



Maa- ja metsätalousministeriö



# Huoneistotietojärjestelmä - mitä, missä, milloin

Paavo Häikiö



## **Esityksen sisältö**

- **Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto vuonna 2019**
- **Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen**

# Huoneistotietojärjestelmä

Maanmittauslaitoksen palvelut: rekisterin  
ylläpito, asiointi, tietopalvelut

## Osakehuoneistorekisteri

- Omistustiedot
- Panttaustiedot
- Osakeryhmään  
kohdistuvat rajoitukset

MML

## Hallintakohderekisteri

- Yhtiön tiedot
- Osakehuoneistojen  
tiedot

*Kaupparekisteri (PRH), väestö-  
tietojärjestelmä (VTJ),  
verohallinnon rekisterit, asunto-  
osakeyhtiöt ja isännöitsijät*

## Asunto-osakeyhtiöiden järjestelmät

- Asunto-osakeyhtiön  
taloudelliset ja  
tekniset tiedot

*Asunto-osakeyhtiöt ja  
isännöitsijät*

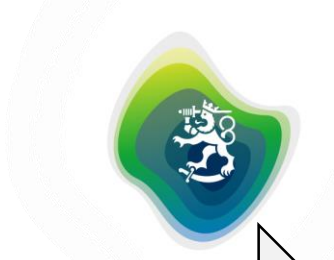
HTJ 2019



# Huoneistotietojärjestelmä 2019

- Vuoden 2019 alusta lähtien asunto-osakeyhtiöt perustetaan vain sähköisinä PRH:n palvelussa
  - Tiedot siirtyvät huoneistotietojärjestelmään
  - Osakekirjoja ei paineta, omistaminen perustuu vain sähköiseen omistajamerkintään
- Toukokuun 2019 alusta lukien vanhat taloyhtiöt voivat alkaa siirtämään osakeluetteloitaan huoneistotietojärjestelmään
  - Taloyhtiön velvoitteet osakeluettelon ylläpitoon päättyy
  - Siirtymäaika 2022 loppuun saakka, jolloin kaikkien taloyhtiöiden on pitänyt siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään
- Osakkaalla aikaa 10 vuotta hakea sähköistä omistajamerkintää osakeluettelon siirrosta lukien
  - Pakollista ensimmäisen omistajavaihdoksen yhteydessä osakeluettelon siirron jälkeen

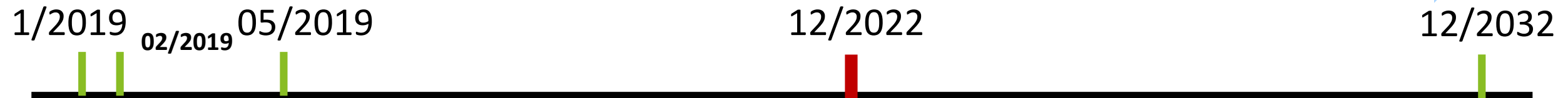
# Siirtymävaiheet ja aikataulut



Uudet yhtiöt perustetaan sähköisesti hallittaviksi

Vanhat yhtiöt siirtävät osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään

Paperisten osakekirjojen muuntaminen sähköisiksi omistajamerkinnöiksi



Uudet yhtiöt (vuoden 2018 jälkeen perustetut) perustetaan sähköisinä hallittaviksi. Näiden omistaja- ja panttaus- merkintöjen sekä osakeluettelon ylläpito on huoneistotietojärjestelmässä. Osakekirjoja ei enää paineta.

Olemassa olevat yhtiöt (ennen 1.1.2019 perustetut) siirtävät osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään

Yhtiöiden on siirrettävä osakeluettelon ylläpito MML:lle vuoden 2022 loppuun mennessä  
Kaikki hallintakohteet ovat HTJ:ssä

Huoneistotietojärjestelmään siirtyneiden yhtiöiden osakehuoneistoille kirjataan sähköinen omistajamerkintä kun huoneisto vaihtaa ensimmäisen kerran omistajaa. Paperinen osakekirja mitätöidään kirjaamisen yhteydessä. Omistaja voi myös hakea sähköistä omistajamerkintää. Osakehuoneistoille on haettava sähköistä omistajamerkintää 10 vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta.

Sähköisille kaupankäyntijärjestelmille tarjotaan edellytykset automaattiseen kaupan edellytysten tarkastamiseen ja saannon kirjaamiseen

Vanhat osakehuoneistot on siirretty osakehuoneistorekisterin piiriin.



# Huoneistotietojärjestelmä 2019

- Tietosisältö
  - **Hallintakohderekisterissä** perustiedot hallintakohteista
    - Ei esimerkiksi tietoja yhtiövelasta tai tulevista korjaustarpeista
  - **Osakehuoneistorekisterissä** omistukset, panttaukset, rajoitukset (esim. ulosottomerkinnät, lunastuslausekkeet)
  - Tietosisältö mahdollistaa
    - Asuntokaupan sähköistämisen
    - Omistamiseen, panttauksiin ja rajoituksiin liittyvät sähköiset palvelut
      - Asiakastahoja esim. isännöinti, taloyhtiöt, osakkaat, luottolaitokset, kiinteistövälittäjät
- Vain asunto-osakeyhtiöt sekä osa keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä
  - Uudet perustetaan sähköisinä ja nämä tulevat huoneistotietojärjestelmään PRH:n kautta
  - Vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt päättävät liittymisestä erikseen



# Huoneistotietojärjestelmä 2019

- Nyt käyttöön otetulla järjestelmällä suurimmat hyötyjät **siirtymäkauden jälkeen** ovat
  - Luottolaitokset
  - Isännöitsijät (taloyhtiöt)
  - Kiinteistövälitys
  - Rakennuttajat
  - Osakkaat, ostajat ja myyjät

(Valtioneuvoston tekemä selvitys Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset, [linkki](#))
- Melko pitkän siirtymäajan toimitaan sekä paperisessa maailmassa että sähköisessä maailmassa
  - Siirtymäaikana lisätöitä
    - Osakeluetteloiden siirto huoneistotietojärjestelmään
    - Paperinen osakekirja pitää mitätöidä ja sähköinen omistajamerkintä vahvistaa
  - Pitkään omistaminen voi perustua joko paperiseen osakekirjaan tai sähköiseen omistajamerkintään
    - Huomioitava mm. kiinteistövälityksessä





# Huoneistotietojärjestelmä 2019

- Taloyhtiön toiminta siirtymäajan jälkeen
  - Vastuuta osakeluettelon ylläpidosta ei ole
  - Omistajaselvityksiä ei tarvitse tehdä
  - Tiedot osakehuoneistojen omistajista yhteystietoineen taloyhtiö saa hallintoaan varten maksutta huoneistotietojärjestelmästä
    - Pienet taloyhtiöt (=ei isännöintijärjestelmää käytössä) saavat tiedot huoneistotietojärjestelmän palvelusta
    - Suuret taloyhtiöt (=isännöintijärjestelmä käytössä) saavat tiedot suoraan isännöintijärjestelmänsä
      - Edellyttää toimenpiteitä sekä huoneistotietojärjestelmän kehityksessä että isännöintijärjestelmän kehityksessä
  - Omistajavaihdoksista tiedot taloyhtiölle suoraan huoneistotietojärjestelmästä

**HUOM! Huoneistotietojärjestelmä ei korvaa isännöintijärjestelmää taloyhtiön hallinnossa**



# Huoneistotietojärjestelmä 2019

- Luottolaitoksen toiminta siirtymäajan jälkeen
  - Paperista osakekirjaa ei enää käytetä vakuutena eikä sitä tarvitse säilyttää pankissa tai siirrellä pankkien välillä
  - Sähköiset panttausmerkinnät
  - Omistaminen osoitetaan sähköisellä omistajamerkinnällä
  - Osakehuoneistoon kohdistuvat rajoitusmerkinnät ilmenevät suoraan huoneistotietojärjestelmästä
  - Sähköinen toimintamalli asuntokaupassa ja luotonannossa mahdollista



# Huoneistotietojärjestelmä 2019

- Kiinteistönvälitys siirtymäajan jälkeen

- Omistukset ilmenevät suoraan huoneistotietojärjestelmästä
- Panttaukset ilmenevät suoraan huoneistotietojärjestelmästä
- Mahdollisuus käyttää sähköisiä kaupankäyntivälineitä

-> kaupankäynnistä jää pois vaihteita, jotka ovat voineet aikaisemmin viedä viikkoja tai pidempäänkin, esim.

- omistajan selvittäminen epäselvissä tilanteissa
- hävinneen osakekirjan kuolettaminen ja uuden hankkiminen
- kaupantekotilaisuuden sopiminen



# Huoneistotietojärjestelmä 2019

- Rakennuttajien toiminta
  - Paperisia osakirjoja ei enää paineta
  - Asunto-osakeyhtiöt perustetaan suoraan sähköisesti PRH:n palvelussa
  - RS-menettely pääosin ennallaan
    - RS-pankki hallinnoi turva-asiakirjat, panttauokset ja rakentamisen aikaiset saannot
    - RS-pankki ilmoittaa omistajat Maanmittauslaitokselle kohteen luovutuksen yhteydessä



# Huoneistotietojärjestelmä 2019

- Osakkaat, ostajat ja myyjät
  - Ei tarvetta säilyttää paperista osakirjaa
  - Sähköinen omistajamerkintä ei huku -> ei kustannuksia osakekirjojen kuolettamisesta ja uuden hankkimisesta
  - Ei tarvetta liikutella paperista osakekirjaa luovutusten yhteydessä
  - Osakehuoneiston käyttö vakuutena helpottuu
  - Omien osakehuoneiston tietojen tarkastelumahdollisuus sähköisestä palvelusta



# Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen



## **Selvitettäviä asioita**

- **Kauppahintatiedot**
- **Tekniset tiedot**
- **Huoneistoja ja yhtiöitä koskevat taloudelliset tiedot**
- **Uudet asumismuodot**



## Näkökulmia

- **Mitä tietoja tarvitaan tukemaan eri sidosryhmien toimintaa**
- **Missä tietoja kannattaa ylläpitää**
- **Kuinka niitä kerätään ja ylläpidetään**





## Selvitystyön kannalta olennaisimmat sidosryhmät

- rahoitussektori
- integraattorit
- isännöinti
- kiinteistönvälitys
- edunvalvojat (rahoitussektori, isännöinti, kiinteistövälitys, rakennusala)
- järjestelmätoimittajat (isännöinti, kiinteistövälitys)
- julkisen sektorin toimijat (Verohallinto, Maanmittauslaitos, Tilastokeskus, ministeriöt, kunnat, Kuntaliitto, Väestörekisterikeskus, Patentti- ja rekisterihallitus)



- **Asuntojen hinta-arviot**
- **Vakuutusyhtiöiden riskienhallinta, yhtiöiden vakuuttaminen, yksittäisen huoneiston vakuuttaminen**
- **Tilastoinnin tarpeet**
- **Luottolaitosten vakavaraisuusraportointi, yhtiöiden ja osakkaiden luototus ja riskiarviointi**
- **Asuntokauppa**
- **Tutkimus**