

Kysymyksiä webinaariin tuli paljon, joten kaikkiin vastaaminen vie odotettua pidempään aikaa. Pyrimme vastaamaan kysymyksiin maanantaihin 9.12.2024 mennessä.

Lisäkysymyksiä?

Voit olla yhteydessä yksityiskohtaisista kysymyksistä suoraan lomakkeella, joka ohjautuu suoraan asiantuntijoillemme. [Ota yhteyttä | Maanmittauslaitos](#)

1. Kysymys: Millä perusteella alle 5 huoneiston talojen ei tarvitse ilmoittaa tietoja?

Vastaus: Tämä ilmoitusvelvollisuus perustuu lakiin huoneistotietojärjestelmästä: 17 a § "Yhtiön tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tiedoista" <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230151#Pidm46263582908976>

2. Kysymys: Tarvitseeko keskinäisten kiinteistöosaakeyhtiöiden ilmoittaa näitä tietoja?

Vastaus: Jos keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön osakeluettelon ylläpito on huoneistotietojärjestelmässä, koskee ilmoitusvelvollisuus myös heitä.

3. Kysymys: Kuka ilmoittaa osakasmuutostyöt?

Vastaus: Isännöitsijä/taloyhtiön edustaja ilmoittaa osakasmuutostyöt huoneistotietojärjestelmään.

4. Kysymys: Onko kunnossapitotarveselvitykselle siis tulossa määrämuotoinen esittämistapa?

Vastaus: Kyllä. KPTS:stä ilmoitetaan selvityksen vuosi, sekä kustakin suunnitellusta toimenpiteestä kaksi tietoa: pääasiallinen remontoitava asia sekä suunniteltu aloitusvuosi. Halutessaan voi vapaaehtoisesti ilmoittaa tarkempiakin tietoja.

5. Kysymys: TY'n tehtävä on tarkistaa, että kaikki tiedot on kirjattu?

Vastaus: Kyllä, vastuu tietojen tarkistamisesta on taloyhtiöllä/isännöitsijällä.

6. Kysymys: Hankelistaus näyttää puutteelliselta, tuleeko sinne esim. muu korjaus?

Vastaus: Hankelistauksen luokittelu perustuu alan vakiintuneisiin nimikkeistöihin, Rakennusosiin Talo 2000, LVI-talotekniikkaan (Lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmastointijärjestelmiin) LVI2010 sekä sähköiseen talotekniikkaan (sähköjärjestelmiin) S2022. Lisätietoa löytyy HTJ-lain [asetusmuistiosta](#).

7. Kysymys: Voisiko tuota hankevalikkoa avata? Eli mitä vaihtoehtoja siellä on? Osakkaille pitää esittää asiat juuri niillä termeillä, joita he sitten jatkossa tarkastelevat MML:ta - vrt. linjasaneeraus / putkiremontti

Vastaus: Hankelistauksen luokittelu perustuu alan vakiintuneisiin nimikkeistöihin, Rakennusosiin Talo 2000, LVI-talotekniikkaan (Lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmastointijärjestelmiin) LVI2010 sekä sähköiseen talotekniikkaan (sähköjärjestelmiin) S2022. Lisätietoa löytyy HTJ-lain [asetusmuistiosta](#).

8. Kysymys /kommentti: Eihän kaikkia remontteja edes taloyhtiölle tarvitse kertoa... esim. Pintaremontti.

Vastaus: Remonteista tarvitsee ilmoittaa taloyhtiölle ne remontit, jotka koskevat taloyhtiön rakenteita. Taloyhtiölle voi ilmoittaa ne remontit, joista on hyötyä asunnon myyntitilanteessa.

9. Miten osakasilmoitukset menevät, jos vastuu yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaalla?

Vastaus: Remonteista tarvitsee ilmoittaa taloyhtiölle ne remontit, jotka koskevat taloyhtiön rakenteita. Taloyhtiölle voi ilmoittaa ne remontit, joista on hyötyä asunnon myyntitilanteessa. Osakas ilmoittaa remonteista taloyhtiölle ja taloyhtiö/isännöitsijä ilmoittaa ne huoneistotietojärjestelmään.

10. Miten kirjataan useamman as oy:n yhteiset tilat ja niiden korjaukset? (rasitesopimuksella tai yhteisjärjestelysopimuksella olevat)

Vastaus: Ilmoitukset tehdään taloyhtiökohtaisesti, huoneistotietojärjestelmä ei tunnista yhteiskäytössä olevia tiloja.

11. Mistä huoneistopohjat menevät osakasmuutososioon?

Vastaus: Huoneistoselitelämä tulee huoneistotietojärjestelmään yhtiöjärjestyksen perusteella. Joko kaupparekisteristä tai taloyhtiön ilmoittamana osakeluettelon siirrossa.

12. Maanmittauslaitoksella on varmaankin jatkuva puhelinneuvonta kysymyksiä varten?

Vastaus: Maanmittauslaitoksen tarjoama tukimuoto on vielä suunnittelussa, tiedotamme asiasta tuonnempana.

13. Maanmittauslaitoksella on tarvittava määrä henkilökuntaa? Tälläkin hetkellä tietojen käsittely ei suju!!!

Vastaus: "Huoneistotietojärjestelmän hakemusasiat ovat ruuhkautuneet ja ruuhka pyritään purkamaan kevääseen 2025 mennessä. Hakemusasioiden ruuhkalla ei ole ei ole vaikutuksia HTJ2-vaiheen ilmoituksiin, sillä MML ei tutki tai tarkista taloyhtiöiden ilmoittamia kunnossapito- ja muutostyötietoja. Näiden tietojen ilmoittamisen osalta vastuu oikeellisesta ja oikea-aikaisesta tietojen ilmoittamisesta on taloyhtiöillä itsellään."

14. Sen verran tarkennan, että mikäli keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö noudattaa osakeyhtiölakia, niin miten sitten? Tästä on tullut eriäviä tietoja.

Vastaus: Oleellista on, että kuuluuko keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö huoneistotietojärjestelmään, ei niinkään se mitä lakia yhtiö noudattaa. Uudet keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt kuuluvat automaattisesti huoneistotietojärjestelmään. Vanhat ennen vuotta 2019 perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat valita kuulumisestaan huoneistotietojärjestelmään.

15. Kun yhtiössä laina-aika loppuu, se tulee siis merkitä myös tuonne?

Vastaus: Kyllä, yhtiölainan tila on huoneistotietojärjestelmässä joko voimassa tai päättynyt.

16. Ohittaako yksikkömäärä pinta-alan?

Vastaus: Laskurissa on valittavissa, tehdäänkö vastikkeen laskenta osakemäärän vai pinta-alan mukaan.

17. Eikö esim. lainatietoja voi syöttää Excel muodossa?

Vastaus: Lainatietoja ei voi syöttää huoneistotietojärjestelmän käyttöliittymän kautta Excel-muodossa. Eikä tietoja voi tuoda muullakaan tiedostolla käyttöliittymään.

18. +

19. Miten huomioidaan osakkaille ilmoitettaessa jälkiasennushissien toteuttamiseen otettu laina? ?ääkö jakaminen manuaalisesti ainoaksi mahdollisuudeksi?

Vastaus: Hissiremonttien kustannusjaon avuksi ei toteuteta laskuria, joten kustannusten jako manuaalisesti jää ainoaksi vaihtoehdoksi. Ainakin osa hissitoimittajista avustaa laskelman teossa.

20. Ilmoitetaanko lainaosuudet todellakin kuukausittain?

Vastaus: Lainaosuudet voi halutessaan ilmoittaa kuukausittain, mutta minimivaatimus on ilmoittaa ne vuosittain tai silloin, jos joku pyytää niiden päivittämistä esim. asuntokauppatilanteessa.

21. Pitääkö lainatiedot päivittää kuukausittain, lainaahan tyypillisesti lyhennetään?

Vastaus: Lainaosuudet voi halutessaan ilmoittaa kuukausittain, mutta minimivaatimus on ilmoittaa ne vuosittain tai silloin, jos joku pyytää niiden päivittämistä esim. asuntokauppatilanteessa.

22. Voiko lainatiedot jättää pois issarista, kun tiedot ovat MML:lla?

Vastaus: Isännöitsijäntodistusta tarvitaan edelleen eli se ei ole poistumassa huoneistotietojärjestelmän myötä.

23. Oliko erimääräiset jyvitykset hoito ja rahoitusvastikkeissa miten säädettävissä ohjelmaan syöttämisessä.. Näitähän on merkittävästi nykyään, autopaikka osakkeet ja niin edelleen esim.

Vastaus: Hoito- ja pääomavastikkeet ilmoitetaan erikseen. Kummallekin on mahdollista syöttää juuri kyseistä vastiketta koskevat jyvitykset.

24. Energiatodistus, nyt ilmoitus ARA:lle. Tuleeko tämäkin tähän järjestelmään?

Vastaus: Energiatodistus ei ole tulossa mukaan huoneistotietojärjestelmään.

25. Tunnistaako käyttöliittymä mahdollisuuden maksaa puolikas kertasuorituksena ja puolikas jatkossa POV? Isoissa remonteissa tämä on käytössä.

Vastaus: Kyllä tunnistaa. Mitä tahansa ylimääräisiä lainanlyhennyksiä osakkaat tekevätkin, ne pystyy käyttöliittymässä ilmoittamaan.

Jatkokommentti: Hyvä kysymys - ja puolikkaan lisäksi myös muita osuuksia on käytössä ja niiden mahdollisuus hyvä huomioida.

26. Vajaan kuukauden kesti osakekirjan vaihto Htj:hin.

Vastaus: Verkkosivuilla näkyy keskimääräinen käsittelyaika; todellinen käsittelyaika voi olla nopeampikin, kuten tapauksessanne on ollut.

27. Voisiko osakerekisteröintihakemus olla rakenteinen - tähdellä merkityt kentät ovat pakollisia? Vrt. OmaVero? Oman omistukseni sain rekisteröityä elokuussa yhdessä päivässä asioimalla vähemmän ruuhkaisessa toimipisteessä ja hakemus oli oikein täytetty...

Vastaus: MML kehittää digitaalisia hakemusten rekisteröintipalveluja avaamalla rajapintoja ammattitoimijoiden käyttöön. Tarkoituksena on, että suuri osa hakemuksista saadaan vireille asuntokaupan yhteydessä automaattisesti asuntokauppal palvelun kautta. Ensimmäiset hakemukset tätä kautta tulevat vireille arviolta tammikuussa 2025. Myöhemmin tavoitteena on myös rekisteröinnin

automatisointi niissä tapauksissa, joihin ei liity enää paperista osakekirjaa.

Asiakas voi myös myöhemmin hakea omistuksen rekisteröintiä paperiseen osakekirjaan perustuviin omistuksiin Asiointipalvelusta.

Voit lukea aiheeseen liittyvän 22.8.2024 julkaistun blogikirjoituksen, jossa Tiina Lokka-Lepistö ja Pauliina Heikkilä Maanmittauslaitokselta avaavat kehittämistä:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/digipaiva24/blogi>

28. Kuolinpesältä poistuu edelleen osoite - koska tämä asia korjaantuu?

Vastaus: Vainajan viimeisen Väestötietojärjestelmässä olevan osoitteen näkyminen huoneistotietojärjestelmässä on kehityksessä ja siis työn alla, tarkkaa aikataulua vainajan osoitetiedon "palautumisesta" ei ole vielä mahdollista antaa. Tavoitteena on kuitenkin saada osoiteyhteys toimimaan alkuvuodesta 2025.

29. Onko käyttöliittymää omien tietojen päivitykseen.

Vastaus: Osakkeenomistaja voi tällä hetkellä ilmoittaa omat, muuttuneet yhteystietonsa Maanmittauslaitokselle verkkolomakkeella <https://www.maanmittauslaitos.fi/osakehuoneiston-omistajan-yhteystiedot>. Myöhemmin Maanmittauslaitoksen asiointipalvelun (<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/asiointipalvelu-henkiloasiakkaille>) kautta voi itse ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä olevia yhteystietoja sekä hakea omistuksen rekisteröintiä paperiseen osakekirjaan perustuviin omistuksiin.

30. Korjausvelan määrä taloyhtiössä ei liene kovin yksiselitteisesti laskettavissa, vaikka sitä tietoa lupailaan saatavaksi jatkossa HTJ:stä. Pitäisi kaikesti olla tieto määriteltynä mikä olisi se tavoitetaso, johon korjausvelkaa eli eroa vallitsevaan tasoon verrataan? Eri tilanteissa eri taloyhtiöillä on hyvin erilaiset tavoitetasot. Miten ne erot huomioidaan laskettaessa korjausvelkaa? Korjausvelkaa parempi terminä olisi korjausvaje, sillä sinänsä velkaa ei kukaan ole kenellekään tuon korjausvajeen tiimoilta.

Vastaus: Yksittäisen taloyhtiön korjausvajeen, tai korjausvelan tarkempi hahmottaminen edellyttää laajempaa vertailua vastaaviin taloyhtiöihin sekä myös niissä toteutettujen remonttien kustannuksiin. Kustannuksiin huoneistotietojärjestelmä ei nyt kerättävin tiedoin tarjoa jatkossakaan vertailudataa, joten sikäli tuo korjausvaje voisi olla parempi termi. Korjausvelka-termi taitaa kuitenkin olla laajemmin ainakin mediassa käytetty.

31. En ehtinyt alusta saakka mukaan. Saisiko tämän webinaarin loppuksi chatiin linkin sijaintiin, josta aineistot löytyvät?

Vastaus: Esitysmateriaali, tallenne sekä kysymykset vastauksineen lisätään tapahtuman jälkeen osoitteeseen www.osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit

32. Kuka neuvoo surun keskellä kp. edustajia? Ovat usein vanhoja ja suhteellisen digitaidottomia!

Vastaus: Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelu neuvoo kuolinpesän edustajia huoneistotietojärjestelmään ja muihin Maanmittauslaitoksen vastuulla oleviin asioihin liittyen. Ohjeita löytyy laajasti ja tullaan julkaisemaan lisää Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla. Mutta kuten on tiedossa, sähköiset palvelut, tekoäly tai automaatio eivät korvaa myötätuntoa ja henkilökontaktia asiakaspalvelussa.

33. Eikö uusi osoite päivity Digi- ja väestötietorekisteristä MML:lle?

Vastaus: Osakkeenomistajan osoitetiedot päivittyvät huoneistotietojärjestelmään väestötietojärjestelmästä (VTJ), kun omistaja on tehnyt osoitteenmuutoksen Digi- ja väestötietovirastolle (DVV).

Kuitenkin, mikäli osakkeenomistaja on ilmoittanut Maanmittauslaitokselle huoneistotietojärjestelmään, että haluaa käyttää yhteystietonaan jotakin muuta postiosoitetta kuin väestötietojärjestelmän mukaista osoitettaan, ei osakkeenomistajan osoitetieto tällöin päivity VTJ:stä. Näissä tilanteissa osakkeenomistajan tulee itse muistaa ilmoittaa yhteystietojensa muutoksesta Maanmittauslaitokselle. Esimerkiksi, jos osakkeenomistajalla on ollut huoneistotietojärjestelmässä tällainen väestötietojärjestelmään kirjatusta osoitteesta poikkeava postiosoite ja hän haluaa osoitteensa päivittyvän jatkossa väestötietojärjestelmästä, tulee hänen ilmoittaa tästä muutoksesta Maanmittauslaitokselle. Näin osoitetieto päivittyy taas jatkossa huoneistotietojärjestelmään DVV:n ylläpitämästä väestötietojärjestelmästä. Lomake huoneistotietojärjestelmässä olevien yhteystietojen muuttamiseksi löytyy Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta:

<https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/hakemuslomakkeet-ja-postitusosoitteet/ilmoitus>

34. Miksi htj:n ilmoituksen yhteydessä tippuu kuolinpesän osoitetieto pois?

Vastaus: Vainajan VTJ-osoite poistuu (henkilön kuoleman jälkeen) huoneistotietojärjestelmästä järjestelmäteknisistä syistä. Osoitetiedon jatkuvuus kuoleman jälkeen on työn alla kehittäjillämme. Kuitenkin tavoitteena on myös se, että

kuolinpesän edustaja ilmoittaa kuolinpesän yhteystiedot huoneistotietojärjestelmään, koska tämä annettu uusi yhteystieto ja yhteyshenkilötieto on ajantasaisempi ja näin taloyhtiöviestintä kulkee pesän edustajalle/edustajille varmemmin.

35. Varmistus jos on tehty remontti v. 2020 niin tarvitseeko ilmoittaa vai ei?

Huom. ei isännöitsijää

Vastaus: Huoneistotietojärjestelmään kannattaa vanhoina remonteina ilmoittaa ne, jotka näkyvät isännöitsijäntodistuksella ja joiden tieto olisi tärkeä näkyä esim. pankeille tai kiinteistönvälittäjille. Mikäli kyseessä on vanha taloyhtiö, jossa on esim. tehty putkiremontti vuonna 1960-luvulla ja 2010-luvulla, näistä voi ilmoittaa vain viimeisimmän.

36. Lainaosuudet eivät aina mene pinta-alan tai osakkeiden lukumäärän perusteella. joitain remonteja voidaan jakaa huoneistokohtaisesti.

Vastaus: Käyttöliittymässä pääsee hyödyntämään helposti pinta-alaa tai osakkeiden määrää tilanteissa, jossa jompikumpi niistä on veloituspisteena. Jos veloituspiste on jokin muu, pääsee nekin käyttöliittymässä syöttämään yksikkömääräksi manuaalisesti.

37. Ilmoitetaanko useamman omistajan huoneistoissa lainaosuudet osakaskohtaisina osuuksina vai kaikille koko lainamäärä?

Vastaus: Lainaosuudet ilmoitetaan huoneistokohtaisina (osakeryhmä), ei osakaskohtaisina. Huoneistotietojärjestelmässä yhdellä osakeryhmällä voi olla korkeintaan yksi lainaosuus yhtiölainaa kohti.

38. Mitä kaikkea ulkopuolinen pääsee näkemään toisesta yhtiöstä, jos esim. kiinnostaa asuntokauppa ko. Talosta?

Vastaus: Tällä hetkellä ulkopuolinen ei voi tarkastella Asiointipalvelussa muita, kuin omia sähköisiä omistuksiaan. Ensi vuonna Asiointipalveluun tulevassa päivityksessä toteutetaan "Kaikki huoneistot"- haku, jolla ulkopuolinen pääsee näkemään haluamastaan yhtiöstä ja osakehuoneistosta perustiedot (yksilöinti, taloyhtiön nimi ja y-tunnus, osakeryhmän osoite, osakeryhmätunnus, osakesarja, osakkeiden lukumäärä ja osakkeiden muoto).

39. Mistä voi tilata uutiskirjeen. laitatteko linkin tänne.

Vastaus: Maanmittauslaitoksen uutiskirjeen voi tilata tämän linkin kautta: <https://uutiskirje.maanmittauslaitos.fi/>.

40. Voisiko niistä nimikkeistöistä saada vielä laajemmat esimerkit.

Vastaus: Nimikkeistö tullaan julkaisemaan Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla ensi vuoden aikana tällä sivulla <https://www.maanmittauslaitos.fi/taloyhtioiden->

hallinnolliset-tiedot. Toistaiseksi HTJ2-dokumentaatio elää vielä jonkin verran ja sitä päivitetään noin kerran kuukaudessa ja dokumentaatiota jaetaan sähköpostilistan kautta. Voit ilmoittautua huoneistotietojärjestelmän dokumentaation jakelulistalle lähettämällä sähköpostia osoitteeseen verkkopalvelut@maanmittauslaitos.fi otsikolla “Huoneistotietojärjestelmän isännöinnin dokumentaatio”. Ilmoita viestin sisällössä nimesi, organisaatiosi ja sähköpostiosoite, johon haluat tiedon dokumentaatiosta. Ilmoittautumisen jälkeen saat noin kerran kuussa sähköpostia, jossa kerrotaan huoneistotietojärjestelmän kehittämisen tilanteesta sekä annetaan linkki latauspalveluun, josta saa viimeisimmän dokumentaation ladattua.

41. Voiko asunnonostaja tarkistaa as. oy tietoja?

Vastaus: Tällä hetkellä Asiointipalvelusta voi tarkastella vain omien osakehuoneistojen tietoja, joilla on sähköinen omistajamerkintä. Ensi vuoden alun päivityksessä Asiointipalveluun ollaan toteuttamassa “Kaikki huoneistot”- haku, jota kautta kirjautunut käyttäjä voi etsiä taloyhtiön y-tunnuksella osakehuoneistoja ja tarkastella niiden perustietoja ja ostaa tulosteita.

42. Mistä voi tilata uutiskirjeen. laitatteko linkin tänne.

Vastaus: Tässä linkki <https://uutiskirje.maanmittauslaitos.fi/>

43. Tuleeko kokouksen tallenne sähköpostiin?

Vastaus: Esitysmateriaali, tallenne sekä kysymykset vastauksineen lisätään tapahtuman jälkeen osoitteeseen www.osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit