

Huoneistotietojärjestelmä ja sen jatkokehityshanke (HTJ2)

25.3.2025

Jarmo Pekkarinen
Maanmittauslaitos



Huoneistotietojärjestelmän taustaa

Laki huoneistotietojärjestelmästä voimaan 1.1.2019 (muutos 1.6.2023)

- Hankkeiden ja lainsäädännön kokonaivastuu **Maa- ja metsätalousministeriöllä**
- Tekninen toteutus **Maanmittauslaitoksen** toimesta kahdessa vaiheessa:

1. Vaihe: osakeluetteloiden siirto ja omistuksen rekisteröinti

- Siirto tuli olla tehtynä **31.12.2023** mennessä
- **Osakkailla** siirrosta **10 vuotta** aikaa rekisteröidä (sähköistää) osakekirjansa
 - Omistuksen siirtyessä tiedot tulee ilmoittaa kahden kuukauden kuluessa

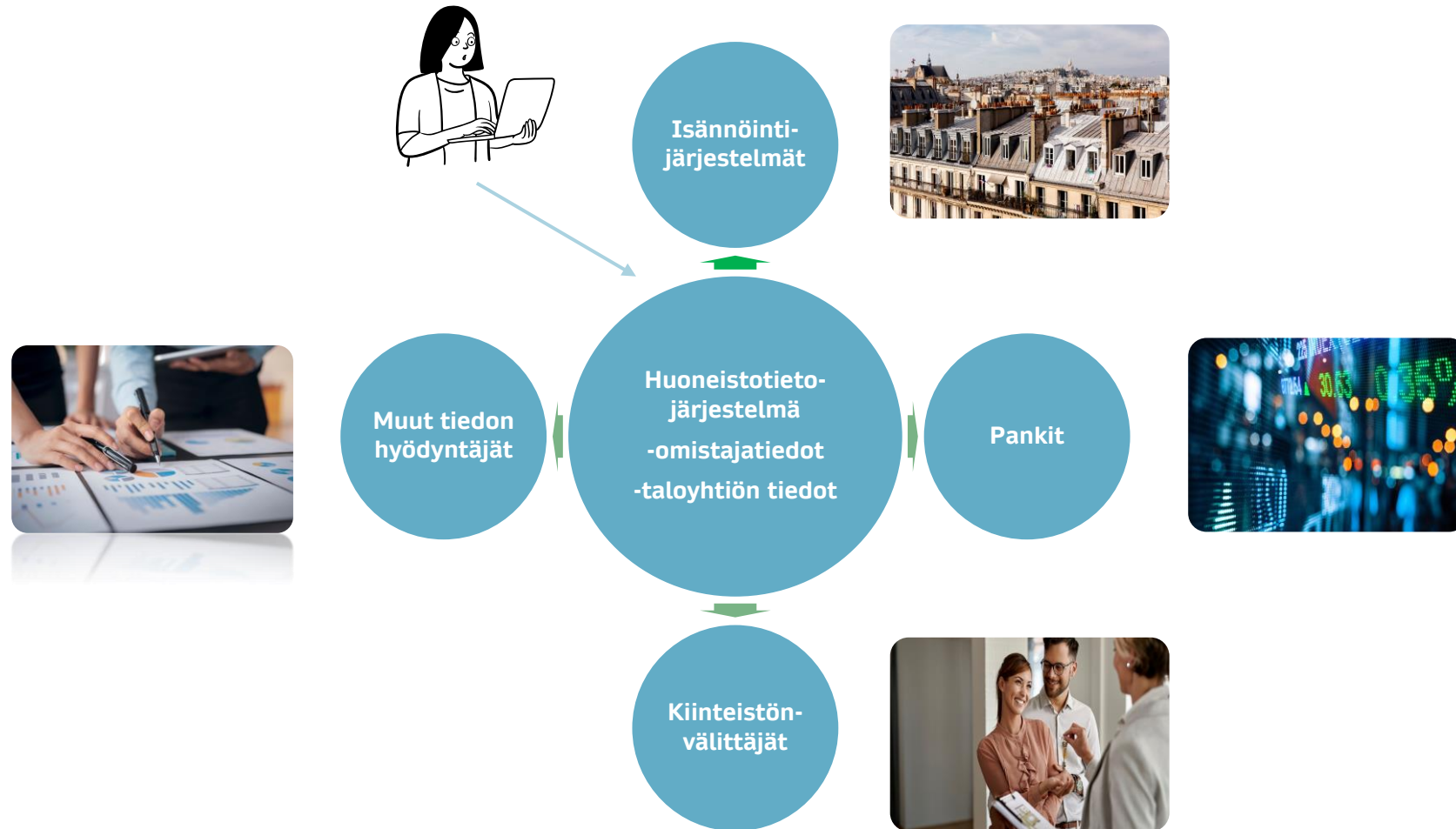
2. Vaihe: hallinnollisten tietojen syöttäminen ja ylläpito (HTJ2)

- Tulee olla tehtynä **30.6.2026** mennessä
- Ei edellytä erityisiä toimenpiteitä osakkailta
- Ei sidoksissa Maanmittauslaitoksen jonoihin
- Rahoitus EU:n elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF)

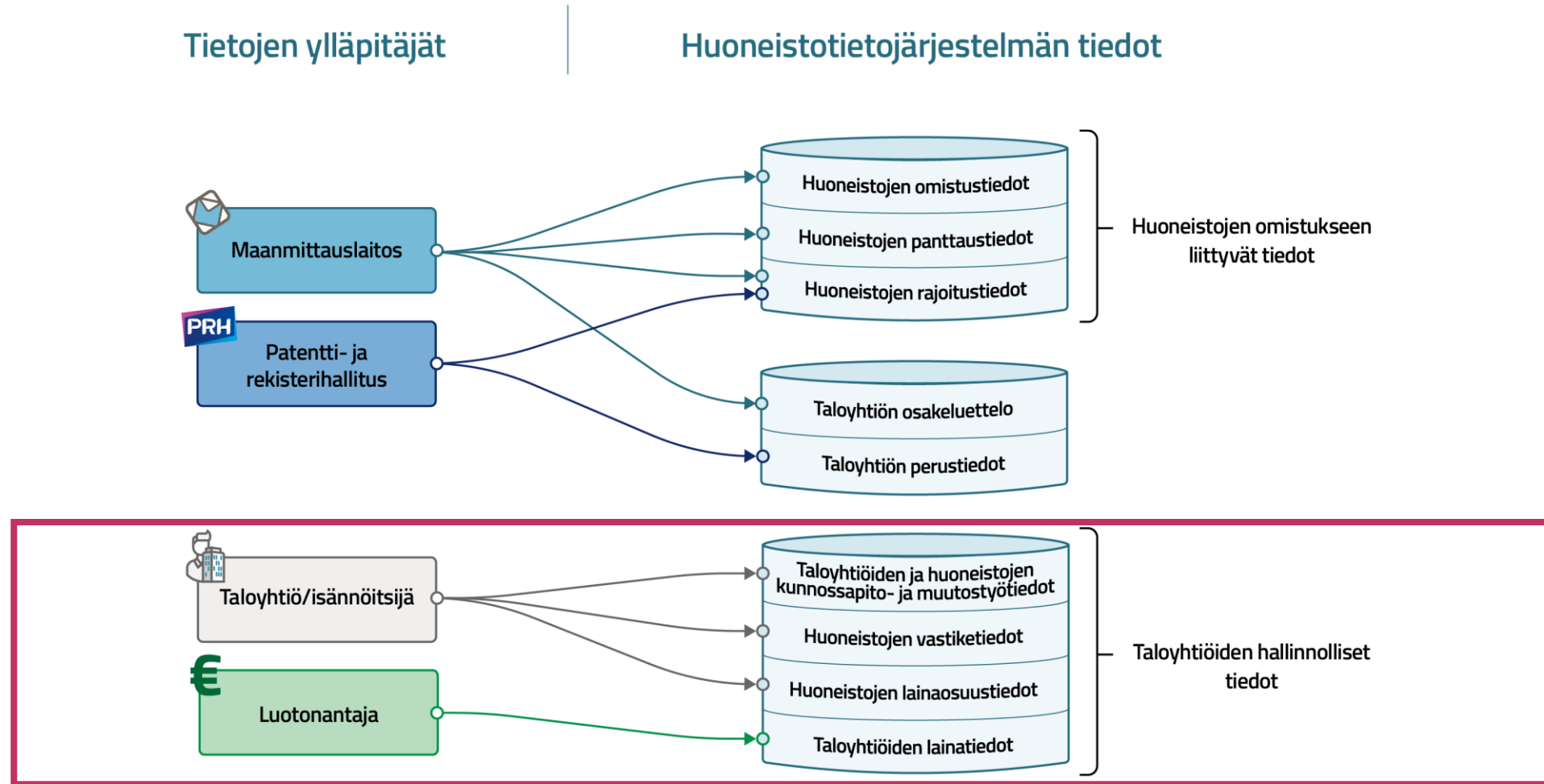
Jatkohankkeelle asetetut tavoitteet

- Tavoitteena on, että huoneistotietojärjestelmän tietoja on mahdollista tulevaisuudessa hyödyntää:
 - Asuntokaupassa (kiinteistönvälittäjät)
 - Luotonannossa (pankit)
 - Vakuuksien hallinnassa (pankit, isännöinti)
 - Taloyhtiöiden hallinnassa (isännöinti, taloyhtiön hallitus)
 - Osakkaan omien huoneistojen hallinnassa (osakkaat)
- Tietoja taloyhtiölainoista ja vastikkeista tarjotaan myös positiivisen luottotietorekisterin käyttöön (PORE)
 - luotonantajille paremmat mahdollisuudet arvioida luotonhakijoiden maksukykyä
 - kotitalouksien velkaantumista voidaan seurata paremmin

Tieto luodaan kerran, jonka jälkeen se kulkee teknisten rajapintojen kautta eri järjestelmien välillä



Huoneistotietojärjestelmään tuotavat hallinnolliset tiedot



Kuka jatkohankkeen tuottamia tietoja voi hyödyntää?

Isännöitsijät

Taloyhtiön hallinto
– omatoimi-
isännöitsijät

Pankit ja muut
luotonantajat

Osakkeenomistajat

Verohallinto –
Positiivinen
luottotietorekisteri

Muut tiedon
hyödyntäjät ja
jatkojalostajat

Huom. Tietoja ei luovuteta avoimesti, vaan käyttö edellyttää aina HTJ-lain käyttöehtojen täyttymisen.

Koskeeko ilmoitusvelvollisuus kaikkia taloyhtiöitä?

- Pienillä, **korkeintaan viiden huoneiston** yhtiöillä ei ole **velvollisuutta** ilmoittaa tietoja, jos niillä ei ole **huoneistokohtaista lainaa**.
 - Nämä yhtiöt **voivat** kuitenkin **ilmoittaa** tietoja MML:n **käyttöliittymän kautta 1.1.2026** alkaen (mahdollisesti jo 1.12.2025. jolloin avautuu taloudellisten tietojen ilmoittaminen)
- Tietoja ei tarvitse myöskään ilmoittaa, jos taloyhtiön huoneistot eivät ole normaalin vaihdannan piirissä eikä niillä ole huoneistokohtaista lainaa.
 - Esim. yhden omistajan hallinnassa olevat yhtiöt.
- **Huom!** Näissäkin tapauksessa tiedot on kuitenkin **ilmoitettava**, jos isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutetut tahot (osakkeenomistaja, välittäjä tai pantinhaltija) niitä **pyytää päivittämään** huoneistotietojärjestelmään.

Miten tietoja ilmoitetaan huoneistotietojärjestelmään

- Teknisen **rajapinnan** kautta (isännöintiohjelmista, jotka tukevat huoneistotietojärjestelmän rajapintaa)
- Maanmittauslaitoksen sivustolle toteutettavan **verkkokäyttöliittymän** kautta
 - Teknistä rajapintaa suositellaan taloyhtiöille, joiden tietoja hallinnoidaan isännöintijärjestelmässä.

Tietoja ilmoitetaan jatkossa vähintään kerran vuodessa, yhtiökokouksen jälkeen, tai muutoksen jälkeen (esim. lainan poismaksu)

Taloyhtiö vastaa tietojen oikeellisuudesta - Maanmittauslaitos ei käsittele tai tarkista ilmoitettuja tietoja → ei jonoja

Maanmittauksen tiedot **eivät korvaa virallista isännöitsijäntodistusta** ja sen antaa jatkossakin **isännöitsijä**

Mitä tietoja jatkossa ilmoitetaan?

- **Taloyhtiön vanhat** kunnossapito- ja muutostyöt
 - Ennen 30.6.2026 valmistuneet hankkeet
 - Voidaan syöttää minimitiedoin (nimi, toimenpidelaji, toteutusvuosi)
 - Syötetään ne tiedot, jotka kirjataan myös isännöitsijäntodistukseen
- **Taloyhtiön uudet** kunnossapito ja muutostyöt laajoin tiedoin (1.7.2026 jälkeen valmistuvat hankkeet)
- **Osakasremontit** laajoin tiedoin
 - Lain mukaan ilmoitettava 1.6.2023 jälkeen toteutetut
- **Kunnossapitotarveselvitykset (KPTS)**
- **Taloudelliset tiedot**
 - Pääomalainat ja lainaosuudet
 - Vastikkeet

Taloyhtiön kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittaminen

- **Vanhat** hakkeet voi ilmoittaa minimitiedoin
 - Hankkeen nimi
 - Pääasiallinen remontoitava asia (Toimenpidelaji)
 - Päättymisvuosi (Toteutusvuosi)
- **Uudet hankkeet** syötetään rakennusosalalla vakiintuneisiin nimikkeistöihin ja koodistoihin pohjautuen
 - Rakennusosat: Talo 2000
 - Lämpö, vesi, viemäri, ilmastointi: LVI2010
 - Sähköjärjestelmät S2022
 - Koodistojen osaaminen ei ole tarpeellista, sillä tieto syötetään selkokielisenä isännöintiohjelman tai MML:n käyttöliittymän kenttiin
- Tietoja voi muokata myöhemmin



Taloyhtiön uudet hankkeet

1.7.2026 tai sen jälkeen valmistuvat uudet hankkeet ilmoitetaan **laajoin tiedoin** eli ilmoitetaan vähintään:

PERUSTIEDOT

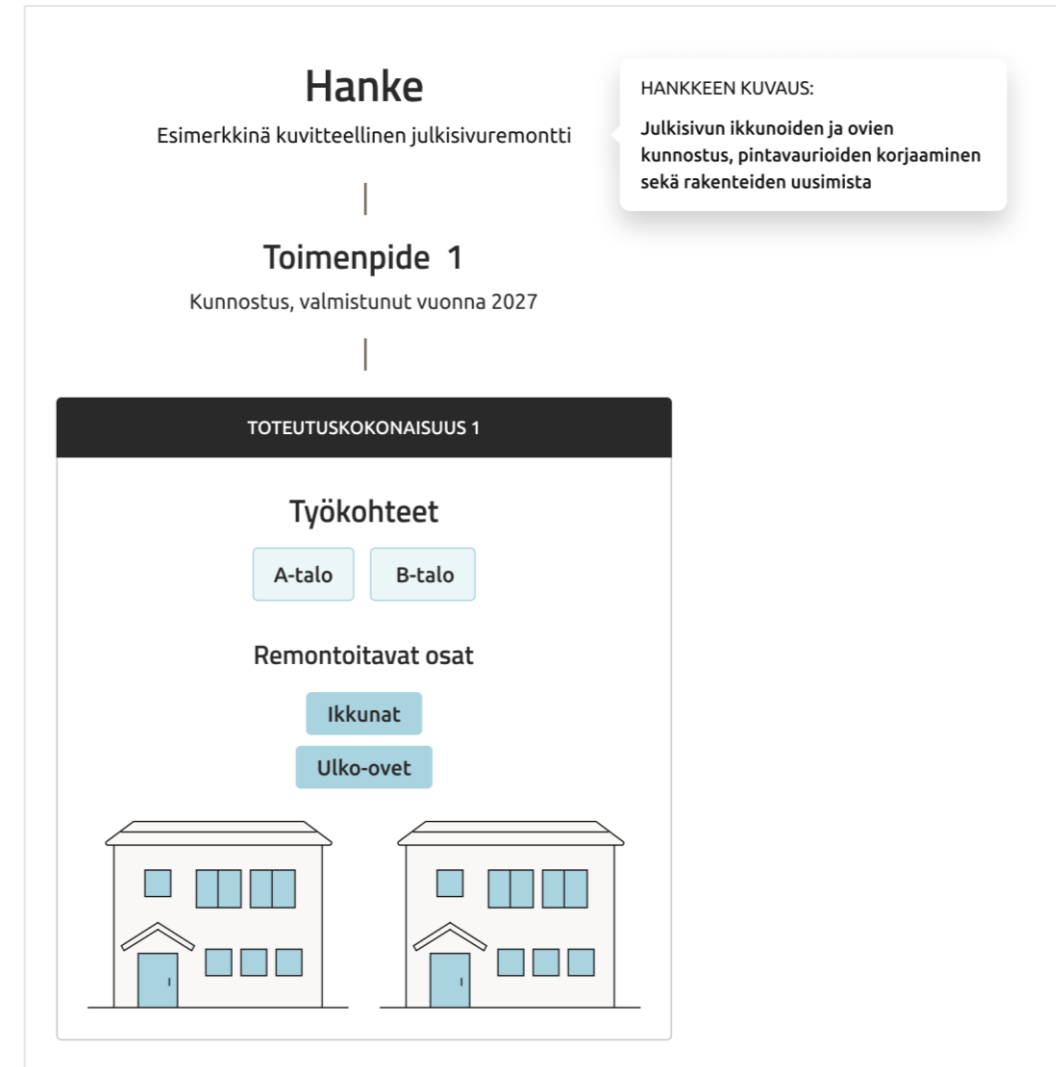
- Hankkeen nimi (ja vapaaehtoisena kuvaus)

TOIMENPIDE

- Toimenpidetyyppi
- Päättymisvuosi (Toteutusvuosi)
- Toimenpiteen vaihe (Elinkaaren vaihe)
- Toimenpiteen valvonta

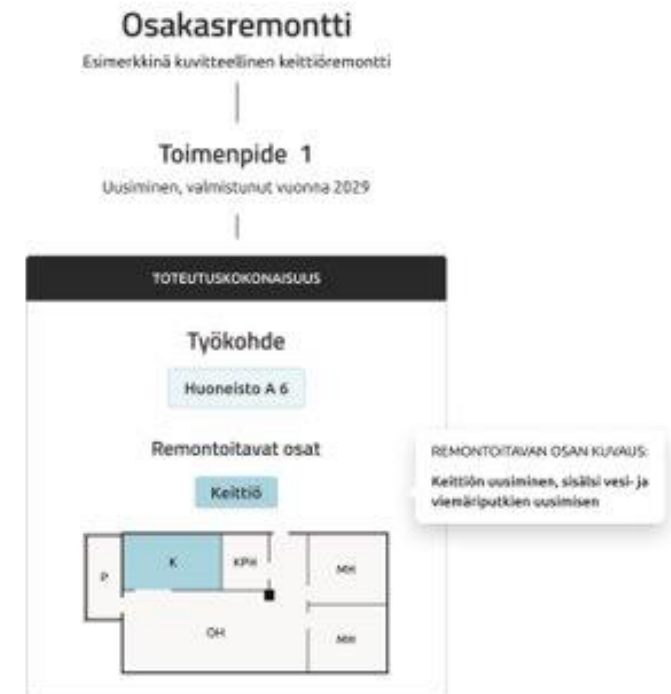
TOTEUTUSKOKONAISUUS

- Työkohde
- Remontoitava osa (Toteutusosatyyppi)
- Remontoitava osa tarkemmin (Toteutusosalaji)
 - Vastuu (Yhtiön vastuulla laji)



Osakasremontit ja niiden ilmoittaminen

- **Osakas** ilmoittaa remontin taloyhtiölle tai isännöitsijälle asunto-osakeyhtiölain mukaisesti kuten aiemminkin (jatkossa tietosisältöön kiinnitettävä huomiota)
- **Isännöitsijä** tai **taloyhtiön hallitus** ilmoittaa 1.6.2023 jälkeen tehdyt osakasremontit huoneistotietojärjestelmään laajoin tiedoin (nimikkeistö taloyhtiön hankkeiden kaltainen)
- Osakasremontteja voi ilmoittaa sen elinkaaren kahdessa vaiheessa
 - Päätetty toteuttaa (hallitus hyväksynyt)
 - Toteutettu (valmistunut)
- Jos hallitus ei hyväksy remontin toteuttamista, sitä ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.



Kunnossapitotarvetietojen (KPTS) ilmoittaminen

Huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan **minimissään** jokaisesta suunnitellusta toimenpiteestä:

- **Toimenpidelaji** (Pääasiallinen remontoitava asia)
- **Toteutusvuodet** (Suunniteltu alkamisvuosi*)

Vapaaehtoisesti voi antaa tietoja laajemminkin, mutta ne **eivät ole sellaisenaan siirrettävissä / kopioitavissa hankkeiksi**, vaan hankkeet tulee ilmoittaa omalla lomakkeellaan

Kunnossapitotarveselvityksen kentät ja niiden pakollisuus poikkeavat jossain määrin taloyhtiön kunnossapito- ja muutostöiden kentistä

Kunnossapitotarveselvitys 2032

Toimenpide	2032	2033	2034	2035	2036
Piharakennusten kunnostus			x		
Sähköautojen latauspisteiden asennus				x	
Julkisivun kunnostus ja vaurioiden korjaus					x

Taloudellisten tietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään

- **Pankit** ilmoittavat taloyhtiön uudisrakentamis- tai perusparannuslainasta
 - Aluksi 2025 pankit ilmoittavat kaikki taloyhtiöiden lainat, 1.12.2025 jälkeen noin viikon kuluessa
- **Taloyhtiö** / isännöitsijä ilmoittaa jaetaanko em. luotto osakeryhmille
 - (ei jaeta/tullaan jakamaan/on jaettu)
- Hankkeen valmistuttua **lainaosuudet** ilmoitetaan kaikille osakeryhmille, joita yhtiölaina koskee.
- **Taloyhtiö/** isännöitsijä ilmoittaa **hoitovastikkeet, pääomavastikkeet ja tonttivastikkeet**
 - Käyttökorvauksia ei ilmoiteta.
- **Ilmoitus** vähintään **kerran vuodessa** enintään kuukausi yhtiökokouksen jälkeen, tai **tietojen muuttuessa**
 - Tiedot välitetään [Positiiviseen luottotietorekisteriin](#), kun osakekirja on sähköistetty. Osuudet ilmoitetaan kaikille osakeryhmän omistajille.
- **Osakas** näkee ilmoitetut tiedot Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa.
 - **HUOM:** Ei ole virallinen ja täsmällinen 'lainaosuuslaskelma', **eikä korvaa isännöitsijäntodistuksen tietoja.**

Laissa määritetyt ilmoittamisaikataulut

Kunnossapito- ja muutostyötiedot taloyhtiöiltä

- **Rajapinnan** kautta ilmoittaminen
 - siirtymäaika 1.6.2025 – **30.6.2026**, jatkuva toimitus 1.7.2026 →
- **Käyttöliittymän** kautta ilmoittaminen
 - siirtymäaika 1.1.2026 – **30.6.2026**, jatkuva toimitus 1.7.2026 →

Lainat, lainaosuudet ja vastikkeet taloyhtiöiltä

- siirtymäaika 1.12.2025 – **30.6.2026**, jatkuva toimitus 1.7.2026 →

Lainatietojen toimitus **luotonantajilta**

- siirtymäaika 1.9.2025 – **30.11.2025**, jatkuva toimitus 1.12.2025 →