

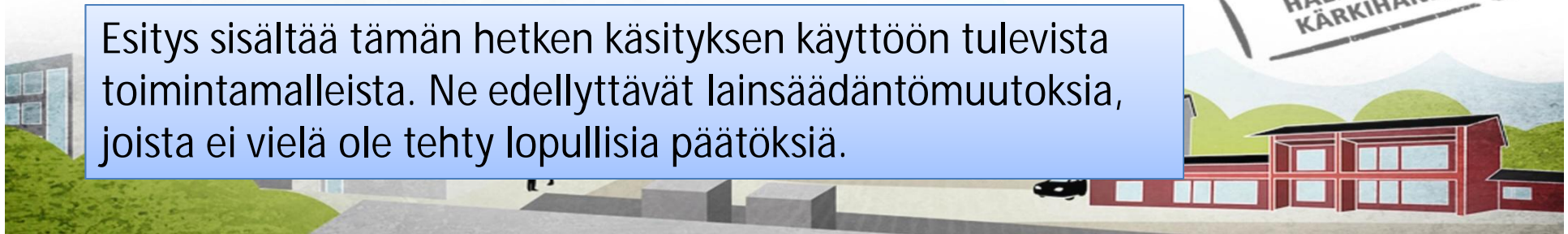
# Huoneistotietojärjestelmä

ASREK-hanke / 6.11.2018

Janne Murtoniemi, Liisa Kallela, MML

Esitys sisältää tämän hetken käsityksen käyttöön tulevista toimintamalleista. Ne edellyttävät lainsäädäntömuutoksia, joista ei vielä ole tehty lopullisia päätöksiä.

HALLITUKSEN  
KÄRKIHANKE



## Suomen asuntomarkkinat lukuina

 **1,5 miljoonaa**  
asuntoa

**88 000**   
asunto-  
osakeyhtiötä

**214 000**  
isännöitsijäntodistusta

**124 000**  
panttaustapahtumaa,  
joista jälkipanttauksia  
**11 000**

**120 000**  
vakuusarvon  
määrittystä

**92 000**  
saanto- ja omistaja-  
kirjausta kaupanteossa

**68 000**  
asuntokauppaa

**85 000**  
myyntitoimeksiantoa, ja  
**320 000** markkina-  
arvon määrittystä

**30 000**  
perintösaantoa

**130 000**  
kohteen  
perustietojen  
varmistamista

# Huoneistotietojärjestelmä

Palvelut: rekisterin ylläpito, asiointi, tietopalvelut

## Osakehuoneistorekisteri

- Omistustiedot
- Panttaustiedot
- Osakeryhmään kohdistuvat rajoitukset

MML

## Hallintakohderekisteri

- Yhtiön perustiedot
- Osakehuoneiston yksilöintitiedot

*Kaupparekisteri (PRH), väestö-  
tieverohallinnon rekisterit,  
asunto-osakeyhtiöt ja  
isännöitsijät*

ASREK-hanke

# Termejä

- Huoneistotietojärjestelmä
  - Rekisterien ja niihin liittyvien asiointijärjestelmien muodostama kokonaisuus. Maanmittauslaitos (MML) vastaa rekisterin ylläpidosta sekä siihen liittyvästä asiointi- ja tietopalvelusta.
- Osakehuoneistorekisteri
  - MML:n ylläpitämä rekisteri, joka sisältää tiedot osakkeiden omistajista, panttioikeuksista ja osakkeen hallintaoikeuteen kohdistuvista rajoituksista
- Hallintakohderekisteri
  - Eri viranomaisten ja muiden toimijoiden asunto-osakeyhtiöiden ja osakehuoneistojen tietoja yhdistävä rekisteri
    - Viranomaisten tietolähteitä ovat mm. patenti- ja rekisterihallituksen (PRH) ylläpitämä kaupparekisteri, väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmä (VTJ) sekä verohallinnon rekisterit
    - Muita toimijoita ovat asunto-osakeyhtiöt, keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt sekä näiden toimeksiannosta isännöitsijät.
- ASREK-hanke
  - Maa- ja metsätalousministeriön hanke, joka toteuttaa vuoden 2019 aikana käyttöön otettavat huoneistotietojärjestelmän palvelut.



# Miksi huoneistotietojärjestelmää tarvitaan?

- Asuntoihin on sitoutunut satoja miljardeja euroja varallisuutta
- Suomalaisilla on asuntolainaa 90 miljardia euroa
- Osakehuoneiston vaihdanta ja käyttö vakuutena perustuvat paperisten osakekirjojen siirtämiseen
- Asunto-osakeyhtiöistä ei ole saatavissa vertailukelpoista tietoa keskitetysti



# Tavoitteena

- Luoda osakehuoneistoja koskeville tiedoille ja omistajamerkinnoille sähköinen palvelu, jonka avulla tietojen saatavuus, luotettavuus, ajantasaisuus ja kattavuus paranevat
- Luoda edellytykset sähköiseen asiointiin ja sähköisiin palveluihin



# Edellytykset

- Omistus- ja hallintakohteet (osakehuoneistot) on yksilöity
- Paperiset osakekirjat on korvattu sähköisillä omistajamerkinnöillä
- Vaihdantaa ja vakuuskäsittelyä varten tarvittaville omistajamerkinnöille taataan julkinen luotettavuus





# Siirtymävaiheet ja aikataulut





# Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön karttuminen

Uudet asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt (perustamisilmoitus tehty 1.1.2019 jälkeen)

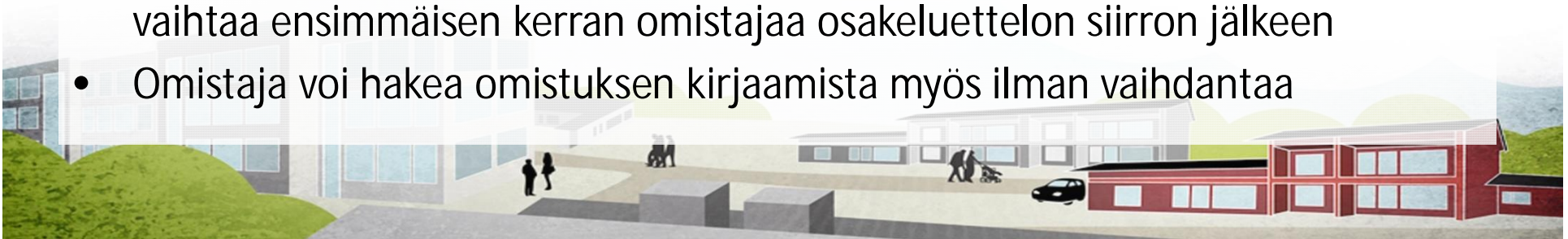
- Uusia yhtiöitä perustetaan noin 1 100 kpl/ v, näissä keskimäärin 18 osakehuoneistoa/yhtiö
- Uusia osakehuoneistoja arvioidaan tulevan rekisteriin noin 20 000 vuodessa
- Tiedot yhtiöistä, osakehuoneistoista ja omistajista siirtyvät osakehuoneistorekisteriin välittömästi yhtiön perustamisen jälkeen



# Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön karttuminen

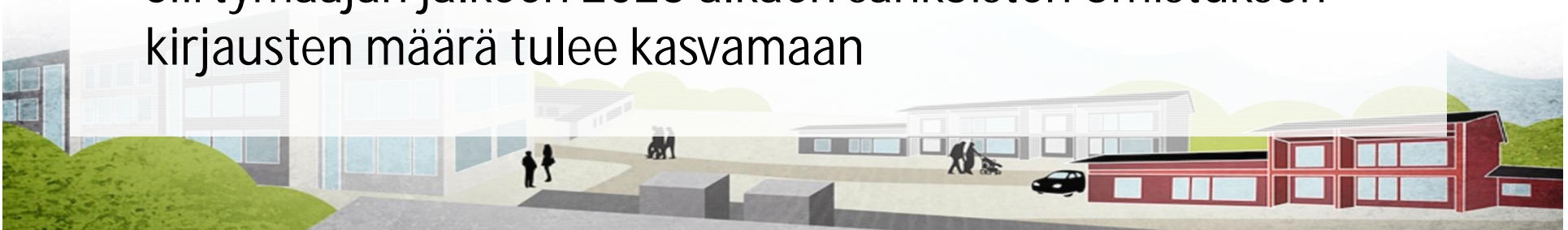
1.5.2019 alkaen vanhojen (ennen 1.1.2019 perustettujen) yhtiöiden siirtyminen osakehuoneistorekisteriin voi alkaa

- Taloyhtiö/isännöitsijä siirtää osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään ylläpidettäväksi
  - Edellyttää yhtiön hallituksen hyväksymistä
- Tämän jälkeen ao. yhtiön osakehuoneistoille voidaan kirjata sähköisiä omistus- ja panttausmerkintöjä
- Sähköisen omistajamerkinnän kirjausta tulee hakea, kun osakehuoneisto vaihtaa ensimmäisen kerran omistajaa osakeluettelon siirron jälkeen
- Omistaja voi hakea omistuksen kirjaamista myös ilman vaihdantaa

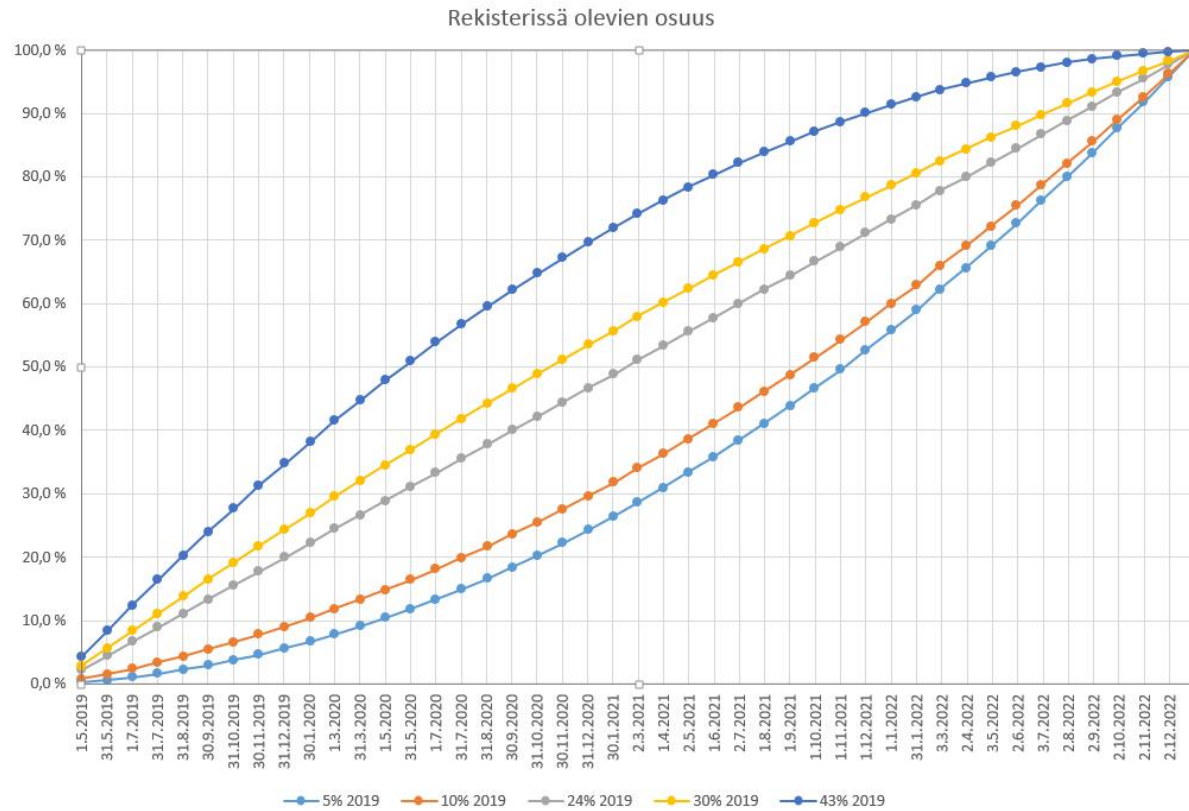


# Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön karttuminen

- Osakeluetteloiden siirto voi edetä 1.5.2019-31.12.2022 välisenä aikana eri tavoin riippuen taloyhtiöiden/isännöitsijöiden aktiivisuudesta
- Siirrettyjen asunto-osakeyhtiöiden osalta voidaan sähköisen omistuksen kirjaamisen määrää arvioida osakehuoneistojen vaihdannan määrän perusteella
- Siirtymäajan jälkeen 2023 alkaen sähköisten omistuksen kirjausten määrä tulee kasvamaan



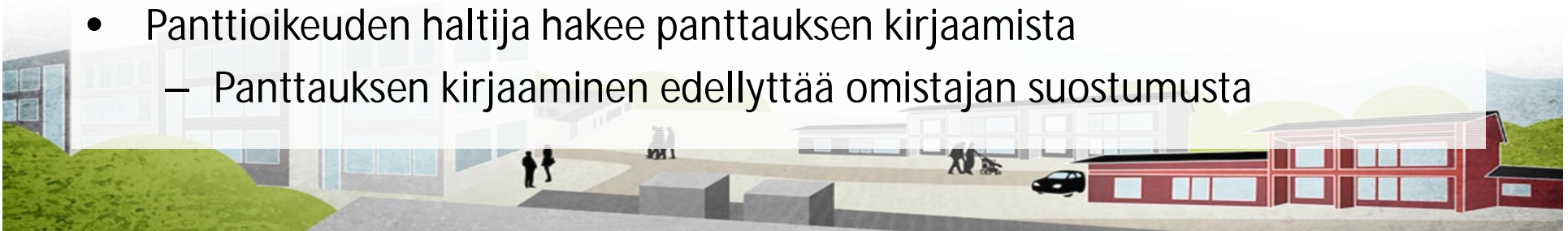
# Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön karttuminen Osakeluetteloiden siirto rekisteriin



# Vaihdanta ja panttaus 2019 alkaen

Osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä (mm. uudet 1.1.2019 jälkeen perustetut asunto-osakeyhtiöt):

- Osakehuoneiston omistus osoitetaan sähköisellä merkinnällä osakehuoneistorekisterissä
- Osakehuoneiston vaihdannan jälkeen uusi omistaja hakee Maanmittauslaitokselta omistuksen kirjaamista
  - Omistuksen kirjaaminen edellyttää edellisen omistajan (myyjän) suostumusta
- Panttioikeuden haltija hakee panttauksen kirjaamista
  - Panttauksen kirjaaminen edellyttää omistajan suostumusta





# Vaihdanta ja panttaus 2019 alkaen

Ennen 1.1.2019 perustetut yhtiöt, joiden osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään (1.5.2019 jälkeen)

- Vaihdanta ja panttaus perustuvat paperiseen osakekirjaan ja tehdään kuten tähänkin asti.
- Uuden omistajan tulee hakea omistuksen kirjaamista Maanmittauslaitokselta 2 kk:n kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tai omistusoikeuden siirtymisestä
- Paperinen osakekirja mitätöidään Maanmittauslaitoksessa omistuksen kirjaamisen yhteydessä
- Samassa yhteydessä haetaan mahdollisten panttausten kirjaamista ao. osakehuoneistoon.



# Vaihdanta ja panttaus 2019 alkaen

- Ennen 1.1.2019 perustetut yhtiöt, joiden osakeluettelo ei ole siirretty huoneistotietojärjestelmään
  - Tiedon siitä, onko yhtiön osakeluettelo siirretty, saa taloyhtiöltä, isännöitsijältä sekä isännöitsijätodistukselta tai Maanmittauslaitokselta
- Osakehuoneiston vaihdanta tehdään kuten tähänkin asti ja se perustuu paperisen osakekirjan luovuttamiseen





# Rajoituksen merkitseminen

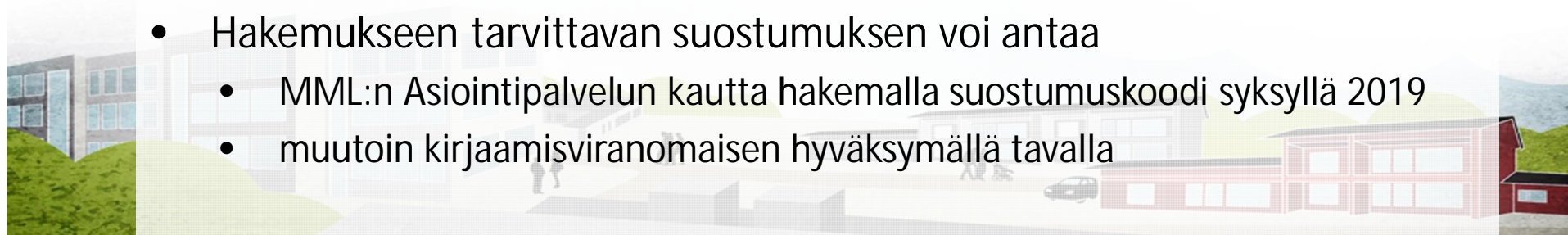
- Osakehuoneistorekisteriin merkitään ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi ja yrityssaneeraus ulosottomiehen, konkurssipesän tai selvittäjän ilmoituksesta
- Muuna rajoituksena merkitään lakiin tai testamenttiin perustuva oikeus, joka rajoittaa osakkeenomistajan oikeutta luovuttaa osake
- Muualla laissa säädetyt rajoitukset
  - Esim. aravalaki ja RS-pankin ilmoittama rajoitus (AsKL 2:6 a §)



# Maanmittauslaitoksen palvelut

Hakemukset (suunnitellut käyttöönottoaikataulut):

- Hakemuslomakkeet ohjeineen omistuksen, panttauksen ja rajoituksen kirjaamista varten tulevat suomi.fi sivustolle vuoden 2018 lopussa
- Sopimusasiakkaille tullaan tarjoamaan hakemusrajapinnat syksyn 2019 aikana
- Omistuksen kirjaamishakemuksen Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa
  - Yksityisasiakkaille 2020, Organisaatio-omistajille 2020-2021
- Hakemukseen tarvittavan suostumuksen voi antaa
  - MML:n Asiointipalvelun kautta hakemalla suostumuskoodi syksyllä 2019
  - muutoin kirjaamisviranomaisen hyväksymällä tavalla



# Maanmittauslaitoksen palvelut

## Osakeluettelon siirto

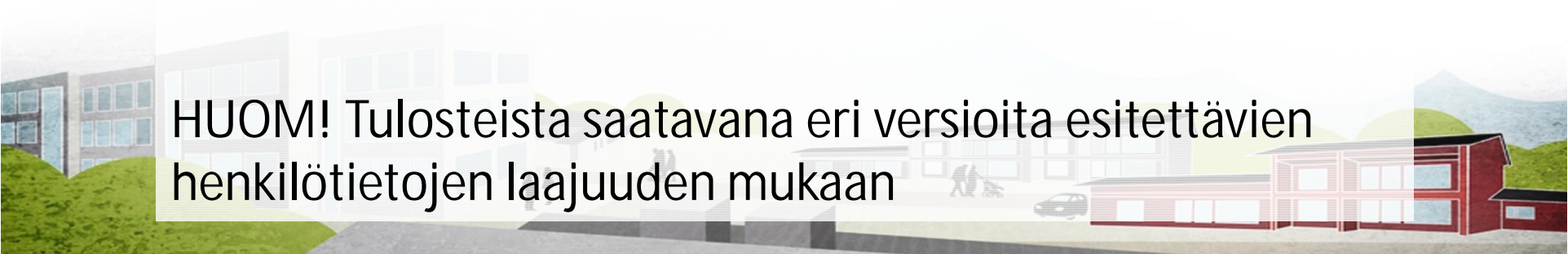
- Taloyhtiö/isännöitsijä siirtää osakeluettelon huoneistotietojärjestelmän 1.5.2019-31.12.2022 välisenä aikana
  - Siirron voi tehdä 1.5.2019 alkaen MML:n asiointipalvelussa osakehuoneistorekisteri.fi-sivustolla
  - Tuki isännöintijärjestelmiin toteutetaan syksyllä 2019
- Siirrosta on tiedotettava osakkaille
- Huoneistotietojärjestelmästä saa välittömästi siirron jälkeen osakeluettelon sekä osakehuoneistotulosteen



# Maanmittauslaitoksen palvelut

## Tietopalvelut

- 1.1.2019 alkaen
  - Osakehuoneistotuloste yksittäisestä osakeryhmästä, PDF
  - Yhtiön osakeluettelo, PDF
  - Tulosteet tilattavissa MML:n asiakaspalvelusta



HUOM! Tulosteista saatavana eri versioita esitettävien henkilötietojen laajuuden mukaan

# Tietopalvelu huoneistotietojärjestelmästä

## Tulossa

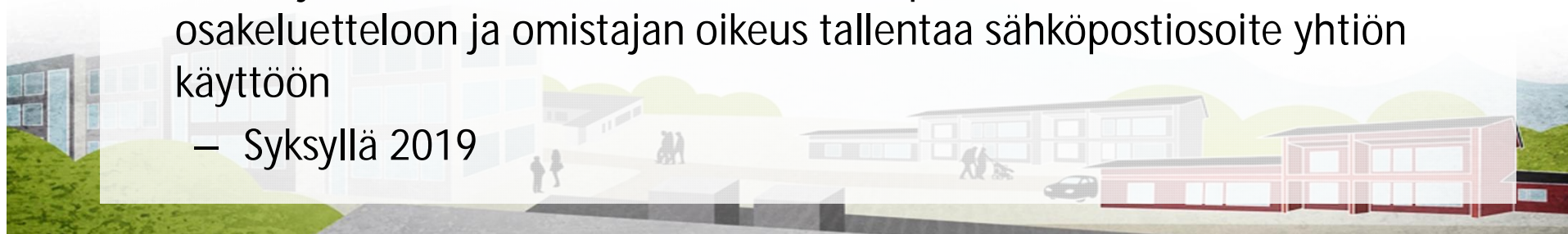
- Omat huoneistot palvelu Maanmittauslaitoksen Asiointipalvelussa
  - Yksityishenkilöt keväällä 2019
  - Organisaatio-omistajat 2020-2021
- Taloyhtiöiden/isännöitsijöiden tietopalvelu yhtiön tiedoista
  - Osakeluettelon siirtosovellukseen kirjautuneille käyttäjille kesällä 2019
  - Kytkeytyminen isännöintijärjestelmiin (tekninen rajapinta) syksy 2019
- Tulosteiden ostaminen Maanmittauslaitoksen Asiointipalvelusta syksyllä 2019



# Tietopalvelu huoneistotietojärjestelmästä

## Tulossa

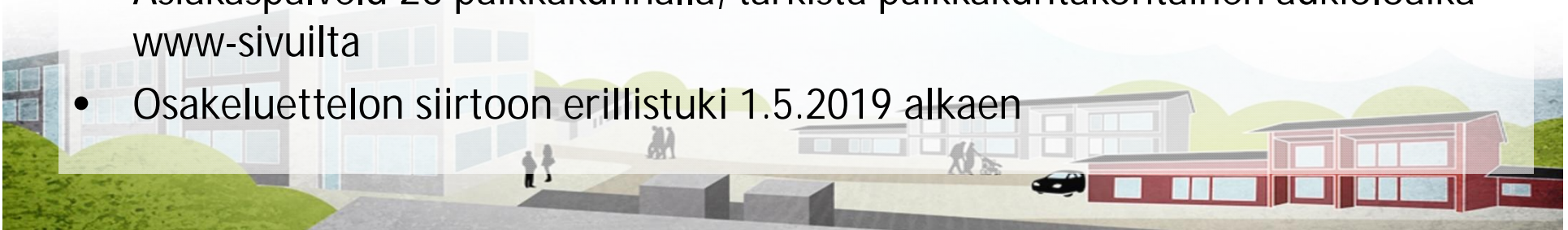
- Rajapintapalvelut
  - Tulostepalvelu viimeistään syksyllä 2019
    - Osakehuoneistotuloste yksittäisestä osakehuoneistosta (PDF)
    - Osakeluettelo (PDF)
  - Kyselypalvelu syksyllä 2019
- Omistajan mahdollisuus tallentaa VTJ:stä poikkeava osoitetieto osakeluetteloon ja omistajan oikeus tallentaa sähköpostiosoite yhtiön käyttöön
  - Syksyllä 2019





# Asiakkaiden tuki

- Osakehuoneistorekisteri.fi-sivusto
- www-maanmittauslaitos.fi (11/2018 alkaen)
- Valtakunnallinen puhelinpalvelu, avoinna klo 9-16.15 arkipäivisin
  - suomi, ruotsi
- Sähköiset lomakkeet
- Chat, avoinna klo 9-12 arkipäivisin
- [asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi](mailto:asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi), [kundservice@lantmateriverket.fi](mailto:kundservice@lantmateriverket.fi)
- Asiakaspalvelu 26 paikkakunnalla, tarkista paikkakuntaan aukioloaika www-sivuilta
- Osakeluettelon siirtoon erillistuki 1.5.2019 alkaen





# Lainsäädännön eteneminen

- Tarvittava lainsäädäntö
  - Laki huoneistotietojärjestelmästä, laki voimaanpanosta
  - Keskeisimmät muutettavat lait: asunto-osakeyhtiölaki, asuntokauppalaki, kaupparekisterilaki ja YTJ-laki
  - Lisäksi valmisteilla Maa- ja metsätalousministeriön maksuasetus
- Lainsäädännön eteneminen:
  - Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi on annettu 14.9.2018
  - [https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE\\_127+2018.aspx](https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_127+2018.aspx)



# 1.1.2019

- Eduskunnan oletetaan hyväksyvä lait joulukuun aikana ja lakien odotetaan astuvan voimaan 1.1.2019
- Käyttöönotto alkaa 1.1.2019
- Toteutusta tullaan jatkamaan vuoden 2019 aikana
- Sähköiset palvelut otetaan käyttöön vaiheittain
- Paljon manuaalisia työvaiheita ennen kuin rekisterin tietosisältö kasvaa ja merkittävät hyödyt saavutetaan



# 1.1.2019

- Huoneistotietojärjestelmän tietosisältö kasvaa maltillisesti vuoden 2019 aikana
- Kirjauksia oletetaan olevan vähän
- Palveluita kehitetään yhdessä sidosryhmien kanssa
- Uudistusta pidetään tärkeänä ja sidosryhmät ovat olleet erittäin sitoutuneita hankkeeseen
- Maanmittauslaitoksella on osaavaa ja sitoutunutta henkilöstöä, joka jo tuntee kiinteistöjen kirjaamisasiat
- Yhteistyössä jatketaan seuraavaan vaiheeseen.

