



hausvise

Huoneistotietojärjestelmä – Missä mennään HTJ2:n kanssa?

Simo Hirvonen, Visma Sirius

Markus Tast, Maanmittauslaitos

Hausvise koulutuspäivä 6.11.2024,

Tampere, Sokos Hotel Ilves

Mikä huoneistotietojärjestelmä?

- Maanmittauslaitoksen ylläpitämä valtakunnallinen sähköinen rekisteri, joka otettiin käyttöön 1.1.2019.
- Järjestelmässä tiedot
 - taloyhtiöistä ja niiden osakehuoneistoista
 - osakehuoneistojen omistuksista, panttauksista ja rajoituksista.
- Paperisista osakekirjoista luovutaan ja osakehuoneiston omistusoikeuden osoittaa merkintä rekisterissä.
- Huoneistotietojärjestelmästä ja sen käyttöönotosta säädetään lailla.
- Taloyhtiöiden tuli siirtää osakeluettelot 31.12.2023 mennessä huoneistotietojärjestelmään.



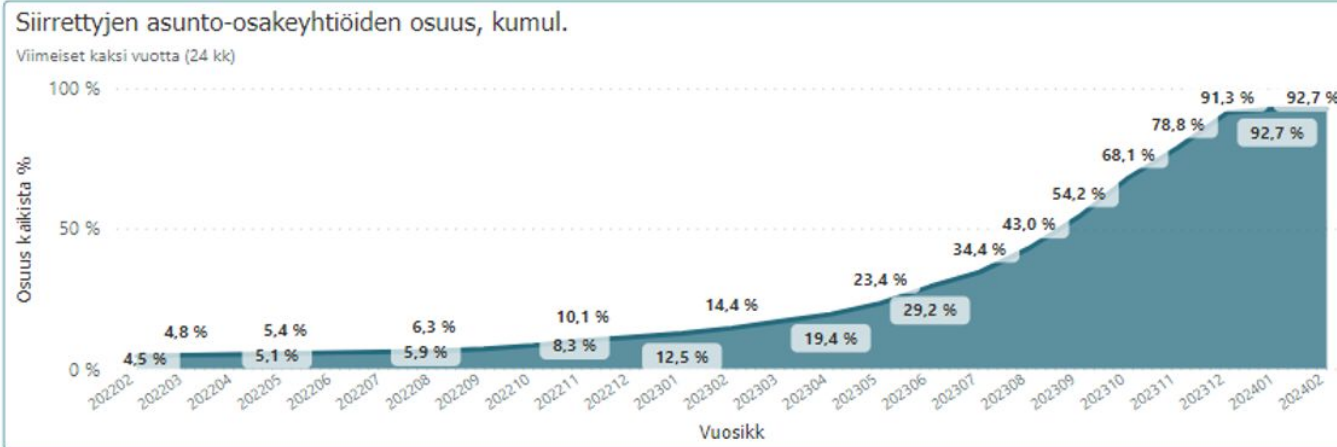
Huoneistotietojärjestelmän avainluvut

Siirretyt vanhat taloyhtiöt yhteensä 82 670 kpl

- Siirretyt vanhat asunto-osakeyhtiöt 82 010 kpl
- Siirretyt keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt 660 kpl

Taloyhtiöt huoneistotietojärjestelmässä 89 071 kpl

Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden sähköistymisaste 95 %



Osakeryhmät huoneistotietojärjestelmässä 1 836 826 kpl

- Sähköiset osakeryhmät 363 974 kpl

Osakeryhmien sähköistymisaste 20 %



Jatkokehityshanke

- Maa- ja metsätalousministeriö asetti Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen (HTJ 2) -hankkeen 23.9.2021.
- Hankkeen kokonaistoimikausi on 27.9.2021–31.12.2026.
- Jatkokehittämishanke käsittää taloyhtiöiden hallinnollisten ja taloudellisten tietojen saatavuuden parantamisen, tietomäärittelyiden valmistelun sekä Maanmittauslaitoksen toteutushankkeen ohjauksen ja seurannan.
- Kokonaisvastuu hankkeesta ja HTJ:n lainsäädännöstä on maa- ja metsätalousministeriöllä.
- Käytännön toteutuksesta vastaa Maanmittauslaitos.



Jatkokehityshanke

- Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishanke sisältyy digitalisaatiohankkeena Suomen kestävän kasvun suunnitelmaan
- Hankkeen rahoitus EU:n elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF).
- Rahoitus kohdentuu taloyhtiöiden hallinnollisen tiedon saatavuuden parantamiseen.

Mistä jatkokehittämisessä on kyse?

- 1 Laajennetaan HTJ kattamaan taloyhtiölainatiedot, vastikkeet sekä kunnossapito- ja muutostyötiedot vakioidulla tietosisällöllä.
- 2 Tietoja mahdollista hyödyntää asuntokaupassa, luotonannossa, vakuushallinnassa, taloyhtiöiden hallinnossa sekä osakkaan omien huoneistojen hallinnassa
- 3 Voidaan tarjota taloyhtiölainatietoja positiivisen luottotietorekisterin käyttöön
- 4 Mahdollistetaan monipuoliset huoneistotietoja koskevat palvelut eri toimijoille

HTJ tavoitetilassa

- 1 Taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen käsittely ja välittäminen on sujuvaa eri toimijoiden välillä.
- 2 Eri toimijoiden ylläpitämä tieto saadaan keskenään vertailukelpoiseksi ja yhteen toimivaksi.
- 3 Tiedot eri toimijoiden (pankit, isännöinti, taloyhtiöt) tietojärjestelmistä kootaan huoneistotietojärjestelmään.
- 4 Taloyhtiölainoille on luotu keskitetty rekisteri, ja niiden osuudesta saadaan riittävästi tietoa kotitalouksen velkaantumista tarkasteltaessa.

Uusi tietosisältö, taloyhtiön hallinnolliset tiedot

Isännöitsijäntodistuksella olevia tietoja



- **Kunnossapito- ja muutostyöt**

- Tehdyt remontit (kuten nykyisellä isännöitsijäntodistuksella)
- Tulevat remonttihankeet (laajempi, rakenteinen tietosisältö)
- Yhtiökokouksessa hallituksen esittämät kunnossapito- ja muutostyöt (KTPS)
 - KTPS = kunnossapitotarveselvitys
- Osakkaan toteuttamat kunnossapito- ja muutostyöt
 - Yhtiö kirjaa HTJ:än osakkaan ilmoituksen perusteella

Huom! Isännöitsijäntodistuksen luovuttaa jatkossakin isännöinti.

- **Positiivisen luottotietorekisterin edellyttämät tiedot**

- Yhtiölainat
- Osakkaiden lainaosuudet (sähköinen omistajamerkintä)
- Kaikki vastikkeet tai niihin rinnastettavat käyttökorvaukset



Uusi tietosisältö Hausvisessa

Hausvisessa on jo nyt mahdollista ilmoittaa vanhoja kunnossapitohankkeita. HTJ-toimintoja kehitetään jatkuvasti määräaikataulua silmällä pitäen.

Taloyhtiöiden hallinnon velvollisuudet

- Taloyhtiöiden tulee ilmoittaa tiedot kunnossapitotarveselvityksistä sekä kunnossapito- ja muutostyöhankkeista.
- Ilmoitusvelvollisuus ei koske taloyhtiöitä, joissa on korkeintaan viisi hallintakohdetta ja joissa ei ole lainkaan osakkaille jyvitetäviä lainoja.
- Yhden omistajan omistamien taloyhtiöiden, jotka ovat esimerkiksi vuokrauskäytössä eivätkä normaalin vaihdannan piirissä, ei tarvitse ylläpitää hallinnollisia tietoja huoneistotietojärjestelmässä, mikäli ei ole osakeryhmäkohtaisia lainaosuuksia.
- Mikäli joku, joka on oikeutettu isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen, haluaa tietojen päivittämistä huoneistotietojärjestelmään, on tiedot kuitenkin ilmoitettava.

Pankeilta saatavat tiedot

- 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.
 - Alkulatauksessa syksyllä 2025 pankit ilmoittavat kaikki taloyhtiöiden lainat

Taloyhtiön ilmoittamat tiedot lainasta

- Taloyhtiö ilmoittaa jaetaanko luotto osakeryhmille
 - Ei jaeta
 - Tullaan jakamaan
 - On jaettu
- Jos luotto jaetaan osakeryhmille, yhtiölainalle lasketaan lainaosuudet niille osakeryhmille, joita yhtiölaina koskee.
- Taloyhtiö ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään laskennan tulokset.

Taloyhtiön ilmoittamat vastikkeet

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

Tietojen ilmoittaminen

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



Ilmoitus HTJ2 rajapinnan kautta

Tiedot siirtyvät Hausvisen ja Huoneistotietojärjestelmän välillä. Tehtävä tietojen ylläpidosta ja päivittämisestä on isännöitsijällä.

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 →

Perustamisvaihe 1.6.2025 – 30.6.2026

Kunnossapito- ja muutostyötiedoista ilmoitetaan tehdyt remontit

- Ne hankkeet, joita ilmoitettaisiin isännöitsijäntodistuksella
- Voidaan ilmoittaa minimitiedoilla
 - **Hankkeen nimi**
 - **Hankkeen osapuoli (yhtiö)**
 - **Vähintään yksi toimenpide**
 - **Toimenpidelaji ja toteutusvuosi**

Viimeisin yhtiökokoukselle esitelty KPTS

Remonttien ilmoittaminen laajoilla tiedoilla



Hanke

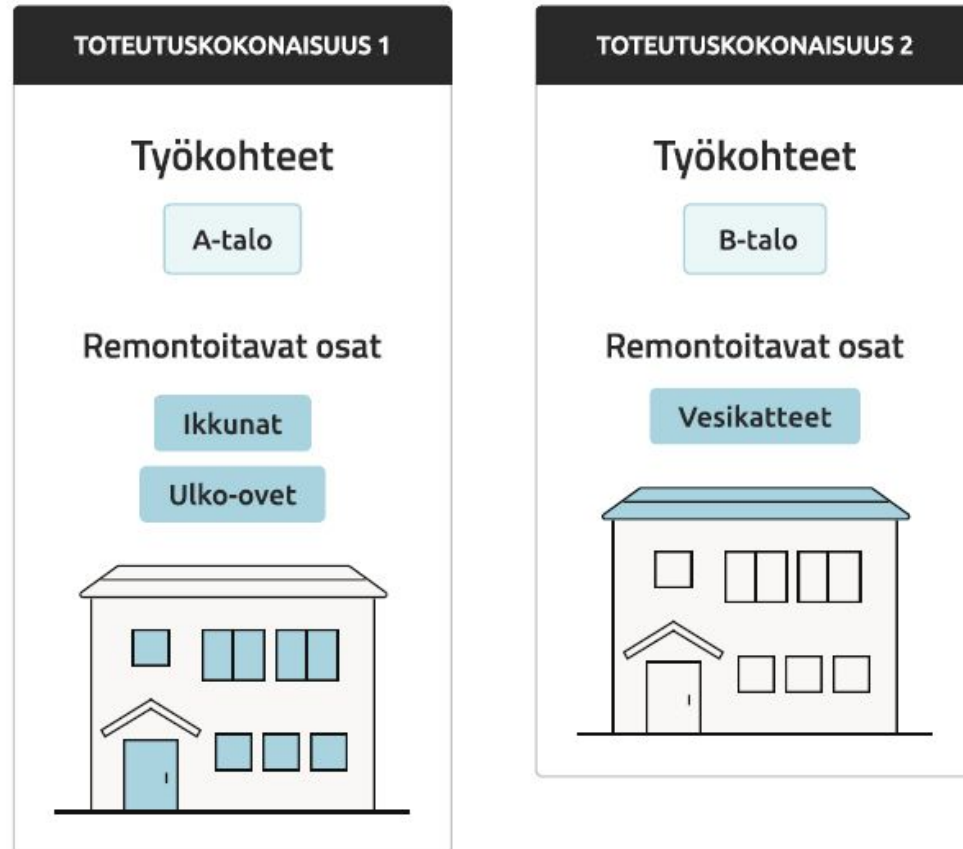
Esimerkkinä kuvitteellinen julkisivuremontti

HANKKEEN KUVAUS:

Julkisivun ikkunoiden ja ovien kunnostus, pintavaurioiden korjaaminen sekä rakenteiden uusimista

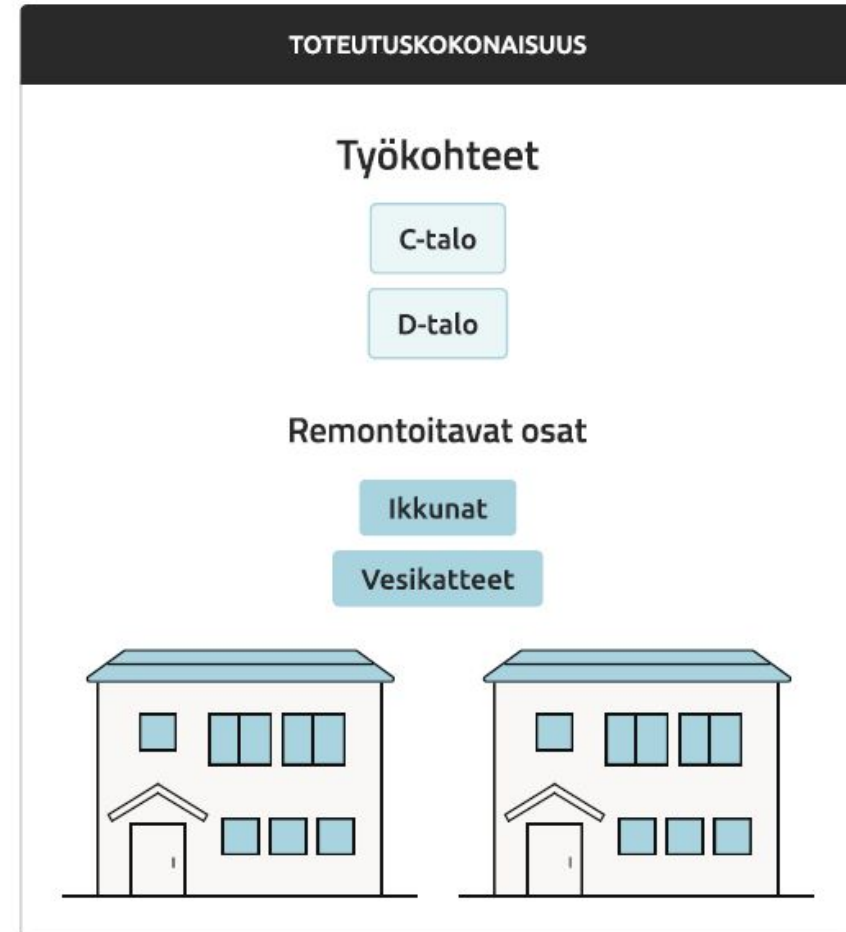
Toimenpide 1

Kunnostus, valmistunut vuonna 2027



Toimenpide 2

Kunnostus, valmistunut vuonna 2028



Lisää vuonna 2027 tai sen jälkeen valmistunut hanke: Julkisivuremontti

Tähdellä merkityt kentät ovat pakollisia. Voit tarvittaessa tallentaa hankkeen luonnoksena ilman pakollisia tietoja.

1. Perustiedot

Hankkeen nimi *	35/100
<input type="text" value="Julkisivuremontti"/>	
Hankkeen kuvaus	0/1000
<input type="text" value="Julkisivun ikkunoiden ja ovien kunnostus, pintavaurioiden korjaaminen sekä rakenteiden uusimista"/>	

2. Osapuolet

Kirjaa halutessasi esimerkiksi pääurakoitsijan tai muiden osapuolien tiedot.

Osapuoli 1

Poista 

Rooli *	Nimi *
<input type="text" value="Pääurakoitsija"/>	<input type="text" value="Remonttimestarit Oy"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Lisää Y-tunnus tai ulkomainen rekisterinumero (vapaaehtoinen)	
Yrityksen tai yhteisön tunnuksen tyyppi	
<input checked="" type="radio"/> Y-tunnus <input type="radio"/> Ulkomainen rekisterinumero	
Y-tunnus	
<input type="text" value="1234567-1"/>	

+ Lisää osapuoli

3. Toimenpiteet

[Lisätietoa toimenpiteen ilmoittamisesta](#)

Lisää toimenpiteelle taustatiedot, yksi tai useampi työkohte (esim. A-talo) ja työkohteelle yksi tai useampi remontoitava osa (esim. ikkunat ja ulko-ovet).

Toimenpide 1 – Kunnostus, 2027: Ikkunat, Ulko-ovet, Vesikatteet

Taustatiedot

Toimenpidetyyppi *

[Mikä toimenpidetyyppi pitäisi valita?](#)

Kunnossapito- ja muutostyöhanke

Uusiminen

Kunnostus

Toimenpiteen perustelu (vapaaehtoinen)

Valitse

Muutos

Selvitys- ja suunnitteluhanke

Selvitys ja suunnittelu

Alkamisvuosi

Valitse tai kirjoita

Päättymisvuosi *

2027

Toimenpiteen vaihe *

Toteutettu

Toimenpiteen valvonta *

Taloyhtiö on vastannut valvonnasta tai ulkopuolinen valvoja

Taloyhtiö ei ole edellyttänyt valvontaa

Ei tiedossa

Toimenpiteen kuvaus

0/1000

Toteutuskokonaisuus 1



Työkohte *

Rakennukset

Työkohte / työkohteet tarkemmin *

A-talo X

Huoneistot

Autopaikat **i**

Muut tilat

Yhtiön alueet

Yhtiön ulkopuoliset alueet

Remontoitavat osat *

Ikkunat

Ulko-ovet

Lisää remontoitava osa

i Mitä ovat remontoitavat osat?

Toteutuskokonaisuus 2



Työkohte *

Rakennukset

Työkohte / työkohteet tarkemmin *

B-talo X

Huoneistot

Autopaikat **i**

Muut tilat

Yhtiön alueet

Yhtiön ulkopuoliset alueet

Remontoitavat osat *

Vesikatteet

Lisää remontoitava osa

i Mitä ovat remontoitavat osat?



Taustatiedot



Toteutuskokonaisuus 1



Työkohte *

Rakennukset

Työkohte / työkohteet tarkemmin *

B-talo X

C-talo X



Huoneistot

Autopaikat 

Muut tilat

Yhtiön alueet

Yhtiön ulkopuoliset alueet

Remontoitavat osat *

Ikkunat



Vesikatteet



Lisää remontoitava osa

 Mitä ovat remontoitavat osat?

Lisää toteutuskokonaisuus

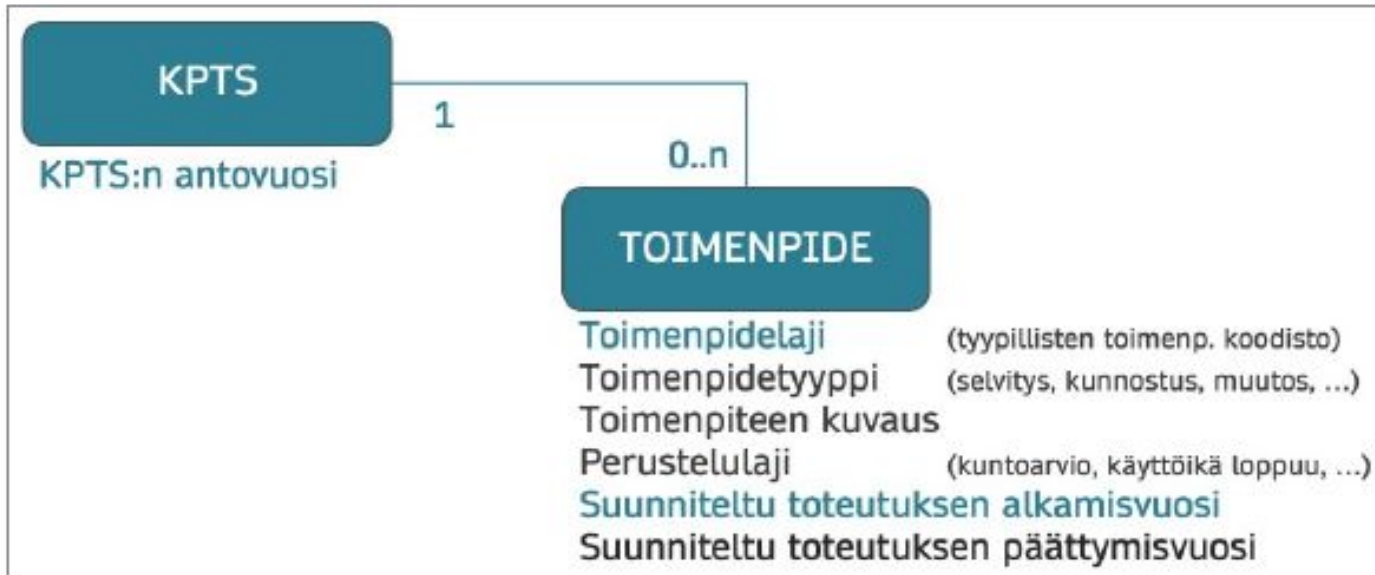


Laaja remontti-ilmoitus Hausvisella

Mahdollista jo nyt vanhoilla kunnossapitohankkeilla. Uudet hankkeet mahdolliseksi samaan aikaan, kun kunnossapitotarveselvitystyökalu julkaistaan.

Kunnossapitotarve- selvityksen ilmoittaminen





Lisäksi KPTS:n toimenpiteelle voidaan ilmoittaa

- Toimenpidetyyppi
- toimenpiteen kuvausteksti
- Perustelulaji
- suunnitellun toteutuksen päättymisvuosi
- toimenpiteeseen liittyvät toteutuskokonaisuudet ja toteutusosa
- Näiden ilmoittaminen kuitenkin ei ole pakollista.

Lisää kunnossapitotarveselvitys

Tähdellä merkityt kentät ovat pakollisia. Voit tarvittaessa tallentaa hankkeen luonnoksena ilman pakollisia tietoja.

1. Selvityksen ajankohta

Kunnossapitoseelvityksen vuosi * 

2032

2. Suunnitellut toimenpiteet

 Lisätietoa suunnitellun toimenpiteen ilmoittamisesta

Lisää seuraavan viiden vuoden suunnitellut toimenpiteet. Jos merkittäviä toimenpiteitä ei ole suunnitteilla, voit tallentaa selvityksen ilman lisättyjä toimenpiteitä.

Toimenpide 1: Alueen rakenteet ja piharakennukset (2032)

Poista 

Taustatiedot

Pääasiallinen remontoitava asia *

Alueen rakenteet ja piharakennukset

Suunniteltu alkamisvuosi *

2032

Suunniteltu päättymisvuosi

Valitse tai kirjoita

+ Näytä tarkemmat toimenpiteen tiedot



Kunnossapitotarve- selvitys Hausvisella

Tavoitteena kunnossapitotarveselvityksen työkalu, jota voisi käyttää kokoustilanteessa “livenä” ja osana yhtiökokousskutsuprosessia.

Lainaosuuksien ja vastikkeiden ilmoittaminen



Lainaosuudet ja vastikkeet

Lainaosuudet ja vastikkeet tulevat suoraan Hausvisesta HTJ:än

- Osakeryhmittäin ilmoitetaan:
 - Lainaosuus (rahasumma)
 - Yksikkömäärä (vapaaehtoinen tieto)
- Vastikkeista ilmoitetaan
 - Hoitovastike
 - Pääomavastike
 - Kunnossapitovastike
 - Tonttivastike

Rajapintapalvelut

Kunnossapito- ja muutostyötiedot isännöintijärjestelmästä

- Testaus aloitettu 2024

Lainatietojen toimitus luotonantajilta

- Pankit testaavat 2024 keväällä

Lainaosuuksien toimitus taloyhtiöiltä

- testaus alkaa syksyllä 2024

Maanmittauslaitoksen käyttöliittymä

- Testaus alkaa keväällä 2025



Lisätietoa löydät

- Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/taloyhtioiden-hallinnolliset-tiedot>
- Muista myös tilata Maanmittauslaitoksen uutiskirje:
 - <https://uutiskirje.maanmittauslaitos.fi/>



Kiitos mielenkiinnosta!

markus.tast@maanmittauslaitos.fi

[linkedin.com/in/markus-tast-206ba228](https://www.linkedin.com/in/markus-tast-206ba228)

L

P.S. Muista tilata [Maanmittauslaitoksen uutiskirje](#):
näin pysyt jatkossakin tietoisena HTJ:n ajankohtaisista asioista!



Tunnetemme Maan – turvaamme tulevaisuutta

