

Huoneistotietojärjestelmä: Missä mennään?



Ajankohtaista
huoneistotietojärjestelmästä

Mia Koro-Kanerva ja Ira Tenhunen,
syksy 2022



Isännöintiliitto



HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄHANKKEIDEN AIKATAULU

2016-2019: ASREK/HTJ-HANKE

- Määrittelyt ja lainsäädäntö

2019-2023: KÄYTTÖÖNOTTO

- Uudet taloyhtiöt
- Vanhojen yhtiöiden osakeluetteloiden siirto
- Vastuu osakeluettelon ylläpidosta MML:lle
- Sähköiset omistajamerkinnot

2021-2026: JATKOKEHITYS ELI HTJ 2.1

- Taloyhtiön perustietojen määrittely ja vakiointi järjestelmien välillä siirrettävään muotoon
- Ensin korjaus- ja lainatiedot, muut mahdolliset tiedot myöhemmin

Osakeluetteloiden siirto eli ns. ensimmäinen vaihe (HTJ1)

- Yhdistää asunto-osakkeita koskevat tiedot ja omistajamerkinnot yhteiseksi tietokannaksi
 - Kun taloyhtiö siirtynyt huoneistotietojärjestelmään, taloyhtiön osakeluettelon saa huoneistotietojärjestelmästä
 - Osakeluettelon siirron jälkeen osakkeenomistajan tulee hakea omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta
 - Samassa yhteydessä MML mitätöi paperisen osakekirjan
 - Tehtävä 10 vuoden kuluessa siirrosta tai kun huoneisto vaihtaa ensimmäisen kerran omistajaa
- **Osa yrityksistä hoitanut tai hoitamassa siirtoja, osa vielä lähtökuopissa**



HTJ1: Missä mennään nyt?





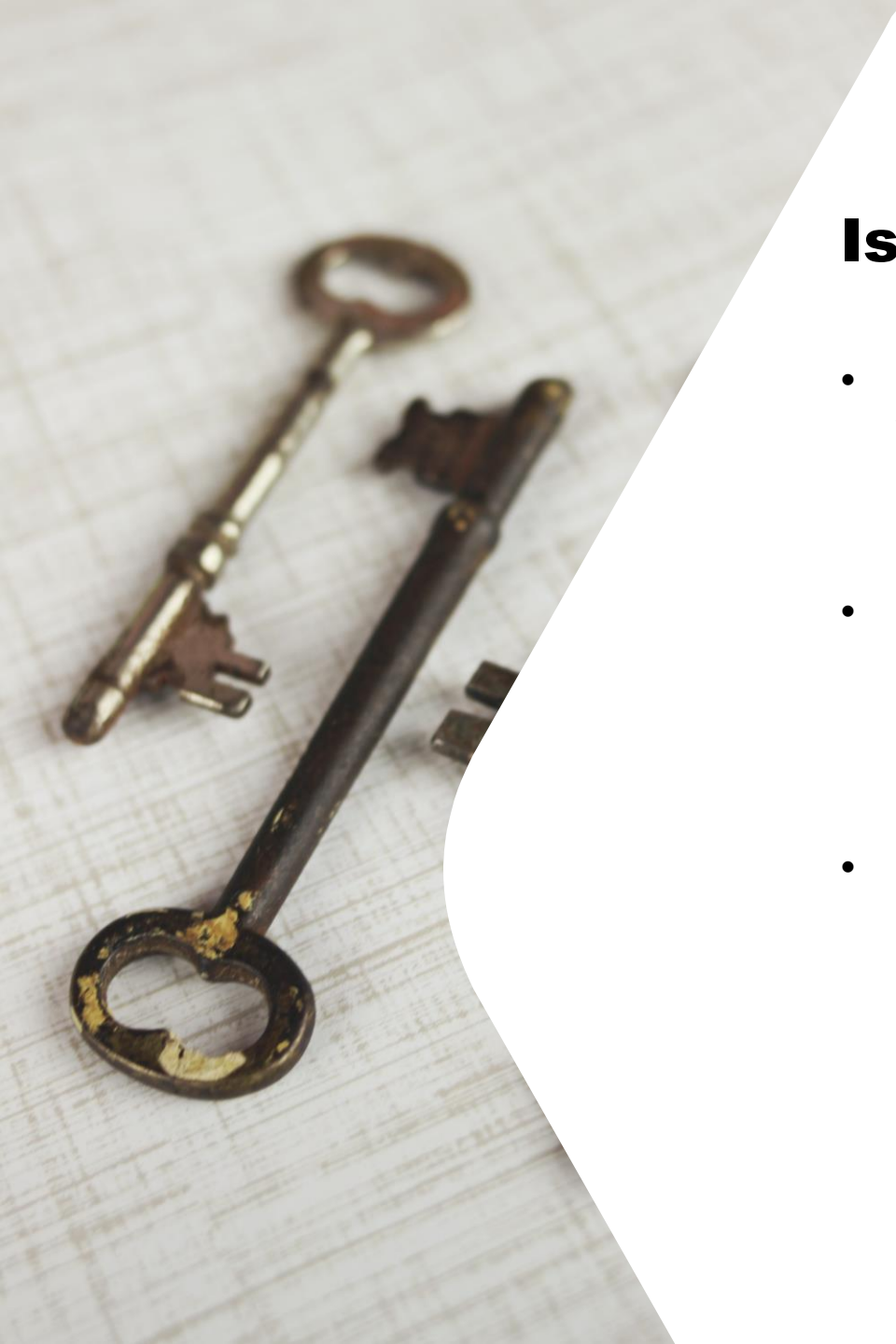
Huoneistotietojärjestelmä (MML)

- Siirtojen tilanne
 - Siirrettyjä vanhoja yhtiöitä 7 700 (8 %)
 - Yhteensä 13 000
- Osakeluettelot siirrettävä vuoden 2023 loppuun mennessä
 - Lisäaikaa ei ole tulossa
 - Siirtopalveluun ei ole tulossa parannuksia
- MML:n käsittelyajat huomattavasti aiempaa lyhyemmät
 - Kapasiteettia käsitellä suurempiakin hakemuskääriä
 - Omistusoikeuden rekisteröinnin keskimääräinen käsittelyaika 9 päivä. Katso käsittelyajat [täältä](#).
- MML:n tulevat webinaarit isännöinnille
 - 24.11: siirtoon valmistautuminen
 - 8.12: siirtopalvelu



Isännöintijärjestelmät

- Isännöintijärjestelmät merkittävässä roolissa
 - Siirtotiedoston tuottaminen
 - Tietopalvelut eli tiedon tuominen HTJ:sta isännöintijärjestelmään (toteutus riippuu järjestelmästä)
- Isännöintijärjestelmien tietopalvelut käyttöön loppuvuoden 2022 aikana
 - Kysy tarkemmat aikataulut järjestelmätoimittajaltasi

A photograph of two antique keys lying on a light-colored, textured surface. The key in the foreground is larger, with a heart-shaped bow and a long, dark metal shaft. The key in the background is smaller, with a circular bow and a shorter shaft. Both keys show signs of age and wear.

Isännöintiyritykset

- Iso osa isännöintiyrityksistä odottaa edelleen isännöintijärjestelmien valmistumista
 - Tilanne kesällä 2022: 14 % yrityksistä siirtänyt osan, 0 % kaikki osakeluettelot
- Mitä isännöintiyrityksissä nyt tapahtuu?
 1. **Siirtoon valmistautuminen**
 2. Siirron tekeminen
 3. Siirron jälkeinen aika
- Ei ole yhtä oikeaa tapaa hoitaa siirtojen koordinointia
 - Projektipäällikkö tai projektiryhmä
 - Ulkopuolinen apu, projektityöntekijät
 - Siirtojen tekeminen osissa
 - Testaaminen, pilottiyhtiöt

HTJ1: osakeluetteloiden siirto



Osakeluettelon siirron vaiheet

SIIRTOON VALMISTAUTUMINEN

- Hallituksen päätös ja siirrosta sopiminen taloyhtiön kanssa
- Kuka tekee siirrot?
- Tietojen tarkastus
- Ole yhteydessä järjestelmätoimittajaan

SIIRRON JÄLKEEN

- Ilmoita osakkaille osakeluettelon siirrosta
- Tiedot HTJ:stä isännöintijärjestelmään (kysy toimittajalta)
- Omistuksen muutostiedot jatkossa

SIIRRON TEKEMINEN

- Lataa siirtotiedosto isännöintijärjestelmästä
- Tee siirto Osakeluettelon siirtopalvelussa
- Siirron jälkeen osakeluetteloa ylläpidetään MML:lla



SIIRTOON VALMISTAUTUMINEN

- Huolehdi, että taloyhtiön hallitus tehnyt päätöksen siirrosta
 - Päätös ei vanhene
- Sovi taloyhtiön kanssa siirrosta ja sen ajankohdasta
- Kuka tekee siirron käytännössä: isännöitsijä, kiinteistösihteeri?
 - Huolehdi Suomi.fi –valtuutukset kuntoon
- Tarkista siirrettävät tiedot ja päivitä kaupparekisterin tiedot ajan tasalle
 - [MML:n tarkastuslista](#) ja [Isännöintiliiton jäsenohje](#)
- Selvitä järjestelmätoimittajalta miten saat ladattua siirtotiedoston



SIIRRON TEKEMINEN

- Tutustu ja kirjaudu siirtopalveluun
 - [Käyttöohjeet](#) ja [ohjevideot](#) sekä [UKK](#)
 - Lataa siirtotiedosto isännöintijärjestelmästä ja vie se MML:n siirtopalveluun
 - Jokaista taloyhtiötä varten otettava oma siirtotiedosto
 - Suurin osa tiedoista siirtyy siirtotiedostolla, mutta esim. mahdolliset rajoitukset täytyy lisätä erikseen
 - Tarkista tiedot ja hyväksy siirto
- Siirron jälkeen osakeluettelon ylläpito siirtyy MML:lle



SIIRRON JÄLKEEN

- Ilmoita osakkaille, että siirto on tehty
 - Anna osakkaille ohje omistuksen rekisteröintiin
 - Viestintäapua [MML:n](#) ja [Isännöintiliiton](#) tekemistä materiaaleista
- Mistä tiedot saa jatkossa?
 - Tieto MML:ta kun uusi omistaja on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään
 - Tarkoituksena on, että siirron jälkeen saat HTJ:n tietoja suoraan isännöintijärjestelmään
 - Tarkemmat tiedot toiminnallisuuksista järjestelmätoimittajaltasi
 - Osakeluettelo ja osakkaiden tiedot myös kirjautumalla siirtopalveluun

Mikä muuttuu?

- Taloyhtiöltä **poistuvat** velvollisuudet (*tarkemmat tiedot [täältä](#)*):
 - Osakeluettelon ja osakkaiden yhteystietojen ylläpito
 - Saantoselvitykset omistajan vaihtuessa
 - Varainsiirtoveron valvonta
- Osakeluettelot ja osakkaiden tiedot jatkossa MML:ltä
 - Yhtiökokoukset
 - Osakkaan ilmoitettava yhteystietojen muutokset MML:lle, ei isännöinnille/taloyhtiölle
 - Oikeus osallistua yhtiökokoukseen täsmäytyspäivän mukaan (yhtiökokousta edeltävä päivä)
 - Soveltuu vasta, kun omistaja kirjattu rekisteriin tai osake siirtyy siirron jälkeen ensimmäisen kerran uudelle omistajalle. Siihen asti edelleen oikeus osallistua esittämällä luotettava saantoselvitys
 - Yhtiövästikkeen maksuvelvollisuus
 - Maksutiedot uudelle omistajalle, kun tieto rekisteröinnistä saatu MML:ltä
 - Turva- tai osoitteenluovutuskielto: taloyhtiö saa tiedon uudesta omistajasta, mutta tietoja ei näytetä tulosteilla
 - Uusi osakas joko hankkii todistuksen omistuksesta tai valtuuttaa isännöitsijän saamaan tiedon. Lisätietoa [täältä](#)



TIETOA HUONEISTOTIETO-JÄRJESTELMÄSTÄ

- Isännöintiliiton materiaalit
 - [Teemasivu](#)
 - [Jäsenohje](#)
 - [Webinaarien tallenteet](#)
 - Erityisesti [tämä](#)
 - [Myytit ja faktat](#)
- Maanmittauslaitoksen materiaalit
 - [HTJ-verkkosivut](#)
 - [Siirtopalvelun käyttöohjeet](#)
 - [Tilaisuuksien materiaalit ja tallenteet](#)
 - [Isännöinnin ohjevideot](#)
- Tulevia tapahtumia
 - [Isännöintiliiton ja MML:n webinaari](#)
 - [Isännöinnin talviseminaari](#)
 - [MML:n tilaisuudet ja tapahtumat](#)

HTJ2: jatkokehittäminen



MIKSI JATKOKEHITTÄMISEEN ON LÄHDETTY?

- Hankkeen rahoitus tulee EU:n elpymisvälineestä, jonka käytölle on asetettu aikarajat
- Isossa kuvassa tavoitteena on kaiken kiinteistöihin ja taloyhtiöihin liittyvän tiedon digitalisoiminen
- Luottolaitosten vakausvaateet, vakuuksien arviointi ja positiivinen luottotietorekisteri kirittävät ensi vaiheen jatkokehitystä

> Mitä isännöinti hyötyy?

-
- Kyse ei ole vain yksittäisestä projektista, vaan hyvin pitkäkestoisesta koko alan muutosprosessista

-
- Jatkokehityksen vaatimat tietojen vakioinnit, tietojärjestelmien kustannukset ja tietovaraston perustaminen saattavat olla joillekin isännöintiyrityksille mahdoton tehtävä

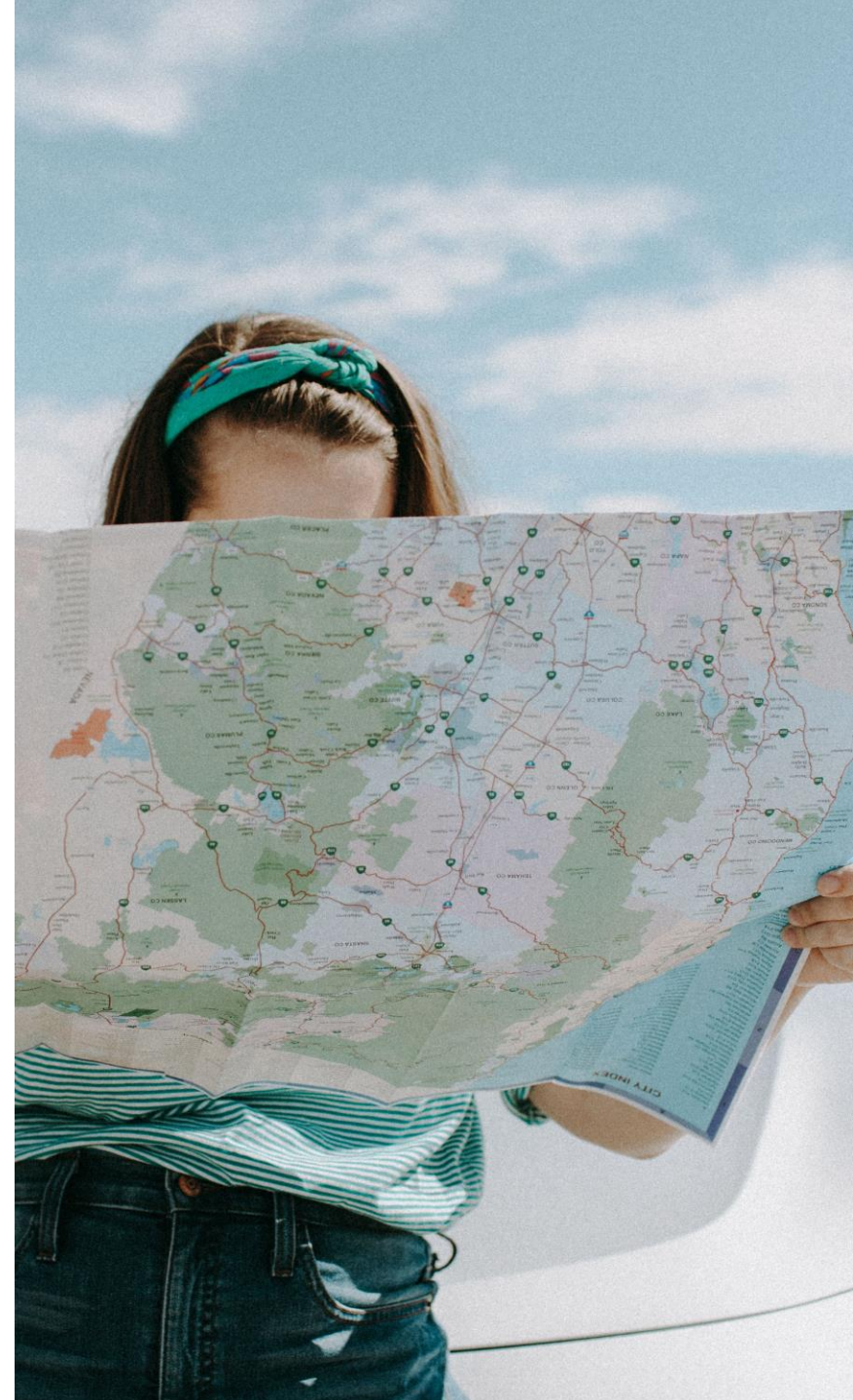
> Voimistaneeko alan keskittymistä ja yrityskauppoja



HTJ2.1 = JATKOKEHITTÄMISEN ENSIMMÄINEN VAIHE

- HTJ2.1 on jatkohankkeen ensimmäinen kehitysvaihe, sen jälkeen tulee todennäköisesti 2.2 ja 3.0 jne.
- Tällä hetkellä määritellään, millaiset perustiedot vakioidaan (rakenteellistetaan ja tehdään koneluettaviksi) ja että niiden ylläpitäminen tulee taloyhtiölle pakolliseksi HTJ:ssa:
 - **Tekniset tiedot:** kunnossapitotarveselvitys, yhtiössä ja osakehuoneistossa tehty kunnossapito- ja muutostyöt
 - **Taloudelliset tiedot:** yhtiön lainat, osakehuoneistokohtaiset osuudet, hoito- ja pääomavastikkeet
- Tiedot päivitetään yhtiökokouksen jälkeen ja isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutetun tahon pyytäessä ja muutamassa erityistilanteessa:
 - vastikkeiden määrään vaikuttavan yhtiökokouksen päätöksen jälkeen, osakeryhmän muutoksen jälkeen ja osakeryhmän omistajan tehdessä maksuohjelmasta poikkeavan suorituksen

> Kuka päivittää ja miten?



**KORVAAKO HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ
ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSEN?**



VOIMAANTULO JA SIIRTYMÄAJAT

- Rajapintojen toimivuus ja lain voimaantulo ovat aiheuttaneet paljon keskustelua > yksi tärkeä vaikuttamistavoite
 - Maanmittauslaitoksen rajapinnat tai isännöintijärjestelmät eivät välttämättä ole valmiit siinä vaiheessa, kun lain velvoitteet tietojen siirtämiseen liittyen tulevat voimaan
 - Voimaantulon pitäisi olla ehdollinen sille, että järjestelmät ovat valmiit ja käyttöön otettavissa
 - Tällä hetkellä hallituksen esityksessä voimaantulo siten, että yhtiön on täytettävä tiedonantovelvollisuus ensimmäisen kerran 1.12.2025 – 30.6.2026 välisenä aikana



KIITOS!



MIA KORO-KANERVA

mia.koro-kanerva@isannointiliitto.fi

050 303 1615

IRA TENHUNEN

ira.tenhunen@isannointiliitto.fi

040 578 5640



Isännöinti