriin siirtyminen parantaa asuinhuoneistojen tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta. Tämä sujuvoittaa asuntokaupaa ja luotonantoa. Paperisista osakekirjoista luopuminen mahdollistaa digitaalisten palveluiden kehittämissen ja helpottaa monen toimijan työtä. Kyseessä on merkittävä siirtyminen uuteen digitaaliseen järjestelmään.

Siirtymä tapahtuu kahdessa vaiheessa

Vanhojen, ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden siirtyminen huoneistotietojärjestelmään tapahtuu kahdessa vaiheessa.

1. Ensin taloyhtiöiden tulee siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään. Tämä tulee tehdä vuoden 2023 loppuun mennessä. Kun taloyhtiö on huoneistotietojärjestelmässä, Maanmittauslaitos vastaa osakeluettelon ylläpidosta ja osakeluettelon saa huoneistotietojärjestelmästä. Siirto on asunto-osakeyhtiöille pakollinen mutta keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille vapaaehtoinen.
2. Siirtymän toisessa vaiheessa jokainen osakas hakee omistuskäyttöön sähköistä omistajamerkintää. Merkintä on haettava 10 vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta tai kun osakehuoneisto vaihtaa ensimmäisen kerran omistajaa siirron jälkeen. Samassa yhteydessä paperinen osakekirja mitätöidään Maanmittauslaitoksessa. Kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä, osakehuoneiston omistustiedot saa huoneistotietojärjestelmästä.

Taloyhtiö siirtää osakeluettelon



Ennen vuotta 2019 perustettujen asunto-osakeyhtiöiden tulee siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Siirron voi tehdä isännöitsijä, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja tai henkilö, joka on valtuutettu siirron tekemiseen. Osakeluettelon siirto on hyväksyttävä taloyhtiön hallituksessa, ja siirrosta pitää ilmoittaa osakkeille.

Jos taloyhtiön hallintoa hoitaa ammattisännöitsijä, osakeluettelon siirrosta tulee aina ensin ottaa yhteyttä isännöitsijään. Usein isännöitsijällä on käytössään isännöintijärjestelmä,

jossa osakeluettelon tietoja ylläpidetään. Isännöintijärjestelmän tietoja voidaan hyödyntää osakeluettelon siirrosta.

Kalkki vuonna 2019 tai sen jälkeen perustetut asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat suoraan huoneistotietojärjestelmässä, eikä osakekirjoja enää paineta.

[Lue lisää osakeluettelon siirrosta < ? >](#)

[Lue lisää isännöintijärjestelmien rajapinnoista](#)

Osakkeenomistaja hakee omistajamerkintää



Kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään, jokaisen osakkeenomistajan tulee hakea osakehuoneistonsa omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta. Samassa yhteydessä Maanmittauslaitos mitätöi paperisen osakekirjan.

Osakkeenomistaja voi koska tahansa osakeluettelon siirron jälkeen hakea omistuksen rekisteröintiä. Rekisteröintiä on haettava 10 vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta. Jos osakekirja on pankissa lainan vakuutena, myös pankki voi hakea omistuksen rekisteröintiä

osakkeenomistajan puolesta.

Pakollista omistuksen rekisteröintiä on jo aiemmin silloin, kun huoneisto vaihtaa omistajaa ensimmäisen kerran osakeluettelon siirron jälkeen. Tällöin uuden omistajan on haettava omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta tai omistusoikeuden siirtymisestä.

[Tietoa huoneiston omistajalle](#)

[Lue lisää omistuksen rekisteröinnistä](#)

[Tarkista asiointipurista, miten omistuksen rekisteröintiä hoidetaan eri tilanteissa](#)

Huoneistotietojärjestelmän maksut



rekisteröinnistä. Sen jälkeen, kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä, osakkeenomistaja saa oman omistuksensa tiedot maksutta Maanmittauslaitokselta.

Jos omistuksen rekisteröintiä hakee osakkaan puolesta esimerkiksi pankki, voi pankki periä oman palkkionsa Maanmittauslaitoksen rekisteröintimaksun lisäksi.

[Katso huoneistojen palveluiden hinnasto](#)

Muutoksia asuntokaupan toimijoille



Huoneistotietojärjestelmä tuo muutoksia asuntokauppaan sekä pankkien ja kiinteistönvälittäjien toimintaan. Pankin tai välittäjän tulee ensin selvittää, kuuluuko yhtiö huoneistotietojärjestelmään, sekä onko osakehuoneiston myyjällä paperinen osakekirja vai sähköinen omistajamerkintä.

Pankki ja asiakas sopivat panttauksesta kuten aikaisemminkin. Jos osakkaalla on sähköinen omistajamerkintä, panttaus rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään ja se korvaa

osakekirjan antamisen pantiksi lainantantajalle.

Huoneistotietojärjestelmään rekisteröidään myös rajoituksia, jotka voivat rajoittaa osakkeenomistajan oikeutta käyttää tai luovuttaa osakehuoneistoa. Tällaisia ovat esimerkiksi ulosmittaus tai lesken hallintaoikeus. Merkinnät tehdään viran puolesta tai hakemuksesta.

[Lisätietoja pankeille < ? >](#)

[Lisätietoja kiinteistönvälittäjille < ? >](#)

[Lue lisää panttauksen rekisteröinnistä](#)

[Tutustu huoneistotietojärjestelmän hakemuslomakkeisiin](#)

Tietoa eri toimijoiden käyttöön



Tietopalvelua huoneistotietojärjestelmästä tarjotaan aluksi tulosteina, joita ovat osakeluettelo ja osakehuoneistotuloste.

Osakeluettelo kattaa perustiedot taloyhtiöstä, osakehuoneistoista ja niiden omistajista. Osakehuoneistotulosteeseen puolestaan on koottu yhtä huoneistoa koskevat tiedot: perustiedot yhtiöstä, huoneistosta, omistajista, panttauksista ja rajoituksista. Näitä tulosteita tarvitaan esimerkiksi asuntokaupan yhteydessä.

Huoneistotietojärjestelmän maksulliset tulosteet tilataan Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta. Tietopalvelua tarjotaan myös rajapintojen kautta sitä työssään tarvitseville ammattilaisille.

Henkilötietoja sisältäviä tulosteita voi saada käyttöönsä ainoastaan silloin, kun tietojen käytölle on hyväksyttävä syy.

[Katso lisätietoja ja esimerkkejä osakehuoneistotulosteesta](#)

[Katso lisätietoja ja esimerkkejä osakeluettelosta](#)

[Osta tulosteita](#)

[Lue lisää huoneistotietojen rajapintapalveluista](#)

Jatkokehitys jo käynnissä



Huoneistotietojärjestelmä on valtakunnallinen tietovarasto taloyhtiöiden perustiedoista, osakehuoneistoista, niiden omistajista ja panttauksista. Tietoa tarvitsevat toiminnassaan muun muassa taloyhtiöt, osakkeenomistajat, viranomaiset ja yritykset.

Sähköinen rekisteri helpottaa esimerkiksi asuntokaupaa ja isännöintiä. Samalla se poistaa osakkeenomistajilta huolen osakekirjan häviämisestä. Kun osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään, taloyhtiön ei enää tarvitse huolehtia sen ylläpidosta.

Maanmittauslaitos tarjoaa ammattilaisille rajapinnat huoneistotietojärjestelmän tietoihin. Jo käytössä olevien lisäksi toteutetaan rajapinnat hakemuksen tekemistä ja sähköisen suostumuksen antamista varten. Rajapintojen avulla yksityisen sektorin toimijat voivat kehittää uusia palveluita eri käyttäjille.

Tulevaisuudessa huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä kasvatetaan. Järjestelmän jatkokehittämistä tehdään ma- ja metsätalousministeriössä, ja keskiössä ovat taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot sekä niiden saatavuuden parantaminen. Erityisesti kehitystyössä ratkaistaan positiivisen luottotietorekisterin tiedonsaanti koskien taloyhtiöilainoja. Tavoitteena on, että tietoa voidaan siirtää eri tietojärjestelmien välillä tehokkaasti ja yhdenmukaisella tavalla.

[Lue lisää jatkokehittämisestä ma- ja metsätalousministeriön verkkosivuilta < ? >](#)

Kiitos mielenkiinnosta!

 @tastmark



Yhteiseen suuntaan

