

Konseptikuvaus

Huoneistotietojärjestelmä

Taloyhtiön taloudelliset tiedot

2.1.2026

1. JOHDANTO	1
1.1 TIIVISTELMÄ	1
1.2 DOKUMENTIN SISÄLLÖSTÄ	1
1.3 SISÄLLÖN RAJAUKSIA	1
2. YLEISTÄ TALOYHTIÖN TALOUDELLISISTA TIEDOISTA	2
2.1 HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ JA SEN KEHITYS	2
2.2 TALOUDELLISTEN TIETOJEN KÄSITTELY HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSSÄ	2
2.2.1 Taloudellisten tietojen ylätasoin toimintamalli	2
2.2.2 Käsitteilyn tarkoitus ja rajoitukset	3
2.3 TALOYHTIÖIDEN HALLINNON VELVOLLISUUDET	3
2.3.1 Velvollisuudet yleisesti	3
2.3.2 Seuraukset isännöintijärjestelmille	3
2.3.3 Tietojen ylläpidon prosessit taloyhtiön hallinnossa	4
2.3.4 Esimerkki hankkeen ja yhtiölainan käsittelystä	5
3. JOHDANTO YHTIÖN TALOUDELLISIIN TIETOIHIN	6
3.1 LUOTONANTAJAN LUOTTO JA YHTIÖLAINA	6
3.2 LUOTONANTAJAN LUOTTO	7
3.2.1 Luotonantajalta saatavat tiedot	7
3.2.2 Taloyhtiön ilmoittamat tiedot luotonantajan luotolle	8
3.3 TALOYHTIÖSSÄ KÄSITELTÄVÄ YHTIÖLAINA JA LAINAOSUUDET	8
3.3.1 Yhtiölaina	8
3.3.2 Lainavastuu (lainaosuus)	9
3.3.3 Yhtiölainojen ja lainaosuuksien valuutta	10
3.4 VASTIKE	10
3.4.1 Yhtiön määrittämä vastike	10
3.4.2 Voimassaolajakso ja arvonlisävero	11
3.4.3 Osakeryhmäkohtaiset vastiketiedot	12
3.5 KÄYTETTÄVIEN KODISTOJEN YLEISESITTELY	12
4. TALOUDELLISTEN TIETOJEN KÄSITTELY	13
4.1 SUOSITUKSET ILMOITTAMISEN RYTMIIIN JA TARKKUUSTASOON	13
4.2 LUOTONANTAJAN LUOTOT JA LAINAOSUUKSIIN JAKAMINEN	13
4.2.1 Luotonantajien luottojen tietojen saaminen huoneistotietojärjestelmästä	13
4.2.2 Luotonantajien luottojen lainaosuuksiin jakamisen ilmoittaminen	14
4.2.3 Siirtymäaikana voimassa olleet luotot	14
4.2.4 Puuttuvat luotot	14
4.3 YHTIÖLAINOJEN JA LAINAOSUUKSIEN KÄSITTELY	15
4.3.1 Lainavastuiden ilmoittamisen velvollisuus ja suositukset	15
4.3.2 Yhtiölainan tietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään	15
4.3.3 Yhtiölainan nimi, veloituseruste, summa ja lainaosuuksien yksikkömäärä	16
4.3.4 Yhtiölainan tila ja laskentapäivien käyttö	16
4.3.5 Yhtiölainojen käyttöönotto ja siirtymäaika	17
4.4 VASTIKKEIDEN KÄSITTELY	17
4.4.1 Vastikkeiden ilmoittamisen velvollisuus ja suositukset	17
4.4.2 Vastikkeiden ajallinen käsittely	17
4.4.3 Vastikkeiden ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään	19
4.4.4 Vastikkeiden yksiköt ja laskentaperuste	19
4.4.5 Osakeryhmän arvonlisäverovelvollisuus ja käsittelyn suosituksia	20
4.4.6 Vastikkeet siirtymäaikana	20
4.5 TALOUDELLISTEN TIETOJEN VAHVISTAMINEN	20
4.6 TÄSMENNYKSIÄ TIETOMALLEIHIN	21
4.6.1 Puuttuva tieto vs. nollan ilmoittaminen summaksi	21
4.6.2 Luottojen ja yhtiölainojen tietomallista	21
4.7 OSAKERYHMIEN MUUTOSTEN HUOMIOIMINEN	22
4.8 TALOYHTIÖN KÄYTTÄMÄ VALUUTTA	22

2.1.2026

Muutoshistoria

Versio	Päiväys	Muutoksen kuvaus
1.0.1	2.1.2026	Lukuun 4.3.4 on lisätty täsmennys siitä, että yhtiölainan päättymistä ei voida ilmoittaa tulevaisuuden laskentapäivälle.
1.0	20.10.2025	Dokumentti on muutettu luonnostilan sijaan valmiiksi versio 1.0:ksi

1. Johdanto

1.1 Tiivistelmä

Lain huoneistotietojärjestelmästä mukaan taloyhtiöiden tulee ilmoittaa yhtiön taloudellisia tietoja huoneistotietojärjestelmään (jäljempänä "HTJ"). Taloudellisiin tietoihin kuuluvat tässä yhtiölainat, lainaosuudet ja vastikkeet. Tietoja voi ilmoittaa syksystä 2025 alkaen (siirtymäaika) ja jatkuva ilmoitusvelvollisuus alkaa kesällä 2026.

Tässä dokumentissa kuvataan taloyhtiöitä koskevien taloudellisten tietojen lähettämisen käsittely taloyhtiön hallinnollisten tietojen järjestelmästä HTJ:ään. Dokumentin tarkoituksena on antaa perustiedot aiheeseen ohjelmistokehittäjille.

1.2 Dokumentin sisällöstä

Luvussa 2 esitellään huoneistotietojärjestelmä sekä taloudellisiin tietoihin liittyviä yleisiä liiketoimintavaatimuksia. Luvussa 3 esitellään keskeisimmät käsitteet. Taloudellisten tietojen käsittelyn peruseräaatteet on kuvattu luvussa 4.

1.3 Sisällön rajauksia

Dokumentti kuvaa taloudellisten tietojen käsittelyn peruseräaatteet liittyen tietojen toimittamiseen rajapinnan kautta. Kuvaus ei sisällä yksityiskohtaisia teknisiä kuvauksia, kuten JSON-kuvausta, ilmoittamisen valtuutuksien menettelyitä eikä käyttöliittymän kautta ilmoittamisen kuvausta.

Tässä asiakirjassa keskitytään taloyhtiön taloudellisten tietojen näkökulmaan. Tämän lisäksi on huomioitava huoneistotietojärjestelmään liittyvät yleiset tietojenkäsittelyn periaatteet, joita on kuvattu erillisessä dokumentissa **hajautetun käytön hallinta**. Toinen taloudellisiin tietoihin liittyvä erillinen konsepti on **ilmoitettujen tietojen vahvistaminen**.

HTJ Yleiskuvaus
Kunnossapito- ja muutostyötiedot
Yhtiön taloudelliset tiedot
Tietojen vahvistaminen
Hajautetun käytön hallinta
Taloyhtiön erikoistilanteet
Tietopalvelut

Huoneistotietojärjestelmän taloyhtiön hallinnon käyttämien järjestelmien kehittäjille suunnatut yleis- ja konseptikuvaukset

2. Yleistä taloyhtiön taloudellisista tiedoista

2.1 Huoneistotietojärjestelmä ja sen kehitys

Johdanto huoneistotietojärjestelmään ja sen lähivuosien kehittymiseen on kuvattu erillisessä dokumentissa **huoneistotietojärjestelmän yleiskuvaus**. Kyseinen kuvaus esittelee myös huoneistotietoihin liittyviä käsitteitä ja terminologiaa.

Taloudellisten tietojen käytön aloittaminen 2025-2026

Lain mukaan taloudellisten tietojen ilmoittamisen siirtymäaika taloyhtiöille on 1.12.2025 - 30.6.2026. Taloyhtiön on ilmoitettava taloudelliset tiedot ensimmäisen kerran mainittuna siirtymäaikana. Sen jälkeen tietoja on ilmoitettava jatkuvasti.

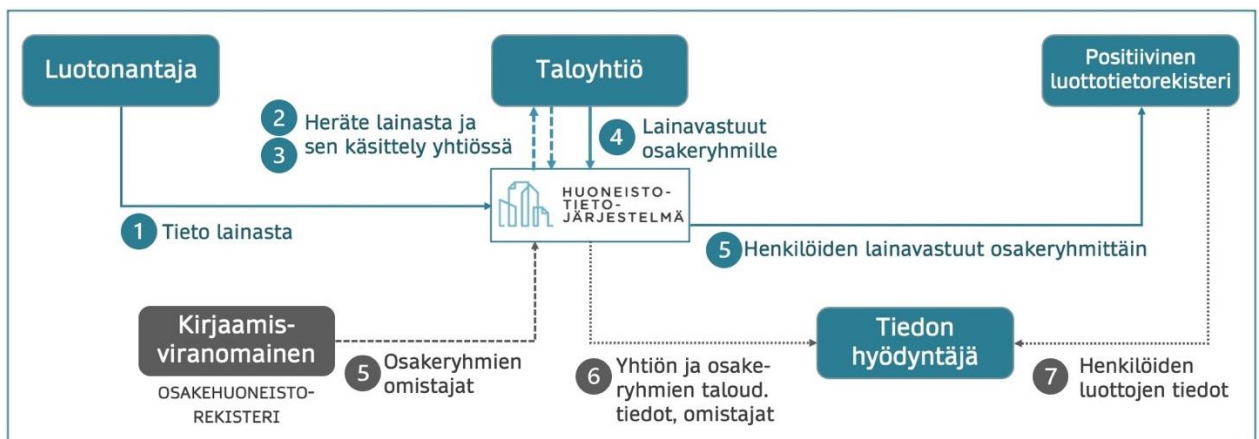
HTJ:n tietopalvelut tiedonhyödyntäjille liittyen taloudellisiin tietoihin ovat käytettävissä viimeistään 30.6.2026.

Ensimmäiset testausmahdollisuudet ohjelmistotoimittajille ovat käytettävissä vuoden 2024 aikana (rajapinnan kautta tapahtuvan tiedon lähettämisen ja haun osalta).

2.2 Taloudellisten tietojen käsittely huoneistotietojärjestelmässä

2.2.1 Taloudellisten tietojen ylätasen toimintamalli

Taloudelliset tiedot liittyvät yhtiölainoihin sekä niiden osakeryhmäkohtaisiin lainavastuisiin ja vastikkeisiin. Toimintamalliin osallistuu useita toimijoita (ks. alla oleva kaavio).



Luottojen käsittely alkaa luotonantajasta, joka ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään uuden luoton tiedot sekä muutokset luoton elinkaaren aikana (1). Nämä tiedot välitetään (2) edelleen taloyhtiölle, joka voi ottaa kantaa (3) tullaanko luottoa (tai myöhemmin sen sijaan tulevia yhtiölainoja) jakamaan osakeryhmäkohtaisiksi lainaosuuksiksi. Taloyhtiö ilmoittaa vähintään lain määrään ajankohtina osakeryhmäkohtaiset lainavastuut ja vastikkeet osakeryhmille (4). Huoneistotietojärjestelmä yhdistää osakeryhmät ja niiden omistajat sekä välittää lainavastuu- ja pääomavastiketiedot Positiiviselle luottotietorekisterille luonnollisten henkilöiden sähköisten omistajamerkintöjen osalta (5).

Positiiviseen luottotietorekisteriin välittyviin ilmoituksiin vaikuttaa myös osakeryhmien ja niiden omistajien muutokset, jotka Maanmittauslaitos rekisteröi. Kun osakas esimerkiksi myy asunnon, häneltä poistuu lainavastuun merkintä ja se lisätään uudelle omistajalle. Taloudellisten tietojen hyödyntäjä saa tietoja sekä Huoneistotietojärjestelmästä (6) että Positiivisesta luottotietorekisteristä (7) rekistereiden tiedonluovutusehtojen mukaisesti.

2.2.2 Käsittelyn tarkoitus ja rajauksia

Huoneistotietojärjestelmän yhtiön taloudellisten tietojen tarkoitus on muodostaa kuva taloyhtiön luotoista ja yhtiölainoista, lainaosuuksista sekä vastikkeista. Nämä tiedot esitetään rakenteellisessa muodossa, jotta tietoja voidaan analysoida koneellisesti. On huomattava, että huoneistotietojärjestelmän taloudelliset tiedot -osio ei kata kaikkia taloyhtiön talouteen liittyviä asioita. Esimerkiksi seuraavat eivät kuulu käsittelyn piiriin:

- kirjanpito, laskujen tarkastus ja maksatus
- tilinpäätös liitteineen
- yhtiökokouspäätösten dokumentointi ja arkistointi
- tilintarkastus, toiminnantarkastus ja verotus
- vastikelaskujen lähettäminen.

2.3 Taloyhtiöiden hallinnon velvollisuudet

2.3.1 Velvollisuudet yleisesti

Lain mukaan huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluvien taloyhtiöiden tulee ilmoittaa tiedot luottojen käsittelystä, lainaosuuksista ja vastikkeista. Ilmoitusvelvollisuus ei koske taloyhtiöitä, joissa on korkeintaan viisi hallintakohdetta ja joissa ei ole lainkaan osakaslainoja. Lisäksi yhden omistajan omistamien taloyhtiöiden, jotka ovat esimerkiksi vuokrauskäytössä eivätkä normaalin vaihdannan piirissä, ei tarvitse ylläpitää taloudellisia tietoja huoneistotietojärjestelmässä, mikäli yhtiössä ei ole osakeryhmäkohtaisia lainaosuuksia. Mikäli joku, joka on oikeutettu isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen, haluaa tietojen päivittämistä huoneistotietojärjestelmään, on tiedot kuitenkin ilmoitettava.

Taloyhtiöllä on kaksi vaihtoehtoa täyttää velvollisuutensa: 1) teknisen rajapinnan kautta (kuten tässä dokumentissa on kuvattu), 2) verkkokäyttöliittymän kautta (ei kuvattu tässä). Teknistä rajapintaa suositellaan taloyhtiöille, jotka käyttävät erillistä järjestelmää taloyhtiön hallinnollisten tietojen ylläpitoon.

2.3.2 Seuraukset isännöintijärjestelmille

Velvollisuudella on olennaisesti seuraavat vaikutukset taloyhtiöiden hallintoon:

- Taloyhtiön on ylläpidettävä taloudellisia tietoja siten, että ne voidaan toimittaa HTJ:n mukaisessa rakenteellisessa muodossa. Velvollisuus koskee osakeryhmille jaettavia lainaosuuksia sekä kaikkia vastikkeita ja vastikkeisiin rinnastettavia käyttökorvauksia.
- Tiedot tulee ylläpitää
 - vastikkeista päättävän yhtiökokouksen jälkeen
 - tilanteessa, jossa joku osakkaista tekee poikkeavan lainaosuuden maksun
 - osakeryhmän muutoksen jälkeen
 - lisäksi erikseen pyydettyä (isännöitsijäntodistuksen pyyntöä vastaavassa tilanteessa).

Taloyhtiöiden käyttämien järjestelmien tulee tukea taloyhtiön hallintoa em. vaatimusten täyttämässä.

Edellä on kuvattu tietojen ilmoittamisen vähimmäisrytmi. On suositeltavaa, että tiedot ilmoitetaan sitä mukaa, kun ne ovat tosiasiallisesti taloyhtiön käyttämissä tietojärjestelmissä saatavilla (ks. tarkemmin luku 4.1).

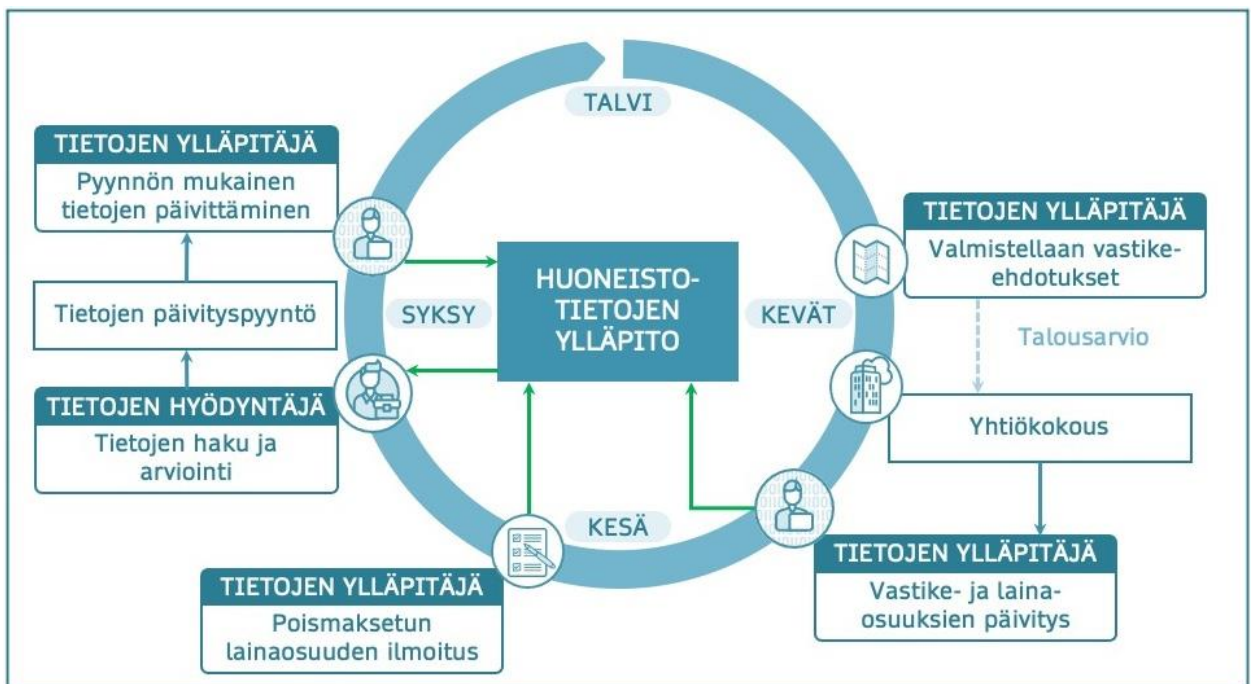
2.3.3 Tietojen ylläpidon prosessit taloyhtiön hallinnossa

Taloyhtiön taloudellisten tietojen ylläpito tapahtuu käytännössä hyvin pitkälle kuten tähänkin asti. Muutoksia ovat se, että tietyt tiedot on käsiteltävä laissa määritetyn rytmin mukaisesti, ja se, että tietoja toimitetaan huoneistotietojärjestelmään.

Useimmat HTJ:ään liittyvät tiedot käsitellään taloyhtiössä vuosirytmien mukaisesti. Vastikkeisiin liittyvät päätösesitykset tuodaan yhtiökokoukseen. Yhtiökokouksen jälkeen taloudelliset tiedot on ilmoitettava huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiön hallinto voi niin halutessaan ylläpitää tietoja myös useammin kuin kerran vuodessa yhtiökokousten yhteydessä.

Lainausuuksien mahdolliset ylimääräiset suoritukset tapahtuvat pitkin vuotta. Taloyhtiön hallinto saa jo nykyään pyyntöjä, joiden seurauksena tulee päivittää osakeryhmään liittyvät taloudelliset tiedot. Tällainen pyyntö on esim. isännöitsijäntodistuksen tilaus. Jatkossa tilaaja voi pyytää vastaavien tietojen päivittämistä huoneistotietojärjestelmään.

Taloyhtiön taloudellisten tietojen ylläpidon nivoutumista yhtiön hallinnon vuosikelloon ja hallinnon normaaliin rytmiin on havainnollistettu alla olevan kuvan esimerkillä.



Taloyhtiön hallinto valmistelelee keväällä yhtiökokousta. Käytännössä ennen yhtiökokousta päivitetään talousarvioehdotus, joka esitellään yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksessa päätetään mahdollisista uusista lainannostovaltuuksista hallitukselle, uusien lainojen lainaosuuksiksi jakamisen perusteista osakeryhmille ja vastikkeiden määrästä. Hallinnollisten tietojen ylläpitäjä päivittää tiedot yhtiökokouksen jälkeen huoneistotietojärjestelmään.

Jos osakas haluaa maksaa lainaosuutensa pois, niin isännöitsijä laskee lainaosuudet uudelleen ja ilmoittaa tiedot huoneistotietojärjestelmään. Syksyn aikana esimerkiksi kiinteistönvälittäjä tai luoton-

antaja tarvitsee jonkin taloyhtiön huoneiston tietoja. Tietojen hyödyntäjä saa tiedot suoraan huoneistotietojärjestelmästä¹. Huoneiston tiedoista ilmenee, milloin ne on päivitetty viimeksi. Mikäli tietojen hyödyntäjä haluaa tuoreemmat tiedot, hän voi pyytää tietojen päivittämistä taloyhtiön hallinnolta (mikäli hänellä on oikeus tietojen pyytämiseen esim. isännöitsijäntodistuksen muodossa). On huomattava, että tällaiset pyyntöjen aikataulut voivat tapahtua mihin aikaan vuodesta vain – tässä ne on esimerkinomaisesti merkitty syksyn puolelle.

2.3.4 Esimerkki hankkeen ja yhtiölainan käsittelystä

Alla olevassa kaaviossa on esitelty erillistä rahoitusta vaativan hankkeen käsittelyn kronologinen eteneminen. Kyseessä on yksi esimerkki käsittelyn etenemisestä. Tilanteesta riippuen käsittely voisi mennä muullakin tavoin. Kaikkia hallituksen kokouksia ja isännöitsijän toimenpiteitä ei ole kuvattu kaavioon.

	2030			2031			2032	
Hanke	KPTS Suunnittelu		Tarjouspyyntö	Toteutus			Takuuaika	
Päätöksenteko	H	Y	H Y H	H	Y	H	H	Y
Rahoitus	Selvitys		Neuvottelu	Tililimiitti ja nostot			Velkakirjalaina ja sen hoito	
Osuudet ja maksut							O	V <small>Hankkeen pääomavastikkeiden perintä osakeryhmittä</small>

H = hallituksen kokous, Y = yhtiökokous, O = lainaosuuksien käsittely, V = vastikkeiden käsittely.

Hallitus (H) päivittää kunnossapitotarveselvityksen ja tuo esityksen remonttihankkeen käynnistämisestä yhtiökokoukseen. Oletus: hallitus on jo selvittänyt sopivan suunnittelijan. Yhtiökokous (Y) valtuuttaa hallituksen ja isännöitsijän käynnistämään suunnittelun.

Suunnittelusta saadaan kustannusarvio, jonka perusteella hallitus selvittää lainansaantia. Ylimääräinen yhtiökokous päättää toteutuksesta ja antaa lainannostovaltuudet hallitukselle. Hallitus pyytää urakkatarjouksia ja käynnistää lainaneuvottelut. Hallitus sopii pankin kanssa luotosta, joka on aluksi tililimiitti. Hallitus valitsee urakoitsijan ja toteutus alkaa.

Yhtiökokouksessa hallitus raportoi hankkeen etenemisestä. Hallitus seuraa muutenkin hanketta ja tekee tarvittaessa päätöksiä mahdollisten toteutusvaihtoehtojen osalta. Pankki ilmoittaa HTJ:ään uudesta luotosta. Isännöitsijä ilmoittaa, tullaanko luotto (tai myöhemmin luoton sijaan tuleva yhtiölaina) jakamaan lainaosuuksiksi.

Hallitus hyväksyy urakan päättymisen ja isännöitsijä laskee osakeryhmäkohtaiset hankeosuudet (O). Osakkaat ottavat kantaa, maksavatko he oman osuutensa pois. Hallitus sopii pankin kanssa jäljellä olevan luottotarpeen mukaisesta velkakirjalainasta. Niille, joille jäi jäljelle lainavastuita, voidaan laskea lainaosuus pankin luotosta². Yhtiökokous vahvistaa vastikkeet (V), myös uuden lainan mukaiset pääomavastikkeet.

¹ Tiedon hyödyntäjä voi pyytää isännöitsijäntodistusta ja hän voi saada tietoja huoneistotietojärjestelmästä konekielellisessä muodossa. Isännöitsijäntodistuksessa on laajemmin tietoja kuin mitä saadaan huoneistotietojärjestelmästä, mutta ne voidaan ladata suoraan esim. kiinteistönlähtäjän tai pankin järjestelmään, jolloin niitä ei tarvitse tallentaa erikseen.

² Huoneistotietojärjestelmään riittää ilmoittaa tässä mainitut lainaosuudet – hankeosuuksia ei ole ilmoiteta.

3. Johdanto yhtiön taloudellisiin tietoihin

Tässä dokumentissa kuvatus uudistuksen tavoitteena on tuottaa taloyhtiöiden hallinnoimasta tiedosta vakioitua, koneluettavaa ja rakenteista tietoa, jota voidaan liikutella tietojärjestelmien välillä ilman erillistä käsin tapahtuvaa ylläpitovaihetta. Tässä luvussa esitellään tietomallin käsitteitä.

Huom! Kaavioissa esitetyt tietojen esimerkit eivät välttämättä ole kattavia.

3.1 Luotonantajan luotto ja yhtiölaina

Taloyhtiöiden lainoja käsitellään kahden eri käsitteen avulla:

- Luotonantajalta otettu **luotto**, joka näkyy esimerkiksi pankin tiliotteella (tästä käytetään myös nimeä ”pankkilaina”, käsitelmässä nimi on kuitenkin ”luotto”).
- Jonkin taloyhtiön käyttötarkoituksen mukaisesti kustannuksiin kohdennettu **yhtiölaina**, joka mahdollisesti jaetaan osakeryhmäkohtaisiin lainaosuuksiin.

Esimerkiksi perusparannushankkeessa käytetään luotonantajalta saatua luottoa julkisivun ja taloyhtiön yhteisten tilojen saneeraamiseen. Sitä hankkeen rahoituksen kokonaisuutta, joka jaetaan lainaosuuksiksi jollakin tietyllä perusteella osakkaille, kutsutaan tässä yhtiölainaksi. Taloyhtiön kirjanpidossa voi olla myös yhtiölainoja, joita ei jaeta lainaosuuksiksi, kuten esimerkiksi hoitolaina, jolla rahoitetaan yhtiön juoksevia kuluja. Hoitolainoja ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.

Usein yhtä luotonantajan luottoa vastaa yksi yhtiölaina, mutta ei aina. Esimerkiksi yhtä luotonantajan luottoa voidaan käyttää kahden eri hankkeen rahoittamiseen. Vaihtoehtoisesti aikoinaan on toteutettu kaksi eri hanketta eri aikoina ja kumpaakin varten on otettu luotonantajalta erikseen luotto. Myöhemmin on vaihdettu pankkia ja on korvattu yhdellä luotolla kaksi aiempaa. Tämän jälkeen on yksi luotonantajan luotto ja taloyhtiön kirjanpidossa kaksi yhtiölainaa, jotka on jaettu erikseen lainaosuuksiksi osakkaille (mahdollisesti eri jakamisperiaatteilla sekä mahdollisesti eri osakeryhmien joukoille).



Luotonantajan luotto ja sen suhde yhtiölainaan. Usein luotonantajan luotto ja yhtiölaina vastaavat toisiinsa 1:1, mutta periaatteessa ne voivat olla suhteessa n:n. Ks. tarkemmin luvut 3.3 (yhtiölainan ja osakeryhmän lainavastuun suhde) sekä 4.6.2 (luoton ja yhtiölainan suhde, jos huomioidaan hankerahoitus käsitteenä).

*) Tieto koostuu useammasta kentästä

3.2 Luotonantajan luotto

3.2.1 Luotonantajalta saatavat tiedot

Luotonantajien suositellaan ilmoittamaan taloyhtiön uudesta luotosta ensimmäisen kerran luottosopimuksen tekemisen jälkeen. Sen jälkeen luotonantajan tulisi ilmoittaa luoton tietoja kunkin noston jälkeen. Rajapinnan kautta tietoja ilmoittavat luottolaitokset kuitenkin ilmoittavat tietoja pääasiassa viikottain ns. leikkauspäivän mukaisina saldoilmoituksina luoton päättymiseen saakka.

Luotonantajat ilmoittavat luotoista, joiden käyttötarkoitus on uudisrakentaminen tai perusparantaminen. Korjausrakentaminen lasketaan mukaan perusparannuksiin. Luotonantajat voivat kuitenkin ilmoittaa käyttötarkoituksista riippumatta kaikki taloyhtiölainat, jotka ovat olleet voimassa siirtymäaikana 1.9.-30.11.2025.

Huoneistotietojärjestelmästä taloyhtiön hallintoon on saatavissa seuraavat tiedot:

- Luoton tunniste (HTJ:n muodostama yksilöivä tunniste)
- Luotonantajan tunniste
 - Luotonantajan tunnisteiden tyyppi (kotimainen tai ulkomainen organisaatio tai luonnollinen henkilö, ks. luku 3.5 koodistojen kuvaukset)
 - Luotonantajan tunnus, joka on y-tunnus tai ulkomaisen organisaation organisaatiotunniste, jos kyse on yrityksestä
 - Henkilön nimi, syntymäaika ja kunta, jos kyse on luonnollisesta henkilöstä;
Huom! Näiden tietojen kenttien nimet ovat vasta alustavia (määrittely on kesken)
 - Maakoodi, jos kyse on ulkomaisesta organisaatiosta tai henkilöstä (ks. luku 3.5 koodistojen kuvaukset)
- Luotonantajan markkinointinimi, jota luotonantaja on käyttänyt myöntäessään luoton
- Luoton numero
 - Luoton numeron tyyppi (suomalaisten pankkien yhteydessä aina "IBAN", ks. luku 3.5 koodistojen kuvaukset)
 - Luoton numero
- Velallisten määrä
- Luottosopimuksen tekopäivä
- Luoton valuutta (ks. luku 3.5 koodistojen kuvaukset)
- Luoton tyyppi (ks. luku 3.5 koodistojen kuvaukset)
- Luoton käyttötarkoitus (ks. luku 3.5 koodistojen kuvaukset)
- Luoton kokonaispääoma (saldo)
- Luoton kokonaispääoman (saldo) arvopäivä

Taloyhtiölainojen luotonantaja on lähes aina jokin organisaatio kuten finanssilaitos. On kuitenkin mahdollista, että luotonantaja on luonnollinen henkilö.

Edellä mainittujen tietojen lisäksi luotolle voidaan ilmoittaa muutoksia ja päättymisen. Ainoa tuettu muutostilanne on luoton korvaaminen toisella siten, että luotonantaja säilyy ennallaan ja yksi luotto korvataan toisella. Mikäli esimerkiksi kaksi luottoa korvataan yhdellä, ilmoittaa luotonantaja kaksi aiempaa luottoa päättyneeksi ja yhden uuden luoton – silloin ei ilmoiteta luoton korvaamista. Luotonantajan luoton käsittelyä (ml. korvaavan luoton toiminnallisuutta) on esitelty tarkemmin luvussa 4.2.

On huomattava, että huoneistotietojärjestelmä ei täsmäytä luotonantajan luoton saldoa taloyhtiön tietojen kanssa.

3.2.2 Taloyhtiön ilmoittamat tiedot luotonantajan luotolle

Kaikki luotonantajien luottojen tiedot tulevat luotonantajilta. On huomattava, että luotonantaja voi tulkita luoton ns. hoitolainaksi, jolloin luotonantaja ei ilmoita luottoa huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiö ei voi ilmoittaa puuttuvaa luotonantajan luottoa. Taloyhtiön hallinnon on kuitenkin käsiteltävä kaikki yhtiölainat, jotka jaetaan osakeryhmäkohtaisiksi lainaosuuksiksi (ks. luku 3.3).

Taloyhtiö ottaa kantaa luotonantajien luottojen lainaosuuksiin jakamiseen (ns. lainan jyvittämiseen) ilmoittamalla luvun 3.1 alussa olleen kaavion mukaisen tiedon "lainaosuuksiin jakamisen laji" -tiedon. Käytännössä kullekin luotonantajan luotolle on ilmoitettava jonkin seuraavista³:

- Ei jaeta
- Tullaan jakamaan
- On jaettu

"Ei jaeta" tarkoittaa hoitolainan tyyppistä tilannetta, ts. luottoa tai yhtään sen sijaan myöhemmin tulevaa yhtiölainaa ei tulla jakamaan osakeryhmäkohtaisiksi lainaosuuksiksi.

"Tullaan jakamaan" tarkoittaa sitä, että luotto tai jokin sen sijaan myöhemmin tuleva yhtiölaina tullaan jakamaan osakeryhmäkohtaisiksi lainaosuuksiksi.

"On jaettu" voidaan ilmoittaa, kun luotto tai kaikki sen sijaan tulleet yhtiölainat, jotka on tarkoitus jakaa osakeryhmäkohtaisiksi lainaosuuksiksi, on jaettu lainaosuuksiksi.

Luotonantaja ei voi ilmoittaa tai muuttaa edellä mainittuja tietoja. Jos taloyhtiö ei ole ilmoittanut mitään, on lainaosuuksiin jakamisen lajin arvona on "Ei määritely".

3.3 Taloyhtiössä käsiteltävä yhtiölaina ja lainaosuudet

3.3.1 Yhtiölaina

Huoneistotietojärjestelmässä kutsutaan taloyhtiön kirjanpidossa olevaa yhtä kerralla käsiteltävää lainaa yhtiölainaksi⁴ luvun 3.1 alussa olleen esimerkin mukaisesti. Lainaosuuksiksi jaettavien yhtiölainojen kohdalla kyseessä on johonkin tiettyyn kohteeseen käytetty rahoitus, joka on jaettu lainaosuuksiksi tietyille osakeryhmille ja jota hoidetaan siihen liittyvillä pääomavastikkeilla.

Yhtiölaina kohdistuu usein yhteen luotonantajan luottoon ja kyseiseen luotonantajan luottoon kohdistuu vain yksi yhtiölaina. Tällöin luotonantajan luoton saldo laskentapäivällä on lähes sama kuin yhtiölainan lainarasite samalle päivälle tarkasteltuna. Luotonantajan luottoa voidaan kuitenkin käyttää useaan kohteeseen ja toisaalta yhteen kohteeseen voidaan käyttää useampaa luottoa. Lisäksi taloyhtiö on voinut ottaa luotonantajan luoton jossain ulkomaisessa valuutassa, mutta laskee yhtiölainan lainaosuudet euroissa. Näiden syiden takia tietomallissa luotonantajan luotto ja yhtiölaina ovat eri käsitteitä.

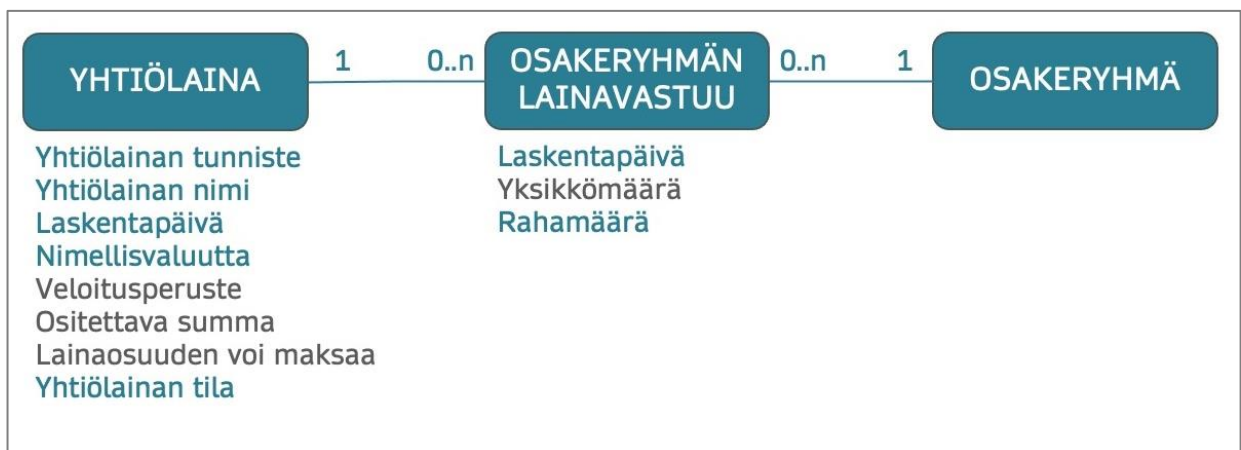
³ Jakaminen osakeryhmäkohtaisiin lainaosuuksiin ilmoitetaan luotonantajan luotolle. Tämä perustuu lain huoneistotietojärjestelmästä kohtaan § 13 a. Tässä kuvatun tietomallin mukaan olisi luonnollisempaa ilmoittaa jakaminen lainaosuuksiin yhtiölaina -käsitteelle kuin luotonantajan luotolle. Toisaalta tieto luotonantajan luotosta saadaan prosessissa aikaisemmin ja pääsääntöisesti lainaosuuksiin jakamisen tieto voidaan ilmoittaa luotonantajan luotolle yhtiökokouspäätösten perusteella.

⁴ Isännöintijärjestelmissä saatetaan käyttää vastaavasta käsitteestä nimitystä hankerahoitus tai velallisten ryhmä. Ks. myös käsitteiden tarkastelua luvussa 4.6.

Huoneistotietojärjestelmään ei suoraan tallenneta yhtiölainan tietoja, ts. pääomaa, rahoitusyli/alijäämää, maksuohjelmaa tms. Sen sijaan huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan lainaosuuksia. Lainaosuuksien yhteydessä yhtiölainan tasoisine tietoina voidaan tallentaa huoneistotietojärjestelmässä seuraavia:

- Yhtiölainan tunniste (huoneistotietojärjestelmän muodostama tunniste)⁵
- Yhtiölainan nimi
- Laskentapäivä (viimeisimmän lainaosuuslaskennan mukainen laskentapäivämäärä)
- Lainavastuiden veloituseruste (tekstimuotoinen vapaaehtoinen kenttä, esim. "m2" tai "osakkeiden lukumäärä", tieto joka kuvaa mihin lainavastuiden jako on alun perin perustunut)
- Ositettava summa (vapaaehtoinen tieto, joka kertoo viimeisimmän lainaosuuslaskennan perusteena olevan sen lainarasitteen määrän, joka kohdistetaan osakeryhmille).
- Osakeryhmäkohtaisen lainaosuuden voi maksaa pois -tieto
- Yhtiölainan elinkaaren tila (voimassa/lakannut).

Yhtiölainan käsittelysääntöjä on esitelty luvussa 4.3.



Yhtiölaina ja osakeryhmän lainavastuu ("lainaosuus").

3.3.2 Lainavastuu (lainaosuus)

Huoneistotietojärjestelmää koskevassa lainsäädännössä käytetään termiä osakeryhmäkohtainen lainavastuu yhtiölainoista. Tämän takia tietomallissa käytetään käsitettä lainavastuu. Tässä ohjeessa käytetään myös termiä "lainaosuus", koska sitä käytetään isännöinnissä laajasti.

Yhtiölainalle lasketaan lainaosuudet niille osakeryhmille, joita kyseinen yhtiölaina koskee. Lainaosuudet lasketaan yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti tietylle laskentapäivälle, joka on usein edellisen kuukauden viimeinen päivä. Taloyhtiö ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään laskennan tulokset.

Huoneistotietojärjestelmässä yhdellä osakeryhmällä voi olla korkeintaan yksi lainaosuus yhtiölainaa kohti. Yhtiölainakohtaisesti tallentuvat tiedot on kuvattu yllä olevassa kaaviossa. Osakeryhmäkohtaisesti voidaan tallentaa seuraavat tiedot:

⁵ Kun yhtiölaina ilmoitetaan ensimmäisen kerran, HTJ luo sille tunnisteen ja taloyhtiö kohdistaa kaikki myöhemät päivitykset samaan yhtiölainaan ko. tunnisteen avulla. Taloyhtiö ei milloinkaan luo tunnistetta.

- Rahamäärä (osakeryhmän vastuulla oleva määrä)
- Yksikkömäärä (vapaaehtoinen tieto, jota käytetään lainaosuuslaskennassa, esim. osakkeiden lukumäärä)
- Laskentapäivä (pääsääntöisesti sama kuin yhtiölainalla; eroaa vain poikkeustilanteessa)

Yhtiölainan tunnisteiden ja lainaosuuksien ilmoittamisen käsittely on kuvattu tarkemmin luvussa 4.3. Laskentapäivän käsittely on kuvattu luvussa 4.3.4.

3.3.3 Yhtiölainojen ja lainaosuuksien valuutta

Huoneistotietojärjestelmässä oletuksena käsitellään yhtiölainat ja lainaosuudet euroissa. Taloyhtiö voi kuitenkin ilmoittaa yhtiön asetuksissa yhtiölainoissa käyttämän nimellisvaluutan. Kaikki lainaosuudet tulee ilmoittaa tässä yhtiön asetuksissa määritellyssä valuutassa. Mikäli nimellisvaluuttaa vaihdetaan, poistuvat kaikki aiemmin ilmoitetut yhtiölainojen lainaosuudet huoneistotietojärjestelmästä.

On huomattava, että luotonantajan luotto voi olla eri valuutassa ja tämä valuuttalaji saadaan luotonantajalta. Taloyhtiö voi ottaa luoton vieraassa valuutassa ja edelleen laskea lainaosuuksia esim. euroissa.

3.4 Vastike

3.4.1 Yhtiön määrittämä vastike

Vastikkeina huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan kaikki varsinaiset vastikkeet sekä vastikkeeseen rinnastettavat käyttökorvaukset (esim. vesimaksu). Sen sijaan sellaisia käyttökorvauksia kuin pyykkitupamaksuja ja saunavuoromaksuja ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään. Ilmoittamisen ohjeet tarkemmin, ks. luku 4.4.

Vastikkeet määritellään yhtiötasolla kahden käsitteen avulla: **yhtiön määrittämä vastike**, joka kuvaa vastikkeen (staattiset) perustiedot, ja **voimassaolajakso**, joka kuvaa ajallisesti muuttuvat tiedot (ks. alla oleva kaavio). Yhtiötasoisten vastiketietojen perusteella syntyy osakeryhmätasoinen tieto **vas-tike**.



Yhtiön määrittämällä vastikkeella on huoneistotietojärjestelmän muodostama tunniste, nimi ja vastikelaji. Vastikkeet luokitellaan neljään eri vastikelajiin:

- **Hoitovastikkeella** katetaan normaaliin toimintaan ja ylläpitoon liittyvät kulut kuten lämmitys, puhtaanapito ja hallinto.
- **Pääomavastike** on yhtiövastikkeen osa, jolla katetaan kiinteistön ja rakennusten hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta aiheutuvat pitkävaikutteiset menot, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin mainita
- **Etukäteen kerättävä kunnossapitovastike** on yhtiövastikkeen osa, jota kerätään etukäteen kiinteistön ja rakennusten peruskorjauksesta ja uudistuksesta aiheutuvia pitkävaikutteisia menoja varten
- **Tonttivastike** on yhtiövastikkeen osa, jolla katetaan taloyhtiön vuokratontin vuokranmaksun kustannukset.

Käytännössä vastikkeista yleensä tiedetään, ovatko ne pääoma-, kunnossapito- tai tonttivastikkeita. Mikäli vastike ei kuulu mihinkään näistä, tulkitaan se hoitovastikkeeksi.

Yhtiön määrittämille vastikkeille on olemassa nimellisvaluutta -tieto. Asetuksessa määrätään, että pääomavastikkeiden valuuttana käytetään aina euroa.

Jos kyseessä on pääomavastike, voidaan sille määritellä, mihin yhtiölainaan se liittyy.

3.4.2 Voimassaolajakso ja arvonnisävero

Kullekin vastikkeelle ilmoitetaan voimassaolajaksoja, joiden avulla määritellään ajallisesti mahdollisesti muuttuvia tietoja. Vastikkeiden ajallinen käsittely on kuvattu tarkemmin luvussa 4.4.2. Voimassaolajaksolle voidaan ilmoittaa seuraavat tiedot:

- Alkamispäivä
- Päätymispäivä (vapaaehtoinen, jos tämä puuttuu, on vastike voimassa toistaiseksi)
- Yksikköhinta (vapaaehtoinen vastikkeen määräytymisperusteen tekstikuvaus)
- Vastikkeen veloituseruste

Näiden lisäksi voimassaolajaksolle kuvataan ALV ja tieto siitä, minä kuukausina vastiketta peritään. Vastikkeen voimassaolajaksolle voi ilmoittaa tiedon **arvonnisävero mukana**. Tällöin rahamäärässä ilmoitetaan kokonaissumma, joka sisältää voimassa olevan arvonnisäveron osuuden. Huoneistotietojärjestelmässä ei ylläpidetä tietoa ALV-kannasta tai ALV-prosenteista. Tiedon ilmoittaja huolehtii pelkästään siitä, että bruttosumma on ilmoitettu vastikkeen rahasummiin. (Ks. myös luku 4.4.5 osakeyhtiön alv-velvollisuus -tieto ja suosituksia arvonnisäveron ilmoittamiseksi).

Vastiketta voidaan periä vain joinain tiettyinä kuukausina. Tämän takia vastikkeelle ilmoitetaan kuukausikohtaisissa kentissä, minä kuukausina vastiketta peritään:

- maksetaan tammikuussa
- maksetaan helmikuussa
- maksetaan maaliskuussa
- maksetaan huhtikuussa
- maksetaan toukokuussa
- maksetaan kesäkuussa
- maksetaan heinäkuussa
- maksetaan elokuussa
- maksetaan syyskuussa
- maksetaan lokakuussa
- maksetaan marraskuussa
- maksetaan joulukuussa.

Kyseessä on boolean -tyyppinen tieto (true=peritään, false=ei peritä). Jos vastiketta maksetaan jatkuvasti, ilmoitetaan kaikkiin kuukausikenttiin arvo true.

3.4.3 Osakeryhmäkohtaiset vastiketiedot

Kullekin osakeryhmälle voidaan tallentaa seuraavat tiedot:

- Alkamispäivä
- Päätymispäivä
- Yksikkömäärä (vapaaehtoinen osakeryhmän yksikköjen määrä, jolla yksikköhinta x yksikkömäärä = rahamäärä)
- Rahamäärä (osakeryhmälle kohdentuva vastikkeen määrä)

Osakeryhmäkohtaisen vastikkeen alkamis- ja päätymispäivät ovat normaalisti samat kuin yhtiötasoisella voimassaolojaksolla. Mahdollisten poikkeamien käsittely on kuvattu luvussa 4.4.2. Rahamäärän lisäksi tietomallissa on nimellisvaluutta, mutta säädösten mukaan kaikki vastikkeet tulee ilmoittaa euroissa.

3.5 Käytettävien koodistojen yleisesittely

Tässä esitellään koodistot vain lyhyesti. Koodistoille on olemassa tarkemmat koodistokohtaiset soveltamisohjeet.

Taloyhtiön taloudellisten tietojen yhteydessä on käytössä seuraavat koodistot:

- **Valuuttalaji** kuvaa käytettävän valuutan. Käytännössä koodiarvoina käytetään ISO 4217 -valuuttakoodiston kolmikirjaimisia koodiarvoja. Huoneistotietojärjestelmän dokumentaatiossa julkaistaan koodiston ohje **Currency code**.
- **Maakoodi** kuvaa luotonantajan kotivaltion, mikäli kyseessä on ulkomainen organisaatio tai henkilö. Käytännössä koodiarvoina käytetään ISO 3166 -valuuttakoodiston kaksikirjaimisia koodiarvoja. Huoneistotietojärjestelmän dokumentaatiossa julkaistaan koodiston ohje **Country code**.
- **Luotonantajan ja velallisen tunnusteen tyyppi**. Koodisto kuvaa, minkä tyyppinen luotonantaja on kyseessä: suomalainen yritys tai henkilö, ulkomainen yritys tai henkilö. Koodiston ohje julkaistaan nimellä **Creditor and debtor identifier type**.
- **Lainaosuuksien jakamisen laji** -koodiston avulla ilmoitetaan luvussa 3.2.2 kuvattu lainan lainaosuusiksi jakamisen tilanne.
- **Luoton numeron tyyppi** -koodisto kertoo, millaisessa muodossa luoton numero ilmaistaan. Suomalaisten luotonantajien luotot ovat pääosain IBAN-muodossa. Koodiston ohje julkaistaan nimellä **Type of credit identifier**.
- **Luoton tyyppi** -koodi ilmaisee onko kyseessä esim. tililimiitti tai velkakirjalaina. Koodiston ohje julkaistaan nimellä **Type of credit**.
- **Luoton käyttötarkoitus** -koodi kuvaa onko kyseessä uudisrakentaminen tai perusparannus. Lisäksi siirtymäaikana luotonantajat voivat merkitä käyttötarkoitukseksi ”Muu”, jos käyttötarkoitusta ei ole entuudestaan luokiteltu. Koodiston ohje julkaistaan nimellä **Purpose of credit**.
- **Vastikelaji** kuvaa vastikkeiden jakautumisen neljään eri vastikelajiin, ks. luku 3.4.1.
- **Yhtiön luoton tila** kuvaa, onko luotto voimassa tai päättynyt.
- **Yhtiölainan tila** kuvaa, onko luotto voimassa vai ei.
- **Lainaosuuden voi maksaa pois -laji** kuvaa, voiko yhtiölainan osakeryhmäkokouksen lainaosuuden maksaa pois poikkeavalla aikataululla (ks. luku 4.3.3).
- **ALV-velvollisuuden -laji** kuvaa osakeryhmän ALV-velvolliseksi hakeutumisen tilanteen, ks. luku 4.4.5.

4. Taloudellisten tietojen käsittely

4.1 Suositukset ilmoittamisen rytmiin ja tarkkuustasoon

Taloyhtiön taloudellisten tietojen huoneistotietojärjestelmään ilmoittamisen vähimmäisrytmi on kuvattu luvuissa 2.3.1 ja 2.3.2. Tavoitteena on kuitenkin se, että tietojen ilmoittaminen nivoutuu normaaliin työrytmiin. Pääsääntöisesti käyttäjä ei edes huomaa, että tiedot päivittyvät myös huoneistotietojärjestelmään. Sen sijaan käyttäjä toimii normaalin työprosessinsa mukaan ja taloyhtiön hallinnon käyttämä järjestelmä ilmoittaa tiedot tämän perusteella huoneistotietojärjestelmään. Tällöin tiedot päivittyvät huoneistotietojärjestelmään samalla⁶ kun tietoja käsitellään muutenkin.

Tietojen ilmoittamisen vähimmäistarkkuus on summatasolla: osakeryhmän lainaosuuksien kokonaissumma ja vastikkeet vastikelajitasolla summattuna. Tavoitteena on kuitenkin käyttää tietoja sillä tasolla kuin niitä käsitellään muutenkin taloyhtiön hallinnon käyttämässä järjestelmässä. Suosituksena on ilmoittaa osakeryhmien lainaosuudet yhtiölainoittain ja vastikkeet yksilöityinä. Tällöin ei tarvitse erikseen summata tietoja yhteen.

Jos kuitenkin tietoja ilmoitetaan summatasolla, pitää huomioida tietojen ajallinen käsittely. Lainaosuudet tulisi olla laskettuna samalle laskentapäivälle ennen kuin niitä summataan yhteen. Vastikkeet tulisi ilmoittaa samalla voimassaoloajalle ennen kuin niitä voi laskea yhteen (ks. luvut 4.3 ja 4.4).

4.2 Luotonantajan luotot ja lainaosuuksiin jakaminen

4.2.1 Luotonantajien luottojen tietojen saaminen huoneistotietojärjestelmästä

Luotonantajien ilmoittamien luottojen tiedot ovat saatavissa taloyhtiön hallinnon käyttämään järjestelmään rajapinnan kautta. Luotonantajat päivittävät luoton pääomaa ja sen arvopäivää. Samalla luotonantaja voi päivittää myös muita luoton tietoja kuten luoton käyttötarkoituksen, luoton tyyppin tai valutan.

Luotonantaja voi ilmoittaa, että luotto korvataan toisella luotolla. Tyypillisesti kyseessä on tilanne, jossa tililimiitti korvataan velkakirjalainalla. Korvaaminen ilmoitetaan vain, jos luotonantaja ja velallinen säilyvät ennallaan. Ts. luoton siirtymistä luotonantajalta toiselle ei voida ilmoittaa luoton korvaamisen ilmoituksella.

Luoton korvautuminen toisella näkyy taloyhtiön hallinnon järjestelmään siten, että

- aiempi luotto merkitään korvatuksi
- uuden tilalle tulleen luoton tiedoissa näkyy, minkä aiemman luoton se on korvannut
- luoton jakaminen osakeryhmille -tieto siirtyy uudelle luotolle (ks. kohta 3.2.2).

Luotonantaja voi ilmoittaa luoton päättyneeksi. Päättyneelle luotolle merkitään päättymispäivämäärä. Myös päättyneiden luottojen tiedot välitetään huoneistotietojärjestelmästä taloyhtiön hallinnon käyttämään järjestelmään. Lisäksi on olemassa erikoistilanne, jossa luotto todetaan teknisesti päättyneeksi velallisen osalta. Tämä koskee vain luottoja, joilla on useita velallisia:

- luotonantaja on aiemmin ilmoittanut luoton, jolla on taloyhtiön lisäksi muita velallisia
- jos taloyhtiö poistuu velallisten luettelosta, merkitään kyseinen luotto teknisesti päättyneeksi taloyhtiön osalta.

Päättymisen ja tekninen päättymisen näkyvät yhtiön luoton tila -tiedosta. Päättymisestä ilmenee tilan lisäksi päättymispäivä.

⁶ Tietojen päivittymisen huoneistotietojärjestelmään ei tarvitse olla täysin reaaliaikaista. On kuitenkin suositeltavaa, että tieto välitetään käyttäjän istunnon yhteydessä.

4.2.2 Luotonantajien luottojen lainaosuuksiin jakamisen ilmoittaminen

Luotonantajat ilmoittavat taloyhtiöille myönnettyjen luottojen tietoja tyypillisesti kerran viikossa. Niiden järjestelmien, joissa ylläpidetään taloyhtiöiden taloudellisia tietoja, on suositeltavaa hakea nämä tiedot säännöllisesti.

Mikäli taloyhtiön luottojen tiedoissa on uusi luotto, jota ei ole käsitelty aiemmin taloyhtiön käyttämässä järjestelmässä, on suositeltavaa tuoda tämä esille taloyhtiön hallinnon käyttäjälle (esim. tietyille valituille rooleille kuten kirjanpitäjä tai isännöitsijä).

Lakisääteinen ilmoitusvelvollisuuden rytmi on määritelty kohdassa 2.3.2. Luoton lainaosuuksiin jakamisen osalta velvoite koskee tietoa siitä, tullaanko luotonantajalta saatu luotto jakamaan lainaosuukseksi vai ei. Koska ilmoittamisen vähimmäisvelvoite on kerran vuodessa yhtiökokouksen jälkeen (sekä luvussa 2.3 kuvatuissa tilanteissa), saattaa luotonantajan ensimmäisen ilmoituksen ja taloyhtiön ilmoituksen välillä olla pitkäkin aika.

Jotta välttyttäisiin turhilta selvittelytilanteilta, on suositeltavaa, että

- tieto luoton jakamisesta lainaosuukseksi ilmoitetaan heti, kun luottoa käsitellään taloyhtiön hallinnossa
- vastaavasti jos luotto on jaettu lainaosuukseksi, ilmoitetaan tämäkin samalla kun luottoa käsitellään taloyhtiön hallinnossa⁷.

On huomattava, että huoneistotietojärjestelmä ei päättelee lainaosuuksien ilmoittamisesta automaattisesti luoton lainaosuuksiin jakamisen tietoja, vaan se on ilmoitettava erikseen. Ts. luoton tiedot käsitellään erillään yhtiölainojen ja lainaosuuksien tiedoista. Taloyhtiön hallinnon käyttämässä järjestelmässä voidaan harkita apuvälineitä käsittelyn ohjaamiseen kuten esimerkiksi:

Jos käyttäjä ilmoittaa lainaosuudet yhtiölainalle ensimmäistä kertaa ja on olemassa luotto, jonka tietona on ”tullaan jakamaan osakeryhmäkohtaisiksi lainavastuiksi”, niin tiedustellaan käyttäjältä, haluaako käyttäjä siirtyä päivittämään luottojen lainavastuiden jakamisen tietoja. (Mahdollisesti ohjataan käyttäjä sellaiseen luottoon, jonka jakamisen tieto on ”tullaan jakamaan”).

4.2.3 Siirtymäaikana voimassa olleet luotot

Luotonantajat voivat ilmoittaa sellaiset luotot, jotka ovat olleet voimassa siirtymäaikana 1.9.-30.11.2025, käyttötarkoituksella ”Muu”. On huomattava, että luotonantajat eivät pääsääntöisesti päivitä näiden luottojen käyttötarkoitustietoa myöhemminkään.

Huoneistotietojärjestelmän luotonantajille antaman ohjeistuksen mukaan 1.12.2025 ja sen jälkeen otettujen luottojen käyttötarkoitus ei pitäisi olla ”Muu”.

4.2.4 Puuttuvat luotot

On mahdollista, että taloyhtiöllä on luotonantajan myöntämiä luottoja, mutta niitä ei näy huoneistotietojärjestelmän kautta. Tällaiseen on kaksi mahdollista syytä:

- Luotonantaja on arvioinut, että kyseisen luoton käyttötarkoitus on hoitolaina, jolloin sitä ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.

⁷ Lain määräysten mukaan taloyhtiön hallinnon ei ole välttämätöntä ilmoittaa, onko luotto jaettu lainaosuukseksi, vaan tarkasti ottaen riittää ilmoittaa, että luotto tullaan jakamaan lainaosuukseksi.

- Luotonantaja ei ole hoitanut velvoitettaan ilmoittaa luottojen tiedot huoneistotietojärjestelmään.

Taloyhtiö ei voi ilmoittaa luottojen tietoja omatoimisesti. Ainoa vaihtoehto on pyytää luotonantajaa ilmoittamaan tiedot. On huomattava, että tiedot yhtiölainoista ja osakeryhmien lainaosuuksista tulee ilmoittaa, vaikka luotonantajilta ei olisi saatu tietoa vastaavasta luotosta.

4.3 Yhtiölainojen ja lainaosuuksien käsittely

4.3.1 Lainavastuiden ilmoittamisen velvollisuus ja suositukset

Yhtiölainan lainavastuut on lain mukaan ilmoitettava vähintään osakeryhmäkohtaisina kokonaisvastuina – minimi on ilmoittaa siis lainaosuuksien osakeryhmäkohtaiset summat. On kuitenkin suositeltavaa ilmoittaa tiedot sillä tarkkuustasolla kuin miten niitä käsitellään taloyhtiön hallinnon käyttämässä järjestelmässä. Tämä on myös se tiedon tarkkuustaso, jota käytetään isännöitsijäntodistuksella. Tällöin lainaosuudet ilmoitetaan tavallisesti yhtiölainoittain osakeryhmille.

Mikäli osakeryhmien lainavastuut halutaan kuitenkin ilmoittaa summina, on huoneistotietojärjestelmään muodostettava yksi muodollinen yhtiölaina, jolle ilmoitetaan summat. Tässä tilanteessa taloyhtiön hallinnon käyttämä järjestelmä laskee kullekin osakeryhmälle summan kaikista tosiasiallisten yhtiölainojen lainaosuuksista ja ilmoittaa näin lasketun summan yhtenä summattuna lainaosuutena huoneistotietojärjestelmään. Tällaisen toimintatavan edellytyksenä on se, että taustalla olevat tosiasialliset yhtiölainat lasketaan osakeryhmäkohtaisiksi lainaosuuksiksi samalla laskentapäivällä. Muuten summan laskeminen ei ole mielekäästä.

Koska loppukäyttäjän ohjaaminen saman laskentapäivän käyttöön kaikille yhtiölainoille kaikissa mahdollisissa päivitystilanteissa on vaikeaa, kannattaa yhtiölainojen lainaosuudet mieluummin ilmoittaa yhtiölainakohtaisesti. Tällöin jokaiselle yhtiölainalle voidaan tarvittaessa käyttää eri laskentapäivää.

Taloudellisten tietojen ilmoittamisen vähimmäisrytmi on kuvattu luvussa 2.3.2. On suositeltavaa, että tiedot talletetaan huoneistotietojärjestelmään sitä mukaa, kun niitä taloyhtiössä muutenkin käsitellään. Ts. kun käyttäjä käsittelee yhtiölainaa ja laskee lainaosuuksia muutenkin, on suositeltavaa ilmoittaa tiedot samalla huoneistotietojärjestelmään.

4.3.2 Yhtiölainan tietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään

Yhtiölainoille käytetään avaintietona lainatunnistetta, jonka huoneistotietojärjestelmä muodostaa jokaiselle uudelle yhtiölainalle. Uuden yhtiölainan ilmoittamisen jälkeen yhtiölainan ja siihen liittyvien lainaosuuksien päivityksissä tulee käyttää lainatunnistetta.

Uusi yhtiölaina tarkoittaa tässä yhtiölainan ensimmäistä ilmoittamista huoneistotietojärjestelmään. Esimerkiksi huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen käyttöönoton yhteydessä (ns. siirtymäaikana) taloyhtiöillä on entuudestaan yhtiölainoja, jotka ilmoitetaan käyttöönoton yhteydessä ensimmäisen kerran huoneistotietojärjestelmään. Myös nämä yhtiölainat ovat huoneistotietojärjestelmän kannalta uusia yhtiölainoja.

Mikäli yhtiölainoja ilmoitetaan kokonaisvastuina eli lainaosuudet summataan osakeryhmittäin kokonaisvastuiksi (ks. kohta 4.3.1), käsitellään tämä huoneistotietojärjestelmässä muodollisesti yhtenä yhtiölainana. Tällöin myös sille muodostetaan lainatunniste ja tiedot ilmoitetaan kuin mille tahansa yhtiölainalle.

Kun yhtiölainan tietoja ilmoitetaan, pitää ilmoittaa samalla kaikki yhtiölainaan liittyvät lainaosuudet. Ts. ei voida ilmoittaa vain tiettyjen osakeryhmien lainaosuuksia (osajoukkoa lainaosuuksista). Jos yhtiölainan tietoja ilmoitetaan, niin kaikki aikaisemmat kyseisen yhtiölainan tiedot (ml. lainaosuudet)

poistuvat huoneistotietojärjestelmästä. Jos päivitettävän yhtiölainan tietojen ilmoituksesta puuttuu joidenkin osakeryhmien tietoja, katsotaan, että niihin ei kohdistu lainaosuuksia.

Mikäli taloyhtiön käyttämässä järjestelmässä ei aiemmin ole tallennettu osakeryhmäkohtaisia lainaosuuksia (jos ne muodostetaan esim. raporttina), on suunniteltava, millaisella toiminnallisuudella tiedot saadaan välitettyä huoneistotietojärjestelmään.

4.3.3 Yhtiölainan nimi, veloituseruste, summa ja lainaosuuksien yksikkömäärä

Yhtiölainalla ja osakeryhmien lainavastuiden tiedoista on vain osa pakollisia. Vapaaehtoisia tietoja ovat ne, jotka eivät ole varsinaisia yhtiölainojen ja lainaosuuksien tietoja, vaan laskennan lisätietoja. Yhtiölainalla tällaisia ovat lainavastuiden veloituseruste, ositettava summa sekä tieto siitä, voiko lainaosuuden maksaa pois. Osakeryhmien lainaosuuksissa yksikkömäärä on vapaaehtoinen tieto. Vapaaehtoisuus johtuu siitä, että on haluttu yksinkertaistaa ns. minimimuotoista ilmoittamista huoneistotietojärjestelmän sähköisen asiointin kautta.

On suositeltavaa käyttää kaikkia rajapinnan tietokenttiä. Yhtiölainan nimi kannattaa ilmoittaa, jotta käyttäjät tietävät, mistä yhtiölainasta on kyse.

Lainavastuiden veloituseruste on tekstikuvaus siitä, mihin lainavastuiden laskenta on alun perin perustunut, esimerkiksi huoneistojen neliömäärään tai osakkeiden lukumäärään. Yhtiölainan ositettava summa on se rahamäärä, joka jaetaan osakeryhmäkohtaisiksi lainaosuuksiksi. Ositettava summa on sama tai lähes sama kuin osakeryhmien lainavastuiden rahamäärien summa. Näillä saattaa olla vähäinen ero johtuen osakeryhmäkohtaisten rahasummien pyöristyksestä.

Osakeryhmälle ilmoitettava yksikkömäärä on se laskennallinen määrä yksiköitä, jonka avulla lasketaan osakeryhmäkohtainen lainavastuun määrä:

$$\text{Osakeryhmäkohtainen lainavastuun määrä} = \text{Ositettava summa} \times \text{osakeryhmän yksikkömäärä} / \text{kaikkien osakeryhmien yksikköjen summa kyseisen yhtiölainan osalta}$$

Nämä vapaaehtoiset tiedot antavat käyttäjälle kattavan kuvan yhtiölainan oleellisista tiedoista. Ne auttavat taloyhtiötä esim. taloyhtiön hallinnon uudelleenjärjestelyjen yhteydessä.

On huomattava, että huoneistotietojärjestelmään tallennetaan vain yhtiölainan ositettava summa eli yhtiölainan rasite. Huoneistotietojärjestelmään ei voi ilmoittaa, mihin tietoihin se perustuu (lainan jäljellä oleva määrä, korko, lainanhoitokulut, vastikkeiden yli/alijäämä).

Lainaosuuden voi maksaa pois -tieto kuvaa sitä, onko osakkeenomistajalla mahdollisuus tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä tai maksaa lainaosuus kokonaan pois. Tieto perustuu kolmeen koodiarvoon: ei tiedossa (oletus), ei voi maksaa pois, voi maksaa pois. Mitään tekstimuotoista kuvauskenttää esim. maksun rajoituksiin ei ole käytössä.

Huoneistotietojärjestelmä ei ota kantaa, miten taloyhtiö valitsee yhtiölainan lainavastuiden laskentapäivän. Useimmiten laskentapäivä on edellisen kuukauden viimeinen päivä, mutta taloyhtiön hallinto määrittelee itse, miten se valitsee laskentapäivän.

4.3.4 Yhtiölainan tila ja laskentapäivien käyttö

Yhtiölainan tila on huoneistotietojärjestelmässä voimassa tai päättynyt. Jos yhtiölaina on päättynyt, niin siitä ei anneta enää tietoja tietopalveluissa (riippumatta siitä, onko osakeryhmille ilmoitettu lainaosuuksia vai ei). Yhtiölainan päätyminen ilmaistaan jollekin laskentapäivälle, joka ei voi olla tulevaisuudessa.

Yhtiölainalla ja osakeryhmän lainaosuudella on kummallakin laskentapäivä. Tavoitteena on se, että yhtiölainan kaikki lainaosuudet lasketaan kerralla, jolloin yhtiölainan ja sen osakeryhmäkohtaisten

lainaosuuksien laskentapäivät ovat samat. Poikkeustapauksissa voidaan kuitenkin ilmoittaa osakeryhmäkohtaiselle lainaosuudelle poikkeava laskentapäivä. Tällöin esim. kirjanpitäjä ilmoittaa vain yhden osakeryhmän osalta uuden lainaosuuden arvon uudella laskentapäivällä. Taloyhtiön hallinnon käyttämän järjestelmän pitää kuitenkin lähettää huoneistotietojärjestelmään kerralla kaikkien yhteisten yhtiölainaan kuuluvien osakeryhmien tiedot kerralla, vaikka niillä olisi eri laskentapäivät.

4.3.5 Yhtiölainojen käyttöönotto ja siirtymäaika

Taloyhtiön taloudellisten tietojen siirtymäaika on 1.12.2025 - 30.6.2026. Taloyhtiöiden tulisi ilmoittaa yhtiölainat ja niiden osakeryhmäkohtaiset lainavastuut siirtymäaikana ensimmäistä kertaa. Mikäli taloyhtiön käyttämässä järjestelmässä on yhtiölainojen ja niiden osakeryhmäkohtaisten lainavastuiden tiedot huoneistotietojärjestelmän käsittelemässä muodossa, voidaan ne ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään heti huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen käyttöönoton yhteydessä.

Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että taloyhtiön on tehtävä erillinen yhtiölainojen lainaosuuslaskenta käyttöönoton yhteydessä, vaan jonkin aiemman laskentapäivän tiedot riittävät, kunhan ne toteuttavat kohdan 2.3.2 vaatimukset.

Jos taloyhtiö aloittaa huoneistotietojärjestelmän taloudellisten tietojen käytön esim. kesäkuussa 2026, on säädösten mukaan tässä yhteydessä ilmoitettava kevään 2026 yhtiökokouksen mukaiset tiedot.

Mikäli taloyhtiön käyttämän järjestelmän yhtiölainojen ja lainaosuuksien käsittely muuttuu, voi olla mielekästä edellyttää taloyhtiön hallintoa tekemään yhtiölainoihin liittyen toimenpiteitä. Tämä ei kuitenkaan johdu laista vaan tietojärjestelmän uuden version käyttöönoton menettelyistä.

4.4 Vastikkeiden käsittely

4.4.1 Vastikkeiden ilmoittamisen velvollisuus ja suositukset

Vastikkeet on lain mukaan ilmoitettava vähintään osakeryhmittäin vastikelajeittain summina. On kuitenkin suositeltavaa ilmoittaa tiedot sillä tarkkuustasolla kuin miten niitä käsitellään taloyhtiön hallinnon käyttämässä järjestelmässä. Tällöin vastikkeet ilmoitetaan jokainen erikseen.

Mikäli osakeryhmien vastikkeet halutaan kuitenkin ilmoittaa vastikelajeittaisina summina, on huoneistotietojärjestelmään muodostettava kullekin vastikelajille yksi muodollinen vastike, jolle ilmoitetaan summat. Tässä tilanteessa taloyhtiön hallinnon käyttämä järjestelmä laskee kullekin osakeryhmälle summan kaikista tosiasiallisten vastikkeiden tiedoista ja ilmoittaa näin lasketun summan yhtenä summattuna vastikkeena huoneistotietojärjestelmään. Tällaisen toimintatavan edellytyksenä on se, että taustalla olevat tosiasialliset vastikkeet käsitellään osakeryhmäkohtaisiksi vastikesummiksi samalla voimassaoloajalla. Muuten summan laskeminen ei ole mielekästä.

Koska loppukäyttäjän ohjaaminen saman voimassaoloajan käyttöön kaikille vastikkeille kaikissa mahdollisissa päivitystilanteissa on vaikeaa, kannattaa vastikkeet mieluummin ilmoittaa erikseen. Tällöin jokaiselle vastikkeelle voidaan tarvittaessa käyttää eri voimassaoloaikaa.

Taloudellisten tietojen ilmoittamisen vähimmäisrytmi on kuvattu luvussa 2.3.2. On suositeltavaa, että tiedot talletetaan huoneistotietojärjestelmään sitä mukaa, kun niitä taloyhtiössä muutenkin käsitellään. Ts. kun käyttäjä käsittelee muutenkin, on suositeltavaa ilmoittaa tiedot samalla huoneistotietojärjestelmään.

4.4.2 Vastikkeiden ajallinen käsittely

Kullekin yhtiön määrittämälle vastikkeelle ilmoitetaan ajallisesti muuttuvat tiedot voimassaolojaksoina. Voimassaolojaksolle on ilmoitettava vähintään voimassaolon alkamispäivä. Jos päättymispäivää ei

ilmoiteta, katsotaan, että vastikkeen voimassaolojakso on voimassa toistaiseksi. Tällöin voidaan ilmoittaa peräkkäisiä vastikkeen voimassaoloajallisia ilmentymiä. Esimerkki:

- Alkutilanne: hoitovastike 4,10 €/m² on voimassa 1.1.2026 alkaen toistaiseksi
- Yhtiökokouksessa 30.4.2026 päätettiin, että hoitovastike nousee 4,20 €/m²:een 1.7. alkaen
- Kun isännöinnissä päivitetään toukokuussa vastiketiedot, on olemassa hoitovastikkeen kaksi voimassaolojaksoa
 - 1.1.-30.6.2026, yksikköhintana 4,10 €/m²
 - 1.7.2026-toistaiseksi, yksikköhintana 4,20 €/m²

Vastikkeiden voimassaolojaksot ovat poissulkevia eli yhtenä ajanhetkenä ei saa olla voimassa useampaa kuin yksi vastikkeen voimassaolojakso. Esimerkiksi edellisessä esimerkissä **ei voi olla** tilannetta, jossa edellinen vastike olisi voimassa 1.1.-31.7. ja toinen 1.7. alkaen (molemmat eivät voi olla voimassa heinäkuussa).

Kun ilmoitetaan vastikkeen jokin yhtiötasoinen voimassaolojakso (esim. hoitovastike 1.7.2026 - toistaiseksi), niin samalla on ilmoitettava vastaavat vastiketiedot kaikille osakeryhmille, joita vastike koskee. Jos ilmoituksesta puuttuu jonkin osakeryhmän tietoja, katsotaan, että osakeryhmään ei enää kohdistu kyseistä vastiketta.

Normaalisti osakeryhmäkohtaisen vastikkeen voimassaoloajan tieto on sama kuin yhtiötasoisella voimassaolojaksolla. Jos kuitenkin on tarve ilmoittaa osakeryhmälle poikkeava ajanjakso, voidaan se ilmoittaa. Esimerkki, pääomavastikkeen tilanne:

- Julkisivuremontin pääomavastike on voimassa 1.7. – toistaiseksi
- Osakeryhmän A3 omistaja tekee ylimääräisen lyhennyksen, jossa maksetaan puolet lainaosuudesta pois
- Tämän seurauksena osakeryhmän A3 pääomavastike pienenee 1.9. alkaen
- Tällöin yhtiötasoisesta pääomavastikkeen voimassaoloaikana on 1.7. – toistaiseksi, mutta osakeryhmäkohtaisella vastikkeella on kaksi ilmentymää
 - 1.7. – 31.8. julkisivuremontin vastike 200 €/kk
 - 1.9. – toistaiseksi julkisivuremontin vastike 100 €/kk.

Osakeryhmäkohtaiset vastikkeiden voimassaoloajat on kuitenkin tehtävä seuraavien vaatimusten puitteissa:

- Osakeryhmäkohtaisen vastikkeen voimassaoloaikojen on oltava yhtiötasoisesta voimassaolojaksosta – ts. osakeryhmäkohtainen jakso **ei saa** olla laajempi kuin yhtiötasoisella tiedolla
- Osakeryhmäkohtaisten vastikkeen voimassaolojaksojen tulee olla poissulkevia – ts. ne **eivät saa** olla päällekkäin voimassa.

Erikoistapaus: ylimääräinen vastike

Jos halutaan esimerkiksi periä joulukuussa kaksinkertainen vastike, voidaan tämä hoitaa eri tavoilla.

Ensimmäinen tapa on tulkita ylimääräinen vastike pelkäksi maksutapahtuman poikkeukseksi (esim. ylimääräisenä maksurivinä joulukuulle). Koska huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan pääsääntöisesti yhtiökokouspäätösten mukainen suunniteltu vastike, ei joulukuun ylimääräistä vastiketta tarvitse lainkaan ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään. (Kyseessä on reskontraan kuuluva asia, jota ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään).

Toinen tapa on määritellä erillinen vastike ”ylimääräinen hoitovastike”, jolle ilmoitetaan kaikki normaalisti poikkeavat vastikkeet. Tälle määritellään esim. vain yksi voimassaolojakso 1.12. – 31.12.

Kolmas tapa on määritellä yleisesti käytettävälle hoitovastikkeelle uusi voimassaolojakso 1.12. – 31.12. ja tähän suuremman yksikköhinnan vaikutus. Tällöin yleensä syntyy kolme vastikkeen voimassaolojaksoa, esim.

- Hoitovastike 1.7. – 30.11. yksikköhintana 4,10 €/m²
- Hoitovastike 1.12. – 31.12. yksikköhintana 8,20 €/m²
- Hoitovastike 1.1. – toistaiseksi, yksikköhintana 4,10 €/m².

Se, mitä **ei voida** tehdä, on ilmoittaa samalle vastikkeelle kahta samaan aikaan voimassaolevaa ajanjaksoa joulukuulle.

4.4.3 Vastikkeiden ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään

Vastikkeille käytetään avaintietona vastiketunnistetta, jonka huoneistotietojärjestelmä muodostaa jokaiselle uudelle vastikkeelle. Uuden vastikkeen ilmoittamisen jälkeen vastikkeen ja siihen liittyvien osakeryhmäkohtaisten tietojen päivityksissä tulee käyttää vastiketunnistetta.

Uusi vastike tarkoittaa tässä taloyhtiön vastikkeen ensimmäistä ilmoittamista huoneistotietojärjestelmään. Esimerkiksi huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen käyttöönoton yhteydessä (ns. siirtymäaikana) taloyhtiöillä on entuudestaan vastikkeita, jotka ilmoitetaan käyttöönoton yhteydessä ensimmäisen kerran huoneistotietojärjestelmään. Myös nämä vastikkeet ovat huoneistotietojärjestelmän kannalta uusia vastikkeita.

Mikäli vastikkeita ilmoitetaan vastikelajeittain summina osakeryhmille (ks. kohta 4.4.1), käsitellään tämä huoneistotietojärjestelmässä muodollisesti yhtenä vastikkeena. Tällöin myös sille muodostetaan vastiketunniste ja tiedot ilmoitetaan kuin mille tahansa vastikkeelle.

Pääomavastikkeille on suositeltavaa ilmoittaa pääomavastiketta vastaavan yhtiölainan lainatunniste, mikäli sellainen on tiedossa. Huoneistotietojärjestelmässä pääomavastike voi kohdistua vain yhteen yhtiölainaan.

Kun vastikkeen tietoja ilmoitetaan, pitää ilmoittaa samalla kaikki vastikkeeseen liittyvät osakeryhmäkohtaiset tiedot. Ts. ei voida ilmoittaa vain tiettyjen osakeryhmien vastiketietoja (osajoukkoa osakeryhmistä). Jos vastikkeen tietoja ilmoitetaan, niin kaikki aikaisemmat vastikkeen tiedot (ml. osakeryhmäkohtaiset tiedot) poistuvat huoneistotietojärjestelmästä. Jos uudesta vastikkeen tietojen ilmoituksesta puuttuu joidenkin osakeryhmien tietoja, katsotaan, että niihin ei kohdistu kyseistä vastiketta.

Vastikkeiden voimassaolojaksoista tulee ilmoittaa vähintään ilmoitushetkellä voimassa oleva vastike. Lisäksi suositellaan, että samalla ilmoitetaan tulevat voimassaolojaksot, mikäli sellaisia on tiedossa. Jos tulevaisuuteen kohdistuvia voimassaolojaksoja ei ilmoiteta, tulisi ne ilmoittaa uuden voimassaolojakson alkaessa. Käytön kannalta on mielekkäämpää, että kaikki voimassaolojaksot ilmoitetaan heti, kun ne tiedetään. Menneitä (päättäneitä) voimassaolojaksoja ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään⁸.

4.4.4 Vastikkeiden yksiköt ja laskentaperuste

Taloyhtiötasoisien vastikkeen tiedoista ja osakeryhmien vastiketiedoista on vain osa pakollisia. Mahdollinen tietojen vapaaehtoisuus johtuu siitä, että on haluttu yksinkertaistaa ns. minimimuotoista ilmoittamista huoneistotietojärjestelmän sähköisen asioinnin kautta. On suositeltavaa käyttää kaikkia rajapinnan tietokenttiä, jos niiden tietosisältö on saatavissa.

⁸ Menneiden voimassaolojaksojen tietoja ei myöskään luovuteta huoneistotietojärjestelmästä muualle.

Vastikkeiden voimassaolajakson veloitusperuste on tekstikuvaus siitä, mihin vastikkeen määrä perustuu, esimerkiksi huoneistojen neliömäärään tai osakkeiden lukumäärään. Yksikköhinta on se vastikkeen hinta, jonka avulla osakeryhmäkohtaiset vastikkeet on laskettu.

Osakeryhmäkohtaiselle vastikkeelle ilmoitettava yksikkömäärä on se laskennallinen määrä yksiköitä, jonka avulla lasketaan osakeryhmäkohtainen vastikkeen määrä:

$$\text{Osakeryhmäkohtainen vastikkeen määrä} = \text{Yksikköhinta} \times \text{osakeryhmän yksikkömäärä}$$

Nämä vapaaehtoiset tiedot antavat käyttäjälle kattavan kuvan vastikkeen oleellisista tiedoista. Ne auttavat taloyhtiötä esim. taloyhtiön hallinnon uudelleenjärjestelyjen yhteydessä.

Huoneistotietojärjestelmässä ei ole mahdollista ilmoittaa esimerkiksi liikehuoneistoille kerrointa, jolla yksikköhinta ja yksikkömäärä kerrotaan muista huoneistoista poikkeavasti. Tarkoituksena on se, että liikehuoneiston mahdollinen korotettu vastikkeen peruste ilmenee liikehuoneiston yksikköjen määrän avulla.

4.4.5 Osakeryhmän arvonlisäverovelvollisuus ja käsittelyn suosituksia

Arvonlisävero ilmenee huoneistotietojärjestelmässä luvussa 3.4.2 kuvatulla tavalla vastikkeiden kautta. Huoneistotietojärjestelmässä on lisäksi mahdollista ilmoittaa osakeryhmille alv-velvollisuustieto. ALV-velvollisuuden -tieto perustuu kolmeen koodiarvoon:

- Ei tiedossa (ei ilmoitettu)
- Ei alv-velvollinen
- On alv-velvollinen.

Huoneistotietojärjestelmä ei ristiintarkista osakeryhmän alv-velvollisuus -tietoa ja vastikkeiden ALV-mukana -tietoa. Ts. osakeryhmälle voi ilmoittaa arvonlisäverollisia ja arvonlisäverottomia vastikkeita riippumatta alv-velvollisuus -tiedosta.

Mikäli taloyhtiössä on sekä arvonlisäverovelvollisia että arvonlisäverottomia osakeryhmiä, suositellaan että määritellään esim. hoitovastikkeiden osalta kaksi eri vastiketta: toinen, jota käytetään arvonlisäverovelvollisten osakeryhmien yhteydessä, ja toinen, jota käytetään ei-arvonlisäverovelvollisille.

4.4.6 Vastikkeet siirtymäaikana

Taloyhtiön taloudellisten tietojen siirtymäaika on 1.12.2025 - 30.6.2026. Taloyhtiöiden tulisi ilmoittaa vastiketiedot siirtymäaikana ensimmäistä kertaa. Mikäli taloyhtiön käyttämässä järjestelmässä on vastiketiedot huoneistotietojärjestelmän käsittelemässä muodossa, voidaan ne ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään heti huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen käyttöönoton yhteydessä.

On suositeltavaa tehdä mahdolliset lainaosuuslaskennat taloyhtiön normaalin käsittelyrytmin mukaisesti, kunhan tiedot ilmoitetaan vähintään kohdassa 2.3.2 kuvatulla rytmillä.

Jos taloyhtiö aloittaa huoneistotietojärjestelmän taloudellisten tietojen käytön esim. kesäkuussa 2026, on säädösten mukaan tässä yhteydessä ilmoitettava kevään 2026 yhtiökokouksen mukaiset tiedot.

4.5 Taloudellisten tietojen vahvistaminen

Yhtiölainojen ilmoittamisen avulla ilmaistaan yhtiölainojen ja niiden lainaosuuksien tilanne jollekin laskentapäivälle. Mikäli jonkin osakeryhmän osalta ei ole lainaosuuksia, ilmenee tilanne epäsuorasti lainavastuiden puutteiden kautta. Samoin vastikkeissa tilanne ilmenee siten, että osakeryhmälle ei esim. kohdistu lainkaan pääomavastikkeita.

Tiedon tarvitsijat saattavat kuitenkin haluta varmuuden siitä, että kaikki yhtiölainojen ja vastikkeiden tiedot on tiedossa tietyllä päivämäärällä – ts. että ei ole puuttuvia yhtiölainoja eikä puutteita lainaosuuksissa tai vastikkeissa. Tällainen vahvistus voidaan antaa taloyhtiön taloudellisille tiedoille. Tämä menettely on kuvattu erillisessä huoneistotietojärjestelmän tietojen vahvistamisen konseptikuvauksessa.

Tietojen vahvistamisen menettely sopii erityisesti ilmaisemaan, että taloyhtiöllä ei ole lainkaan yhtiölainoja, ja siihen, että osakeryhmän tiedot on tarkistettu.

4.6 Täsmennyksiä tietomalleihin

4.6.1 Puuttuva tieto vs. nollan ilmoittaminen summaksi

Yhtiölainojen lainaosuuksien ja vastikkeiden osakeryhmäkohtaisten tietojen yhteydessä voi olla tarpeen kuvata, että osakeryhmällä ei ole jotain maksua tai lainaosuutta. Tämä voidaan ilmaista kahdella tapaa: poistamalla osakeryhmäkohtainen tieto tai merkitsemällä euromääräksi nolla.

Vaikka nämä päällisin puolin vaikuttaisivat johtavan samaan lopputulokseen, niin erilaiset käsittelytavat näkyvät tietopalveluissa erii tavoin. Jos tieto puuttuu kokonaan, niin se luonnollisestikaan ei näy tietopalvelussa lainkaan. Jos rahamäärä merkitään nolllaksi, niin tieto näkyy, mutta sen vaikutus on nolla. Tietopalvelussa näytetään esimerkiksi, kuinka monta lainaosuutta osakeryhmällä on ja kuinka paljon on niihin kohdistuva lainavastuu yhteensä. Jos osakeryhmälle ilmoitetaan lainaosuus 10 000 € ja toinen 0 €, niin tietopalvelussa näkyy tietoina: lainaosuuksien määrä 2 kpl, lainavastuut yhteensä 10 000 €. Jos tosiasiallisesti osakas maksaa lainaosuuden kokonaan pois, niin tilannetta kuvaa paremmin se, että lainaosuus poistetaan kokonaan.

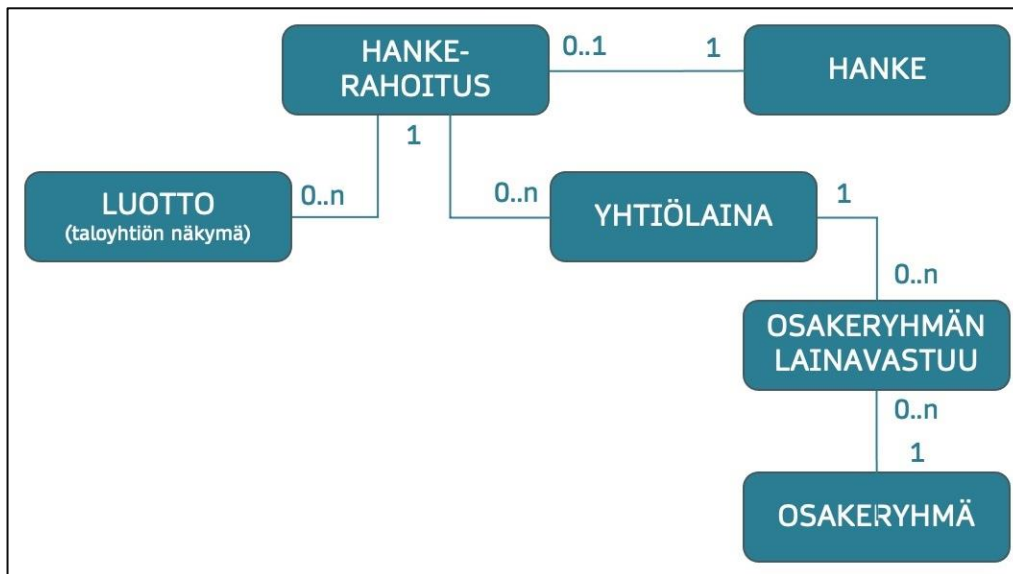
Jos kyse on tilapäisestä muutoksesta siten, että rahamäärän odotetaan nousevan jonkin ajan kuluttua nolllaa suuremmaksi, niin tällöin rahasumman tallentaminen nolllana voi olla perusteltu ratkaisu.

Eräät tiedot ovat vapaaehtoisia, jolloin näiden yhteydessä on kolmaskin käsittelytapa: jätetään kyseinen attribuutti (esim. lainaosuuden yksikkömäärä) ilmoittamatta. Tällöin siis osakeryhmällä olisi olemassa lainaosuus, mutta sen yksikkömäärän arvo olisi NULL (tyhjä). Jos tällaisiin tietoihin perustuvia tietopalveluita olisi, niin silloin näkyisi, että on olemassa lainaosuus, mutta kyseinen tieto on määrittämätön. Puuttuva tieto, nolla ja NULL siis näkyvät tiedonhyödyntäjille eri tavoin.

4.6.2 Luottojen ja yhtiölainojen tietomallista

Luvussa 3.1 esiteltiin käsitteet **luotonantajan luotto** ja **yhtiölaina**. Niiden esitettiin olevan suhteessa n:n toisiinsa eli yhtä luottoa voi vastata monta yhtiölainaa ja toisinpäin. Tämä määrittely riittää näiden käsitteiden esittelyyn. Tietomallin voi kuitenkin nähdä myös alla esitetyllä tavalla siten, että otetaan mukaan käsitteet **hanke** ja **hankerahoitus** (ks. kaavio seuraavalla sivulla).

Tässä jokin taloyhtiön hanke voi vaatia erillistä hankerahoitusta. Hankerahoitusta varten otetaan luotonantajilta luottoja. Kun hanke on valmistunut ja sen mukaiset lainarasitteet ovat tiedossa, voidaan hankerahoitus jakaa yhtiön kirjanpidossa yhdeksi tai useammaksi yhtiölainaksi. Kukin yhtiölaina kohdistetaan osakeryhmäkohtaisiksi lainavastuiksi niille osakeryhmille, joita kyseinen yhtiölaina koskee. Eri yhtiölainojen lainaosuudet saatetaan laskea toisistaan poikkeavilla tavoilla riippuen siitä, mihin yhtiölainan katsotaan kohdistuneen ja mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään.



Mikäli yllä olevasta kaaviosta poistetaan hanke ja hankerahoitus, päädytään luvussa 3.1 esitettyyn kaavioon.

4.7 Osakeryhmien muutosten huomioiminen

Luvussa 2.3.2 todettiin, että taloyhtiön hallinnon on ilmoitettava taloudelliset tiedot osakeryhmän muutoksen jälkeen. Käytännössä kyseessä on tällöin yhtiöjärjestyksen muutos, joka ensin ilmoitetaan kaupparekisteriin. Kaupparekisteristä tieto muuttuneesta yhtiöjärjestyksestä välittyy edelleen huoneistotietojärjestelmään.

Yhtiöjärjestyksen muutos näkyy siten, että huoneistotietojärjestelmään toisaalta voi muodostua uusia osakeryhmiä ja toisaalta osa aiemmista osakeryhmistä saattaa lakata. Tähän liittyvät menettelyt kuvataan myöhemmin julkaistavaan *yhtiön erikoistilanteet* -konseptikuvaukseen.

Osakeryhmien muutosten jälkeen taloyhtiön hallinnon tulee tarkistaa yhtiölainojen lainaosuuksien ja vastikkeiden osakeryhmäkohtaiset tiedot. Lakanneiden osakeryhmien lainaosuudet ja vastiketiedot tulee poistaa sekä uusien osakeryhmien tiedot ilmoittaa. On huomattava, että huoneistotietojärjestelmä ei poista automaattisesti lakanneiden osakeryhmien tietoja⁹.

4.8 Taloyhtiön käyttämä valuutta

Taloyhtiö ilmoittaa yhtiölainojen ja vastikkeiden tiedot oletuksena euroissa. Säädökset vaativat vastikkeiden tietojen ilmoittamisen euroissa. Tietomallin mukaan taloyhtiö voi määrittellä yhtiölainojen ja vastikkeiden valuutan. Rajapinnan kautta ilmoitettujen rahamäärien tulee olla yhtiön valuutassa.

Taloyhtiön yhtiölainojen ja vastikkeiden valuuttaa ei voida vaihtaa rajapintatoiminnallisuudella eikä sähköisestä asioinnista. Mahdollinen yhtiön valuuttatiedon vaihtaminen pitää pyytää Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta.

⁹ Lakanneiden osakeryhmien tiedot jäävät taloyhtiön hallinnon nähtäviksi.