

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehityshanke



Jatkokehityshanke

- Maa- ja metsätalousministeriön 23.9.2021 asettama Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen (HTJ 2) -hanke
- Hankkeen kokonaistoimikausi on 27.9.2021–31.12.2026.
- Kokonaisvastuu hankkeesta ja HTJ:n lainsäädännöstä on Maa- ja metsätalousministeriöllä.
- Käytännön toteutuksesta vastaa Maanmittauslaitos.
- Hanke sisältyy Suomen kestävän kasvun suunnitelmaan
- Rahoitus EU:n elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF).



Mistä jatkokehittämisessä on kyse?

- Huoneistotietojärjestelmän jatkokehitysvaiheessa järjestelmään tuodaan taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja
- Hallinnollisilla tiedoilla tarkoitetaan:
 - taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja (vanhoja ja uusia)
 - kunnossapitotarveselvityksiä
 - osakkaiden muutostyötietoja (1.6.2023 alkaen)
 - taloyhtiölainoja ja lainaosuuksia
 - vastiketietoja
- Osittain samoja tietoja kuin isännöitsijäntodistuksella
- Huom! Isännöitsijäntodistuksen luovuttaa jatkossakin isännöinti.

Mitä hankkeella tavoitellaan?

- Tavoitteena on, että tietoja on mahdollista tulevaisuudessa hyödyntää:
 - asuntokaupassa
 - luotonannossa
 - vakuuksien hallinnassa
 - taloyhtiöiden hallinnassa
 - osakkaan omien huoneistojen hallinnassa
- Tietoja taloyhtiölainoista ja vastikkeista tarjotaan myös positiivisen luottotietorekisterin käyttöön
 - luotonantajille paremmat mahdollisuudet arvioida luotonhakijoiden maksukykyä
 - kotitalouksien velkaantumista voidaan seurata paremmin

Koskeeko velvollisuudet kaikkia yhtiöitä?

- Pienillä, korkeintaan viiden huoneiston yhtiöillä ei ole velvollisuutta ilmoittaa tietoja, jos niillä ei ole huoneistokohtaista lainaa.
 - Nämä yhtiöt voivat kuitenkin ilmoittaa tietoja 1.1.2026 alkaen.
- Tietoja ei tarvitse myöskään ilmoittaa, jos taloyhtiön huoneistot eivät ole normaalin vaihdannan piirissä eikä niillä ole huoneistokohtaista lainaa.
 - Esimerkiksi 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.

Ilmoitettavat kunnossapito- ja muutostyötiedot, kunnossapitotarveselvitykset sekä osakasremontit

- Vanhat toteutuneet talon arvoon vaikuttavat merkittävät remontit, (kuten isännöitsijäntodistuksessa)
 - voidaan ilmoittaa minimitiedoin
- Uudet remontit (1.7.2026 alkaen) ilmoitetaan laajemmin tiedoin nimikkeistöön ja koodistoon perustuvalla hierarkialla
- Kunnossapitotarveselvitys (suppeampi kokonaisuus edellisestä)
- Osakasremontit nimikkeistöön perustuen (1.6.2023 jälkeen toteutetut)

Taloyhtiön ilmoittamat vastikkeet

- Vastikkeina huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan kaikki varsinaiset vastikkeet sekä vastikkeeseen rinnastettavat käyttökorvaukset.
 - Pääomavastike
 - Hoitovastike
 - Tonttivastike
- Käyttökorvauksia kuten pyykkitupamaksuja ja saunavuoromaksuja ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään

Taloyhtiölainat

- Alkulatauksessa syksyllä 2025 pankit ilmoittavat kaikki taloyhtiöiden lainat
- Pankit ilmoittavat taloyhtiön uudesta lainasta ensimmäisen kerran luottosopimuksen tekopäivän jälkeen noin viikon kuluessa.
- Pankit ilmoittavat lainoista, joiden käyttötarkoitus on uudisrakentaminen tai perusparantaminen.
 - Korjausrakentaminen lasketaan mukaan perusparannuksiin.
- Taloyhtiö ilmoittaa jaetaanko luotto osakeryhmille
 - Ei jaeta
 - Tullaan jakamaan
 - On jaettu
- Jos laina jaetaan osakeryhmille, lainaosuudet ilmoitetaan niille osakeryhmille, joita yhtiölaina koskee.

Tietojen ilmoittaminen

- Taloyhtiöllä on kaksi tapaa ilmoittaa tietoja:
- 1) teknisen rajapinnan kautta (isännöintijärjestelmät)
2) verkkokäyttöliittymän kautta
 - Teknistä rajapintaa suositellaan taloyhtiöille, joiden tietoja hallinnoidaan isännöintijärjestelmässä.
- Tietoja ilmoitetaan jatkossa vähintään kerran vuodessa, yhtiökokouksen jälkeen.
- Pankit ilmoittavat taloyhtiöiden lainatiedot teknisen rajapinnan kautta
- Huom! Maanmittauslaitos ei käsittele tai tarkista ilmoitettuja tietoja
 - Näiden osalta ei siis ole erillistä käsittelyaikaa

Laissa määritellyt ilmoittamisaikataulut

Kunnossapito- ja muutostyötiedot taloyhtiöistä

- 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

- Lainatietojen toimitus luotonantajilta
 - siirtymäaika 1.9.2025 – 30.11.2025, jatkuva toimitus 1.12.2025 ->
- Lainaosuuksien toimitus taloyhtiöiltä
 - siirtymäaika 1.12.2025 – 30.6.2026, jatkuva toimitus 1.7.2026 ->