

Huoneistotietojärjestelmä laajenee

Taloyhtiöiden uudet
ilmoitusvelvollisuudet
huoneistotietojärjestelmään

Taloyhtiö 2025 -tapahtuma
Olympiastadion 1.10.2025

Jarmo Pekkarinen
Maanmittauslaitos



Esityksen sisältö

- Taustaa huoneistotietojärjestelmälle
- Uusien tietojen ilmoittamisen tavoitteet
- Kuka vastaa tietojen ilmoittamisesta
- Mitä tietoja ilmoitetaan
- Aikataulut
- Miten tietoja ilmoitetaan
- Tietojen hyödyntäminen
- Mistä lisätietoa



Laki, vastuut, toteutus ja rahoitus huoneistotietojärjestelmän taustalla

Laki huoneistotietojärjestelmästä tuli voimaan 1.1.2019, muutos 1.6.2023

Lainsäädännön kokonaisvastuu on **Maa- ja metsätalousministeriöllä (MMM)**

Käytännön toteutus **Maanmittauslaitoksen (MML)** toimesta kahdessa vaiheessa:

- 1. Vaihe:** osakeluetteloiden siirto ja omistuksen rekisteröinti
 - Siirto tuli olla tehtynä 31.12.2023 mennessä (yli 94 % siirrettynä)
 - **Osakkeenomistajilla** siirrosta **10 vuotta** aikaa rekisteröidä omistuksensa (sähköistää osakekirja)
- 2. Vaihe:** hallinnollisten tietojen ilmoittaminen
 - **Pohjatietojen ilmoittaminen 30.6.2026 mennessä, tämän jälkeen tietojen jatkuva ylläpito**
 - Ei edellytä toimenpiteitä osakkailta
 - Ei erillistä käsittelyä Maanmittauslaitoksella → ei aiheuta jonoja
 - Kehitys HTJ2-hankkeessa rahoitetaan EU:n elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF)

Taustaa huoneistotietojärjestelmän laajenemiselle

- Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisessä (31.12.2023 päättyneessä) vaiheessa saatiin siirrettyä keskitettyyn tietovarastoon perustiedot taloyhtiöistä ja osakeryhmistä
- Asunto-osakkeet ovat suurin suomalainen yksityisomistuksessa oleva varallisuus (yli **90 000** yhtiötä ja lähes **1,9 milj.** osakeryhmää)
- Erilaisten tietojen ylläpitovastuu on ollut määrättyä, mutta pirstoutunutta (isännöinti, oto-isännöinti, hallitus)
- Puuttunut vakioitu malli remontti-, kunnossapitotarve- vastike- ja lainatietojen kertomiseksi ja vertailemiseksi
- Tietojen siirto eri toimijoiden välillä manuaalista
- Taloudellisten kokonaisvastuiden hahmottaminen vaikeaa

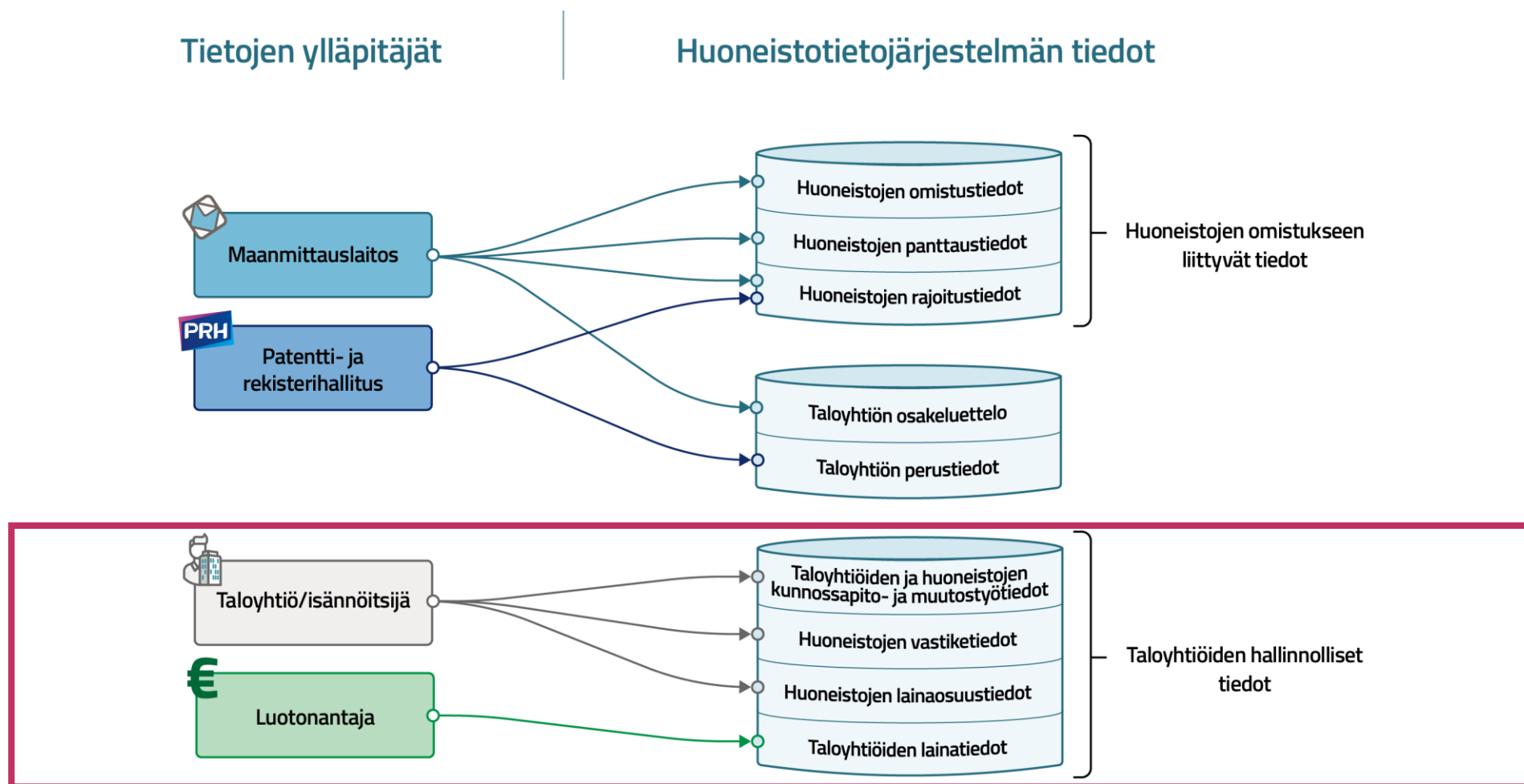
Nykytilanne: tietoja kopioidaan käsin eri järjestelmiin



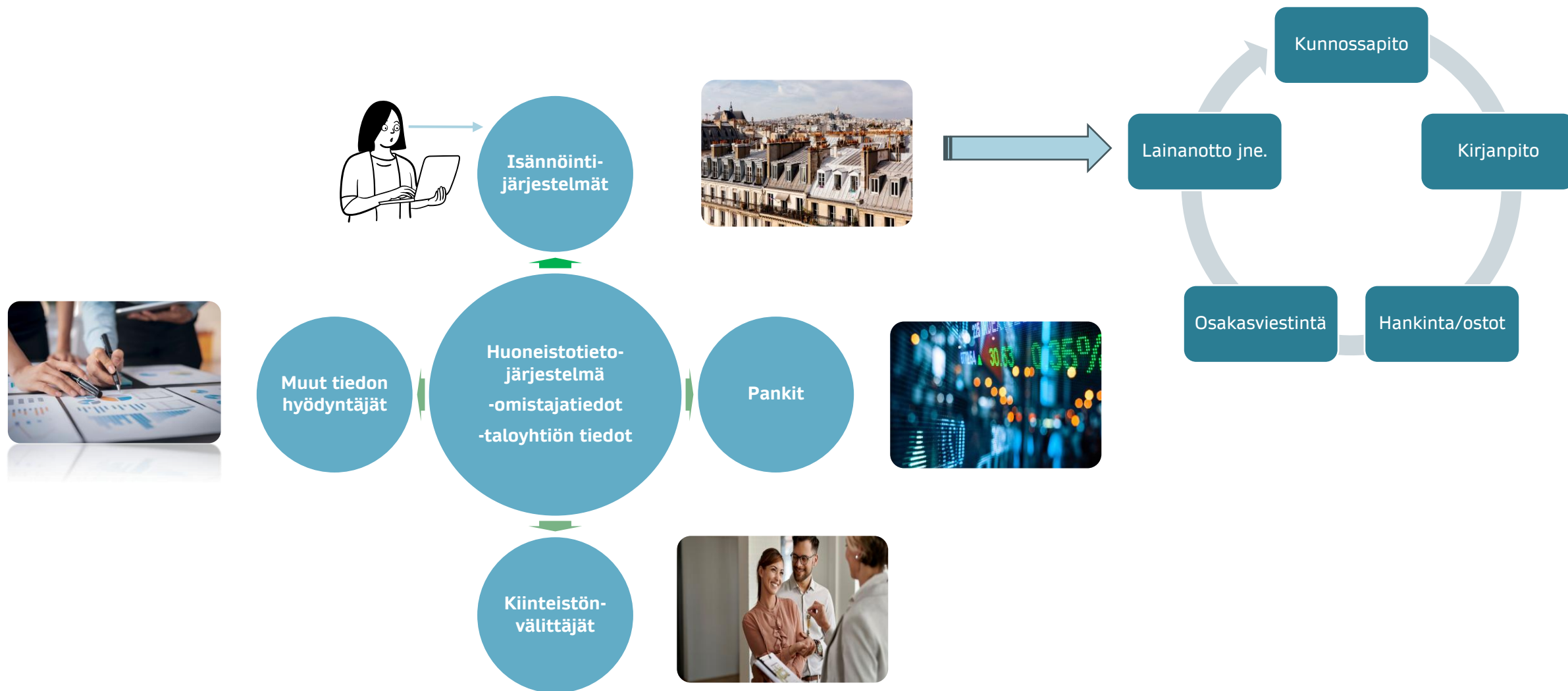
Huoneistotietojärjestelmän uudet tavoitteet

- Tavoitteena on, että tietoja on mahdollista tulevaisuudessa hyödyntää:
 - asuntokaupassa (kiinteistönvälittäjät)
 - luotonannossa (pankit)
 - vakuuksien hallinnassa (pankit, isännöinti)
 - taloyhtiöiden hallinnassa (isännöinti, taloyhtiön hallitus)
 - osakkaan omien huoneistojen hallinnassa (osakkaat)
 - viranomaistoiminnassa (esim. tilastointi)
- Tietoja taloyhtiölainoista ja vastikkeista tarjotaan myös positiivisen luottotietorekisterin käyttöön
 - luotonantajille paremmat mahdollisuudet arvioida luotonhakijoiden maksukykyä
 - kotitalouksien kokonaisvelkaantumista voidaan seurata paremmin

Uusia tietoja huoneistotietojärjestelmään



Tavoitetilä: Tieto luodaan kerran, jonka jälkeen se virtaa rajapintojen kautta järjestelmien välillä



Vastuut tietojen ilmoittamisessa

- Vastuu tietojen ilmoittamisesta on **taloyhtiöllä** (isännöitsijä, taloyhtiön hallitus)
- Ilmoittamisen voivat tehdä:
 - **isännöitsijä**, asemavaltuutuksen perusteella
 - taloyhtiön **allekirjoitusoikeudellinen** henkilö
 - esim. hallituksen puheenjohtaja, isännöitsijä
 - henkilö, jolle on myönnetty **suomi.fi-valtuus**
 - valtuus on mahdollista myöntää myös vain lukuoikeuksin
- **Osakas** ilmoittaa edelleen omat remonttinsa **taloyhtiölle** (isännöitsijä tai hallitus) ja **taloyhtiön edustaja** vastaa tietojen ilmoittamisesta huoneistotietojärjestelmään
- **Henkilötietojen ylläpito PRH:ssa olennaista!!** (YTJ-palvelu)

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 1.12.2025 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 (esim. vuokrakohteet).
- **Huom!** Näissäkin tapauksessa tiedot on kuitenkin ilmoitettava, jos isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutetut tahot (osakkeenomistaja, kiinteistönvälittäjä tai pantinhaltija) niitä **pyytää päivittämään** huoneistotietojärjestelmään.

Mitä uusia tietoja huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan?

- **Taloyhtiön vanhat** kunnossapito- ja muutostyöt
 - Ennen 30.6.2026 valmistuneet hankkeet
 - Voidaan syöttää minimitiedoin
 - Syötetään vastaavat tiedot kuin isännöitsijäntodistuksella
- **Kunnossapitotarveselvitykset (KPTS)**
- **Taloyhtiön uudet** kunnossapito- ja muutostyöt laajoin tiedoin (1.7.2026 jälkeen valmistuvat hankkeet)
- **Osakasremontit** laajoin tiedoin
 - Lain mukaan ilmoitettava 1.6.2023 jälkeen toteutetut
- **Taloudelliset tiedot**
 - Pääomalainat ja lainaosuudet
 - Vastikkeet

Milloin tiedot ilmoitetaan?

Kunnossapito- ja muutostyötiedot **taloyhtiöiltä**

- Rajapinnan kautta ilmoittaminen (isännöintiohjelmistot)
 - **1.6.2025 – 30.6.2026**, **jatkuva ilmoittaminen 1.7.2026 ->**
- Käyttöliittymän kautta ilmoittaminen (MML käyttöliittymä)
 - **1.12.2025 – 30.6.2026**, **jatkuva ilmoittaminen 1.7.2026 ->**

Lainat, lainaosuudet ja vastikkeet **taloyhtiöiltä**

- **1.12.2025 – 30.6.2026**, **jatkuva ilmoittaminen 1.7.2026 ->**
- *Ilmoitetaan viimeistään 1 kk yhtiökokouksen jälkeen, tai tietojen muuttuessa*

Lainatietojen toimitus **luotonantajilta**

- **1.9.2025 – 30.11.2025**, **jatkuva ilmoittaminen 1.12.2025 ->**

Miten tietoja voi ilmoittaa?

- Taloyhtiöllä on kaksi vaihtoehtoa tietojen ilmoittamiseen:
 - 1) Käyttämänsä isännöintijärjestelmän **rajapintapalvelun** kautta
 - 2) Maanmittauslaitoksen maksuttoman **käyttöliittymän** kautta (1.12.2025 jälkeen)
- **Taloyhtiö vastaa tietojen oikeellisuudesta –**
Maanmittauslaitos ei käsittele tai tarkista ilmoitettuja tietoja
 - Näiden osalta ei siis ole erillistä käsittelyaikaa eikä siten myöskään jonoja
 - Tietoja voi tarvittaessa täydentää ja muokata

Tietoja ilmoitetaan jatkossa vähintään kerran vuodessa, yhtiökokouksen jälkeen.

Huoneistotietojärjestelmän tietopalvelut

Keväällä 2026 tulee käyttöön myös Huoneistotietojärjestelmän hallinnollisten tietojen tietopalvelut

Huoneistotietojärjestelmään tuotuja ei luovuteta avoimesti, vaan käyttö edellyttää **aina HTJ-lain käyttöehtojen täyttymisen** (sekä yleensä erillisen sopimuksen Maanmittauslaitoksen kanssa). Tietoa voivat saada:



Tulevaisuudessa kenties mahdollista saada myös ns. anonymisoitua tietoa laajemmin hyödynnettäväksi ja päätöksenteon tueksi. Asia edellyttää lakimuutosta

Lisätietoa löydät

- Maanmittauslaitoksen asiointipalvelusta
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa>
 - Asiointipalvelu palvelee taloyhtiöitä ja yksittäisiä osakkaita
 - Palvelut laajenevat 1.12.2025 ja osakkaiden osoitetietojen ilmoittamisen osalta alkuvuodesta 2026
- Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/taloyhtioiden-hallinnolliset-tiedot>
- Muista myös tilata Maanmittauslaitoksen uutiskirje:
 - <https://uutiskirje.maanmittauslaitos.fi/>
- Järjestämme webinaareja ja koulutusta – seuraa tapahtuma-kalenteria:
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/tapahtumat>



Kiitos!



Jarmo.pekkarinen@maanmittauslaitos.fi



Tunnetemme Maan – turvaamme tulevaisuutta

