

© MAANMITTAUSLAITOS, HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ

# **Konseptikuvaus**

## **Huoneistotietojärjestelmä**

### **Taloyhtiöille myönnetyt luotot**

<b>1. JOHDANTO</b> .....	<b>1</b>
1.1 TIIVISTELMÄ .....	1
1.2 DOKUMENTIN SISÄLLÖSTÄ .....	1
1.3 SISÄLLÖN RAJAUKSIA .....	1
1.4 SUOMEN- JA ENGLANNINKIELISTEN KONSEPTIKUVAUSTEN EROT .....	1
<b>2. YLEISTÄ TALOYHTIÖN TALOUDELLISISTA TIEDOISTA</b> .....	<b>2</b>
2.1 HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ JA SEN KEHITYS .....	2
2.2 TALOUDELLISTEN TIETOJEN YLÄTASON TOIMINTAMALLI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSSÄ .....	2
2.3 LUOTONANTAJAN VELVOLLISUUDET .....	3
2.3.1 <i>Velvollisuudet yleisesti</i> .....	3
2.3.2 <i>Seuraukset luotonantajien tietojärjestelmille</i> .....	3
<b>3. PROSESSIT JA TOIMINNOT</b> .....	<b>4</b>
3.1 TALOYHTIÖLLE MYÖNNETYN LUOTON ELINKAARI .....	4
3.1.1 PÄÄSKENAARIO NEUVOTTELUSTA VALMISTUMISEEN .....	4
3.1.2 TYYPILLISET VARIATIOT: LUOTTOJEN MUUTOKSET .....	4
3.1.3 <i>Siirtymäaika</i> .....	4
3.2 LUOTTOJEN ILMOITTAMINEN YLEISESTI .....	5
<b>4. JOHDANTO TIETOMALLIIN</b> .....	<b>6</b>
4.1 LUOTONANTAJA .....	6
4.2 LUOTTO .....	6
4.3 VELALLISET .....	6
4.4 SALDOTIEDOT .....	7
4.5 MUUTOKSET JA PÄÄTTYMINEN .....	7
4.5 KÄYTETTÄVIEN KODISTOJEN ESITTELY .....	7
<b>5. ILMOITTAMINEN HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄN</b> .....	<b>8</b>
5.1 LUOTTOJEN KÄYTTÖSKENAARIOT .....	8
5.1.1 <i>Tyypilliset luoton tilat ja tilanteet</i> .....	8
5.1.2 <i>Joidenkin tietoelementtien ja tilanteiden tulkinta</i> .....	9
5.1.3 <i>Eräitä muita muutos- ja poikkeustilanteita</i> .....	10
5.2 TIETOJEN VALIDOINTIIN LIITTYVIÄ TILANTEITA .....	10
<b>6. MUUT ASIAT</b> .....	<b>11</b>
6.1 KEHITYSEHDOTUKSIA .....	11

## Muutoshistoria

Versio	Päiväys	Muutoksen kuvaus
1.0.4	16.1.2026	Lisätty täsmennyksiä tilanteisiin, joissa taloyhtiö ei ole siirtänyt osakeluetteloaan, poistuu HTJ:n piiristä tai on virhetilassa lukuun 5.1.3.
1.0.3	30.10.2025	Käyttötarkoitus -koodin saa vaihtaa muuten vapaasti, vain arvoon "Muu" liittyy rajoituksia (muutokset lukuihin 4.5, 5.1.2 ja 5.2).
1.0.2	17.9.2025	On lisätty täsmennys lukuun 5.1.2 käyttötarkoituksen muutokseen.
1.0.1	31.7.2025	On lisätty täsmennys luvun 1.1 ensimmäiseen kappaleeseen, mitä yhtiöitä velvoite koskee.
1.0	18.6.2025	Dokumentti on muutettu luonnostilan sijaan valmiiksi versio 1.0:ksi

## 1. Johdanto

### 1.1 Tiivistelmä

Suomen lain mukaan luotonantajien tulee ilmoittaa luotot, jotka se on myöntänyt suomalaisille taloyhtiöille: a) asunto-osakeyhtiöille; b) niille keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille, jotka on perustettu 1.1.2019 tai sen jälkeen; ja c) aiemmin perustetuille keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille, jotka ovat hakeutuneet huoneistotietojärjestelmän piiriin<sup>1</sup>. Syksystä 2025 lähtien tiedot luotoista tulee lähettää Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään (jäljempänä "HTJ").

Tässä asiakirjassa kuvataan taloyhtiöitä koskevien luottojen tietojen lähettämisen käsittely luotonantajan järjestelmästä huoneistotietojärjestelmään. Dokumentin tarkoituksena on antaa perustiedot aiheeseen ohjelmistojen kehityksestä vastaaville.

### 1.2 Dokumentin sisällöstä

Luvussa 2 esitellään huoneistotietojärjestelmä sekä luottojen ilmoittamiseen liittyviä yleisiä vaatimuksia. Luvussa 3 täsmennetään taloyhtiöiden luottojen käsittelyprosessia. Luottojen tietojen käsittelyn peruseräperiaatteet on kuvattu luvussa 4. Seuraavassa luvussa esitellään tärkeimmät käyttötapausskenaariot sekä joitain tietojen validointiin liittyviä periaatteita. Lopuksi luvussa 6 kuvataan aiheeseen liittyviä jatkokehitysehdotuksia.

### 1.3 Sisällön rajauksia

Dokumentti kuvaa luottojen tietojen käsittelyn peruseräperiaatteet liittyen tietojen toimittamiseen rajapinnan kautta. Kuvaus ei sisällä yksityiskohtaisia teknisiä kuvauksia, kuten rajapinnan JSON-kuvausta tai valtuutuksien menettelyitä.

Tämä dokumentti käsittelee tietojen ilmoittamista luotonantajilta huoneistotietojärjestelmään. Se ei sisällä kuvausta luotonantajille tarjottavista tietopalveluista.

### 1.4 Suomen- ja englanninkielisten konseptikuvausten erot

Tästä konseptikuvauksesta on tehty englanninkielinen versio, jossa mm. esitellään suomalaista asunto-osakejärjestelmää ja siihen liittyviä käsitteitä. Suomenkielisestä versiosta nämä on poistettu, koska vastaavia asioita esitellään suomenkielisessä HTJ-yleiskuvauksessa.

Suomenkielisessä kuvauksessa on käytetty pääasiassa termiä **luotto** kuvaamaan luotonantajan taloyhtiölle myöntämää luottoa tai lainaa. Ensinnäkin laki huoneistotietojärjestelmästä käyttää termiä luotto. Lisäksi HTJ:n käsitteellisissä on erotettu toisistaan **luotonantajan luotto** ja **yhtiölaina**, joista edellinen tarkoittaa tässä dokumentissa kuvattua luoton käsitettä. Jälkimmäinen tarkoittaa HTJ:ssä taloyhtiön kirjanpidossaan ylläpitämää lainaa, joka saatetaan jakaa osakeryhmäkohtaisiksi lainaosuuksiksi. Nämä ovat usein lähes sama asia, mutta on mahdollista, että taloyhtiö käyttää kahta eri luottoa yhden hankkeen rahoittamiseksi – minkä seurauksena yhtiölaina voi erota luotosta.

Englanninkielisessä kuvauksessa on käytetty luottoa vastaavan termin **credit** lisäksi termiä **loan** tai **company loan**, koska internetissä löytyneiden viitteiden perusteella sanaa "loan" käytettiin huomattavan usein viittaamaan tässä dokumentissa käsiteltävään luoton käsitteeseen.

---

<sup>1</sup> Laki huoneistotietojärjestelmästä 17 b §.

## 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.

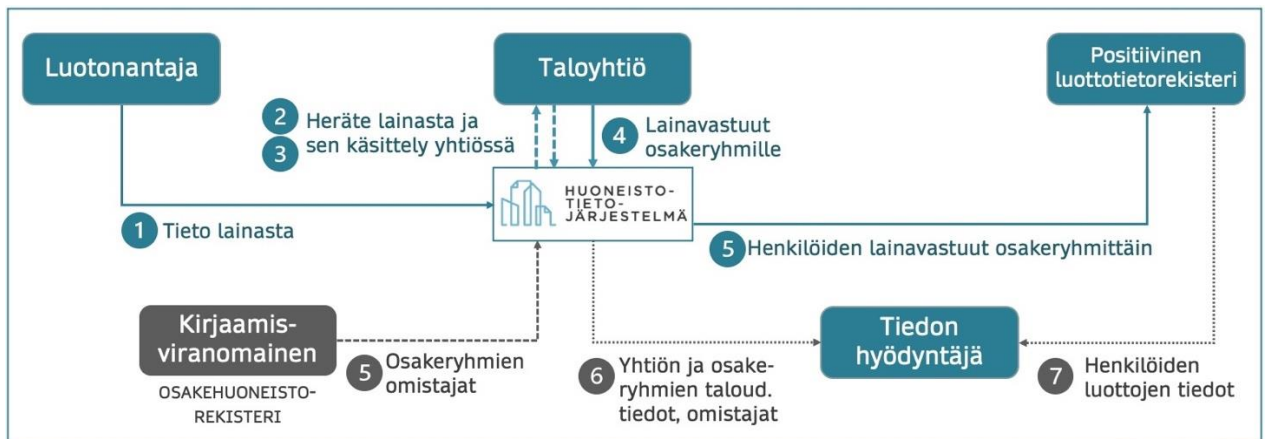
#### Luottojen tietojen käytön aloittaminen 2025–2026

Lain mukaan luottojen ilmoittamisen siirtymäaika luotonantajille on 1.9.2025 – 30.11.2025. Luotonantajan on ilmoitettava tiedot ensimmäisen kerran mainittuna siirtymäaikana. Sen jälkeen tietoja on ilmoitettava jatkuvasti.

Ensimmäiset testausmahdollisuudet luotonantajien ohjelmistotoimittajille ovat käytettävissä vuoden 2024 syksystä lähtien (rajapinnan kautta tapahtuvan tiedon lähettämisen osalta).

### 2.2 Taloudellisten tietojen ylätasoinen toimintamalli huoneistotietojärjestelmässä

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 määrääminä ajankohtina osakeryhmäkohtaiset lainavastuut ja vastikkeet osakeryhmille (4). Huoneistotietojärjestelmä yhdistää osakeryhmät ja niiden omistajat sekä välittää lainavastuu- ja pääomavastiketiedot positiiviselle luottotietorekisterille luonnollisten henkilöiden 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) rekisterien tiedonluovutusehtojen mukaisesti.

## **2.3 Luotonantajan velvollisuudet**

### **2.3.1 Velvollisuudet yleisesti**

HTJ-lain mukaan kaikkien luotonantajien tulee ilmoittaa taloyhtiöille myönnettyistä luotoista, joiden käyttötarkoitus on uudisrakentaminen tai perusparannusrakentaminen. Korjausrakentamisen katsotaan kuuluvan perusparannuksiin.

Huomautus: luottoja, joita käytetään muihin tarkoituksiin kuin rakennusinvestointeihin (esim. päivittäiseen kassavirran hallintaan tarvittavat luotot) ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.

Luotonantajalla on kaksi vaihtoehtoa täyttää vastuunsa: 1) teknisen rajapinnan kautta (kuten tässä asiakirjassa on kuvattu), 2) verkkokäyttöliittymän tai muun vastaavan ratkaisun kautta (ei kuvattu tässä). Teknistä rajapintaa suositellaan pankeille ja muille laitoksille, joilla on paljon taloyhtiöille myönnettyjä luottoja.

Huom: Luvussa 2.1 mainitun siirtymäajan aikana luotonantajat voivat ilmoittaa tiedot kaikista taloyhtiöille myönnettyistä luotoista riippumatta luoton käyttötarkoituksesta. Tämä johtuu siitä, että luotonantajan ei tarvitse selvittää ennen siirtymäajan päättymistä perustettujen taloyhtiöille myönnettyjen luottojen käyttötarkoitusta.

### **2.3.2 Seuraukset luotonantajien tietojärjestelmille**

Velvollisuudella on kaksi olennaista vaikutusta luotonantajien järjestelmiin ja prosesseihin:

- Luotonantajan tulee pystyä ylläpitämään taloyhtiöille myönnettyjen luottojen käyttötarkoitustietoa
  - Käytännössä käyttötarkoitus (uudisrakentaminen, perusparannus) on tallennettava luotonhallintajärjestelmään
  - Huomaa: tämä koskee vain siirtymäkauden jälkeisiä uusia luottoja – ennen siirtymäkauden päättymistä olevilla luotoilla ei tarvitse olla käyttötarkoitustietoa: näihin luottoihin voidaan käyttää "Muu" -arvoa
- Luotonantajan on kyettävä ilmoittamaan edellä mainitut luotot huoneistotietojärjestelmään
  - Oletuksena tässä asiakirjassa kuvatun teknisen rajapinnan avulla.

### 3. Prosessit ja toiminnot

#### 3.1 Taloyhtiöille myönnetyn luoton elinkaari

Taloyhtiöille myönnetyn luoton elinkaarta tarkastellaan tässä 1) pääskenaariona neuvottelusta luoton päättämiseen sekä 2) tyypillisiä muutostilanteita luottoihin. Lisäksi kuvataan lyhyesti myös luvussa 2.1 mainitun siirtymäajan käsittely. Tarkempia kuvauksia esitellään luvussa 5.

##### 3.1.1 Pääskenario neuvottelusta valmistumiseen

Pääskenaariossa oletetaan, että luotto neuvotellaan, käytetään, maksetaan ja toteutetaan ilman muutoksia tai poikkeuksia. Prosessin edellytykset ovat

- taloyhtiön johto on saanut yhtiökokouksessa valtuutuksen luoton ottamiseen
- luotonantaja, esim. pankki, on todennut taloyhtiön olevan potentiaalinen asiakas.

Itse prosessi etenee seuraavasti

1. Luotosta neuvotellaan ja sen ehdoista sovitaan
2. Tehdään luottosopimus
3. Luottoa käytetään yhteen tai useampaan luoton nostoon
4. Luoton maksut suoritetaan maksuohjelman mukaisesti
5. *Sovitaan mahdollisesti muutoksia luottoon, katso luku 3.1.2*
6. Luotto päättyy, kun viimeinen maksu on suoritettu.

Prosessin loppuvaiheessa luoton saldo on nolla, sitoumuksia ei ole jäljellä ja luotonantaja ilmoittaa luoton päättyneeksi.

Luotonantajan tulee ilmoittaa luoton tiedot vaiheesta 2–6 huoneistotietojärjestelmään koskien taloyhtiöille myönnettyjä luottoja (ilmoittamisen menettely: ks. luku 3.2).

##### 3.1.2 Tyypilliset variaatiot: luottojen muutokset

Yleisimmät luottojen muutokset ovat

- 5.1 Luoton tyyppi muutetaan esim. tililimiitistä velkakirjaksi
  - Kyseessä on sama luotonantaja ja sama velallinen, on siis luottotuotteen muutos
- 5.2 Taloyhtiö yhdistää useita luottoja yhdeksi luotoksi
- 5.3 Taloyhtiö päättää ottaa luoton toiselta luotonantajalta ja maksaa alkuperäisen luoton pois
- 5.4 Luotonantaja myy tai siirtää luoton toiselle luotonantajalle.

Huoneistotietojärjestelmän näkökulmasta vain kohta 5.1 ilmoitetaan muutosilmoituksena. Kaikki muut vaihtoehdot ilmoitetaan huoneistotietojärjestelmään siten, että olemassa olevan luotto ilmoitetaan päättyneeksi ja uusi tilalle tuleva luotto ilmoitetaan kuten mikä tahansa uusi luotto.

##### 3.1.3 Siirtymäaika

Luvussa 2.1 mainitun siirtymäkauden aikana luotonantajat voivat ilmoittaa kaikki taloyhtiöille myönnettyt luotot. Teknisesti luotonantajat ilmoittavat huoneistotietojärjestelmään olemassa olevista luotoista kuten on kuvattu luvun 3.1.1 prosessin vaiheessa #2, vaikka sopimus on tehty jo kauan sitten. Tämän jälkeen luotonantajat tiedottavat luotoista normaalisti vaiheissa #3 - #6.

### 3.2 Luottojen ilmoittaminen yleisesti

Maanmittauslaitoksen ja pankkien yhteistyöryhmässä on sovittu seuraavista periaatteista luottojen ilmoittamisesta huoneistotietojärjestelmään teknisen rajapinnan kautta:

- Luottotietojen toimitus tapahtuu lähettämällä luoton saldotiedot viikoittain
  - Tietoja ei lähetetä tapahtumina, vaan säännöllisinä otoksina.
- Tietoelementtien nimeäminen perustuu positiivisen luottotietorekisterin nimeämiseen
  - Tietoelementtien koodiarvojen nimeämiset voivat tarvittaessa poiketa positiivisesta luottotietorekisteristä, mutta yleinen logiikka on sen mukaista.

Edellä kuvattujen periaatteiden mukaan

- Uudet luotot ilmoitetaan seuraavalla ilmoituskerralla – mm. prosessin vaihe #2
  - uusista luotoista **ei** tehdä erillisiä ilmoituksia
- Ilmoitetaan saldon määrä ja sen arvopäivä – esim. prosessin vaiheille #3 ja #4
  - **ei** yksittäisiä nostoja, kuluja tai maksusuorituksia – **ei** tapahtumatasoisia tietoja
- Muutoksena ilmoitetaan vain saman luotonantajan yksittäisen luoton muutos (ks. muutosskenaarioon #5.1)
  - **ei** ilmoiteta muutoksia, joissa luotonantaja vaihtuu tai jotka koskevat useampaa kuin yhtä luottoa – esim. skenaariot #5.2 ... #5.4
- Jos on korjattavia virheitä, ne käsitellään seuraavalla ilmoituskerralla
  - **ei** ole erillistä korjaussanomaa virheen korjaamiseksi – vaan uusi ilmoitus korvaa edellisen ilmoituksen tiedot
- Luoton päättyminen ilmoitetaan
  - sen jälkeen luottoa ei tarvitse enää ilmoittaa.

Mahdollisesta päättymistietojen lähettämisestä useammin kuin kerran ei aiheudu haittaa, HTJ jättää vain seuraavat ilmoitukset huomioimatta.

Jos jostain syystä jo päätetty luotto halutaan avata uudelleen samalle velalliselle, ilmoitetaan luoton tiedot normaalisti poistamalla päättymistiedot.

Luottolaitokset saattavat käyttää IBAN-numeroita uudelleen myöhemmin jonkin muun luoton tunnisteenä. Samaa luoton numeroa ei saa käyttää uudelleen 30 kk aikana edellisen kyseisellä numerolla ilmoitetun luoton päättymisestä.

## 4. Johdanto tietomalliin

Luotonantajan järjestelmästä huoneistotietojärjestelmään lähetetyt tiedot on esitelty tässä yleisellä tasolla. Elementtien, rajapintojen ja koodiarvojen tarkemmat määritelmät kuvataan erikseen.

### 4.1 Luotonantaja

Lähetettävien luottojen tietojen sanoma alkaa luotonantajan tunnistetiedoilla. Periaatteessa kaikki suomalaiset institutionaaliset luotonantajat tunnistetaan heidän suomalaisen y-tunnuksensa avulla. Koska positiivinen luottotietorekisteri on määritellyt toimijoiden (esim. luotonantajien ja velallisten) tunnistetiedot kolmeksi elementiksi (attribuutiksi), samaa tietorakennetta käytetään myös huoneistotietojärjestelmässä:

- Tunnisteen tyyppi
- Tunniste
- Maatunnus

Tunnisteen tyyppi ja maakoodi esitellään luvussa 4.5. Suomalaisten institutionaalisten luotonantajien osalta elementit sisältävät esimerkkinä seuraavanlaiset arvot:

- "BusinessID" (tarkoittaa että tunnisteen tyyppi on y-tunnus)
- "1234567-8" (itse tunniste)
- "FI" (maakoodi)

Huomattavaa: jos usean eri liiketoimintayksikön (joilla jokaisella on oma Y-tunnus) ilmoitetaan käyttäen samaa teknistä yhteyttä [esim. konsertti ilmoittaa kaikkien konserniin kuuluvien yritysten tiedot], on jokainen Y-tunnus raportoitava erikseen. Ts. samassa aineistossa ei saa olla useiden eri y-tunnusten luottojen tietoja.

### 4.2 Luotto

Luotonantajatietojen jälkeen esitetään luotonantajan taloyhtiöille myöntämät luotot yksitellen. Jokainen luotto tunnistetaan käyttämällä samanlaista tietorakennetta kuin positiivisessa luottotietorekisterissä:

- Luoton numeron tyyppi
- Luoton numero

Käytännössä luoton tyyppi on tyypillisesti "IBAN", jolloin IBAN-numero esitetään luoton numero elementissä. Luoton tunnisteen jälkeen esitellään luoton attribuutit (esim. sopimuksentekopäivä, luoton tyyppi ja valuutta), katso tarkemmat tiedot erillisestä skeemakuvauksesta.

### 4.3 Velalliset

Huoneistotietojärjestelmän sanomarakenteessa esitellään velalliset. Taloyhtiön luotolla on tyypillisesti vain yksi velallinen (kyseinen taloyhtiö). Teoriassa voi olla kaksi tai useampi taloyhtiötä, joilla on yhteinen luotto. Tietorakenne tukee myös tätä teoreettista tilannetta. Velalliset ilmoitetaan samalla rakenteella kuin luotonantaja (ks. kohta 4.1) eli tietoelementeillä

- Tunnisteen tyyppi
- Tunniste
- Maatunnus

Koska kaikki taloyhtiöt on rekisteröity Suomeen, on niillä tunnusteen tyyppinä aina y-tunnus. Velallisten luetteloon ei tarvitse ilmoittaa muita kuin taloyhtiöitä. Jos velallisiin ilmoitetaan muita yhtiöitä kuin huoneistotietojärjestelmään kuuluva yhtiöitä, niin huoneistotietojärjestelmä ohittaa tällaisten yhtiöiden tiedot.

Huom! Sanomarakenteessa on määritelty velallisten määrä. Tämä tarkoittaa suorien velallisten kuten taloyhtiöiden lukumäärää, ei esim. taloyhtiön osakkeenomistajien lukumäärää. Velallisten määrään lasketaan kaikki luottosopimuksen velalliset, myös ne, joita ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.

#### 4.4 Saldotiedot

Jokaisesta luotosta ilmoitetaan luoton saldo ja sen arvopäivä. Tietorakenteessa ei ole sellaisia detailjitietoja tietoja, kuten tapahtumia, korkoja, maksusuorituksia tai kuluja.

#### 4.5 Muutokset ja päättyminen

Sanomarakenteen viimeinen osa on luoton muutosten ja päätymisen ilmoittamista varten.

Ainoa tuettu muutostilanne on se, kun luotonantaja ilmoittaa uuden korvaavan luoton ja sille luoton numeron. Luotonantajan ja velallisten tietojen tulee pysyä samoina kuin aikaisemmin. Jos jompi kumpi näistä muuttuu, pitää aiempi luotto ilmoittaa päättyneeksi ja tilalle tuleva luotto ilmoittaa kuten mikä tahansa uusi luotto.

Luoton päättyminen kuvataan ilmoittamalla päätymisen tila ja päätymispäivä.

#### 4.5 Käytettävien koodistojen esittely

Kukin koodisto on kuvattu tarkemmin omassa dokumentissaan. Tässä on lyhyt kuvaus käytetyistä koodistoista:

- **Luotonantajan ja velallisen tunnusteen tyyppi**, jota käytetään luotonantajalle ja velalliselle
- **Maakoodi**, jota käytetään yhdessä luotonantajan ja velallisen tyyppin ja tunnusteen kanssa
- **Luoton tunnusteen tyyppi**, joka on yleensä "IBAN"
- **Luoton tyyppi**, joka on tyypillisesti "tililimiitti" tai "velkakirja".
- **Valuuttakoodi**, joka kuvaa luoton nimellisvaluuttaa
- **Käyttötarkoitus**, joka kuvaa luoton tarkoitusta

## 5. Ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään

### 5.1 Luottojen käyttöskenaariot

#### 5.1.1 Tyypilliset luoton tilat ja tilanteet

Tyypillisimmät luoton tilat ja tilanteet on kuvattu alla olevassa taulukossa. On suositeltavaa lukea tietoelementtien tulkintaa luvusta 5.1.2 yhdessä taulukon tekstin kanssa skenaarioiden ymmärtämiseksi. Poikkeukset, ks. luku 5.1.3.

Tila tai tilanne	Mitä ilmoitetaan huoneistotietojärjestelmään	Huomattavaa
Neuvottelut luotosta	Jos luottosopimusta ei vielä ole, luottoa ei ilmoiteta HTJ:ään	
Luottosopimus on olemassa mutta luottoa ei ole vielä nostettu	Luoton ilmoittaminen tulee aloittaa sopimuksen tekemisen jälkeen. Saldo voidaan ilmoittaa nolaksi, jos muuta tietoa ei ole saatavilla. Katso sopimuspäivämäärää koskevat huomautukset luvusta 5.1.2.	Katso myös käyttötarkoitustiedon käsittely luvusta 5.1.2. Luotot ilmoitetaan vain, jos ne liittyvät tiettyihin käyttötarkoituksiin.
Luottoon liittyviä tapahtumia	Saldo ja sen arvopäivä tulee ilmoittaa säännöllisesti riippumatta tapahtumatyypistä, joka on tapahtunut.	Saldo ilmoitetaan säännöllisesti, vaikka tapahtumia ei ole edellisen ilmoituskerran jälkeen.
Tililimiitti korvataan velkakirjalainalla	Oletuksia <ul style="list-style-type: none"> <li>• Velkakirjalla on eri luoton numero kuin tililimiitillä</li> <li>• Tilanteeseen liittyy vain yksi tililimiitti, joka kirjataan vain yhdellä velkakirjalainalla.</li> </ul> Tällöin aineistossa välitetään kaksi eri tietoa, ei ole väliä missä järjestyksessä ne esitellään: <ul style="list-style-type: none"> <li>• tietue olemassa olevasta tililimiitistä</li> <li>• uuden velkakirjalainan tietue.</li> </ul>	<p>Jos luoton numero olisi muutoksen jälkeen sama, niin luoton tyyppi vain päivitetään (ei ilmoiteta korvaavaa luottoa).</p> <p>Jos olemassa olevia luottoja on useampi kuin yksi, jotka korvataan yhdellä uudella luotolla, yksinkertaisin tapa on päättää olemassa olevat luotot ja ilmoittaa uusi luotto.</p> <p>Jos olemassa oleva luotto korvataan useilla uusilla luotoilla, on myös suositeltavaa päättää olemassa oleva luotto ja ilmoittaa uudet luotot.</p>
Luotto päättyy	Luotto ilmoitetaan päättyneeksi, kun luotonantajalla ei ole saatavaa tai luotto on vanhentunut.	Ks. myös luku 5.1.2.

### 5.1.2 Joidenkin tietoelementtien ja tilanteiden tulkinta

#### **Taloyhtiöt**

Selvittääkseen, mitkä yhtiöt ovat asunto-osakeyhtiöitä tai keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, luotonantaja voi käyttää Suomen yritystietojärjestelmän tietoja. Luotonantajan ei tarvitse tarkistaa, onko taloyhtiö rekisteröinyt perustietonsa huoneistotietojärjestelmään.

#### **Luottosopimuksen tekopäivämäärä**

Luottosopimuksen tekopäivämäärän perusvaatimus on sama kuin positiivisessa luottotietorekisterissä: luotonantaja ilmoittaa luottosopimuksen tekopäiväksi sen päivän, milloin on tehty luotonsaajaa ja luotonantajaa sitova sopimus.

Edellä kuvattua vaatimusta voidaan tulkita alla olevan luettelon ohjeiden avulla. Noudata luettelon ensimmäistä soveltuvaa ohjetta:

- a. Sopimuksen allekirjoituspäivä.
- b. Luoton avauspäivä.
- c. Ensimmäisen noston päivämäärä.

#### **Luoton käyttötarkoitus**

"Käyttötarkoitus" -tietoelementti kuvaa sitä tarkoitusta, johon luottoa käytetään, eli "Uudisrakentaminen" tai "Perusparannus". Mahdollisia tulkintatilanteita:

- Voiko tarkoitus olla "Muu"? Kyllä, jos luotto on olemassa jo luvussa 2.1 mainitun siirtymäajan aikana. Muussa tapauksessa käyttötarkoituksen pitäisi olla jompikumpi edellä kuvatuista.
- Mitä tulee ilmoittaa, jos käyttötarkoituksia on useampi kuin yksi? Tilannetta tulee analysoida ohjaavien kysymysten avulla:
  - Kuuluuko jokin tunnetuista käyttötarkoituksista huoneistotietojärjestelmään ilmoitettaviin käyttötarkoituksiin?
  - Jos kyllä, mikä niistä on pääasiallinen käyttötarkoitus? Esim. vaikuttaako rahoitus koskevan suuremmalta osalta uudisrakentamista kuin perusparannusta?
- Entä jos tarkoitus on tiedossa, mutta tarkoitus ei kuulu koodijoukon tarkoituksiin?
  - Tällöin luottoa ei tule ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään.
- Entä jos käyttötarkoitus muuttuu?
  - Luotonantaja ilmoittaa käyttötarkoituksen tilan mukaan luottoa sovittaessa. Luotonantaja ei ole velvollinen seuraamaan taloyhtiön toimintaa taloyhtiön hankkeen aikana.
  - Luotonantaja voi kuitenkin muuttaa käyttötarkoitusta ja päivittää tietoelementin seuraavalla ilmoituskerralla (esim. jos aiemmin ilmoitetussa tiedossa on virhe).
  - Jos tarkoitus muuttuu johonkin muuksi kuin huoneistotietojärjestelmään luetteluksi käyttötarkoitukseksi, on suositeltavaa ilmoittaa luotto päättyneeksi [huoneistotietojärjestelmän näkökulmasta].

#### **Luoton päättyminen**

On tilanteita, joissa esim. taloyhtiö menee konkurssiin, mutta sitten palautuu konkurssista takaisin toimivaksi yhtiöksi. Tässä luotonantajan tulee arvioida tilanne ohjaavien kysymysten mukaan

- Onko luotonantajalla saatavaa?
- Onko luotto vanhentunut?

Jos ei ole saatavaa tai luotto on vanhentunut, luotto tulee ilmoittaa päättyneeksi.

Jos luotto merkitään päättyneeksi, mutta jostain syystä luotto tulee taas voimaan, luotto yksinkertaisesti ilmoitetaan jälleen huoneistotietojärjestelmään ilman päättymistietoja. Erillistä uudelleenavauksen sanomaa ei ole.

### ***Luotot, jotka ovat päättyneet aiemmin***

Sellaisia luottoja, jotka ovat päättyneet jo ennen kuin luottojen tietoja aletaan ilmoittamaan huoneistotietojärjestelmään kyseisen taloyhtiön osalta, ei tarvitse ilmoittaa lainkaan huoneistotietojärjestelmään.

### **5.1.3 Eräitä muita muutos- ja poikkeustilanteita**

#### ***Luotto siirtyy luotonantajalta toiselle***

Jos uudella luotonantajalla on eri Y-tunnus kuin nykyisellä luotonantajalla, nykyinen luotonantaja ilmoittaa luoton päättyneeksi ja uusi luotonantaja ilmoittaa uuden luoton tiedot itsenäisesti.

#### ***Muutoksia taloyhtiön muotoon***

Jos taloyhtiö muuttaa yhtiömuotoaan siten, että se ei ole enää huoneistotietojärjestelmään kirjattu yhtiö, tai yhtiö lakkaa kokonaan, luotonantajalla ei ole enää velvollisuutta ilmoittaa taloyhtiön luotoista. Luottoja ei ole pakko merkitä päättyneiksi, koska myös taloyhtiön asema muuttuu myös huoneistotietojärjestelmässä. Näin ollen taloyhtiön tiedot eivät ole enää saatavilla HTJ:n tietopalveluiden kautta.

Luotonantaja voi kuitenkin myös ilmoittaa luotot päättyneiksi tällaisessa tilanteessa. Luoton päättymisilmoituksen voi lähettää vielä sen jälkeenkin kun taloyhtiö on poistunut HTJ:n piiristä.

Jos taloyhtiö muuttaa yhtiömuotoaan siten, että se tulee huoneistotietojärjestelmän piiriin, ilmoitetaan kaikki taloyhtiöllä voimassa olevat luotot huoneistotietojärjestelmään.

#### ***Taloyhtiö ei ole siirtänyt osakeluetteloaan huoneistotietojärjestelmään***

Jos taloyhtiö ei ole siirtänyt osakeluetteloaan huoneistotietojärjestelmään (vaikka olisi pitänyt), ei taloyhtiö näy huoneistotietojärjestelmässä. Tällaiselle yhtiölle tehdystä ilmoituksesta tulee varoitus. Tällaisen yhtiön osalta tulee ilmoittamista jatkaa, koska yhtiö saattaa tehdä osakeluettelon siirron, minkä jälkeen varoitusta ei enää tule.

#### ***Taloyhtiö on virhetilassa***

Huoneistotietojärjestelmässä taloyhtiö voidaan asettaa virhetilaan yhtiöjärjestysmuutoksen tai muun selvitystilanteen takia. Tällaiselle yhtiölle tehdystä ilmoituksesta tulee varoitus. Tällaisen yhtiön osalta tulee ilmoittamista jatkaa, koska yhtiö yleensä poistuu virhetilasta parissa päivässä.

### **5.2 Tietojen validointiin liittyviä tilanteita**

#### ***Luoton tunniste***

Luotto tunnistetaan luoton numerolla – IBAN tai muu. Tarkemmin ottaen luoton avaintietona on luotonantajan tunniste (yleensä y-tunnus) ja luoton numeron (yleensä IBAN) kombinaatio.

#### ***Koodijoukkojen käyttö***

Kaikkien tietoelementtien, jotka viittaavat johonkin koodistoon, tulee sisältää jokin koodiston koodiarvo.

Käyttötarkoitus -tietoelementillä ei voi olla arvoa "Muu", jos luottosopimuksen tekopäivä on myöhempi kuin kohdassa 2.1 kuvattu siirtymäaika<sup>2</sup>.

### ***Luottosaldon täsmäytys***

Huoneistotietojärjestelmä erj suorita luoton saldun täsmäytystä mihinkään muuhun tietoon, esim. taloyhtiön ilmoittamiin tietoihin.

## **6. Muut asiat**

### **6.1 Kehitysehdotuksia**

Tässä dokumentissa kuvataan luotonantajien taloyhtiöille myöntämien luottojen käsittelyä. Määritellyn aikana on tullut esille eräitä kehitysehdotuksia. Tässä esitetty luettelo ei ole minkäänlaisen tulevaisuuden versiosuunnitelma. Luettelo annetaan vain tiedoksi, esim. jotta mahdolliset muutoskohteet voidaan tunnistaa luotonantajien järjestelmien arkkitehtuuria suunniteltaessa.

- Luotonantajat voisivat ilmoittaa myös muunlaisia luoton käyttötarkoituksia kuin mitä on esitetty tässä dokumentissa. Esimerkiksi vuokratontin lunastukseen käytetty luotto tai korjauskenttäminen (mikäli se halutaan eriyttää perusparannuksesta).
- Luotonantajat voisivat ilmoittaa myös luoton (esim. tililimiitin) enimmäismäärän.
- Luoton tiedot voisivat sisältää myös luoton nykyisen koron ja viimeisimmän korontarkistuspäivän.

---

<sup>2</sup> Riippumatta luottosopimuksen tekopäivästä korvaavan luoton käyttötarkoitukseksi voidaan ilmoittaa "Muu", jos alkuperäisen luoton käyttötarkoitus oli "Muu".