



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Visma Fivaldi

-

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto

13.6.2023

Markus Tast,
Maanmittauslaitos

Aiheet

- Osakeluettelon siirto
- Suomi.fi-valtuusasiat, ja valtuutusavaimen hakeminen
- Valtuutusavain, tarvitaan tietopalvelua varten
- Henkilötiedot, kuolinpesät, turvakiellot, edunvalvonta, sähköpostiosoitteet, VTJ-osoite
- Osakeluettelon merkintäpäivämäärä, HTJ-rekisteröintipäivämäärä
- Osakastiedotus osakeluettelon siirron jälkeen
- Miten jatkossa toimitaan? Lunastusmenettely, turvakiellot, edunvalvonta
- Vastikkeiden laskutus; mitä jos uusi osakas ei tee merkitsemistä niin keltä vastikkeet peritään?

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.



Huoneistotietojärjestelmä



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 12.6.2023:

28 890 taloyhtiötä
521 068 osakeryhmää
5 754 uutta yhtiötä
23 136 siirrettyä yhtiötä

26%

1 300

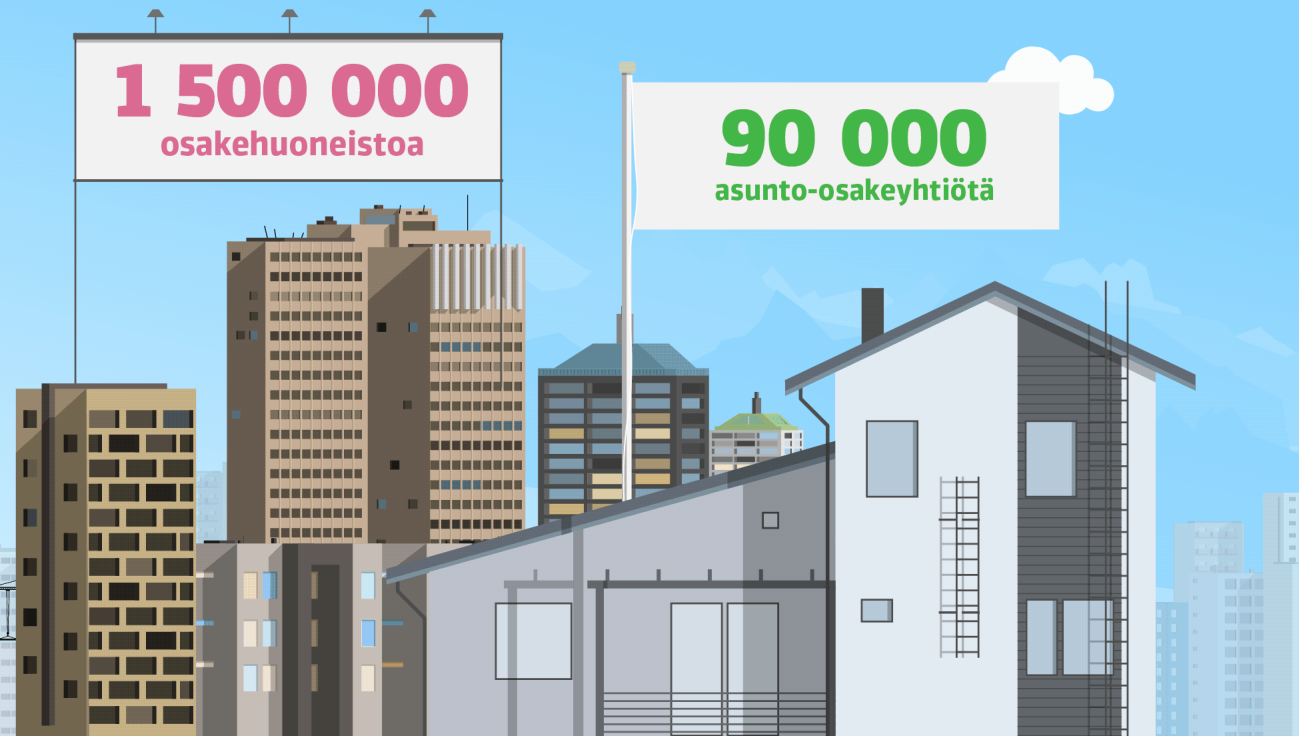
uutta asunto-
osakeyhtiötä vuodessa

1 500 000

osakehuoneistoa

90 000

asunto-osakeyhtiötä



Osakeluetteloiden siirtojen tilanne

21 550

Siirretyt ASOy:t

12 585

Pieniä yhtiöitä*

8 965

Suuria yhtiöitä

87 479

ASOy:t yhteensä

24,6 %

Siirretyt ASOy:t %

363 064

Siirretyt osakeryhmät

1 853 514

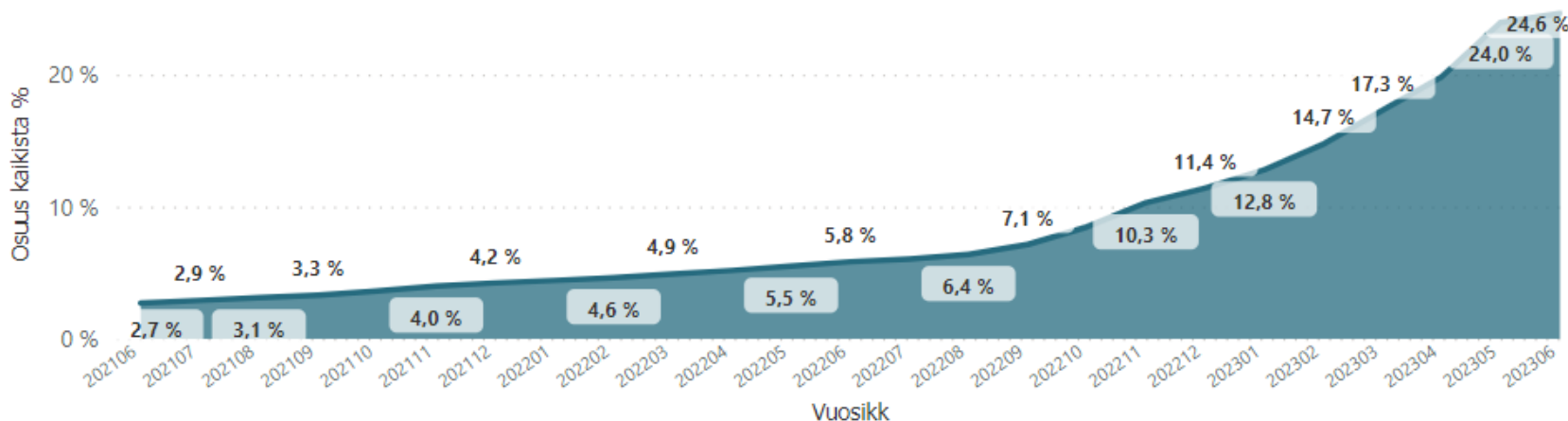
Osakeryhmät yhteensä

19,6 %

Siirretyt os.ryhmät %

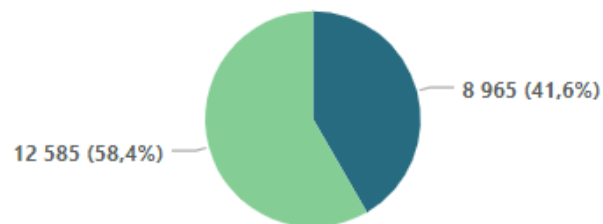
Siirrettyjen asunto-osakeyhtiöiden osuus, kumul.

Viimeiset kaksi vuotta (24 kk)



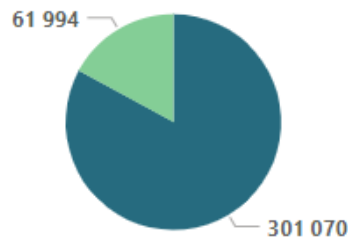
Siirretyt asunto-osakeyhtiöt koon mukaan

● Suuri ● Pieni



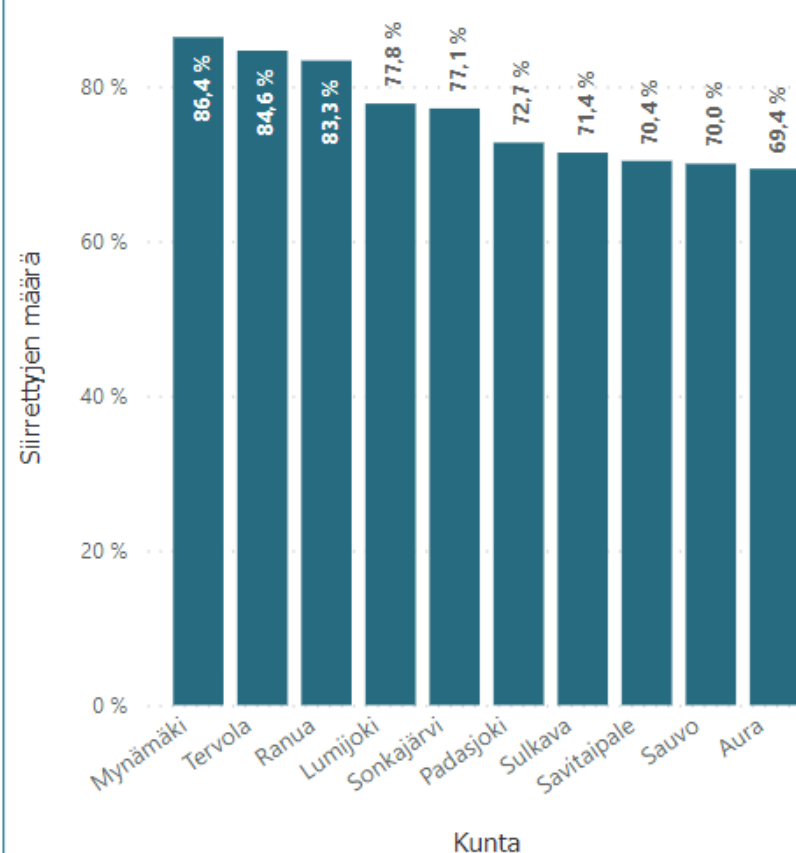
Siirretyt osakeryhmät yhtiön koon mukaan

● Suuri ● Pieni



Siirrettyjen osuus alueittain

Top 10 kunnat siirtojen osuuden mukaan



Osakeluettelon siirto

Osakeluettelon siirto, miten?



Taloyhtiön osakeluettelon siirtoon käytetään Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtopalvelua

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>



Palvelussa siirron pohjaksi esitetyt tiedot taloyhtiöstä sekä osakehuoneistoista ja niiden omistajista.



Siirrossa voi hyödyntää isännöintijärjestelmästä tuotettua siirtotiedostoa.

Osakeluettelon siirto, kuka?



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

Kaupparekisterissä oltava isännöitsijän tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan **henkilötunnus**, jotta sähköinen tunnistaminen siirtopalvelussa onnistuu.

Hallituksen muut jäsenet eivät voi kaupparekisterin roolin perusteella tehdä siirtoa.

Osakeluettelon siirto, kuka?



Taloyhtiön kaupparekisteriin merkitty nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö, yleensä isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja, voi suomi.fi-valtuudet-palvelussa valtuuttaa esim. isännöintiyrityksen henkilökuntaan kuuluvan henkilön tekemään osakeluettelon siirron taloyhtiön edustajana.

Voit lukea lisää yhtiön puolesta asioinnin valtuuttamisesta täältä:
<https://www.suomi.fi/ohjeet-ja-tuki/tietoa-valtuuksista/yrityksen-tai-yhteison-puolesta-asiointi>.

Mitä pitää tehdä ennen siirtoa?



Osakeluettelon siirron tekeminen edellyttää taloyhtiön hallituksen päätöksen.



Päivitä kaupparekisteriin ajan tasalle taloyhtiön edustajatiedot, jotta osakeluettelon siirto onnistuu.

Tarkista, että isännöinnin yhteystiedot ovat kaupparekisterissä oikein, jotta tieto omistajavaihdoksista, osakkaiden muuttuneista yhteystiedoista ja rekisteröinneistä tulee jatkossa oikealle isännöitsijälle.

Tarvittaessa yhtiöjärjestyksen muutokset

Patentti- ja rekisterihallituksen käsittelyaika n. 1 kk

Siirrossa ilmoitettavat tiedot?



- Yhtiön perustiedot ja yhtiöön kohdistuvat vaihdannanrajoitukset
- Yhtiön alueet ja rakennukset
- Osakeryhmät ja hallintakohteet
- Omistajat ja yhteystiedot
 - Nimi, syntymäaika (henkilötunnus mahdollista tuoda siirtotiedostolla)
 - Osoite
 - (Sähköpostiosoite)
- Osakeryhmiin kohdistuvat osakeluetteloon merkityt hallintaoikeuden rajoitukset.
- Huoneiston hallintaan ottoa ei ilmoiteta

Siirrossa ilmoitettavat tiedot?



- <https://osakehuoneistorekisteri.fi/mita-taloyhtion-tulee-tehdä-ennen-siirtoa>
- <https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirrossa-siirrettavat-tiedot>

Osakkaan syntymäaika ei ole tiedossa?



Jos isännöinnillä ei ole tietoa osakkeenomistajasta tai osa osakkeenomistajan pakollisista tiedoista puuttuu, yritä ensin selvittää tietoja seuraavista lähteistä:



- Digi- ja väestötietovirastolta
- aiemmalta isännöitsijältä
- taloyhtiön oletetuilta osakkailta
- rakennuttajalta / perustajaosakkaalta tai rakennusaikaiselta hallitukselta
- tämänhetkisesti huoneiston haltijalta

Osakkaan syntymäaika ei ole tiedossa?

 Mikäli perustajaosakastakaan ei ole tiedossa, merkitse siirtopalvelussa osakkeen-omistajan tietoihin:



- Etunimi: -
- Sukunimi: Ei tiedossa
- Syntymäaika: 1.1.1000
- Katuosoite: -
- Postinumero: 00000
- Postitoimipaikka: -
- Osoitteen tarkenne: Osakkeenomistajaa ei pystytty selvittämään

Osakkaan sähköpostiosoite?



- Huoneistotietojärjestelmään voidaan ilmoittaa osakkaan antama sähköpostiosoite, jos osakas on antanut suostumuksen lähettää yhtiökokouskutsu sähköpostilla.



- Osoitetta käytetään yhtiökokouskutsun toimittamista varten.
- Sähköpostiosoite on tarkoitettu vain yhtiön käyttöön.

Osakeluetteloon merkintäpäivä puuttuu?



- Ennen osakeluettelon siirtoa isännöitsijän on selvitettävä kaikki keskeneräiset tapaukset, joissa osakkaat eivät ole esittäneet selvitystä suoritetusta varainsiirtoverosta.



- Taloyhtiö voi joutua vastuuseen osakkaan varainsiirtoverovelasta, jos omistajanvaihdos on merkitty osakeluetteloon ilman todistusta varainsiirtoverosta tai vanhanmallista varainsiirtoveroilmoitusta.

Milloin osakkaan varainsiirtovero on vanhentunut?



- Jos asunto-osakkeet on luovutettu vuonna 2019, varainsiirtovero on pääsääntöisesti vanhentunut.



- Jos kyse on ollut uudiskohteesta, varainsiirtovero on kuitenkin vanhentunut vain siinä tapauksessa, että asunnon omistusoikeus on siirtynyt viimeistään 31.10.2019 (eli vero olisi pitänyt suorittaa vuoden 2019 aikana). Jos uudiskohteen omistusoikeus on siirtynyt 1.11.2019 tai sen jälkeen, varainsiirtovero ei ole vielä vanhentunut.

Milloin osakkaan varainsiirtovero on vanhentunut?



- Varainsiirtovero on lähtökohtaisesti vanhentunut, jos asunto-osakkeiden kauppa on tehty vuonna 2018 tai aiemmin.



- Jos kysymys on uudiskohteen kaupasta, varainsiirtovero ei välttämättä ole vielä vanhentunut. Uudiskohteissa määräaika lasketaan omistusoikeuden siirtymisestä.

Milloin osakkaan varainsiirtovero on vanhentunut?



- Jos uudiskohteen kauppa on tehty vuonna 2018 ja omistusoikeus uudiskohteeseen on siirtynyt 1.11.2019 tai sen jälkeen varainsiirtovero ei ole vielä vanhentunut.



- Jos uudiskohteen kauppa on tehty ennen 1.1.2017 (esim. vuonna 2016) ja omistusoikeus on siirtynyt ostajalle 31.10.2017 jälkeen, ei varainsiirtovero välttämättä ole vanhentunut.
- Jos uudiskohteen kaupat on tehty ennen 1.1.2017 ja omistusoikeus on siirtynyt ennen 31.10.2017 (veron eräpäivä olisi ollut viimeistään 31.12.2017) on varainsiirtovero vanhentunut. Tällöin isännöitsijän ei tarvitse pyytää omistajalta todistusta varainsiirtoverosta.

Virhe ilmoitetuissa tiedoissa?



- Siirsitkö taloyhtiön osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään ja huomasit luettelon tiedoissa korjattavaa?



- Ei hätää, Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirron tuki voi korjata virheen.
- Korjauspyynnön voit lähettää verkkolomakkeella:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/korjauspyynto-osakeluettelon-tietoihin>.

Osakastiedotus osakeluettelon siirron jälkeen

- Osakkaita tiedotettava siirron jälkeen
- Taloyhtiön kuuluminen huoneistotietojärjestelmään aiheuttaa muutoksia sekä taloyhtiön että osakkaiden toimintaan.
- Voi käyttää Maanmittauslaitoksen tiedotetta

Huoneiston omistajalle

kun taloyhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään

Osakeluettelon siirto koskee kaikkia ennen vuotta 2019 perustettuja asunto-osakeyhtiöitä. Myös keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat halutessaan siirtyä huoneistotietojärjestelmään. Saat yhteisi hallituksesta ilmoituksen, kun yhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään. Osakeluettelon siirron jälkeen osakkeenomistaja voi hakea omistuksen sähköistä rekisteröintiä ja paperisen osakekirjan mitätöintiä Maanmittauslaitokselta.

Sinun on haettava omistuksen sähköistä rekisteröintiä kymmenen vuoden kuluessa osakeluettelon siirosta, jos

Osakekirja on hallussasi

- Huolehdi, että hakemuksessa on suostumuksesi tai jokaisen yhteisomistajan suostumus osakekirjan mitätöinnille.

Osakekirja on pankissa lainan vakuutena

- Valtuuta pankki tekemään omistuksen rekisteröinti puolestasi.
- Allekirjoita suostumus osakekirjan mitätöinniksi

Osakekirja on kadonnut tai tuhoutunut

- Hae osakekirjan kuolettamista asuinpaikkasi kääntöpuolelta.
- Litä hakemukseen osakekirjan kuolettamista koskeva kääntöpuolen päätös.

Jos osakehuoneisto vaihtaa omistajaa, sinun on haettava omistuksen rekisteröintiä kahden kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoituksesta tai omistusoikeuden siirtymisestä, jos

Olet saanut osakekirjan kaupalla, osituksessa, lahjana jne. osakeluettelon siirron jälkeen

- Huolehdi, että sinulla on osakekirjassa siirtomenkintä.

Olet saanut osakekirjan perinnönä tai testamentilla osakeluettelon siirron jälkeen

- Liitä mukaan saantosoikekirja

Huolehdi myös mahdollisen varainsiirtoveron suorittamisesta.

Toimi näin:

- Täytä ja tulosta hakemus osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröinniksi. Valmis hakemuslomake löytyy Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta.
- Liitä mukaan alkuperäinen osakekirja.
- Toimita hakemus liitteineen:
 - postitse: Maanmittauslaitos / Huoneistot, PL 3300, 65101 Vaasa.
 - sähköpostitse: toimita lomake liitteineen skannattuna sähköpostitse Tunnetusti.osake@maanmittauslaitos.fi kautta osoitteeseen huoneistohakemukset@maanmittauslaitos.fi
 - Jos liitteeksi tarvitaan alkuperäinen osakekirja tai väliaikastodistus, voit toimittaa sen postitse tai lähimpään asiakaspalvelupisteeseen.
 - Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelupisteeseen.
- Maanmittauslaitos perii rekisteröinnistä 63 euron maksun.
 - Huomioi, että osakeluettelon siirron jälkeen taloyhtiö hakee osakkaiden yhteystiedot huoneistotietojärjestelmästä. Osakeluettelon siirron jälkeen osakas ilmoittaa yhteystietojen muutokset Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun

Asiakaspalvelupisteiden yhteystiedot ja aukioajat löydät <https://www.maanmittauslaitos.fi/toimintatiedot>

Kun omistuksesi on rekisteröity, saat päätöksen Maanmittauslaitokselta. Omistuksesi voit tämän jälkeen osoittaa aina sähköisellä merkinnällä huoneistotietojärjestelmässä.

Osakeluettelon siirron jälkeen Maanmittauslaitos ylläpitää osakeluettelon tietoa huoneistotietojärjestelmässä.

Lisätietoja henkilötietojen käsittelystä löydät osoitteesta

<https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/organisaatio/tietosuojaselosteet/huoneistotietojarjestelma>



Sinun on haettava omistuksen sähköistä rekisteröintiä kymmenen vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta, jos

Osakekirja on hallussasi

- Huolehdi, että hakemuksessa on suostumuksesi tai jokaisen yhteisomistajan suostumus osakekirjan mitätöinnille.

Osakekirja on pankissa lainan vakuutena

- Valtuuta pankki tekemään omistusoikeuden rekisteröinti puolestasi.
- Allekirjoita suostumus osakekirjan mitätöimiseksi

Osakekirja on kadonnut tai tuhoutunut

- Hae osakekirjan kuolettamista asuinpaikkasi käräjäoikeudelta.
- Liitä hakemukseen osakekirjan kuolettamista koskeva käräjäoikeuden päätös.

Jos osakehuoneisto vaihtaa omistajaa, sinun on haettava omistuksen rekisteröintiä kahden kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoituksesta tai omistusoikeuden siirtymisestä, jos

Olet saanut osakekirjan kaupalla, osituksessa, lahjana jne. osakeluettelon siirron jälkeen

- Huolehdi, että sinulla on osakekirjassa siirtomerkintä.

Olet saanut osakekirjan perintönä tai testamentilla osakeluettelon siirron jälkeen

- Liitä mukaan saantoasiakirja

Huolehdi myös mahdollisen varainsiirtoveron suorittamisesta.

Toimi näin:

- Täytä ja tulosta hakemus osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröimiseksi. Valmis hakemuspohja löytyy Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta.
- Liitä mukaan alkuperäinen osakekirja.
- Toimita hakemus liitteineen:
 - postitse: Maanmittauslaitos / Huoneistot, PL 3300, 65101 Vaasa.
 - sähköpostitse: toimita lomake liitteineen skannattuna sähköpostitse Turvaviesti-palvelun kautta osoitteeseen huoneistohakemukset@maanmittauslaitos.fi.
 - Jos liitteeksi tarvitaan alkuperäinen osakekirja tai väliaikaistodistus, voit toimittaa sen postitse tai lähimpään asiakaspalvelupisteeseen.
 - Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelupisteeseen.
- Maanmittauslaitos perii rekisteröinnistä 63 euron maksun.
 - *Huomioi, että osakeluettelon siirron jälkeen taloyhtiö hakee osakkaiden yhteystiedot huoneistotietojärjestelmästä. Osakeluettelon siirron jälkeen osakas ilmoittaa yhteystietojen muutokset Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun*



Suomi.fi –valtuudet ja HTJ:n valtuutusavain

Suomi.fi HTJ-asiointivaltuudet 1/2

- Taloyhtiön osakeluettelon tietojen käsittely ja siirron hyväksyminen ja valtuutusavaimen hakeminen
- Tällä valtuudella voi:
 - tarkistaa ja muokata asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakeluettelon tietoja
 - hyväksyä osakeluettelon ylläpidon siirtämisen huoneistotietojärjestelmään
 - **hakea taloyhtiölle valtuutusavaimen huoneistotietojärjestelmän taloyhtiön tietopalveluun**
 - Isännöitsijä (tai hallituksen puheenjohtaja) voi valtuuttaa yhden tai useamman työntekijän

Suomi.fi HTJ-asiointivaltuudet 2/2

- Taloyhtiön osakeluettelon tietojen käsittely ja siirron hyväksyminen
- Tällä valtuudella voi:
 - tarkistaa ja muokata asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakeluettelon tietoja
 - hyväksyä osakeluettelon ylläpidon siirtämisen huoneistotietojärjestelmään
 - Isännöitsijä (tai hallituksen puheenjohtaja) voi valtuuttaa yhden tai useamman työntekijän
 - Ei voi hakea valtuutusavainta

Isännöintijärjestelmien kytkentä huoneistotietojärjestelmään?



Järjestelmätoimittaja tekee sopimuksen Maanmittauslaitoksen kanssa.

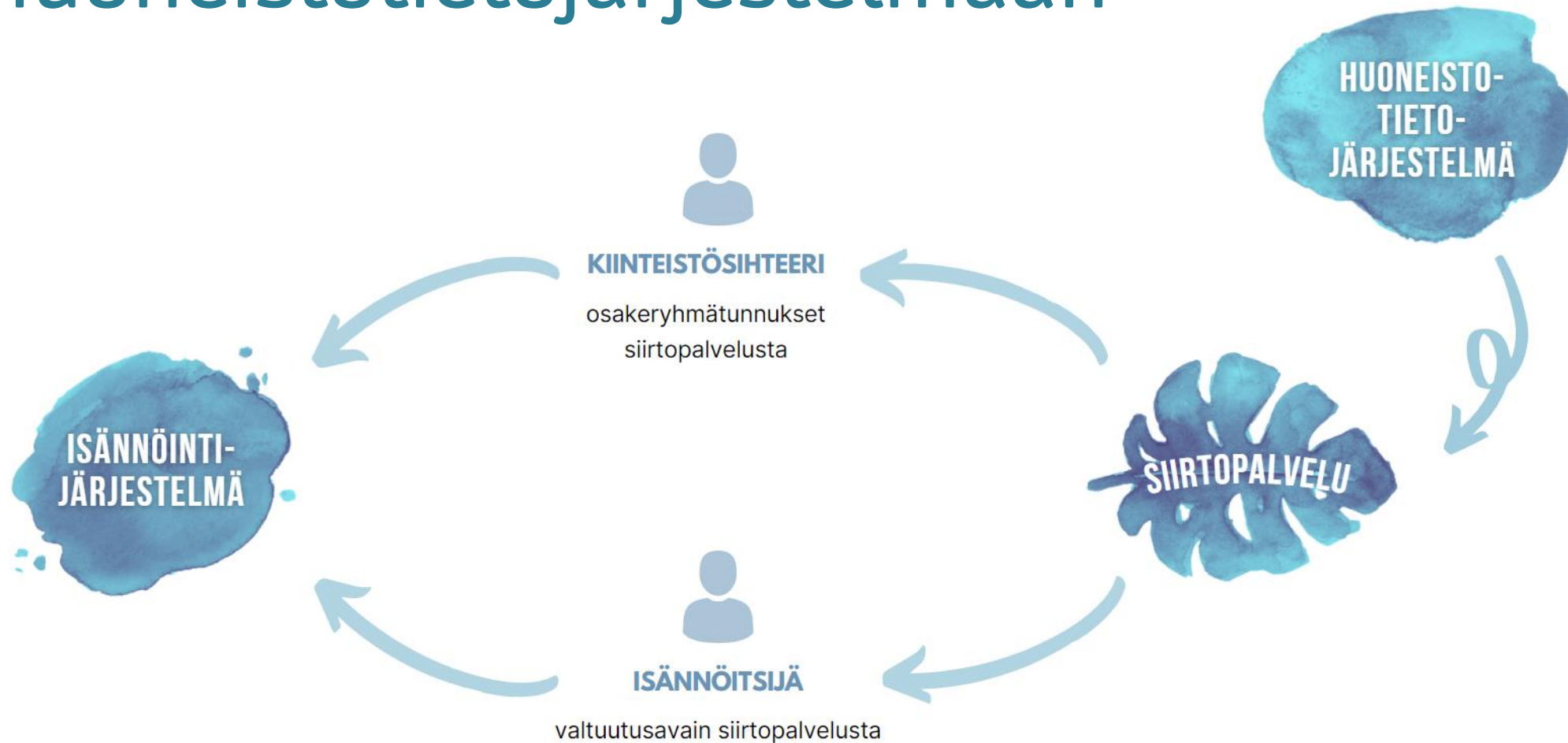


Isännöitsijä hyväksyy palvelun käyttöehdot ja hakee valtuutusavaimen.

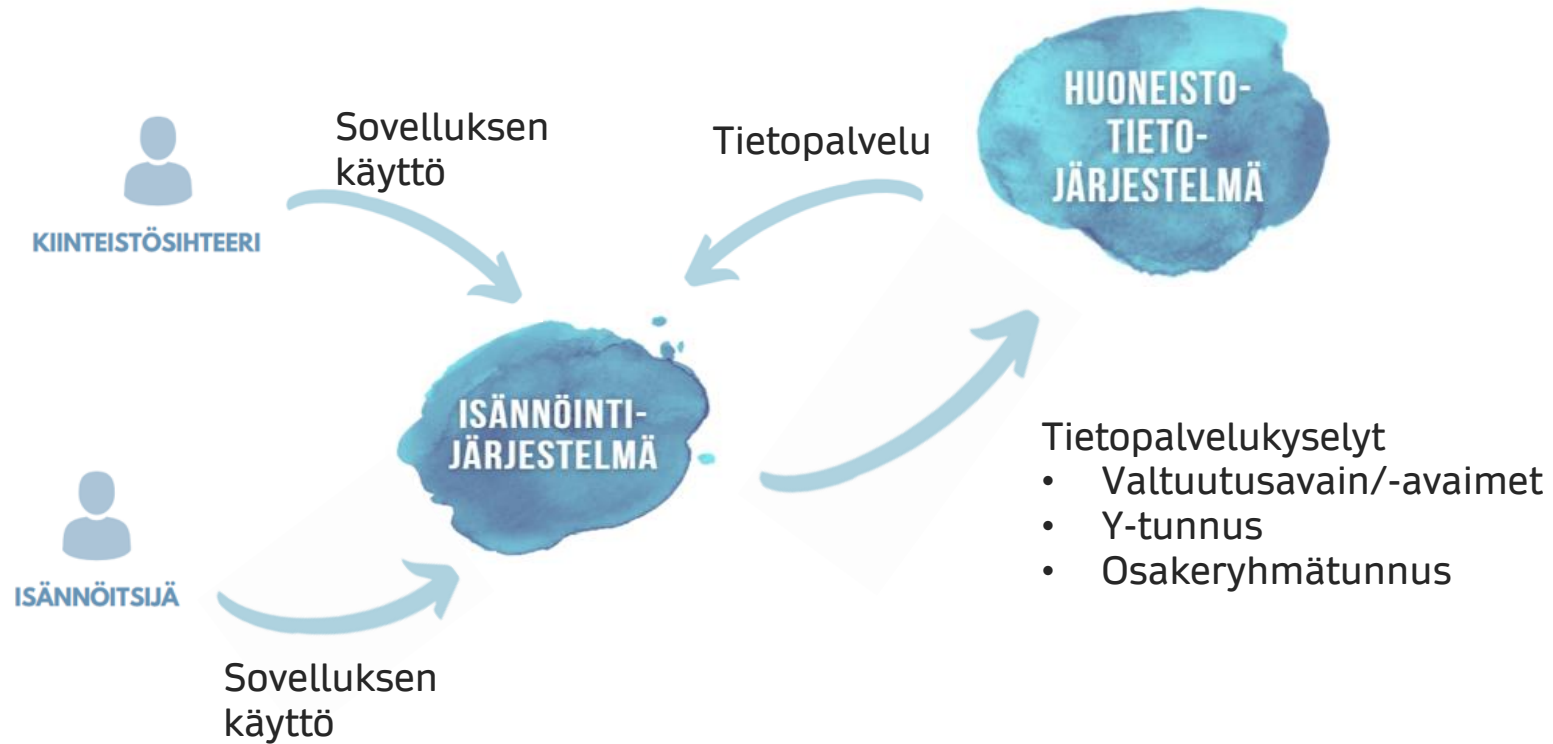


Isännöitsijän valtuutusavaimen perusteella isännöintijärjestelmä voi hakea tietoja huoneistotietojärjestelmästä.

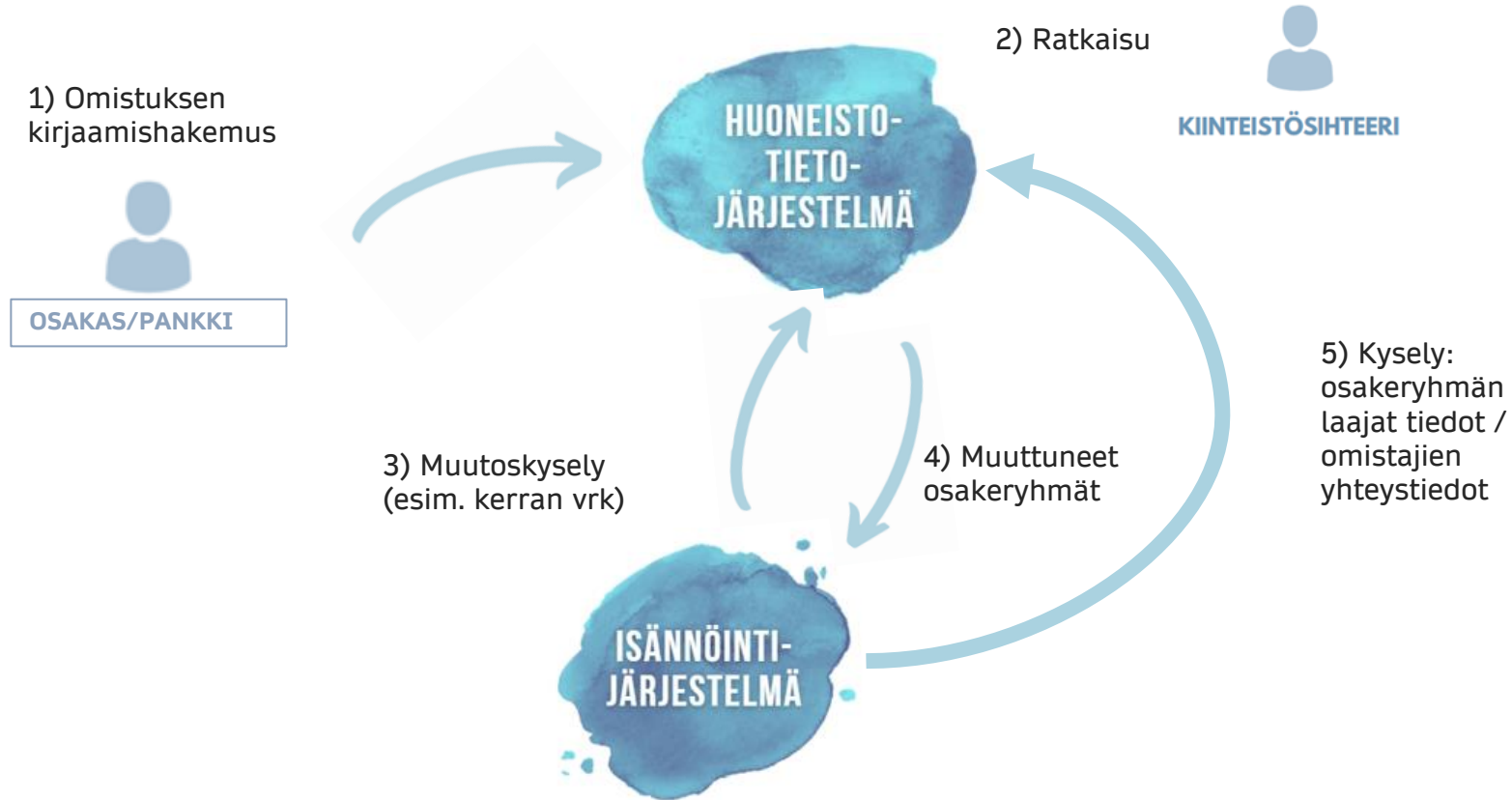
Isännöintijärjestelmän kytkeminen huoneistotietojärjestelmään



Tietopalvelukyselyt



Muutuskyselyt



Valtuutusavain?

Valtuutusavain = Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtopalvelussa luotava tunniste, jonka avulla huoneistotietojärjestelmä tarkistaa kaupparekisteristä isännöitsijän oikeuden taloyhtiöiden tietojen hakuun.



Valtuutusavain

- Valtuutusavain liitetään kaupparekisterissä olevaan isännöitsijän rooliin. Isännöitsijäksi voidaan ilmoittaa joko isännöintiyhteisö (y-tunnus) tai henkilöisännöitsijä (henkilötunnus)
- Ennen valtuutusavaimen luomista isännöitsijä hyväksyy käyttöehdot osakeluettelon siirtopalvelussa.
- Isännöintiyhtiö tai isännöitsijä tarvitsee valtuutusavaimen saadakseen isännöintijärjestelmään taloyhtiön **tietopalvelua** huoneistotietojärjestelmästä.
- **Valtuutusavain tallennetaan isännöintijärjestelmään.**
- Suomi.fi – palvelussa on asiointivaltuus: ”Taloyhtiön osakeluettelon tietojen käsittely ja siirron hyväksyminen ja valtuutusavaimen hakeminen”, jolla voi valtuuttaa toisen henkilön luomaan siirtopalvelussa huoneistotietojärjestelmän valtuutusavaimen.

Valtuutusavain, kuka voi luoda?

Toimiminen kaupparekisterin roolin perusteella

- Taloyhtiön isännöitsijä, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja
- isännöitsijäksi rekisteröidyn isännöintiyhteisön nimenkirjoitusoikeudellinen työntekijä (yleensä toimitusjohtaja)
- tai työntekijä, jolle on suomi.fi-valtuudet palvelussa annettu valtuus valtuutusavaimen luomiseen. (Katso myös Valtuuttaminen suomi.fi-palvelussa)
 - Taloyhtiön osakeluettelon tietojen käsittely ja siirron hyväksyminen ja valtuutusavaimen hakeminen

HTJ valtuutusavain?

- Jos kaupparekisteriin on ilmoitettu isännöitsijäksi (IS) isännöintiyhteisö; voidaan osakeluettelon siirtopalvelusta hakea yksi valtuutusavain, jolloin isännöintijärjestelmässä voidaan käyttää yhtä valtuutusavainta kaikkien ko. yhteisön taloyhtiöiden hallinnoimiseen.
- Isännöintiyhteisön valtuutusavaimen voi hakea isännöintiyhteisön nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö, yleensä isännöintiyrityksen toimitusjohtaja.

HTJ valtuutusavain?

- Lisäksi henkilöisännöitsijät voivat valtuuttaa isännöintitoimiston muita työntekijöitä suomi.fi-valtuutuspalvelussa hakemaan valtuutusavaimen, joka tallennetaan isännöintijärjestelmään.
- Esimerkiksi isännöintitoimiston viisi isännöitsijää valtuuttavat isännöintijärjestelmän pääkäyttäjän "Taloyhtiön osakeluettelon tietojen käsittely ja siirron hyväksyminen ja valtuutusavaimen hakeminen"-valtuudella, jolloin voidaan käyttää yhtä valtuutusavainta isännöintijärjestelmässä.

Isännöintiyhteisön valtuutusavaimen hakeminen

1. Kirjaudu osakeluettelon siirtopalveluun: <http://htj-osakeluettelo.maanmittauslaitos.fi/>
2. Valitse oma nimesi käyttöliittymän yläkulmasta
3. Valitse kohdasta isännöintiyhteisön nimenkirjoittajan edustus pudotusvalikosta oikea isännöintiyritys, ei siis taloyhtiötä
4. Valitse oikean isännöintiyrityksen kohdalta 'Luo valtuutusavain'
5. Lue ja hyväksy kyselypalvelun käyttöehdot laittamalla rasti ruutuun
6. Hae taloyhtiön käyttö lupaa osakkaiden henkilötunnusten saamiseksi laittamalla rasti ruutuun
7. Paina hyväksy-painiketta
8. Valtuutusavain ilmestyy tekstikenttään 'HTJ'-alkuinen 51 merkkiä pitkä aakkosnumeerinen merkkijono
9. Valtuutusavaimen voit kopioida tekstikentästä tai tallentaa txt-tiedostoon omalle koneelle ja liittää omaan isännöintijärjestelmääsi järjestelmätoimittajan ohjeiden mukaisesti. Tämä valtuutusavain kattaa kaikki ne taloyhtiöt, joissa isännöintiyhdistys on isännöitsijän roolissa kaupparekisterissä.

Isännöintiyhteisön nimenkirjoittajan valtuutusavaimet

Isännöintiyritys Oy

Y-tunnus: 0864416-9

Luo valtuutusavain



Valitse tämä!

As Oy Taloyhtiö

Y-tunnus: 1612655-6

Luo valtuutusavain



Ei tätä!



Tietoa nimenkirjoittajan valtuutusavaimista

Nimenkirjoittajana voit luoda yhtiöllesi
valtuutusavaimen, jonka avulla
isännöintijärjestelmäsi saa
asiakasyritystesi tietoja.

Luo valtuutusavain ja anna se
isännöintijärjestelmään. Sen jälkeen voit
hakea isännöintijärjestelmässä tietoja
huoneistotietojärjestelmästä.

Henkilöisännöitsijän valtuutusavaimen hakeminen

Isännöitsijä tai hänen (suomi.fi-) valtuuttamansa työntekijä:

1. Kirjaudu **osakeluettelon siirtopalveluun**: <http://htj-osakeluettelo.maanmittauslaitos.fi/> (kuva A)
2. Valitse oma nimesi käyttöliittymän yläkulmasta (kuva A)
3. Lue ja hyväksy kyselypalvelun käyttöehdot laittamalla rasti ruutuun
4. Hae taloyhtiön käyttö lupaa osakkaiden henkilötunnusten saamiseksi laittamalla rasti ruutuun
5. Paina hyväksy-painiketta
6. Valtuutusavain ilmestyy tekstikenttään, 'HTJ'-alkuinen merkkijono
7. Valtuutusavaimen voit kopioida tekstikentästä tai tallentaa txt-tiedostoon omalle koneelle ja liittää omaan isännöintijärjestelmääsi järjestelmätoimittajan ohjeiden mukaisesti

Henkilöisännöitsijän valtuutusavain



Valtuutusavain

HTJ-2023-01-26-2f05aae5-f672-4dab-8a6f-859e80123d4b



 Tallenna avain tiedostoon (.txt)

Hyväksytty [kyselypalvelun käyttöehdot versio 1.1](#) 

Hyväksytty [henkilötunnuksen käyttöluvan ehdot versio 1.1](#) 

Poista valtuutusavain



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

HTJ-tietopalvelu

Mitä tietoja HTJ:stä saa?

Osakeluettelossa olevat tiedot

- Yhtiön perustiedot
- Osakeryhmien perustiedot
- Osakeryhmien hallintakohteet
- Osakeryhmien omistajien yhteystiedot
- Osakeryhmien lunastukseen tai hallintaan liittyvät rajoitukset

Mitä tietoja osakkaista saa?

Henkilöosakkaista haettavissa:

- Nimi
- Syntymäaika
- Henkilötunnus
- Osoite
- Sähköpostiosoite (jos HTJ:ssä)
- Omistusosuus
- Omistuksen alkamispvm
- Osakeluetteloon merkintäpvm

Yritysosakkaista haettavissa

- Y-tunnus
- Toiminimi
- Osoitetiedot
- Sähköpostiosoite (jos HTJ:ssä)
- Omistusosuus
- Omistuksen alkamispvm
- Osakeluetteloon merkintäpvm

Osakkaiden osoitteet?

- Jos omistajalla on huoneistotietojärjestelmässä henkilötunnus tai y-tunnus ja **omistaja on ilmoittanut** huoneistotietojärjestelmään **VTJ:stä/YTJ:stä poikkeavan osoitteen**, niin rajapinnasta palautetaan tämä osoite
- Muussa tapauksessa esitetään ajantasainen VTJ:n/YTJ:n mukainen osoite.
- Kuolleen henkilöosakkaan VTJ-osoitetta ei esitetä, mutta mahdollinen poikkeava osoite esitetään.
- Ulkomainen osoite voidaan esittää kahdella vaihtoehtoisella tavalla:
 - katuosoite, postinumero, postitoimipaikka ja osoitteenMaa
 - katuosoite ja osoitteenMaa.

Kuolinpesät?

- Kun osakkaana on kuolinpesä:
 - Jatkossa saatavilla vainajan:
 - Etunimet
 - Sukunimi
 - Henkilötunnus
 - Syntymäaika
 - Kuolinpäivä
 - Kuolinpesän osakkaista:
 - Etunimet
 - Sukunimi
 - Henkilötunnus
 - Syntymäaika

Osakkaiden turvakiellot?

- Jos osakkaalla on turvakielto, hänen tietonsa eivät ole tällä hetkellä haettavissa rajapintapalvelusta.
- Tehty ehdotus MML:n oikeuspalveluille, että isännöinnille voisi luovuttaa turvakiellossa olevan osakkaan nimen, syntymäajan, henkilötunnuksen sekä hänen MML:lle ilmoittamansa turvallisen yhteystiedon (yleensä sähköpostiosoite)

Edunvalvonta?

MML tarkistaa omistuksen rekisteröintihakemuksen yhteydessä:

- onko asiassa osapuolena oleva henkilö edunvalvonnassa tai onko henkilölle vahvistettu edunvalvontavaltuutus
- onko edunvalvonnassa oleva henkilö vajaavaltainen tai onko hänen toimintakelpoisuuttaan rajoitettu
- onko tällaista henkilöä edustanut oikeustoimessa oikea taho;
- onko edunvalvoja tai edunvalvontavaltuutettu esteellinen; ja
- edellyttääkö oikeustoimi holhousviranomaisen luvan.

Edunvalvonta?

- Edunvalvoja ei saa ilman Digi- ja väestötietoviraston (DVV) lupaa päämiehensä puolesta luovuttaa eikä vastiketta antamalla hankkia asunto-osakeyhtiön osakkeita.
- DVV on linjannut, ettei autotalliosakkeeseen kohdistuvan yhtiölainan vastattavaksi ottaminen ole senkaltainen henkilökohtainen vastuu yhteisön veloista, että siihen tarvittaisiin DVV:n lupa. Näin ollen edunvalvoja ei tarvitse DVV:n lupaa autotallin tai pihalla olevan autopaikan hallintaan oikeuttavien asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovuttamiseen tai vastikkeelliseen hankkimiseensiinäkään tapauksessa, että osakkeisiin kohdistuisi yhtiölaina.

Edunvalvonta?

- Lisätietoja löytyy huoneistokirjaamisen käsikirjasta:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/12/Huoneistokirjaamisen-kasikirja-20221512.pdf#page=32>

Mitä muutostietoja on haettavissa?

Muutostapahtumat:

- perustajaosakkaan tallentaminen
- lainvoimaisesti hyväksytty omistuksen kirjaaminen
- osakeluetteloon merkitseminen
- lainvoimaisesti hyväksytty rajoituksen merkitseminen
- lainvoimaisesti hyväksytty rajoituksen poistaminen

Isännöintijärjestelmien kyselypalvelu

Tietoja haetaan isännöintijärjestelmään taloyhtiön y-tunnuksella, osakeryhmätunnuksella sekä valtuutusavaimella, jolla varmistetaan kaupparekisteristä tiedonsaantioikeus.

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
 - Mukana myös henkilötunnus, syntymäaika ja sähköpostiosoite, jos se on ilmoitettu Maanmittauslaitokselle

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

Osakeluettelon merkintäpäivämäärä?

HTJ-rekisteröintipäivämäärä?

1. Sähköisen omistuksen alkamispäivämäärä = päivämäärä, jolloin sähköisen omistuksen hakemus tullut Maanmittauslaitokselle
 - Osakas merkitty omistajaksi huoneistotietojärjestelmään
→ Osakkeen saajalla on oikeus käyttää yhtiössä osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia
2. Osakeluetteloon merkintäpäivämäärä
 - Osakas tehnyt varainsiirtoveroilmoituksen

Lunastusmenettely, kun taloyhtiö HTJ:ssä

1. Maanmittauslaitos

- rekisteröi ostajan hakemuksesta omistuksen huoneistotietojärjestelmään ja tekee samalla osakeluetteloon osakeryhmälle merkinnän ”Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus”. Merkintä säilyy osakeluettelossa 3 kk merkintäpäivästä lukien, ellei taloyhtiö muuta ilmoita (esim. lunastusmenettely kesken tai lunastusoikeutta ei käytetä).
- lähettää taloyhtiölle tiedon uuden omistajan omistuksen rekisteröinnistä.
- merkitsee uuden omistajan osakeluetteloon, kun varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu tieto Verohallinnolta.

2. Taloyhtiö

- ilmoittaa kirjallisesti osakkaille lunastusmahdollisuudesta kahden viikon kuluessa siitä, kun
- on saanut Maanmittauslaitokselta tiedon uuden omistajan omistuksen rekisteröinnistä
- on saanut uudelta osakkaalta selvityksen saannosta mm. kauppahinnasta
- on arvioinut yhtiöjärjestyksen lunastusoikeuden koskevan ko. saantoa.

3. Lunastaja

- tekee kuukauden kuluessa taloyhtiön saamasta selvityksestä hallitukselle lunastusvaatimuksen. (Taloyhtiön ilmoituksesta osakkaille aikaa on vähintään kaksi viikkoa).

Lunastusmenettely, kun taloyhtiö HTJ:ssä

4. Taloyhtiö

- ilmoittaa viivytyksettä Maanmittauslaitokselle tehdystä lunastusvaatimuksesta.

5. Lunastaja

- suorittaa kahden viikon kuluessa tekemästään lunastusvaatimuksesta lunastushinnan taloyhtiön tilille
- hakee omistusoikeuden rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään

6. Maanmittauslaitos

- rekisteröi lunastajan hakemuksesta tämän omistuksen huoneistotietojärjestelmään ja poistaa samalla merkinnän ”Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus” osakeluettelosta.
- lähettää taloyhtiölle tiedon lunastajan omistuksen rekisteröinnistä.
- merkitsee uuden omistajan osakeluetteloon, kun Verohallinnolta on saatu selvitys varainsiirtoverosta.

7. Taloyhtiö

- suorittaa lunastajan taloyhtiön tilille maksaman lunastushinnan alkuperäiselle ostajalle.

[Lunastusmenettely kaaviona](#)

Vastikkeiden laskutus?

Mitä jos uusi osakas ei tee merkitsemistä niin keltä vastikkeet peritään?

- Vastikkeiden maksuvelvollisuutta koskien laki ei ole huoneistotietojärjestelmän käyttöönotossa muuttunut. Osakkeiden omistaja on asunto-osakeyhtiölain mukaan vastuussa vastikkeiden maksamisesta, ja vastuu vastikkeiden maksamisesta siirtyy uudelle omistajalle omistusoikeuden siirtyessä.
- Vastikkeita koskevat maksutiedot on voitu toimittaa myös myyjän ja ostajan välisellä kauppakirjalla sovitun mukaisesti, vaikka laki ei tällaiseen toimintatapaan ole taloyhtiötä velvoittanut. Tällainen käytäntö on edelleen mahdollinen, mutta ei pakollinen.

Vastikkeiden laskutus?

- MML hoitaa uuden omistajan rekisteröintiin liittyvät toimenpiteet kokonaisuudessaan. Taloyhtiö huolehtii vastikkeiden veloittamisesta omistajilta, kuten tähänkin asti.
- Kun MML ilmoittaa taloyhtiölle tiedon uudesta omistajasta, tälle omistajalle voidaan lähettää tiedot vastikkeiden maksamista varten. Taloyhtiön ei tarvitse pyytää kauppakirjaa vastiketietojen toimittamista varten, vaan taloyhtiö voi toimia MML:lta saatavan omistajatiedon mukaan.

Maanmittauslaitoksen yhteystiedot isännöinnille

- Tiedustelut ja tukipyynnot liittyen osakeluettelon siirtoon
- **Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirron tuki**
 - Sähköinen yhteydenotto [lomakkeella](#)
 - Puhelinpalvelu palvelee ma-pe klo 9–12. Puhelin 029 530 1144.
 - Siirron jälkeen tehtävät korjauspyynnot lomakkeella:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/korjauspyynto-osakeluettelon-tietoihin>

Maanmittauslaitoksen yhteystiedot isännöinnille

- Tiedustelut uusien omistajien rekisteröinnistä ja hakemusten käsittelyn tilanteesta
- **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).
 - Chat: <https://www.maanmittauslaitos.fi/>

Maanmittauslaitoksen yhteystiedot osakkaalle

Maanmittauslaitoksen asiointipalvelu

- Tiedot omista huoneistoista, joilla sähköinen omistajamerkintä
- **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).

Kiitos mielenkiinnosta!

 @tastmark



Yhteiseen suuntaan

