



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Mitä ammattitoimijan tai osakkeenomistajan tulee tietää huoneistotietojärjestelmästä

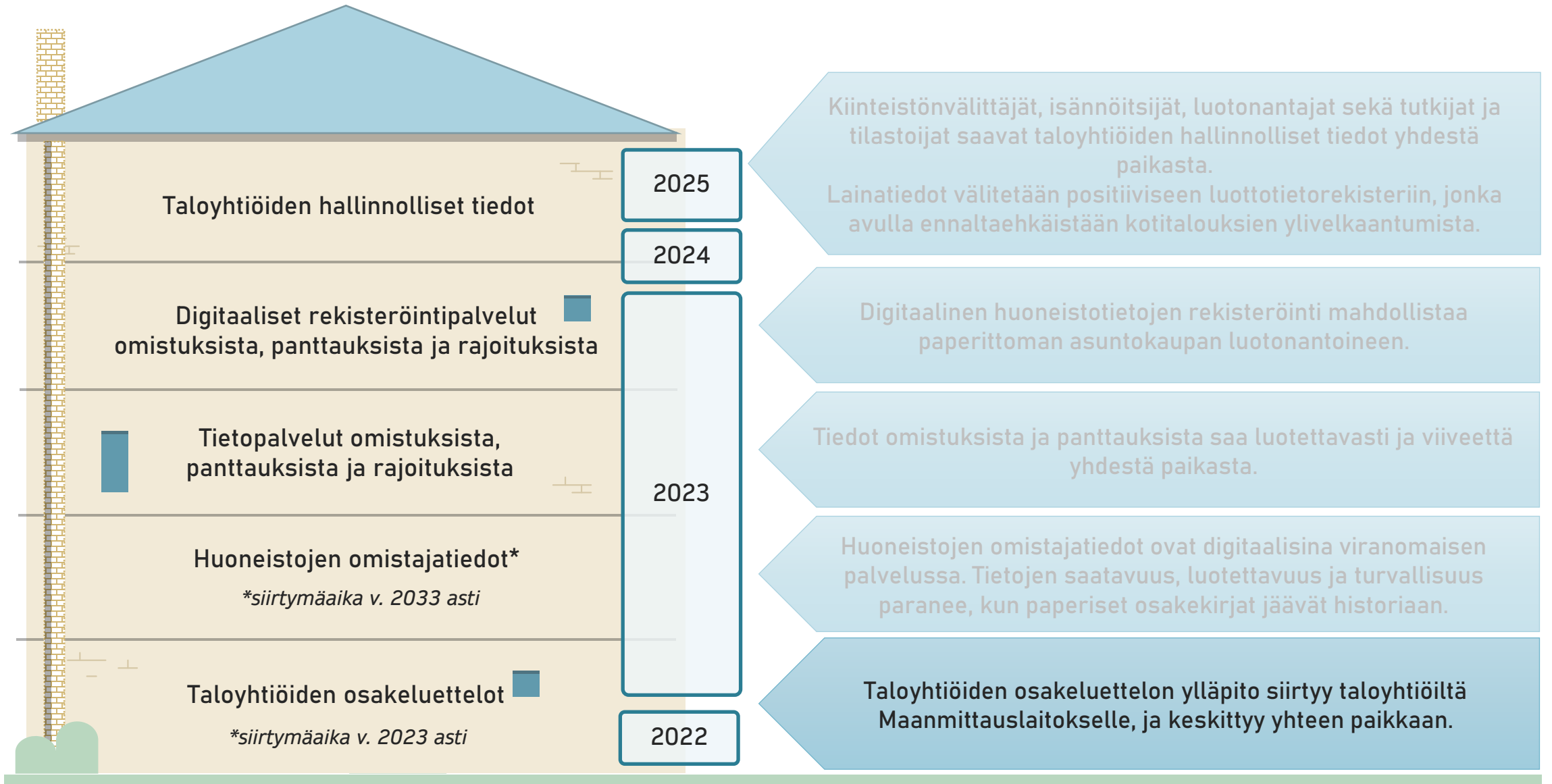
Maanmittauspäivät 10.-11.5.2023

Pauliina Heikkilä / 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.





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 1.5.2023:

22 676 taloyhtiötä
386 616 osakeryhmää
5 622 uutta yhtiötä
17 054 siirrettyä yhtiötä

1 300

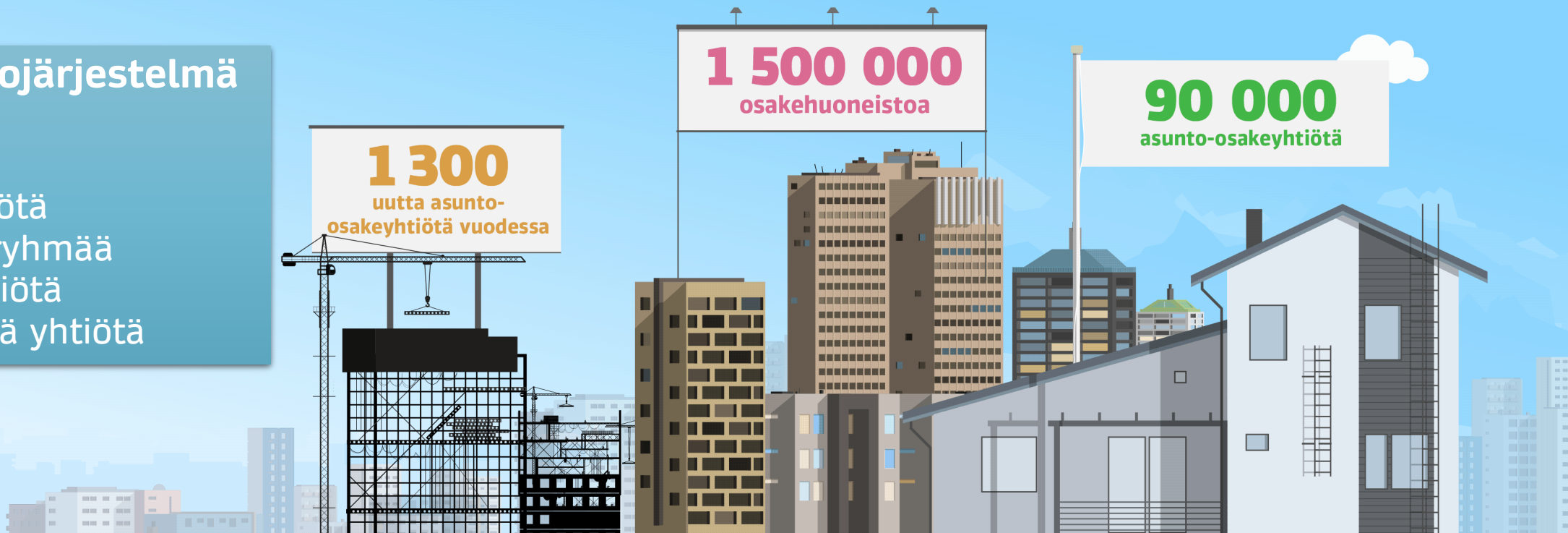
uutta asunto-
osakeyhtiötä vuodessa

1 500 000

osakehuoneistoa

90 000

asunto-osakeyhtiötä



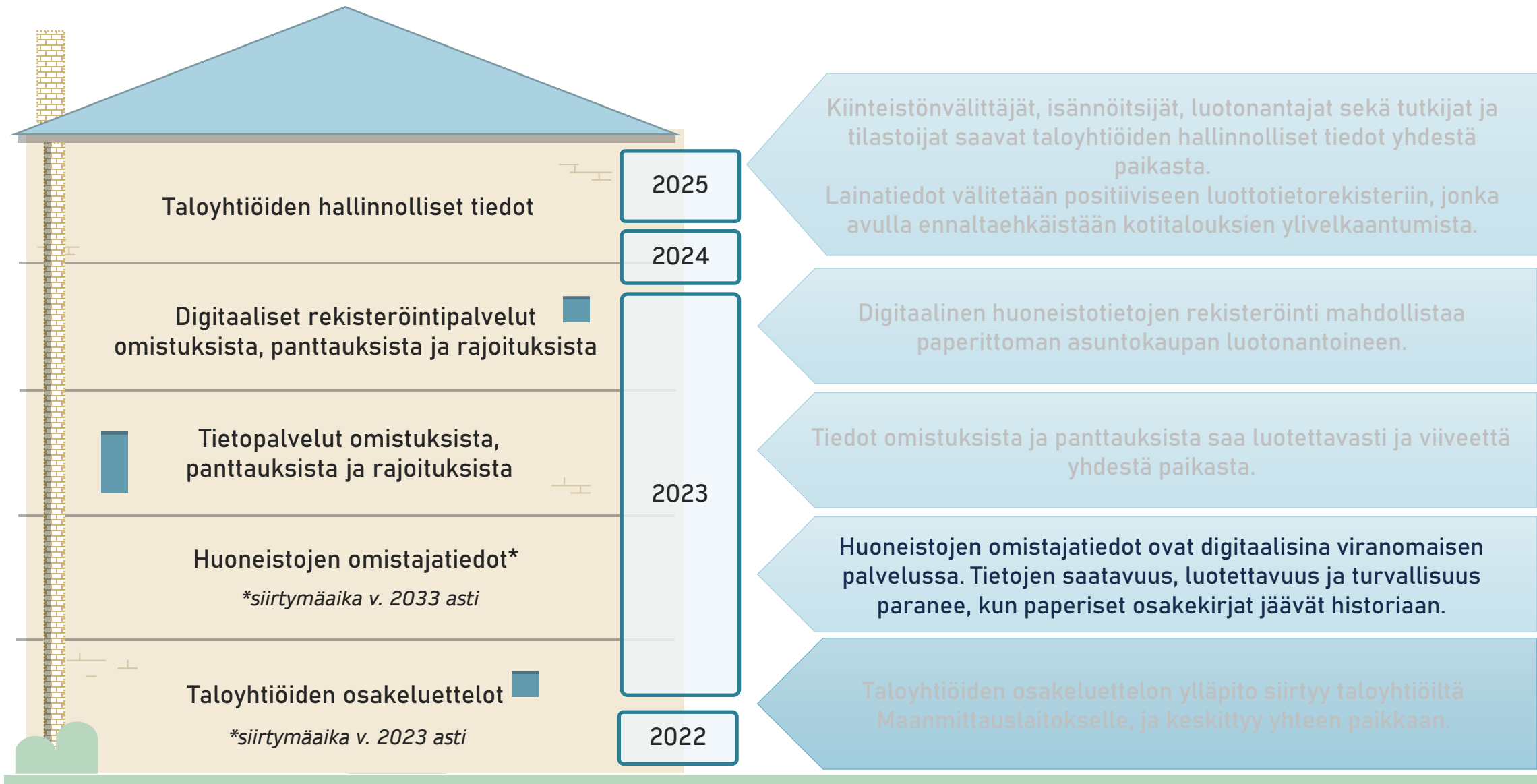
← 1.1.2019 →

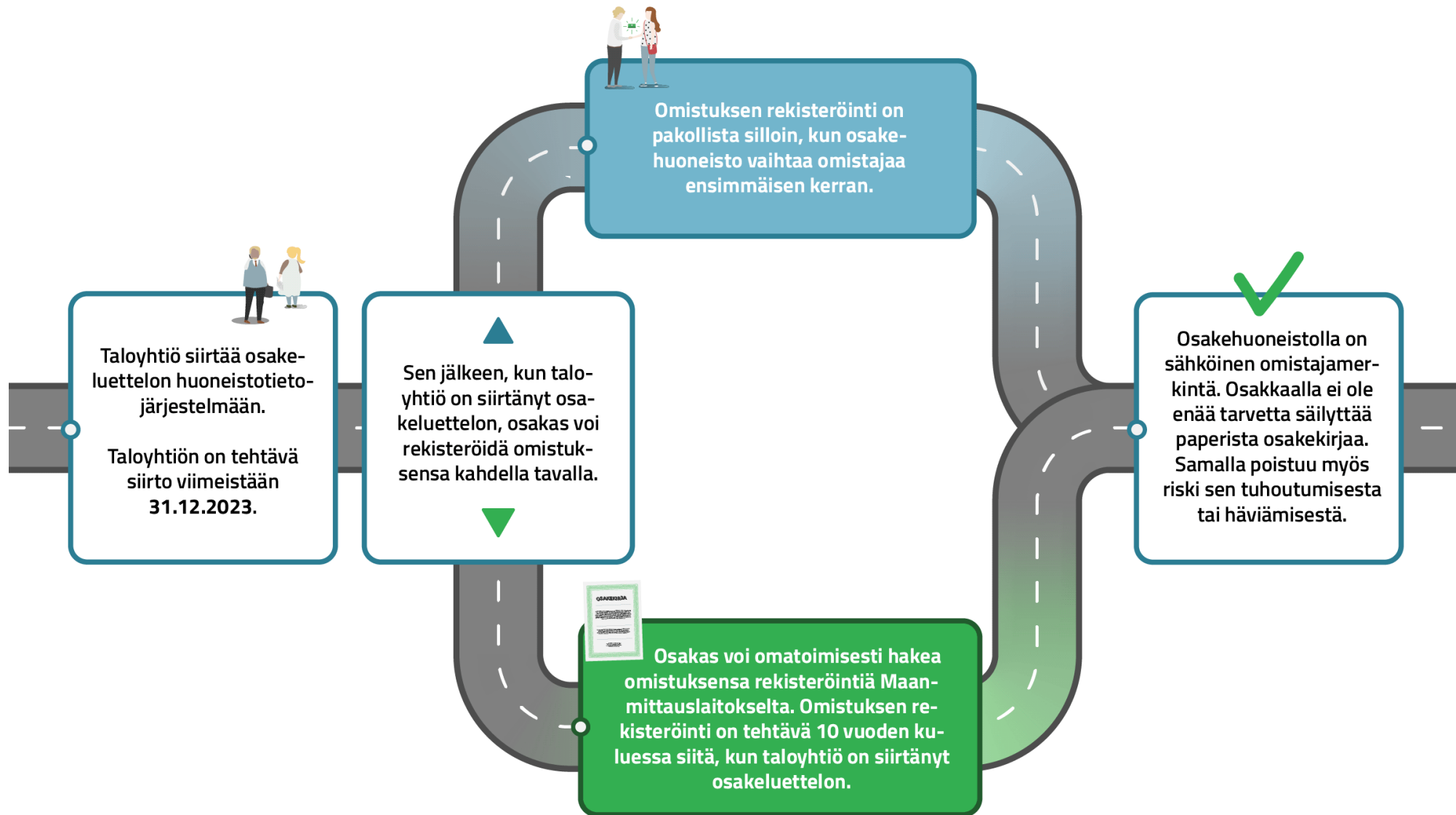
Vanha yhtiö

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





Asuntokaupan eri tilanteet

1 Taloyhtiö ei huoneistotietojärjestelmässä

Toimitaan kuten ennenkin

Taloyhtiö huoneistotietojärjestelmässä

2 Osakekirja

Osakekirjaan siirtomerkintä

Omistuksen rekisteröinti MML:lta
2 kk:n kuluessa
→ hakemus + osakekirja

3 Sähköinen merkintä

Myyjä antaa suostumuksen

Omistuksen rekisteröinti MML:lta
→ hakemus + myyjän suostumus

4 Sähköinen merkintä + RS

RS-pankki ilmoittaa omistajat MML:lle

HUOM! Myös RS-kohteen autopaikat!



www.osakehuoneistorekisteri.fi
www.maanmittauslaitos.fi

Osakekirja pankissa?

- Jos osakekirja on asuntolainen vakuutena pankissa, niin siinä tilanteessa sitä ei ole erityistä syytä lähteä muuttamaan sähköiseksi, koska pankkien osalta näitä mietitään myöhemmin, tehdäänkö isompia massasähköistämisiä kerralla.
- Jos osakekirja on osakkaalla itsellään hallussa, niin sen voi tuoda Maanmittauslaitoksen toimipisteeseen, jossa osakekirjan mitätöinti tehdään.

Huom! Osakekirjaa ei saa mitätöidä tai tuhota itse.

Näin rekisteröit omistuksesi: 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



Oletko myymässä osakehuoneistoa?

- Kyllä
 Ei



Onko taloyhtiö huoneistotietojärjestelmässä?

Jos taloyhtiö on perustettu 1.1.2019 jälkeen, se on automaattisesti huoneistotietojärjestelmässä.

Vanhait taloyhtiöt siirtyvät huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Taloyhtiö ilmoittaa siirosta osakkaille.

Jos et ole varma asiasta, ota yhteyttä isännöitsijään tai Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun.

- Kyllä
 Ei



Missä paperinen osakekirja on?

Osakekirja voi olla pankissa tai säilytyksessä itsellä. Jos paperinen osakekirja on kadonnut, sinun pitää ennen omistuksen rekisteröintiä kuolettaa se käräjäoikeudessa.

- Pankissa
 Itsellä



Hae omistuksen rekisteröintiä

Hae omistuksesi rekisteröintiä itse Maanmittauslaitokselta. Omistuksen rekisteröinnin yhteydessä paperinen osakekirja mitätöidään.

Lisätietoja omistuksen rekisteröimisestä

Koko omistus rekisteröitävä kerralla

HUOM! Koko osakehuoneiston omistus on rekisteröitävä samalla kertaa. Hakemuksessa tulee näkyä kaikkien omistajien suostumus rekisteröintiin.

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



Ostitko huoneiston rakennusliikkeeltä vai muulta taholta?

Uudiskohteet ostetaan usein suoraan rakennusliikkeeltä. Rakentamisvaiheen aikana ensimmäinen ostaja voi kuitenkin myös myydä huoneiston eteenpäin (siirtosopimus).

- Rakennusliikkeeltä
 Muulta taholta



RS-pankki ilmoittaa omistuksesi Maanmittauslaitokselle

Kun olet maksanut kauppahinnan kokonaan ja omistusoikeus on siirtynyt sinulle, RS-pankki ilmoittaa huoneistosi omistuksen Maanmittauslaitokselle.

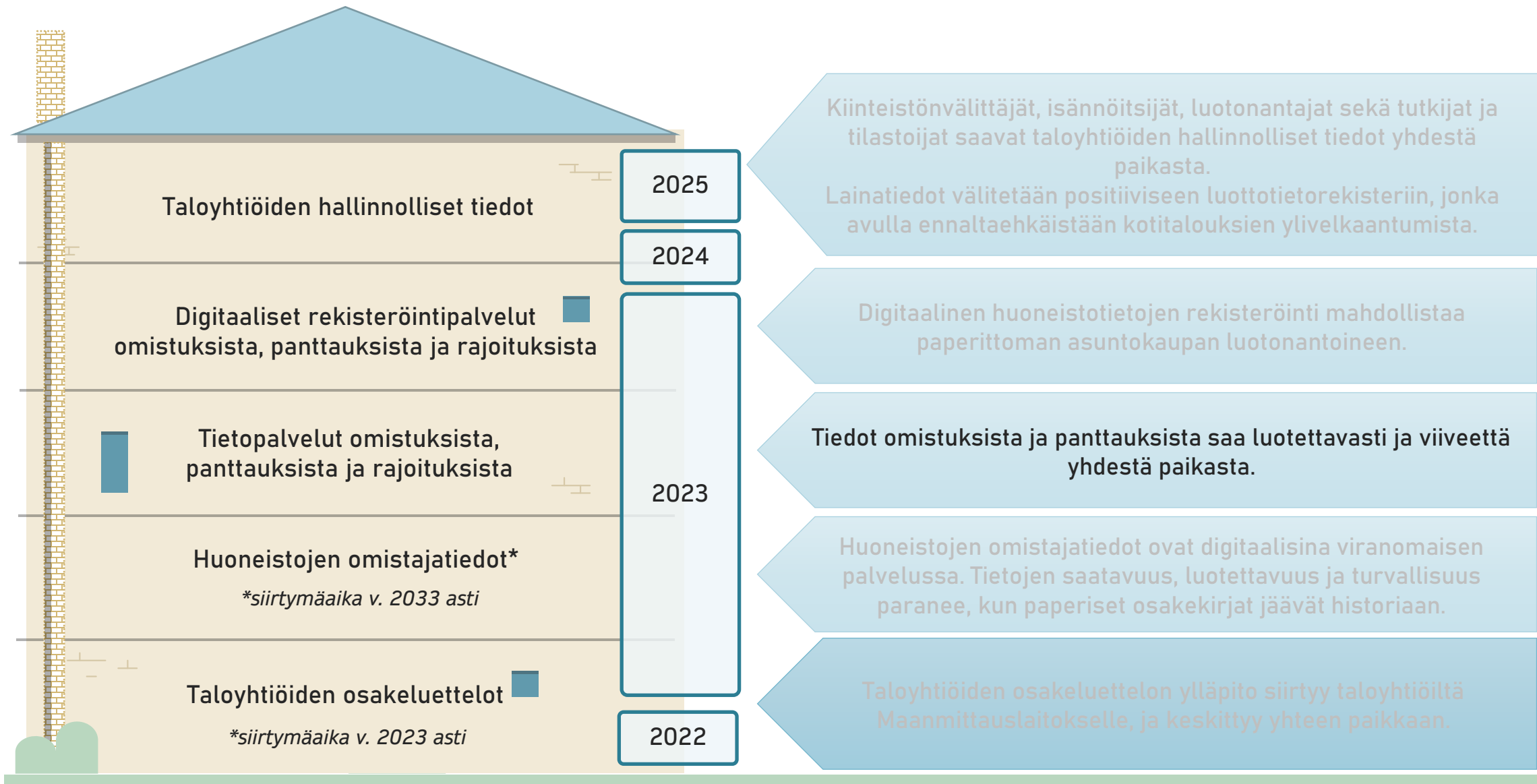
Omistusoikeuden rekisteröinti tehdään RS-ilmoituksen perusteella huoneistotietojärjestelmään, eikä sinun tarvitse itse hakea omistuksen rekisteröintiä.

HUOM! Jos olet ostanut erillisen osakkeen, joka oikeuttaa autopaikan hallintaan, sinun on itse haettava autopaikan omistuksen rekisteröintiä. RS-pankki ilmoittaa ainoastaan asuinhuoneiston omistuksen.

Muista varainsiirtovero

Huolehdi varainsiirtoverosta.

Lisätietoja varainsiirtoverosta Verohallinnon sivuilta [☞](#)



Tietoa eri toimijoiden käyttöön

- Tietopalvelua tulosteina
 - Osakeluettelo
 - Osakehuoneistotuloste



Osakeluettelo

- Osakeluettelo on saatavilla, mikäli se on siirretty huoneistotietojärjestelmän piiriin
- Osakeluettelo on taloyhtiökohtainen kooste osakkeita, osakehuoneistoja ja osakkeenomistajia koskevista tiedoista

 HUONEISTO-TIETO-JÄRJESTELMÄ

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

Osakeluettelon merkityt omistajat

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

Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Rajoitus: Lesken hallintaoikeus

 HUONEISTO-TIETO-JÄRJESTELMÄ

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

Osakeluettelon merkityt omistajat

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

Omistusosuus: 1/2
Omistaja: Ruotsalainen yritys Ab, 8785-4321, Ruotsin yritysrekisteri, Gävle, Ruotsi
Merkintäpvm: 10.5.2019

Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Ei osakeluettelon merkittyjä rajoituksia

3) Autopaikka AT 1

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

Osakeluettelon merkityt omistajat

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

Osakeluettelon merkityt rajoitukset

Rajoitus: Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus

Tulostettu huoneistotietojärjestelmästä 13.5.2019 12:25:55.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Osakehuoneistotuloste

- Osakehuoneistotuloste on saatavilla, mikäli yhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään JA osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä
→ korvaa paperisen osakekirjan
- Osakehuoneistotulosteella esitetään perustiedot yhtiöstä ja huoneistosta sekä tiedot omistajista, panttauksista ja rajoituksista
→ vrt. kiinteistön lainhuuto+rasitustodistus

Hinta 18€ asiakaspalvelusta tilattuna

Tilaus Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta
www.maanmittauslaitos.fi/asiakaspalvelu

Ammattitoimijoille (esim. kiinteistönvälittäjät) palveluntarjoajien palveluiden kautta

 HUONEISTO-TIETO-JÄRJESTELMÄ

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

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

- Asuinhuoneisto A 4**
Huoneistotyyppi: 4h+k+s
Sijaintikerros: 1
Pinta-ala: 90 m²
- Autopaikka AP 4**
Autopaikkatyyppi: Katos
Pinta-ala: 9 m²
Tilavuus: 30 m³

 HUONEISTO-TIETO-JÄRJESTELMÄ

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

Sivu 2 / 3

Omistusoikeudet

- 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
- Omistuksen kirjaaminen 27.11.2019, vireillä**
Asianumero/arkistoviite: MML 211079/07 07 00/2019

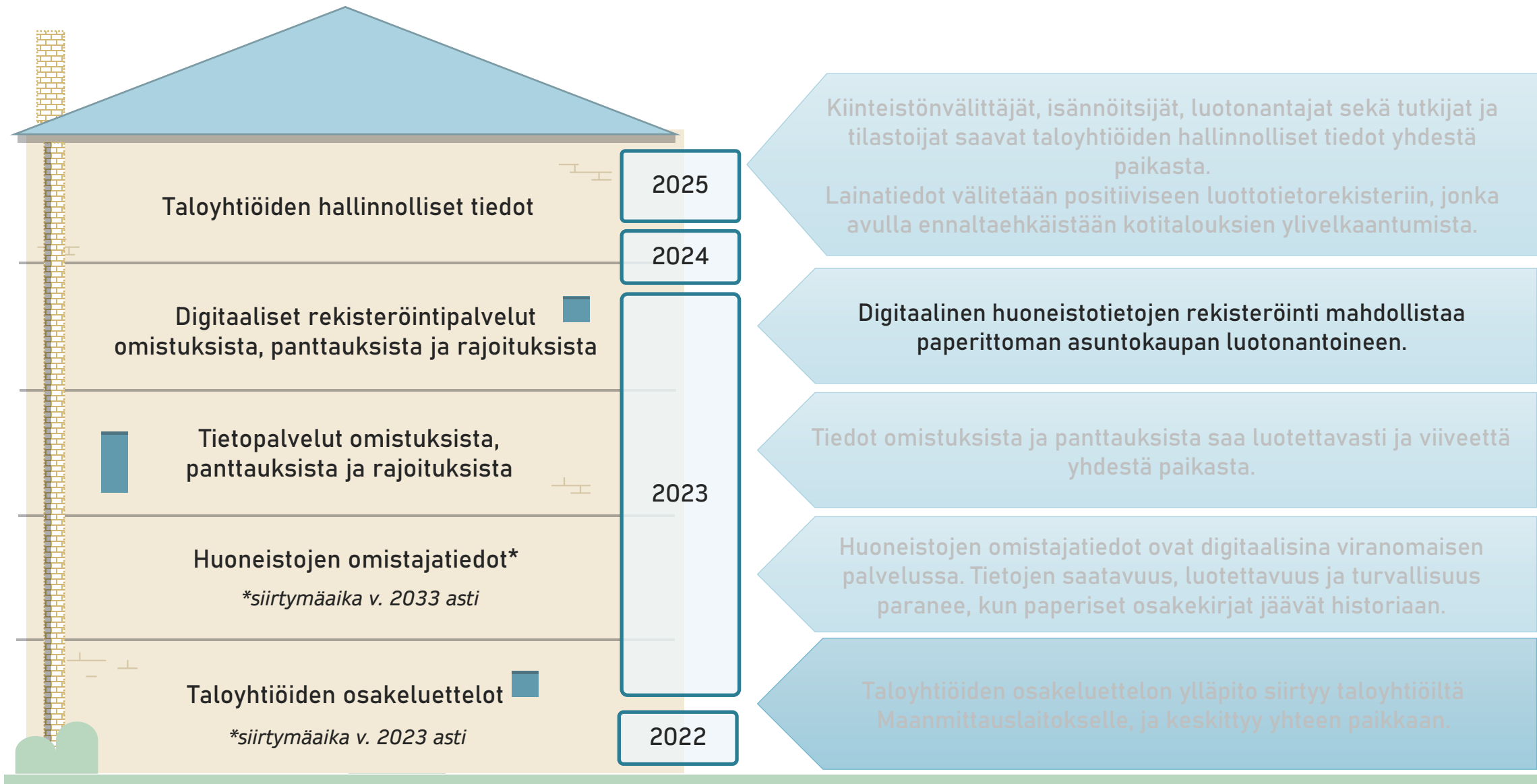
Panttioikeudet

Panttausten juokseva numerointi osoittaa etusijajärjestyksen.

- Panttaus 7.9.2019**
Panttaustunnus: 349894
Asianumero/arkistoviite: MML 211198/07 07 01/2019
Rahamäärä: 100 000,00 €
Pantinsaaaja: Pankki 1 Oyj, 1234567-8
Määräosa: 1/1
Pantinantaja: Setälä, Ali Allan, 080366-999U
- Panttaus 27.11.2019, vireillä**
Panttaustunnus: 349902
Asianumero/arkistoviite: MML 212056/07 07 01/2019

Vallintarajoitukset

- Yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastus- tai vaihdannanrajoitus 23.8.2019**
Rajoitustunnus: 349076
Tietolähde: Kaupparekisteri
- Lesken hallintaoikeus 30.8.2019**
Rajoitustunnus: 351536
Asianumero/arkistoviite: MML 220012/07 07 02/2019
Haltija: Setälä, Edith Anna-Mari, 041112-998R
Sellite: Asunto-osaketta ei saa ilman lesken suostumusta luovuttaa tai pantata



ASUNTOKAUPPA- JA LUOTOTUSPALVELUT

Kiinteistö-
välittäjät



Pankit



**Kaupan ja
panttauksen
valmistelut ja
toimenpiteet**

Myyjä



Ostaja



**Kauppakirjan
allekirjoitus,
suostumukset
omistusoikeuden
siirtoon ja
panttauksen**

ASUNTOKAUPPA- JA LUOTOTUSPALVELUT

Kiinteistö-
välittäjät



Pankit



Kaupan ja
panntauksen
valmistelut ja
toimenpiteet

Myyjä



Ostaja



Kauppakirjan
allekirjoitus,
suostumukset
omistusoikeuden
siirtoon ja
panntaukseen

MAANMITTAUSLAITOKSEN PALVELUT

Digitaalinen tiedonsiirto

Sähköinen suostumus ja hakemus

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

ASUNTOKAUPPA- JA LUOTOTUSPALVELUT

Kiinteistö-
välittäjät



Pankit



Kaupan ja
panntauksen
valmistelut ja
toimenpiteet

Myyjä



Ostaja



Kauppakirjan
allekirjoitus,
suostumukset
omistusoikeuden
siirtoon ja
panntaukseen

MAANMITTAUSLAITOKSEN PALVELUT

Digitaalinen tiedonsiirto

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

Automaattinen
päätöksenteko



Kiinteistönvälittäjä

Saa ajantasaisen ja luotettavan tiedon myytävän kohteen omistajasta. Osakekirjan tilaamiseen ja siirtomerkintöjen tekemiseen liittyvät toimet jäävät kokonaan pois.

Voi tarjota sujuvan kaupankäyntiprosessin hyödyntäen ajantasaisia omistajatietoja, valvoa mahdollisia lunastusmenettelyn vaiheita ja varmistua kaupankäyntiprosessin loppuun saattamisesta.



HYÖDYT



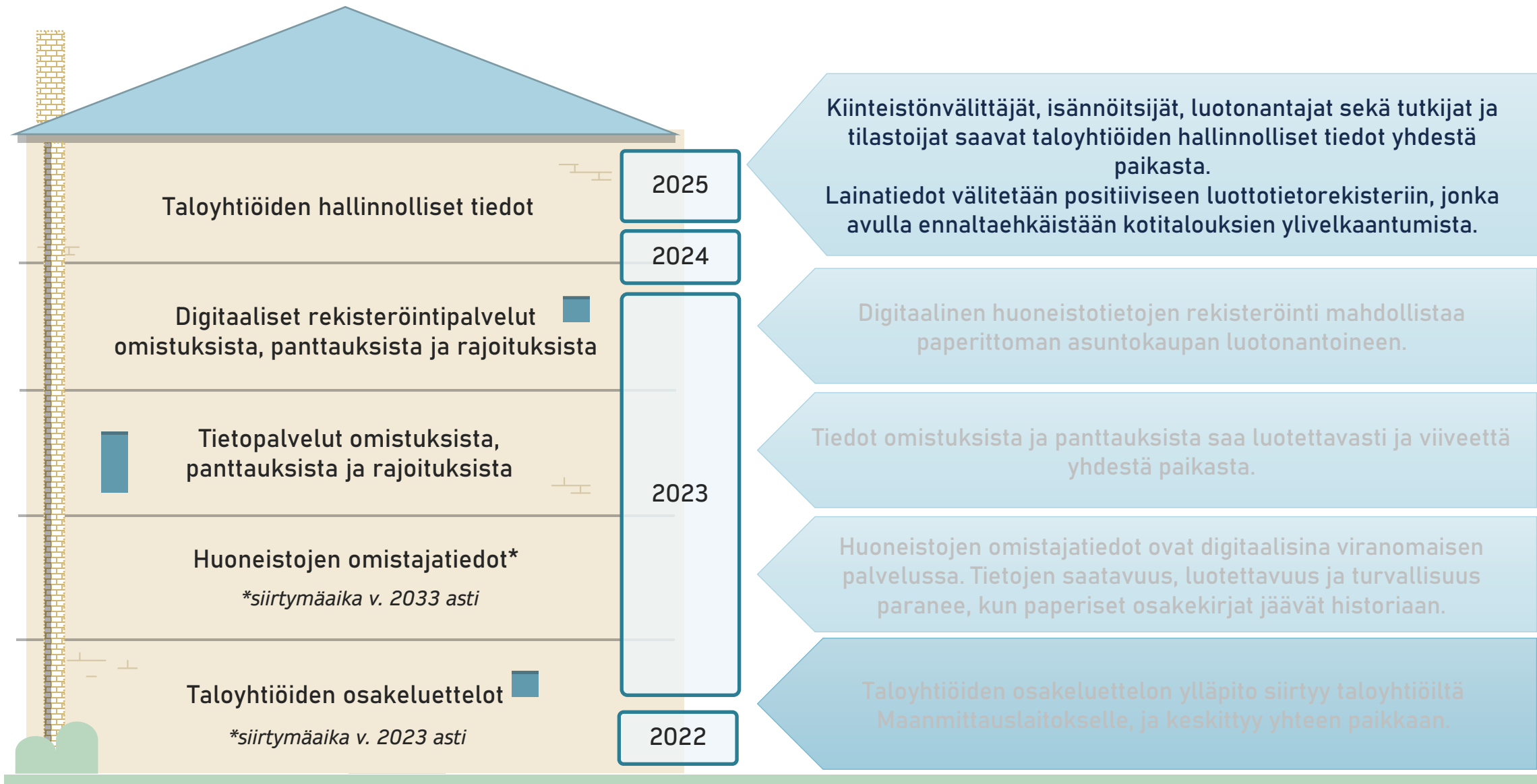
Huoneiston myyjä ja ostaja:

- Palvelukokonaisuus säilyy yhtenäisenä eikä tarvitse siirtyä eri järjestelmien välillä
- Helppokäyttöiset palvelut, joiden avulla huoneistokauppaan liittyvät toimet voidaan hoitaa ajasta ja paikasta riippumatta
- Viiveetön rekisteröinti mahdollistaa huoneiston välittömän hallinnan

Pankki

Saa ajantasaisen ja luotettavan tiedon lainan vakuutena olevan kohteen omistajasta ja panttauksista.

Voi tarjota asiakkaalleen helppokäyttöisen ja sujuvan palvelukokonaisuuden, jossa kaikki toimet hoidetaan kerralla.



Mistä jatkokehittämisessä on kyse?

- Taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot vakioidaan
 - Taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen käsittely ja välittäminen on sujuvaa
- Laajennetaan huoneistotietojärjestelmää kattamaan vakioidut taloyhtiölainatiedot sekä kunnossapito- ja muutostyötiedot
 - Eri toimijoiden ylläpitämä tieto saadaan keskenään vertailukelpoiseksi ja yhteentoimivaksi
- Tietoja on mahdollista hyödyntää asuntokaupassa, luotonannossa, vakuushallinnassa, taloyhtiöiden hallinnossa sekä osakkaan omien huoneistojen hallinnassa
- Voidaan tarjota taloyhtiölainatietoja positiivisen luottotietorekisterin käyttöön
- Mahdollistetaan monipuoliset huoneistotietoja koskevat palvelut eri toimijoille
 - Tietojen siirtäminen toimijoiden välillä on sujuvaa



Yhteenveto

1

Taloyhtiön tulee siirtää osakeluettelo HTJ:ään 2023 loppuun mennessä
→ tämän jälkeen osakekirjan mitätöinti
→ jatkossa merkintä rekisterissä (osakehuoneistotuloste) korvaa paperisen osakekirjan

2

Ajantasaiset ja luotettavat tiedot huoneistoista jatkossa viranomaisen rekisterissä

3

LUE LISÄÄ:

maanmittauslaitos.mailpv.net/ UUTISKIRJE
www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asiointiapuri
www.osakehuoneistorekisteri.fi

Yhteiseen suuntaan

