

# **Konseptikuvaus**

## **Huoneistotietojärjestelmä**

### **Taloyhtiön erikoistilanteet**

27.11.2025

## Sisällys

<b>1. JOHDANTO</b>	<b>1</b>
1.1 TIIVISTELMÄ	1
1.2 DOKUMENTIN SISÄLLÖSTÄ	1
1.3 SISÄLLÖN RAJAUKSIA	1
<b>2. HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄN KUULUVAT YHTIÖT JA NIIDEN TIETOJEN HALLINTA</b>	<b>2</b>
2.1 HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄN KUULUVAT YHTIÖT	2
2.2 KAUPPAREKISTERISSÄ YLLÄPIDETTÄVÄ HUONEISTOTIETOSELITELMÄ	3
2.3 HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSSÄ YLLÄPIDETTÄVÄT TIEDOT	3
<b>3. YHTIÖJÄRJESTYS JA RAKENTEINEN HUONEISTOSELITELMÄ</b>	<b>5</b>
3.1 RAKENTEISEN HUONEISTOSELITELMÄN SISÄLTÖ	5
3.1.1 Kohteiden tunnuks <sup>et</sup> ja tunnisteet	6
3.1.2 Alueet	6
3.1.3 Rakennukset	6
3.1.4 Hallintakohteet	6
3.1.5 Osakeryhmä	7
3.2 HUONEISTOSELITELMÄN JA OSAKELUETTELOJEN HALLINTA	8
3.2.1 Huoneistonselitelmän saattaminen sähköiseen muotoon ja sen muutosten hallinta	8
3.2.2 Huoneistonselitelmän tietojen muuttaminen ja korjaaminen	10
3.2.3 Osakeluettelon perustaminen ja sen siirto Maanmittauslaitokselle	10
3.2.4 Huoneistonselitelmän muutosten vaikutukset	11
<b>4. MENETTELYT, KUN HUONEISTOSELITELMÄN KOHTEITA SYNTYY TAI LAKKAA</b>	<b>12</b>
4.1 YHTIÖJÄRJESTYKSEN MUUTOS JA SEN VAIKUTUKSET	12
4.1.1 Kohteiden muutokset	12
4.1.2 Muutoksen eteneminen	14
4.2 HALLINNOLLISTEN TIETOJEN AJANTASAISTAMINEN	15
4.2.1 Taloudelliset tiedot (yhtiölainat ja vastikkeet)	15
4.2.2 Pankkiluottojen jyvitystiedot	15
4.2.3 Yhtiön hankkeet ja osakasremontit	15
4.2.4 Kunnossapitotarveselvitykset	16
<b>5. YHTIÖTÄ KOSKEVAT MUUTOS- JA POIKKEUSTILANTEET</b>	<b>17</b>
5.1 YHTIÖ SIIRTYY POIS HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ	17
5.1.1 Yhtiö lakkaa	17
5.1.2 Yhtiö muuttaa yhtiömuotonsa muuksi kuin asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi	17
5.1.3 Yhtiöiden sulautuminen ja jakautuminen	18
5.2 YHTIÖ SIIRTYY HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄN	18
5.2.1 Taloyhtiö siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään	18
5.2.2 Aiemmin huoneistotietojärjestelmässä ollut lakannut taloyhtiö palaa voimassa olevaksi	18
5.2.3 Rakentamisvaiheessa RS-menettelyssä oleva taloyhtiö	18
5.3 YHTIÖN TILANTEEN MUUTOKSET	19
5.3.1 Selvitystila	19
5.3.2 Saneerausmenettely	19
5.3.3 Konkurssi	19
5.4 YHTIÖN VIRHETILA HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSSÄ	19
<b>LIITE: OSAKERYHMÄTUNNUKSEN VAIHTUMISEN TILANTEET</b>	<b>21</b>

27.11.2025

## Muutoshistoria

Versio	Päiväys	Muutoksen kuvaus
1.0.2	27.11.2025	Täsmennyksiä lukujen 3.2.1 ja 4.1 sanamuotoihin.
1.0.1	20.10.2025	Sivun 1 kaavio on päivitetty (konseptikuvaukset)
1.0	18.6.2025	Dokumentti on muutettu luonnostilan sijaan valmiiksi versio 1.0:ksi

## 1. Johdanto

### 1.1 Tiivistelmä

Tässä dokumentissa kuvataan taloyhtiön erikoistilanteet, joilla on vaikutusta taloyhtiön tietoihin huoneistotietojärjestelmässä. Dokumentin tarkoituksena on antaa perustiedot aiheeseen ohjelmistokehittäjille.

### 1.2 Dokumentin sisällöstä

Luvussa 2 esitellään huoneistotietojärjestelmään kuuluvat yhtiöt ja tiedot.

Luvussa 3 käsitellään sähköisen huoneistoselitelmän tietosisältö. 1.1.2019 jälkeen perustetuilla yhtiöillä on aina rakenteinen huoneistoselitelmä, mutta ennen 1.1.2019 perustetut yhtiöt rakenteistavat huoneistoselitelmän haluamassaan aikataulussa. Osakeluettelon siirto voi tapahtua joko ennen tai jälkeen huoneistoselitelmän rakenteistamisen.

Luvussa 4 käsitellään yhtiössä tapahtuvaa yhtiöjärjestyksen ja rakenteisen huoneistoselitelmän muutosta sekä sen vaikutuksia aiemmin huoneistotietojärjestelmään ilmoitettuihin hallinnollisiin tietoihin.

### 1.3 Sisällön rajauksia

Tämä dokumentti kuvaa sovellettavat periaatteet. Tarkemmat tekniset kuvaukset kuten rajapintakuvaukset julkaistaan erikseen.

Dokumentti ei sisällä huoneistotietojärjestelmän hallinnollisten tietojen ylläpitämisen kuvauksia, vaan nämä on esitetty muissa yleis- ja konseptikuvauksissa (ks. alla oleva kaavio).



*Huoneistotietojärjestelmän taloyhtiön hallinnon käyttämien järjestelmien kehittäjille suunnatut yleis- ja konseptikuvaukset*

## 2. Huoneistotietojärjestelmään kuuluvat yhtiöt ja niiden tietojen hallinta

### 2.1 Huoneistotietojärjestelmään kuuluvat yhtiöt

Yhtiöt, jotka kuuluvat huoneistotietojärjestelmään

- asunto-osakeyhtiöt
  - ennen 1.1.2019 perustettu siirtää osakeluettelonsa ja sen jälkeen kuuluu huoneistotietojärjestelmään<sup>1</sup>
  - 1.1.2019 jälkeen perustettu kuuluu suoraan huoneistotietojärjestelmään ilman osakeluettelon siirtoa
- keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt
  - ennen 1.1.2019 perustettu voi ilmoittaa kuuluvansa huoneistotietojärjestelmään ja siirtää osakeluettelonsa, mutta se voi myös ilmoittaa jäävänsä huoneistotietojärjestelmän ulkopuolelle
  - 1.1.2019 jälkeen perustettu kuuluu suoraan huoneistotietojärjestelmään ilman osakeluettelon siirtoa

Jäljempänä yllä kuvatuista yhtiöistä käytetään nimitystä ”taloyhtiö”.

Taloyhtiöt ovat perinteisesti ylläpitäneet itse osakeluetteloa (tai osakasluetteloa), jonne on kirjattu taloyhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistosiselityksen mukaisten osakashallinnassa olevien osakeryhmien omistukset. Osakeluettelon siirrossa taloyhtiö siirtää osakeluettelon Maanmittauslaitoksen osakehuoneistorekisteriin (joka on osa huoneistotietojärjestelmää). Tämän jälkeen omistusten rekisteröinti tapahtuu Maanmittauslaitoksen toimesta.

Mikäli yhtiö muuttaa yhtiömuotonsa asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, se siirtyy huoneistotietojärjestelmän piiriin osakeluettelon siirron jälkeen. Vastaavasti yhtiömuodon muutos pois edellä mainituista yhtiömuodoista tarkoittaa, ettei yhtiö ole huoneistotietojärjestelmän piirissä, eikä sen tietoja enää ylläpidetä Maanmittauslaitoksella.

	Perustettu ennen 1.1.2019	Perustettu 1.1.2019 tai sen jälkeen
Asunto-osakeyhtiö	Siirtää osakeluettelon Maanmittauslaitokselle ja kuuluu sen jälkeen huoneistotietojärjestelmään	Kuuluu suoraan huoneistotietojärjestelmään
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	Voi halutessaan hakeutua huoneistotietojärjestelmään ja tehdä osakeluettelon siirron	Kuuluu suoraan huoneistotietojärjestelmään

*Kaavio: yhtiömuoto, perustamisajankohta ja kuuluminen huoneistotietojärjestelmään*

<sup>1</sup> Vaikka valtaosa taloyhtiöistä on siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään, niin on edelleen pieni määrä taloyhtiöitä, jotka eivät ole tehneet tätä siirtoa.

## 2.2 Kaupparekisterissä ylläpidettävä huoneistotietoselitelmä

Kaupparekisterissä ylläpidetään Suomeen rekisteröityjen yhtiöiden tietoja. Myös merkittävä osa taloyhtiöiden tiedoista rekisteröidään kaupparekisteriin, josta ne välittyvät edelleen huoneistotietojärjestelmään. Huoneistotietojärjestelmässä ylläpidetään lähtökohtaisesti muita taloyhtiön tietoja kuin niitä, jotka rekisteröidään kaupparekisteriin.

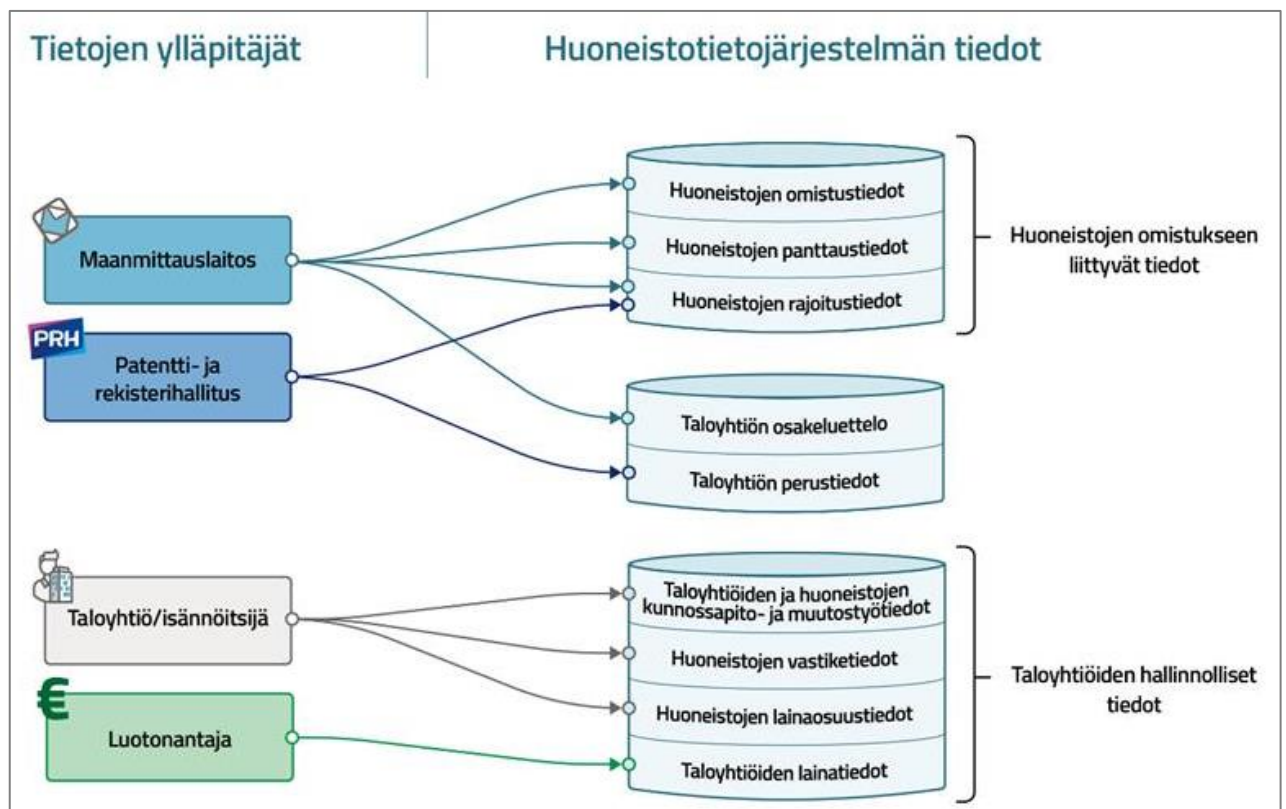
Taloyhtiön perustamisasiakirjoihin kuuluu yhtiöjärjestys ja sen osana oleva huoneistoselitelmä, jossa luetellaan kaikki yhtiön osakeryhmät ja niillä hallittavat tilat sekä kaikki suoraan yhtiön hallinnassa olevat tilat. Vuodesta 2019 alkaen yhtiöjärjestys on muodostettu kaupparekisteriin sähköisessä muodossa ja sen osana on rakenteinen huoneistoselitelmä, joka on esitelty tarkemmin luvussa 3.1.

Ainoa poikkeus edellä kuvattuun menettelyyn on osakeluettelon siirto, kun se tehdään ennen vuotta 2019 perustetulle taloyhtiölle, jonka huoneistoselitelmä ei ole rakenteistettu kaupparekisterissä ennen siirtoa. Tällöin kaupparekisteriä vastaavat tiedot muodostetaan huoneistotietojärjestelmään ensimmäisen kerran, kun osakeluettelo siirretään Maanmittauslaitokselle. Osakeluettelon siirto on kuvattu tarkemmin luvussa 3.2.

## 2.3 Huoneistotietojärjestelmässä ylläpidettävät tiedot

Huoneistotietojärjestelmässä ylläpidetään Maanmittauslaitoksen rekisteröimiä taloyhtiön osakeryhmien omistuksiin liittyviä tietoja sekä taloyhtiön hallinnon ilmoittamia hallinnollisia tietoja.

Jos yhtiöjärjestykseen liittyviä tietoja on tarve muuttaa, muutokset tehdään aina kaupparekisteriin, josta ne välittyvät huoneistotietojärjestelmään. Tällaisia tietoja ei siis koskaan tallenneta suoraan huoneistotietojärjestelmään lukuun ottamatta osakeluettelon siirron tilannetta. Tietojen ylläpitovastuita on havainnollistettu seuraavalla kaaviolla.



Kaupparekisteristä tulevat yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän tiedot on merkitty kaavioon nimellä "Taloyhtiön perustiedot". Kaupparekisteristä saadaan myös rajoitustietoja (esim. yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke).

### ***Omistukseen ja hallintaan liittyvät tiedot***

Osakeryhmien (huoneistojen ja muiden<sup>2</sup>) omistuksiin, panttauksiin ja rajoituksiin liittyviä tietoja ylläpidetään Maanmittauslaitoksessa. Mikäli huoneistoselitelämään tulee muutoksia, selvitetään Maanmittauslaitoksessa niiden vaikutukset. Nämä omistukseen ja hallintaan liittyvät muutokset selvitetään ensin, vasta sen jälkeen taloyhtiön hallinto voi ryhtyä tarkastelemaan muutosten vaikutuksia hallinnollisiin tietoihin.

Ennen 1.1.2019 perustettujen taloyhtiöiden huoneistojen omistusten pohjatiedot saadaan osakeluettelon siirron yhteydessä, jolloin taloyhtiö siirtää omistustietojen ylläpidon vastuun Maanmittauslaitokselle. Tämän jälkeen Maanmittauslaitos vastaa näiden tietojen ylläpidosta. Osakeluettelon siirto on kuvattu tarkemmin luvussa 3.2.

### ***Hallinnolliset tiedot***

Taloyhtiön hallinnollisia tietoja ovat kunnossapito- ja muutostyötiedot sekä taloyhtiön taloudelliset tiedot (lainat, lainaosuudet ja vastikkeet). Taloyhtiön hallinto vastaa näiden tietojen ylläpidosta. Mikäli huoneistoselitelämään tulee muutoksia, voivat ne vaatia hallinnollisten tietojen päivittämistä vastaavasti. Nämä on kuvattu tarkemmin luvussa 4.

---

<sup>2</sup> Osakeryhmä, huoneistot, autopaikat ja muut tilat on kuvattu tarkemmin luvussa 3.1.

### 3. Yhtiöjärjestys ja rakenteinen huoneistosiselelmä

Tässä luvussa kuvataan taloyhtiön keskeiset tiedot siten kuin ne esiintyvät yhtiöjärjestyksen rakenteistetussa huoneistosiselelmässä. **Sähköisessä muodossa olevalla huoneistosiselelmällä** tarkoitetaan huoneistosiselelmää, jossa kaikki **taloyhtiön kohteet** kuten alueet, rakennukset, hallintakohdeet ja osakeryhmät on tallennettu rakenteisessa muodossa siten, että jokainen kohde **on yksilöity omalla kohdetunnisteella**. Tällöin tietoja voidaan käsitellä automatisoidusti. Aiemmin yhtiöjärjestys ja huoneistosiselelmä olivat pelkästään tekstimuodossa, jolloin yksittäisiin kohteisiin ei voitu viitata automatisoidusti tietojärjestelmissä.

#### 3.1 Rakenteisen huoneistosiselämän sisältö

Sähköisessä muodossa oleva huoneistosiselelmä kuvaa erilaisina kohteina

1. yhtiön alueet
2. yhtiön rakennukset
3. rakennuksissa olevat tilat, jotka voivat olla
  - a. huoneistoja
  - b. autopaikkoja
  - c. muita tiloja
4. rakennusten ulkopuoliset tilat, jotka voivat olla
  - a. autopaikkoja
  - b. muita tiloja.

Luettelon kohtien 3 ja 4 tiloja kutsutaan **hallintakohteiksi**.

Taloyhtiöiden erikoispiirteenä on se, että tiettyjen osakkeiden joukolla (esim. osakkeilla 101-149) eli **osakeryhmällä hallitaan tiettyjä hallintakohteita**. Näitä kutsutaan osakashallinnassa oleviksi hallintakohteiksi. Huoneistosiselelmä kuvaa kaikki yhtiön osakeryhmät ja kertoo, millä osakeryhmällä hallitaan mitäkin hallintakohteita (taloyhtiön tiloja). Yhteen osakeryhmään voi liittyä useita hallintakohteita, esim. yksi huoneisto, yksi autopaikka ja yksi varasto (muu tila).

Sähköisessä muodossa olevassa huoneistosiselelmässä voi olla eriteltynä myös tiloja, jotka ovat taloyhtiön välittömässä hallinnassa eikä niitä hallita millään osakeryhmällä. Tällaisia tiloja ovat usein esimerkiksi ulkoiluvälinevarastot, kuivaushuoneet, tekniset tilat ja porraskäytävät. Myös huoneistot voivat olla suoraan yhtiön hallinnassa. Tällaisia voivat olla esimerkiksi talonmiehelle osoitettu asunto tai liikehuoneisto, jota taloyhtiö vuokraa.

On taloyhtiön itsensä päätettävissä, mitkä kaikki taloyhtiön tilat merkitään yhtiöjärjestyksen rakenteistettuun osuuteen. Osa yhtiön hallinnassa olevista tiloista on voitu jättää rakenteistetun osan ulkopuolelle, jolloin ne on lueteltu tekstimuotoisena. Kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamisen yhteydessä on hyvä, jos remontit voidaan kohdistaa täsmällisesti johonkin tiettyyn tilaan, esim. lämmönjakohuoneeseen tai tiettyyn varastoon. Tällöin on suositeltavaa, että yhtiön hallinnassa olevat tilat merkitään myös rakenteisina yhtiöjärjestyksen huoneistosiselelmään. Jos tällaiset tilat ovat vain tekstimuodossa, ei remonttietoja voida kohdistaa tarkasti, vaan tällöin ilmoitetaan pelkästään se rakennus, johon remontti on tehty.

Yhtiöjärjestyksessä voi olla myös mainittuna **yhtiön ulkopuolisia kohteita**, kuten naapuritontilla sijaitsevia pysäköintitiloja tai jätehuoltotiloja. Taloyhtiö on voinut tehdä sopimuksia tällaisten tilojen kunnossapidosta ja käytöstä, vaikka ne eivät suoraan olekaan yhtiön hallinnassa. Yhtiön ulkopuoliset kohteet eivät ole rakenteisessa muodossa huoneistosiselelmässä. Ne ovat aina vain tekstinä eikä niiden sisällölle ole ohjeistettua määrämystä.

### 3.1.1 Kohteiden tunnukset ja tunnisteet

Alueiden **tunnukset** on tarkoitettu käyttäjien katseltaviksi ja kirjoitettaviksi. Ne voivat esim. näkyä karttanäkymällä. Sen sijaan kaikki muut kohteiden (rakennusten, hallintakohteiden, osakeryhmien) **tunnisteet** ovat tarkoitettu ensisijaisesti IT-järjestelmille ja ne ovat huonosti käyttäjän luettavassa muodossa (esim. "OH3ecbfa56-1af3-42b7-9e86-b5e55d906dbb"). Tunnisteita ei yleensä tulosteta tulosteille, mutta tunnuksia kuten osakeryhmätunnus (esim. "OHZGUSTUSRY2KH41") tulostetaan.

Edellä kuvatut **tunnisteet** muodostetaan ensisijaisesti kaupparekisterissä yhtiöjärjestyksen rakenteistamisen yhteydessä. Ne voidaan muodostaa vaihtoehtoisesti osakeluettelon siirron yhteydessä, jos yhtiöjärjestyksestä ei ole rakenteistettu kaupparekisterissä ennen sitä (ks. luku 3.2).

Huoneistoselitelmän sähköisen muotoon saattamisen yhteydessä taloyhtiön kohteille (rakennukset, hallintakohteet, osakeryhmät) annetaan rekisteröinti- ja lakkaamispäivät. Nämä päivämäärät ovat sidonnaisia nimenomaan huoneistoselitelmän rakenteistamiseen, eikä niillä ole yhteyttä itse fyysisen kohteen rakentamiseen tai purkamiseen.

### 3.1.2 Alueet

Taloyhtiöllä voi olla erityyppisiä alueita, jolloin ne tunnustetaan tyyppinsä mukaisella alueen tunnisteella:

- kiinteistö (kiinteistötunnus)
- määräala (määräalatunnus)
- vuokra-alue (vuokra-alueen tunnus eli laitostunnus<sup>3</sup>)
- ulkomainen alue (ulkomaisessa rekisterissä oleva ulkomaisen alueen tunnus).

Kiinteistöllä, määräalalla ja vuokraoikeudella on sijaintikunta. Ulkomaisella alueella on maakoodi, joka yksilöi sen maan, jossa alue on rekisteröity, ja rekisterin nimi, johon alue on rekisteröity. Alueilla on tieto siitä, perustuuko alueen hallinta omistukseen vai vuokraukseen.

### 3.1.3 Rakennukset

Taloyhtiön rakennukset yksilöidään **rakennustunnisteella**. Yhtiön rakennuksille on mahdollista antaa erilaisia ominaisuustietoja:

- taloyhtiön antama vapaamuotoinen nimi
- rakennuksen osoitteet<sup>4</sup>
- rakennuksen sijaintikunta.

### 3.1.4 Hallintakohteet

Taloyhtiön hallintakohteet yksilöidään **hallintakohdetunnisteella**. Hallintakohteet voivat olla kolmea eri **hallintakohdetyyppiä**: huoneistoja, autopaikkoja ja muita tiloja. Niille on mahdollista antaa erilaisia ominaisuustietoja.

Huoneiston ominaisuudet

- huoneistonumero
- porras ja mahdollinen jakokirjain
- poikkeava huoneistonumero

<sup>3</sup> Täsmällisemmin ilmaistuna: siirto- ja kiinnityskelpoisen vuokra-alueen tunnus

<sup>4</sup> Yhdellä rakennuksella voi olla useita osoitteita.

- huoneistotyyppi (esim. 2h+k+s)
- kerroslukumäärä
- sijaintikerros
- tilavuus
- pinta-alat ja pinta-alan tyypit
- käyttötarkoitukset
- osoite
  - huoneiston pitää kytkeytyä yhteen rakennukseen ja sen yhteen osoitteeseen

#### Autopaikan ominaisuudet

- tunnus
- autopaikkatyyppi (esim. katos)
- pinta-ala
- tilavuus
- muut käyttötarkoitukset

#### Muun tilan ominaisuudet

- tunnus
- muun tilan tyyppi (esim. varasto)
- pinta-ala
- tilavuus
- muut käyttötarkoitukset

Yleensä hallintakohdetyyppi valitaan tilan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Esimerkiksi auton säilytykseen tarkoitettu tila ilmoitetaan pääsääntöisesti autopaikkana.

Johtuen poikkeavuuksista siinä, mitä ominaisuustietoja eri hallintakohdetyypeille voidaan ilmoittaa, on mahdollista, että tilalle joudutaan valitsemaan normaalista poikkeava hallintakohdetyyppi. Esimerkiksi auton säilytykseen tarkoitettujen tilan hallintakohdetyypiksi voidaan valita huoneisto, jos tilalle halutaan osoite tai sille halutaan ilmoittaa useita eri tyyppisiä pinta-aloja tai muita ainoastaan huoneistolle mahdollisia ominaisuustietoja (sijaintikerros, porras).

Taloyhtiö voi ilmoittaa eri hallintakohdetyyppejä valitsemallaan tavalla. Esimerkiksi keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi haluta ilmoittaa kaikki tilat muina tiloina, vaikka osaa tiloista käytettäisiinkin auton säilytykseen.

### 3.1.5 Osakeryhmä

Taloyhtiön osakeryhmät yksilöidään **osakeryhmätunnuksella**. Osakeryhmän ominaisuuksia ovat

- osakkeet (esim. 1-100)
- osakelukumäärä
- tieto osa-aikaisesta hallinnasta

Yksi osakeryhmällä hallittavista hallintakohteista on osakeryhmän **päähallintakohte**. Jos osakeryhmään kuuluu huoneisto, se on aina päähallintakohte. Päähallintakohteen lisäksi osakeryhmään voi kuulua muita hallintakohteita.

Huoneistotietojärjestelmä muodostaa jokaiselle osakeryhmälle **osakeryhmän nimen**, joka koostetaan osakeryhmän päähallintakohteen ominaisuustiedoista. Nimeä käytetään helpottamaan käyttäjien tietojen selailua. Osakeryhmän nimi ei välttämättä yksilöi osakeryhmiä yksiselitteisesti. Esimerkiksi taloyhtiöllä voi olla rakennukset osoitteissa Puistotie 5 ja Puistotie 7, molemmissa A- ja B-portaat. Tällöin esim. osakeryhmä (huoneisto) ”B 5” löytyy kummastakin rakennuksesta.

### 3.2 Huoneistositelmän ja osakeluettelon hallinta

Huoneistositelmä kuvaa yhtiön osakeryhmät ja osakeluettelo kuvaa osakeryhmien omistukset. Osakeluettelon ja huoneistositelmän tulisi vastata toisiaan, ja tämä on tärkeää huomioida osakeluettelon ylläpidon yhteydessä. Edellä mainittujen hallinnassa on viisi huomioitavaa näkökulmaa:

- 1a) Huoneistositelmän saattaminen sähköiseen muotoon ensimmäisen kerran
- 1b) Huoneistositelmän muutosten hallinta
- 2a) Osakeluettelon saattaminen huoneistotietojärjestelmään ensimmäisen kerran
- 2b) Osakeluettelon ja siihen oleellisesti liittyvien merkintöjen muutosten hallinta
- 3) Muutosten vaikutukset taloyhtiön hallinnollisiin tietoihin

Yhtiöjärjestyksen rakenteistamisella on vaikutuksia osakeluettelon siirtoon, minkä takia paras lopputulos saavutetaan, jos tehdään rakenteistaminen kaupparekisterissä ensin. On kuitenkin mahdollista, että taloyhtiö toteuttaa osakeluettelon siirron ensin. Ts. yhtiöjärjestyksen rakenteistaminen ja osakeluettelon siirto huoneistotietojärjestelmään ovat ajallisesti toisistaan riippumattomia.

#### 3.2.1 Huoneistositelmän saattaminen sähköiseen muotoon ja sen muutosten hallinta

Huoneistositelmä voidaan saattaa ensimmäisen kerran sähköiseen muotoon kahdella tapaa:

- taloyhtiö ilmoittaa tiedot kaupparekisteriin rakenteisessa muodossa
- taloyhtiö on perustettu kaupparekisteriin tekstuaalisella huoneistositelmällä (ei-rakenteinen) ja huoneistositelmän tiedot saatetaan määrämuotoiseksi osakeluettelon siirron yhteydessä.

On huomattava, että on olemassa pieni joukko asunto-osakeyhtiöitä, jotka eivät ole tehneet vielä kumpaakaan. Näiden tietoja ei ole huoneistotietojärjestelmässä.

	Huoneistositelmän muoto	Osakeluettelon hallinta
Ennen 2019 perustettu taloyhtiö	Huoneistositelmä on tekstimuotoinen ja se pitää erikseen saattaa sähköiseen muotoon	Osakeluettelo on alun perin taloyhtiön itsensä ylläpitämä. Se siirretään erikseen Maanmittauslaitoksen vastuulle.
2019 tai sen jälkeen perustettu taloyhtiö	Huoneistositelmä on jo lähtökohtaisesti perustettu sähköiseen muotoon	Perustajaosakkaat annetaan taloyhtiön perustamisen yhteydessä. Osakeluettelon hallinta on heti Maanmittauslaitoksen vastuulla.

*Kaavio: taloyhtiön perustamisajankohta, huoneistositelmän muoto ja osakeluettelon hallinta.*

#### Suoraan rakenteiseen muotoon perustetut yhtiöt

1.1.2019 jälkeen perustetut yhtiöt ovat kaupparekisterissä tekemänsä yhtiön perustamisen yhteydessä rekisteröineet yhtiöjärjestyksensä sähköiseen muotoon ja yhtiöillä on kaupparekisterissä rakenteinen huoneistositelmä. Kaikki muutokset rakenteiseen huoneistositelmään tehdään kaupparekisterissä yhtiöjärjestyksen muutoksina.

### Yhtiöt, joiden huoneistositelmä on alun perin tekstimuodossa

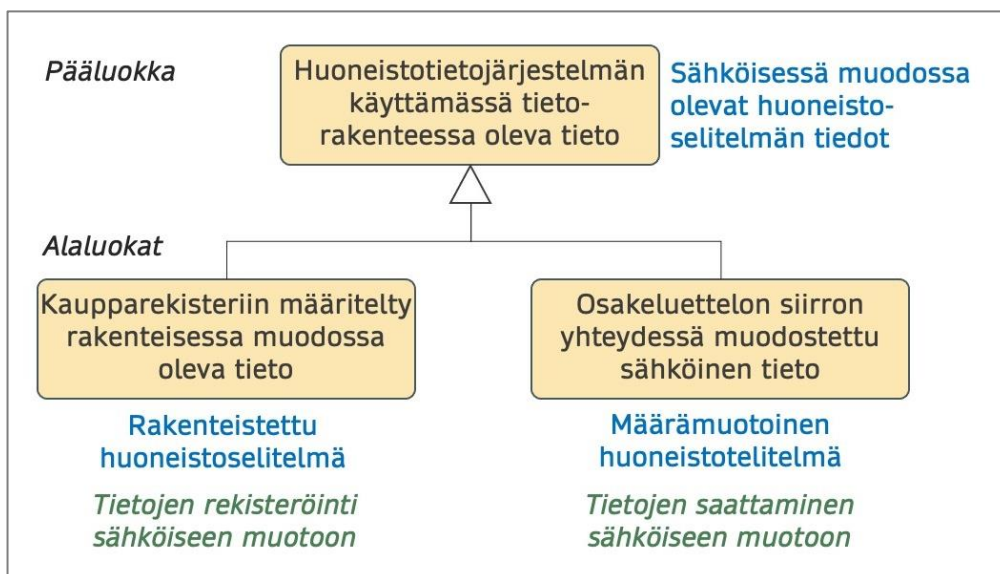
Ennen 1.1.2019 perustetuilla yhtiöillä yhtiöjärjestys ja sen huoneistositelmä eivät ole olleet rakenteellisessa muodossa alun perin. Tällaiset yhtiöt joutuvat muuttamaan aikaisemman yhtiöjärjestyksensä sähköiseen muotoon ja antamaan rakenteisen huoneistositelmän kaupparekisteriin. Tälle ei ole lainsäädännössä määriteltyä aikarajaa. Jos yhtiö tekee yhtiöjärjestyksen muutoksen mistä tahansa syystä, sen on samalla ilmoitettava huoneistositelmänsä tiedot rakenteisessa muodossa.

Jos taloyhtiö ei ole rakenteistanut huoneistositelmäänsä, tehdään huoneistositelmän tietojen saattaminen sähköiseen muotoon, kun osakeluettelo siirretään Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi (ks. kohta 3.2.3). Tämä eroaa kaupparekisteriin tehtävästä rakenteistetusta huoneistositelmästä sikäli, että näin muodostetut tiedot ovat taloyhtiön hallinnon tulkinta tekstimuotoisesta huoneistositelmästä (ja erityisesti osakashallinnassa olevista osakeryhmistä ja niillä hallittavista tiloista), ei varsinainen kaupparekisteriin tehty rakenteistettu huoneistositelmä. Tällä tapaa muodostettuja sähköisessä muodossa olevia tietoja käytetään huoneistotietojärjestelmässä, kunnes taloyhtiö tekee varsinaisen huoneistositelmän rakenteistamisen kaupparekisteriin.

Osakeluettelon siirron yhteydessä taloyhtiölle muodostuu kaupparekisterin rakenteista huoneistositelmää vastaavat määrämuotoiset kohdetiedot yhtiön alueista, rakennuksista, osakeryhmistä ja niistä huoneistoista, autopaikoista ja muista tiloista, joita hallitaan osakeryhmillä. Osakeluettelon siirrossa ei kuitenkaan voi ilmoittaa kaikkia kaupparekisterin huoneistositelmää vastaavia tietoja:

- yhtiön hallinnassa olevia tiloja
- autopaikkojen ja muiden tilojen sijaintia tietyssä yhtiön rakennuksessa, vaan kaikki osakeluettelon siirrossa muodostettavat autopaikat ja muut tilat merkitään aina rakennusten ulkopuoliksi
- rakennukselle, jossa on pelkästään autopaikkoja tai muita tiloja, ei voi antaa osoitetta.

Lisäksi tietojen pakollisuuksissa kaupparekisterin ja osakeluettelon siirron välillä on eroja. Esimerkiksi rakennuksen nimi ei ole osakeluettelon siirrossa pakollinen.



*Kaavio: tässä dokumentissa käytetty terminologia liittyen sähköisessä muodossa olevaan huoneistositelmään. Yleistermiä käytetään sähköisessä muodossa olevaa huoneistositelmää. Jos sähköisen muodon perusteena on kaupparekisteri, kutsutaan tätä rakenteistetuksi huoneistositelmäksi. Jos lähtökohdانا on osakeluettelon siirron yhteydessä saatu tieto, kutsutaan sitä määrämuotoiseksi huoneistositelmäksi ja tapahtumaa kutsutaan saattamiseksi sähköiseen muotoon.*

On huomattava, että osakeluettelon siirron yhteydessä on yleensä keskitytty niihin tietoihin, joita tarvitaan kuvaamaan osakeryhmillä hallittavat tilat. Tällöin esimerkiksi talousrakennukset ja yhtiön hallinnassa olevat yleiset tilat ovat jääneet kuvaamatta. Myöhemmin voi kuitenkin olla tarve saada myös nämä näkyviin sähköisessä muodossa olevalle yhtiöjärjestyksen selitelmälle.

### 3.2.2 Huoneistositelämän tietojen muuttaminen ja korjaaminen

Kaikki myöhemmät muutokset huoneistositelämän tietoihin tehdään kaupparekisterissä yhtiöjärjestyksen muutoksina. Kun yhtiö tekee kaupparekisterissä huoneistositelämän rakenteistamisen, kaupparekisterin palvelu hakee muutosilmoituksen pohjaksi huoneistotietojärjestelmästä ne huoneistositelmää vastaavat tiedot, jotka yhtiö on osakeluettelon siirrossa antanut huoneistotietojärjestelmään.

Jos yhtiö ei vielä ole rakenteistanut huoneistositelmää kaupparekisterissä ja huomaa osakeluettelon siirrossa ilmoittamisensa alueiden, rakennusten, osakeryhmien tai hallintakohteiden tiedoissa virheen verrattuna kaupparekisterissä voimassa olevaan yhtiöjärjestykseen, yhtiö voi pyytää osakeluettelon siirron korjausta Maanmittauslaitokselta. Tämä menettely on kuitenkin tarkoitettu vain poikkeustilanteisiin, ei korvaamaan kaupparekisteriin tehtävää ilmoitusta. Osakeluettelon siirron korjauksessa tehtyjä muutoksia ei versioda huoneistotietojärjestelmään, vaan uusi korjattu tieto korvaa aikaisemmin ilmoitetun tiedon ikään kuin tieto olisi alun perin ilmoitettu osakeluettelon siirrossa.

Jos yhtiö on rakenteistanut huoneistositelämän kaupparekisterissä, ei huoneistositelämän rakennetta muuttavia osakeluettelon siirron korjauksia voida enää tehdä<sup>5</sup>.

#### ***Yhtiömuodon muutos***

Mikäli yhtiö muuttaa yhtiömuotonsa asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, tulee sen tehdä osakeluettelon siirto ja sen jälkeen taloyhtiö kuuluu huoneistotietojärjestelmään. Tilanne on siis vastaava kuin ennen 1.1.2019 perustetulla taloyhtiöllä.

### 3.2.3 Osakeluettelon perustaminen ja sen siirto Maanmittauslaitokselle

Kaikki yhtiöt lähtökohtaisesti huolehtivat osakkaittensa omistusosuuksien merkitsemisestä omiin rekistereihinsä. Osakeyhtiöissä tätä kutsutaan osake- ja osakasluetteloksi. Taloyhtiöiden kohdalla osakeluettelon ylläpito siirretään yhtiöltä Maanmittauslaitoksen vastuulle. Tämän jälkeen Maanmittauslaitos rekisteröi omistusten muutokset huoneistotietojärjestelmän osakehuoneistorekisteri -osaan.

#### ***Osakeluettelon käsittely, kun taloyhtiö perustetaan rakenteisena kaupparekisteriin***

Jos taloyhtiö on perustettu kaupparekisteriin 1.1.2019 tai sen jälkeen, ilmoitetaan huoneistositelmä aina rakenteellisessa muodossa ja samalla ilmoitetaan perustajaosakkaiden tiedot kaupparekisteriin. Omistustiedot välittyvät kaupparekisteristä automaattisesti huoneistotietojärjestelmään, ja osakeluettelo tulee samalla Maanmittauslaitoksessa ylläpidettäväksi.

#### ***Osakeluettelon käsittely, kun taloyhtiö on perustettu tekstimuotoisena kaupparekisteriin***

Jos taloyhtiötä ei ole perustettu suoraan rakenteiseen muotoon, ovat sen omistajamerkinnot taloyhtiön itsensä ylläpitämässä osakeluettelossa. Tämä pitää siirtää Maanmittauslaitokseen ylläpidettäväksi.

---

<sup>5</sup> Jos yhtiöjärjestys on rakenteistettu pystytään ainoastaan omistaja- ja rajoitustietoja korjaamaan osakekirjamuotoisiin osakeryhmiin Maanmittauslaitoksessa. Myös rakennusten osoitetietoja voidaan korjata rajoitetusti.

*Edellytys: jotta tiedot voidaan kirjata huoneistotietojärjestelmään, pitää ensin saattaa huoneistoselitelmä sähköiseen muotoon joko kaupparekisterissä tai osakeluettelon siirron yhteydessä (ks. luku 3.2.1). Mikäli tämä tehdään osakeluettelon siirron yhteydessä, sisältyy siirtoon esivaihe, jossa huoneistoselitelmän tiedot saatetaan ensin määrämuotoiseksi. Vastan jälkeen päästään tekemään varsinainen osakeluettelon siirto.*

Taloyhtiön hallinnon edustaja ilmoittaa osakeluettelon tiedot osakeluettelon siirrossa määrittelemällä kullekin osakeryhmälle sen omistajatiedot.

### 3.2.4 Huoneistoselitelmän muutosten vaikutukset

Jos kaupparekisterissä muutetaan rakenteista huoneistoselitelmiä, on mahdollista, että huoneistotietojärjestelmässä olevat kohteet (kuten osakeryhmät ja hallintakohteet) muuttuvat siten, että aiempia kohteita lakkaa ja niiden tilalle syntyy uusia. Erityisesti jos osakeluettelon siirron yhteydessä on ollut puutteita tai virheitä, on mahdollista, että tämän tyyppisiä osakeryhmien muutoksia tulee korjausten takia.

Osakkaiden ja pantinhaltijoiden näkökulmasta<sup>6</sup> osakeryhmien lakkaaminen ja uusien syntyminen niiden tilalle aiheuttaa tarpeen hakea omistusten, panttausten ja rajoitusten merkintöjä uusille osakeryhmille, koska vanhat lakanneisiin osakeryhmiin kohdistuvat omistus- ja panttausmerkinnät eivät ole enää voimassa<sup>7</sup>.

Taloyhtiön hallinnon näkökulmasta osakeryhmien tai muiden kohteiden lakkaaminen ja uusien syntyminen niiden tilalle aiheuttaa tarpeen kohdistaa taloyhtiön aikaisemmin ilmoittamia kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä taloudellisia tietoja uusille osakeryhmille tai muille kohteille.

Yhtiön kannattaa kiinnittää huomiota siihen, että muuttaessaan kaupparekisterissä huoneistoselitelmiä osakeryhmiä muokataan siten, että osakeryhmät korvautuvat uusilla osakeryhmillä vain silloin, kun muutos on välttämätön.

Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi sellaiset tapaukset, joissa osakeluettelon siirrossa on hyväksytty osakeryhmiä ja niillä hallittavia huoneistoja, autopaikkoja ja muita tiloja tiedoilla, jotka eivät täysin vastaa haluttua rakenteisen huoneistoselitelmän tietosisältöä. Esimerkiksi tosiasiallisia autopaikkoja on saatettu osakeluettelon siirrossa hyväksyä huoneistoina, mutta rakenteiseen huoneistoselitelmiin ne halutaan ilmoittaa autopaikkoina.

Taloyhtiö voi ilmoittaa kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä taloudellisia tietoja vain käyttäen niitä kohteita, joita yhtiössä ilmoitushetkellä on.

---

<sup>6</sup> Lisäksi taloyhtiön näkökulmasta, jos kyse on esim. kokonaan uusista osakeryhmistä.

<sup>7</sup> Kaupparekisteriin tehtävän osakeryhmän muutoksen edellytyksenä on etukäteen saatu pantinhaltijan suostumus. Muutoksen ilmoittajan on vahvistettava ilmoitusta tehtäessä, että suostumus on saatu.

## 4. Menettelyt, kun huoneistoselitelmän kohteita syntyy tai lakkaa

Huoneistoselitelmän kohteita (alue, rakennus, hallintakohde ja osakeryhmä) syntyy tai lakkaa tyypillisesti kaupparekisteriin tehtävässä yhtiöjärjestyksen muutoksessa. Tämä on kuvattu luvussa 4.1. Tämän lisäksi kohteiden muutoksia voi tapahtua osakeluettelon siirron korjauksen yhteydessä, joka on kuitenkin harvinainen ja poikkeava tilanne. Tämä on esitelty kohdassa 3.2.3 ja kuvattu luvussa 4.2.

### 4.1 Yhtiöjärjestyksen muutos ja sen vaikutukset

Taloyhtiö voi muuttaa yhtiöjärjestyksessä olevaa huoneistoselitelmänsä kaupparekisterissä siten, että mikä tahansa yhtiön kohteista syntyy tai lakkaa:

Kohde	Esimerkki muutoksesta
Yhtiön alue	Yhtiö ostaa tai vuokraa uuden alueen – tai vastaavasti luopuu alueesta. Myös kiinteistönmuodostus: alueita yhdistetään tai jaetaan siten, että muodostuu uusi kiinteistötunnus.
Rakennus	Yhtiö rakentaa rakennuksen (tai ilmoittaa aikaisemmasta sähköisestä yhtiöjärjestyksestä puuttuvan talousrakennuksen), purkaa rakennuksen tai ostaa osan jostain rakennuksesta.
Hallintakohde	Yhtiö määrittelee autopaikoiksi sellaisia autopaikkoja, joita ei aiemmin oltu lueteltu huoneistoselitelmissä omina kohteinaan. Yhtiö rakentaa varastorakennuksen ja merkitsee sinne uusia varastotiloja. Kaksi huoneistoa yhdistetään yhdeksi. <sup>8</sup>
Osakeryhmä	Lisätään uusi osakeryhmä esim. uusille autopaikoille tai ullakkokerrokseen rakennettavia asuntoja varten. Poistetaan purettuun rakennukseen liittyviä osakeryhmiä. Aiemmin yhtiön hallinnassa ollut tila siirtyy osakashallintaan tai päinvastoin.

#### 4.1.1 Kohteiden muutokset

Kun yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröidään kaupparekisterissä, rekisteröidyn huoneistoselitelmän tiedot alueista, rakennuksista, hallintakohteista ja osakeryhmistä välittyvät huoneistotietojärjestelmään. Muutokset näkyvät uusina voimassa olevina kohteina tai lakanneina vanhoina kohteina.

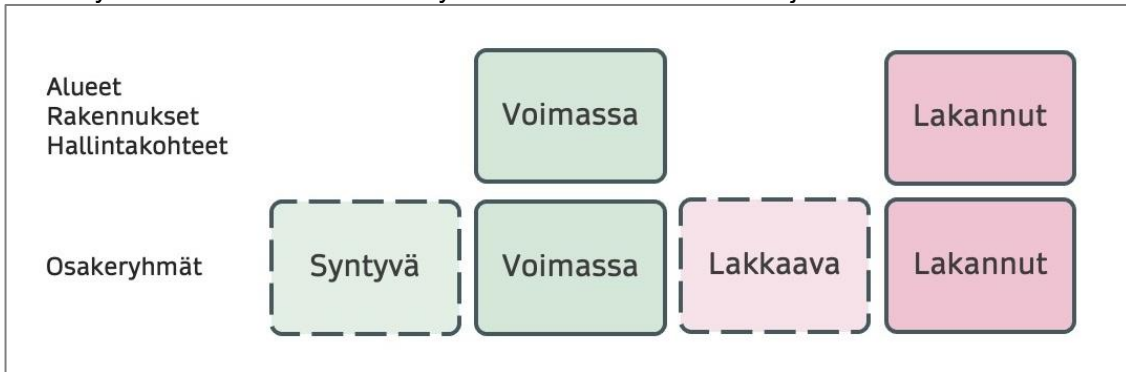
Osakeryhmien käsittelyä varten huoneistotietojärjestelmässä on otettu käyttöön osakeryhmän tilat ”Syntyvä” ja ”Lakkaava”. Syntyvä tarkoittaa sitä, että osakeryhmä on tullut rekisteröidyksi kaupparekisterissä, mutta käsittely huoneistotietojärjestelmässä on vielä kesken. Käsittelyn valmistuttua osakeryhmä siirtyy tilaan ”Voimassa”. Lakkaava tarkoittaa vastaavasti, että osakeryhmä on poistunut kaupparekisterin huoneistoselitelmästä, mutta sen käsittely huoneistotietojärjestelmässä on vielä kesken. Käsittelyn jälkeen tilaksi tulee ”Lakannut”.

Kaikki yhtiöjärjestyksen muutoksissa rekisteröidyt uudet ja lakanneet osakeryhmät tallennetaan näihin tiloihin siksi aikaa, että huoneistotietojärjestelmässä lakanneilla osakeryhmillä olevat omistukset, panttaukset ja rajoitukset saadaan kohdennettua uusille osakeryhmille. Kohdennuksen jälkeen syntyvät osakeryhmät merkitään HTJ:ssä voimassa oleviksi ja lakkaavat lakanneiksi. Yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä yhtiössä voi olla

- voimassa olevia ja lakanneita alueita
- voimassa olevia ja lakanneita rakennuksia
- voimassa olevia ja lakanneita hallintakohteita
- syntyviä, voimassa olevia, lakkaavia ja lakanneita osakeryhmiä.

<sup>8</sup> Viimeisin esimerkki on myös osakeryhmien muutos.

Osakeryhmän muutos aiheuttaa käytännössä hallintakohteiden ja niiden tunnusten muuttumisen.



*Kaavio: Huoneistotietojärjestelmän kohteiden mahdolliset tilat. Pääsääntöisesti tiloina ovat **voimassa** ja **lakannut**. Osakeryhmä saattaa kuitenkin olla näiden lisäksi lyhyehkön ajan tiloissa **syntyvä** ja **lakkaava**.*

### Vaikutus hallinnollisiin tietoihin

Seuraavassa oletetaan, että taloyhtiö on aiemmin ilmoittanut hallinnollisia tietoja ja sen jälkeen tulee edellä kuvattuja muutoksia yhtiön kohteisiin. Huoneistotietojärjestelmä ei tee minkäänlaista automaattista tietojen kohdistamista, joten hallinnolliset tiedot saattavat yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen kohdistua esim. lakanneeseen osakeryhmään. Taloyhtiön hallinto on vastuussa näistä tiedoista, joten taloyhtiön hallinnon on tulkittava muutosten vaikutukset.

Taloyhtiön hallinnon pitää ajantasaistaa aikaisemmin ilmoittamansa hallinnolliset tiedot vastaamaan yhtiön voimassa olevaa yhtiöjärjystä.

- Lainavastuut ja vastikkeet pitää ilmoittaa uuden tilanteen voimassa oleville osakeryhmille (lakanneiden osakeryhmien lainavastuut ja vastikkeet poistuvat).
- Kunnossapito- ja muutostyötietojen työkohteet tulisi päivittää siten, että ne vastaavat uutta tilannetta.

Pääsääntöisesti huoneistotietojärjestelmän hallinnollisissa tiedoissa ylläpidetään vain voimassa olevaa tilannetta. Huoneistotietojärjestelmässä ei ole tarkoitus ylläpitää arkistoitavaa tietoa, jolloin lakaneiden kohteiden tietoja ei ole tarkoitus pitää yllä, vaan ne voidaan poistaa. Lakaneen kohteen voi kuitenkin jättää työkohteeksi, jos yhtiö jostain syystä haluaa säilyttää tiedot.

Vain voimassa olevien kohteiden tietoja jaetaan tietopalveluissa tietojen hyödyntäjille.

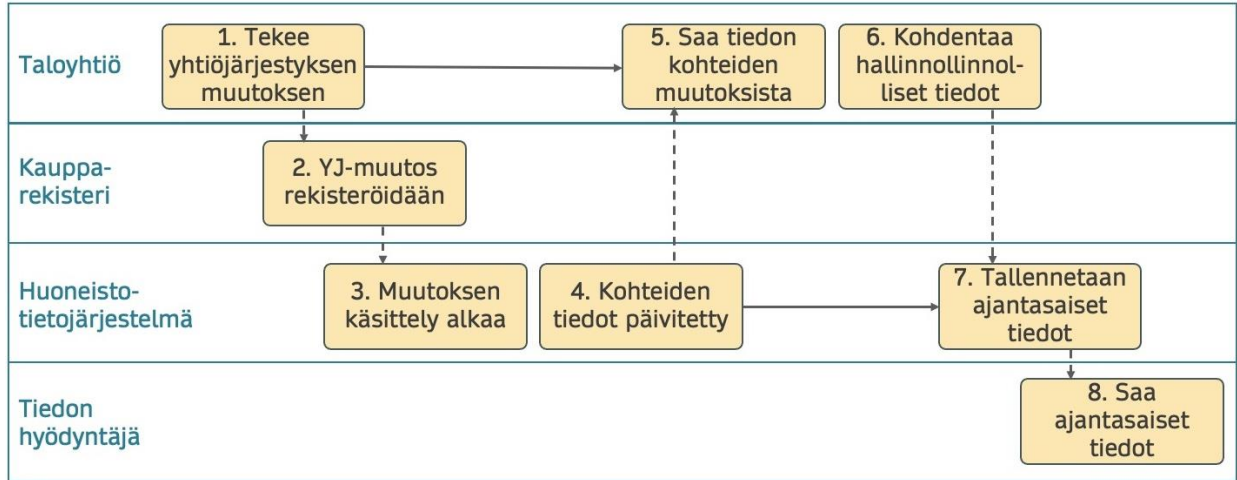
### Hallinnollisten tietojen päivittämisen velvollisuus

Lainsäädännössä on määräys taloudellisten tietojen päivittämisestä osakeryhmän muutosten jälkeen, mutta tälle kohdistamistyölle ei ole lainsäädännössä aikarajaa. Lain henki on kuitenkin se, että tiedot tulisi ajantasaistaa ilman turhaa viivettä.

Kunnossapito- ja muutostöiden kohdistamista uudelleen ei ole lainsäädännössä kytketty osakeryhmien muutoksiin. Maanmittauslaitos suosittelee, että kaikki hallinnolliset tiedot tarkistetaan aina yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen, kun muutokset ovat vielä ajankohtaisia. Päivittämistarpeen selvittäminen myöhemmin voi olla hankalaa.

#### 4.1.2 Muutoksen eteneminen

Yhtiöjärjestyksen muutos etenee alla olevan kaavion mukaisesti.



1. Taloyhtiö päättää tehdä yhtiöjärjestyksen muutoksen. Yritystietojärjestelmän sähköisessä asiointinnissa tehdään uusi rakenteistettu huoneistoselitelmä. Taloyhtiön edustaja vaikuttaa tässä valinnoillaan, syntykö tai lakkaako osakeryhmiä tai muita kohteita.
2. Yhtiön yhtiöjärjestysmuutos rekisteröidään kaupparekisterissä. Muuttunut yhtiöjärjestys astuu voimaan.
3. Huoneistoselitelmän tiedot (alueet, rakennukset, hallintakohteet, osakeryhmät) siirtyvät kaupparekisteristä huoneistotietojärjestelmään. Yhtiö asetetaan virhetilaan, joka tarkoittaa, että sen aikana yhtiölle ei voi ilmoittaa hallinnollisia tietoja.
4. Huoneistotietojärjestelmässä tallennetaan osakeryhmille muodostumistietoina lakanneille osakeryhmille tiedot siitä, mikä (yksi tai useampi) osakeryhmä on korvannut sen. Muodostumistietojen tallentamisen jälkeen yhtiön virhetila poistuu ja yhtiölle voi ilmoittaa hallinnollisia tietoja.
5. Yhtiö saa huoneistotietojärjestelmästä tiedon kohdetietojen muutoksesta ja mahdollisesta tarpeesta kohdistaa hallinnolliset tiedot. Taloyhtiön hallinnon käyttämä järjestelmä voi hakea huoneistotietojärjestelmästä kaikki yhtiössä yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen olevat kohdetunnisteet.
6. Yhtiö tallentaa haluamansa kohdistamiset joko MML:n tarjoamassa asiointipalvelussa tai taloyhtiön hallinnon käyttämässä järjestelmässä, josta muutokset siirtyvät rajapinnan kautta huoneistotietojärjestelmään.
7. Taloyhtiön hallinnon päivittämät tiedot tallentuvat huoneistotietojärjestelmään.
8. Tiedon hyödyntäjät voivat hakea ajantasaiset yhtiön hallinnolliset tiedot.

Edellä kuvatussa oletetaan, että yhtiöjärjestyksen muutoksesta seuraa muutoksia hallinnollisiin tietoihin. Näin ei kuitenkaan ole aina, sillä on mahdollista tehdä yhtiöjärjestyksen muutos siten, että siitä ei seuraa kohteiden syntymistä tai lakkaamista, esimerkiksi huoneiston huoneistotyyppin muutos – tai esimerkiksi syntyy uusi kohde, jolle ei ole vielä vastikkeita, lainaosuuksia eikä kunnossapito- ja muutostietoja.

## 4.2 Hallinnollisten tietojen ajantasaistaminen

### 4.2.1 Taloudelliset tiedot (yhtiölainat ja vastikkeet)

Yhtiölainat ja vastikkeet kohdistuvat osakeryhmiin. Yhtiön pitää ajantasaistaa kaikkien yhtiölainojen ja vastikkeiden osakeryhmäkohtaiset osuudet siten, että lainaosuudet ja vastikkeet ovat yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen voimassa olevilla osakeryhmillä. Kun yhtiö tallentaa uudet ajantasaiset osuudet voimassa oleville osakeryhmille, aikaisemmat mahdollisesti jo lakanneille osakeryhmille kohdistuneet osuudet poistetaan automaattisesti.

### 4.2.2 Pankkiluottojen jyvitystiedot

Tiedot liittyvät koko yhtiöön, joten niillä ei ole päivitystarvetta.

	Tiedon luonne	Ajantasaistaminen
Taloyhtiön taloudelliset tiedot	Taloudelliset tiedot kuvaavat ilmoitushetkellä tiedossa olevaa tilannetta.	Riittää ilmoittaa ilmoitushetken tiedot uudelleen, jolloin voimassa olevien osakeryhmien tilanne saadaan kuntoon.
Kunnossapito- ja muutostyötiedot	Kunnossapito- ja muutostyötiedot kuvaavat tehtyjen toimenpiteiden historiaa. KPTS:n osalta jonain vuonna annettua suunnitelmaa.	On syytä tarkastella, mihin nykyään voimassa olevaan kohteeseen esim. hankkeen toimenpide on suoritettu. Johtaa historiatiedon päivittämiseen.

*Kaavio: erilaisten hallinnollisten tietojen luonne ja niiden vaatima ajantasaistamisen työn tarve.*

### 4.2.3 Yhtiön hankkeet ja osakasremontit

Yhtiön toimeenpanemissa hankkeissa voi toimenpiteiden työkohteina olla alueita, rakennuksia ja hallintakohteita (huoneistoja, autopaikkoja ja muita tiloja). Osakasremonteissa työkohteina voi hallintakohteita<sup>9</sup>. Yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen taloyhtiön hallinnon on hyvä päivittää toimenpiteiden työkohteita siten, että ne vastaavat uutta yhtiöjärjestystä<sup>10</sup>.

Huoneistotietojärjestelmän tietopalvelua annetaan vain voimassa olevista kohteista. Kunnossapito- ja muutostyöhankkeiden ajantasaistamisen tarpeen voi hahmottaa myös apukysymyksellä: miten hankkeiden työkohteet tulisi näkyä isännöitsijäntodistuksella?

<sup>9</sup> Vaikka osakastyö kohdistuisi rakennuksen ulkopuolelle (esim. erillistalon terassi), merkitään osakastyö aina hallintakohteelle kuten huoneistolle.

<sup>10</sup> Taloyhtiö voi jättää lakaneen kohteen kunnossapito- ja muutostyön työkohteeksi, mutta tällasita ei suositella kuin poikkeustilanteissa.

Esimerkki: Osakeryhmän osakkeiden numerointia on muutettu ja sen seurauksena sekä aiempi osakeryhmä että siihen kuuluva hallintakohde ovat lakanneet ja niiden tilalle on syntynyt uusi osakeryhmä ja uusi hallintakohde. Aiemmin ilmoitetun osakasremontin halutaan jatkossakin kohdistuvan huoneistoon. Yhtiön pitää ilmoittaa osakasremontin työkohteeksi uusi yhtiöjärjestyksen muutoksessa syntynyt hallintakohde.

On myös mahdollista, että aikaisemmin yhtiöjärjestyksessä tekstimuodossa ollut tila on muuttunut rakenteiseen muotoon. Tällöin on mahdollista yksilöidä kyseinen tila työkohteena eli lisätä se joidenkin hankkeiden työkohteeksi jälkikäteen.

#### 4.2.4 Kunnossapitotarveselvitykset

Kunnossapitotarveselvityksissä voi toimenpiteiden työkohteina olla voimassa olevia alueita, rakennuksia ja hallintakohteita (huoneistoja, autopaikkoja, muita tiloja). Koska kunnossapitotarveselvitys annetaan vuosittain eikä kunnossapitotarveselvityksen toimenpiteisiin ole pakko sisällyttää työkohteita ollenkaan, ei kunnossapitotarveselvityksiä yleensä tarvitse päivittää.

Jos kuitenkin kunnossapitotarveselvityksessä on viitattu yksittäisiin kohteisiin, joihin on tullut muutoksia yhtiöjärjestyksen muutoksessa, voidaan muutokset huomioida joko päivittämällä meneillään olevan vuoden kunnossapitotarveselvitys tai kuvata vastaavat asiat seuraavan vuoden kunnossapitotarveselvitykseen.

Jos kunnossapitotarveselvitys on jo annettu yhtiökokoukselle ja on tarve päivittää sitä, on taloyhtiön hallinnon tarkasteltava, milloin päivitetyn kunnossapitotarveselvityksen sisältö vastaa oleellisilta osiltaan yhtiökokouksessa esiteltyä. Huoneistotietojärjestelmästä saadun kunnossapitotarveselvityksen sisällön ei tulisi poiketa yhtiökokouksessa käsitellyn sisällöstä. Yleensä näin on: jokin korjaus, joka on aikaisemmin kohdistettu johonkin huoneistoon, ja muutoksen jälkeen sama työ on suunniteltu tehtäväksi vastaavalla tavalla (ainoastaan huoneiston tunniste muuttuu), niin oleellinen sisältö säilyy ennallaan. Taloyhtiö voi myös antaa päivitetyn kunnossapitotarveselvityksen tiedoksi osakkaille.

## 5. Yhtiötä koskevat muutos- ja poikkeustilanteet

### 5.1 Yhtiö siirtyy pois huoneistotietojärjestelmästä

#### 5.1.1 Yhtiö lakkaa

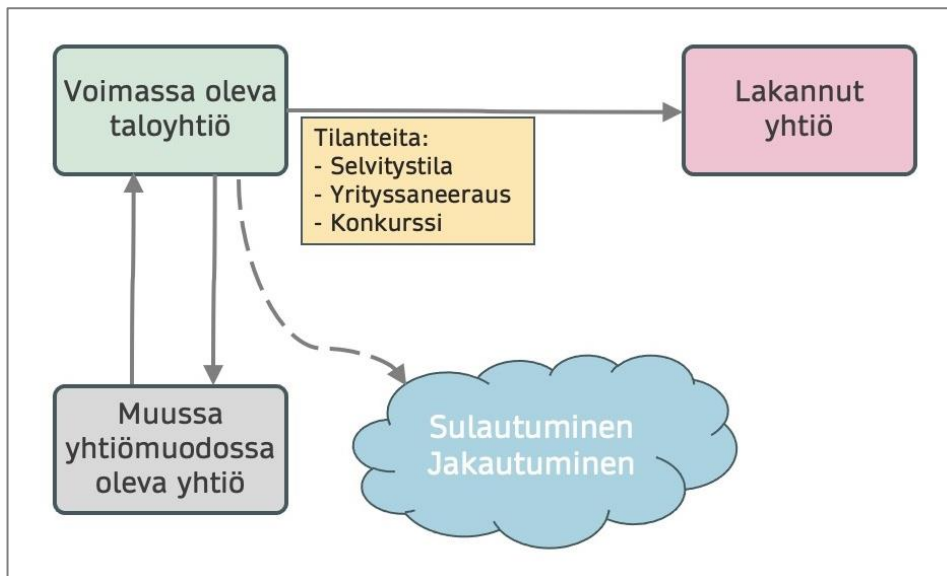
Yhtiö voi lakata kaupparekisterissä. Yhtiön lakkaamisesta tulee tieto huoneistotietojärjestelmään. Huoneistotietojärjestelmässä olevat yhtiön osakeryhmät ja muut kohteet lakkautetaan huoneistotietojärjestelmässä vain, jos kaupparekisteristä tulee niille lakkaamistiedot. Yhtiön tiedot säilytetään huoneistotietojärjestelmän aineistossa. Yhtiöstä ei enää anneta huoneistotietojärjestelmän tietopalvelua.

Lakkaamisen jälkeen yhtiö voi katsella huoneistotietojärjestelmässä olevia tietoja niin kauan kuin järjestelmälupa ja kaupparekisterissä<sup>11</sup> olevat valtuutukset oikeuttavat yhtiön tietoihin. Yhtiö ei enää voi ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään hallinnollisia tietoja.

#### 5.1.2 Yhtiö muuttaa yhtiömuotonsa muuksi kuin asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi

Yhtiö voi muuttaa yhtiömuotonsa kaupparekisterissä sellaiseksi, että se ei enää kuulu huoneistotietojärjestelmään, esimerkiksi osakeyhtiöksi. Yhtiömuodon muutoksesta tulee tieto huoneistotietojärjestelmään. Huoneistotietojärjestelmässä olevat yhtiön osakeryhmät ja muut kohteet lakkautetaan huoneistotietojärjestelmässä vain, jos kaupparekisteristä tulee niille lakkaamistiedot. Yhtiön tiedot säilytetään huoneistotietojärjestelmän aineistossa. Yhtiöstä ei enää anneta huoneistotietojärjestelmän tietopalvelua.

Yhtiömuodon muutoksen jälkeen yhtiö voi katsella huoneistotietojärjestelmässä olevia tietoja niin kauan kuin järjestelmälupa ja kaupparekisterissä<sup>11</sup> olevat valtuutukset oikeuttavat yhtiön tietoihin. Yhtiö ei enää voi ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään hallinnollisia tietoja.



*Kaavio: yhtiötasoiset muutokset ja tilanteet. Sulautuminen ja jakautuminen johtavat edelleen jonkin (uuden tai aiemman) yhtiön voimassaoloon tai lakkaamiseen.*

<sup>11</sup> Tai erikseen annettu suomi.fi -valtuus on voimassa.

### 5.1.3 Yhtiöiden sulautuminen ja jakautuminen

Sulautumisessa ja jakautumisessa yhtiöitä voi syntyä ja lakata. Lakanneet yhtiöt eivät ilmoita tietoja huoneistotietojärjestelmään, mutta HTJL 17 a §:n vaatimukset tietojen ilmoittamisesta koskevat kaikkia sulautumisessa ja jakautumisessa syntyneitä voimassa olevia yhtiöitä.

Uudella yhtiöllä on usein eri hallitus ja isännöinti kuin vanhalla muutoksessa lakanneella yhtiöllä.

## 5.2 Yhtiö siirtyy huoneistotietojärjestelmään

### 5.2.1 Taloyhtiö siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään

Tämä koskee mm. seuraavia tilanteita:

- Ennen 1.1.2019 perustettu taloyhtiö siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään
- Yhtiö muuttaa yhtiömuotonsa asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi.

Nämä on kuvattu luvussa 3.2.

### 5.2.2 Aiemmin huoneistotietojärjestelmässä ollut lakannut taloyhtiö palaa voimassa olevaksi

Tämä sisältää seuraavat tilanteet:

- Aiemmin huoneistotietojärjestelmässä ollut lakannut taloyhtiö palaa voimassa olevaksi.
- Aiemmin huoneistotietojärjestelmästä yhtiömuodon muutoksen seurauksena pois siirtynyt yhtiö tekee uuden yhtiömuodon muutoksen asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi.

Kun yhtiölle tulee kaupparekisteristä tieto palaamisesta voimassa olevaksi tai yhtiömuodon muutoksesta, kaupparekisteristä tulee tiedot yhtiön osakeryhmistä. Mikäli samat osakeryhmät, jotka yhtiöllä oli ennen yhtiön lakkaamista, palaavat voimassa oleviksi, osakeryhmillä aiemmin olleet omistukset, panttaukset ja rajoitukset ovat säilyneet huoneistotietojärjestelmässä samoin kuin kaikki aikaisemmat yhtiön osakeryhmille ilmoittamat hallinnolliset tiedot. Mikäli osakeryhmät syntyvät uusina, aikaisempia tietoja ei ole. Oikeudenhaltijat hakevat osakeryhmille omistusten ja panttausten kirjaukset ja rajoitusten merkinnät ja yhtiö ilmoittaa hallinnolliset tiedot.

Huoneistotietojärjestelmään palaamisen jälkeen yhtiö ilmoittaa hallinnolliset tiedot huoneistotietojärjestelmään HTJL 17 a §:n edellyttämällä tavalla.

### 5.2.3 Rakentamisvaiheessa RS-menettelyssä oleva taloyhtiö

RS-menettely tarkoittaa asunnon ostajan suojajärjestelmää, joka perustuu asuntokauppalakiin. RS-menettelyä täytyy soveltaa, kun uusia asunto-osakkeita markkinoidaan ja myydään taloyhtiön rakentamisvaiheessa eli ennen kuin rakennus on valmistunut ja otettu käyttöön.

RS-menettelyssä perustajaosakas eli rakennuttaja luovuttaa rakennettavan kohteen turva-asiakirjat säilytettäväksi joko pankille tai aluehallintovirastolle (AVI). Turva-asiakirjojen säilyttäjä ilmoittaa RS-menettelyn alkamisesta Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään.

Maanmittauslaitos tekee pankin tai aluehallintoviraston ilmoituksen perusteella RS-menettelyyn kuuluville huoneistoille rajoitusmerkinnän "Turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus". Rajoitusmerkintä tarkoittaa, että vain pankki tai aluehallintovirasto voi ilmoittaa tiedot huoneiston omistajasta, panttauksista ja rajoituksista huoneistotietojärjestelmään. Rajoitusmerkintä näkyy osakehuoneistotulosteessa.

Maanmittauslaitos voi merkitä rajoituksen vain asumiseen tarkoitetuille huoneistoille, ei esimerkiksi autopaikoille tai liiketiloille.

Kun rakennus on valmis ja se on otettu käyttöön, RS-menettely päättyy. Pankki tai aluehallintovirasto ilmoittaa Maanmittauslaitokselle rakentamisaikana myytyjen asuntojen uudet omistajat, panttauksat ja rajoitukset. Asunnon ostajan ei tarvitse hakea itse omistuksen rekisteröintiä asuntoon, joka kuuluu RS-menettelyyn.

Yksityiskohtaisemmat ohjeet löytyvät Maanmittauslaitoksen www-sivustolla olevasta huoneistokirjaimisen käsikirjasta.

Hallinnollisia tietoja (kunnossapito- ja muutostyötiedot sekä taloyhtiön taloudelliset tiedot) ei tarvitse ilmoittaa rakenteilla olevista kohteista. Ne voidaan kuitenkin taloyhtiön hallinnon niin halutessa ilmoittaa aivan samalla tavalla kuin taloyhtiön ilmoittavat tietojään normaalisti.

### 5.3 Yhtiön tilanteen muutokset

Kaupparekisteristä saadaan huoneistotietojärjestelmään ajantasainen tieto yhtiön oikeudellisesta tilanteesta: selvitystilasta, saneerausmenettelystä ja konkurssista. HTJL 17 a §:n vaatimukset tietojen ilmoittamisesta koskevat yhtiötä siihen saakka, kunnes se puretaan tai muuten lakkaa olemasta ja poistuu huoneistotietojärjestelmästä. Yhtiön ja sen osakeryhmien tietoja esitetään huoneistotietojärjestelmän tietopalvelussa edelleen siihen saakka, kunnes yhtiö puretaan tai muuten lakkaa olemasta.

#### 5.3.1 Selvitystilasta

Selvitysmenettely aloitetaan, kun yhtiö halutaan purkaa ja oletuksena, että varoja enemmän kuin velkoja. Selvitysmenettelyssä selvitetään yhtiön varallisuusasema, jonka perusteella maksetaan velat ja mahdollinen ylijäämä jaetaan osakkeenomistajille. Jos yhtiön varat eivät riitä sen velkojen maksamiseen, selvitysmiesten on haettava yhtiön asettamista konkurssiin.

Selvitysmenettelyssä yhtiötä edustaa yksi tai useampi valittu selvitysmies. Tieto selvitysmiehen valtuutuksesta rekisteröidään kaupparekisteriin ja sen jälkeen selvitysmies voi ilmoittaa hallinnolliset tiedot huoneistotietojärjestelmään.

#### 5.3.2 Saneerausmenettely

Yrityssaneeraus on tuomioistuimen hyväksymä toimenpide, jonka tarkoituksena on järjestellä yrityksen velkojen maksaminen ja välttää konkurssiin ajautuminen sekä turvata toiminnan jatkuminen.

Saneerausmenettelyn aikana taloyhtiön tavanomainen hallinto ilmoittaa tietoja huoneistotietojärjestelmään.

#### 5.3.3 Konkurssi

Yhtiö asetetaan konkurssiin, kun se ei pysty vastaamaan enää velvoitteistaan. Tieto yhtiön konkurssista siirtyy huoneistotietojärjestelmään.

Konkurssin aikana yhtiötä edustaa hallitus ja isännöitsijä tai selvitystilassa aikana valitut selvitysmiehet, jotka voivat ilmoittaa tietoja huoneistotietojärjestelmään.

### 5.4 Yhtiön virhetila huoneistotietojärjestelmässä

Yhtiö voidaan asettaa huoneistotietojärjestelmässä virhetilaan seuraavissa tilanteissa:

- Yhtiön tietojen siirto kaupparekisteristä huoneistotietojärjestelmään on jostain teknisestä syystä estynyt eikä kaupparekisterissä tapahtuneita muutoksia ole voitu tuoda huoneistotietojärjestelmään.
- Yhtiöllä on havaittu jokin muu tekninen virhetilanne.

- Yhtiö on osallisena usean yhtiön sulautumisessa ja jakautumisessa eivätkä kaikki yhtiön ja sen osakeryhmien tiedot huoneistotietojärjestelmässä ole ajantasaisia.
- Yhtiössä on tapahtunut yhtiöjärjestyksen muutos, jossa yhtiöön on syntynyt uusia osakeryhmiä tai aikaisempia osakeryhmiä on lakannut, eikä huoneistotietojärjestelmään ole vielä tallennettu tietoa uusien osakeryhmien muodostajaosakeryhmistä.

Virhetilan aikana yhtiön tiedot huoneistotietojärjestelmässä eivät kaikilta osin ole ajantasaisia. Mikä tahansa yhtiön tai sen osakeryhmien tiedoista saattaa muuttua, kun virhetila poistuu. Virhetila on yleensä hyvin lyhytaikainen.

Huoneistotietojärjestelmän tietopalvelussa yhtiöllä esitetään tieto siitä, että yhtiö on virhetilassa. Huoneistotietojärjestelmän tulosteilla esitetään varoitusteksti ja rajapintapalveluissa esitetään yhtiökohtainen attribuutti ajantasainen=false.

Virhetilan aikana yhtiölle ei voi ilmoittaa uusia hallinnollisia tietoja eikä sille aikaisemmin ilmoitettuja hallinnollisia tietoja voi päivittää.

## Liite: Osakeryhmätunnuksen vaihtumisen tilanteet

Tässä liitteessä kuvataan mitkä tilanteet aiheuttavat osakeryhmätunnuksen muuttumisen ja mitkä eivät. On huomattava, että tätä liitettä ei ylläpidetä, vaan teksti on vuoden 2025 määritysten mukainen. On mahdollista, että käsittelysäännöt muuttuvat aikaa myöten, joten tämän liitteen sisältöön tulee suhtautua suuntaa-antavana kuvauksena.

Rakennuksen osoitteen muuttaminen ei vaikuta osoitteen alla olevien huoneistojen osakeryhmätunnuksiin. Toimialatiedon muuttamisella ei ole myöskään vaikutusta osakeryhmätunnukseen.

### Osakeryhmätunnus muuttuu kun

- Osakkeiden numerointi muuttuu (ennen 1-15 tulee 1-20, vanha poistetaan, uusi lisätään)
- Kun huoneisto jaetaan tai kaksi huoneistoa yhdistetään (Vanha huoneisto/t poistetaan ja tehdään uudet huoneisto/t)
- Kun osakkeet siirtyvät osa-aikaiseen hallintaan tai poistuvat siitä (Vanha huoneisto poistetaan ja uusi lisätään)
- Hallintakohtetypin muutos (Huoneisto autopaikaksi tai muuksi tilaksi tai päinvastoin, vanha poistetaan ja uusi lisätään)
- Fuusio tai diffuusio. Lakaneen yhtiön osakeryhmät lakkaavat ja uuteen yhtiöön luotavat osakeryhmät saavat uudet osakeryhmätunnukset
- Osakkeet siirtyvät rakennusten välillä tai rakennuksen sisällä eri osoitteiden välillä. Esim. osakkeet on virheellisesti merkitty kuuluvaksi taloon A, mutta ne kuuluvatkin taloon B. Osakkeet talossa A lakkautetaan ja vastaavilla tiedoilla olevat osakkeet (kaikki tiedot ovat muuten samat, vain rakennus muuttuu, myös osakkeiden numerointi on sama) tehdään uutena taloon B. Kun yhtiö on tekemässä ensimmäistä rakenteistamista (=pohjatiedot migraatiosta) niin siinä tilanteessa on mahdollista siirtää osakkeita talojen välillä, ilman että osakeryhmätunnus muuttuu.
- Muut tilat muutetaan muista tiloista huoneistoiksi. Käytännössä YTJ –palvelussa asiakas poistaa muut tilat ja lisää huoneistot uutena, ei voi suoraan valita muuta tilaa muuttaakseen sen huoneistoksi. Tässä muuttuu osakeryhmätunnukset.
- Huoneisto menettää autopaikan tai muun tilan (Huom. ei aiheuta osakeryhmätunnuksen muutosta tällä hetkellä)
- Rakennuksessa sijaitseva autopaikka tai muu tila vaihtuu rakennuksen ulkopuolelle tai päinvastoin
- Muutetaan mitä muuta hallintakohteen ominaisuustietoa paitsi
  - Huoneiston, autopaikan tai muun tilan pinta-alanmuutos joka perustuu tarkistusmittaukseen
  - tilavuuden muutos (huoneisto, autopaikka, muu tila)
  - huoneiston huoneistotyyppiä muutetaan (2h+k muutetaan muotoon 3h+k)
  - Lisätään, muutetaan tai poistetaan hallintakohteen lisätieto

### Osakeryhmätunnus pysyy samana kun

- Seuraavia ominaisuustietoja muutetaan
  - Huoneiston, autopaikan ja muun tilan pinta-alamuutos, joka perustuu tarkistusmittaukseen
  - Tilavuuden muutos

- huoneiston huoneistotyyppin muutos (2h+k muutetaan muotoon 3h+k)
- Lisätään, muutetaan tai poistetaan hallintakohteen lisätieto (vapaamuotoinen teksti, jossa voi olla "mitä vaan"). Tunnus pysyy samana kaikissa hallintakohteissa; huoneisto, autopaikka ja muu tila
- Huoneisto saa muun tilan tai autopaikan (=muutosilmoituksella pystyy lisäämään uutena tietona)

**Esimerkkejä taulukkoina**

Hallintakohde	Tiedon muuttuessa osakeryhmätunnus
<b>1. Huoneisto</b>	
Porras	muuttuu
Huoneistonumero	muuttuu
Huoneiston sijaintikerros	muuttuu
huoneistotyyppi (2h+k)	sama
Huoneiston kerrosten lukumäärä	muuttuu
Pinta-alatyyppi	muuttuu, pysyy samana jos tarkistusmittaus
Pinta- ala	sama jos tarkistusmittaus
huoneiston tilavuus	sama
Ensisijainen käyttötarkoitus	muuttuu
Toissijainen käyttötarkoitus	muuttuu
Muu tieto (lisäys, muutos, poisto)	sama
<b>Autopaikan tiedot (liittyy huoneistoon)</b>	
Autopaikan numero	muuttuu
Autopaikan tyyppi	muuttuu
Autopaikan pinta-ala	sama jos tarkistusmittaus
Autopaikan tilavuus	sama
Sijaitsee rakennuksessa (siltoin kuin huoneiston yhteydessä)	muuttuu
Autopaikan muu käyttötarkoitus	muuttuu
Autopaikan lisätieto (lisäys, muutos, poisto)	sama
<b>Muut tilat (liittyy huoneistoon)</b>	
Muun tilan numero	muuttuu
Muun tilan käyttötarkoitus	muuttuu
Muun tilan pinta-ala	sama jos tarkistusmittaus
Muun tilan tilavuus	sama
sijaitsee rakennuksessa (siltoin kuin huoneiston yhteydessä)	muuttuu
Muun tilan muu käyttötarkoitus	muuttuu
Muun tilan lisätieto (lisäys, muutos, poisto)	Sama
<b>Osakkeet</b>	
Osakkeiden numerot	muuttuu
Osa-aikainen hallinta	muuttuu
Erilajiset osakkeet (lisäys, muutos, poisto)	muuttuu

Autopaikat ja muut tilat voivat sijaita joko rakennuksessa tai sen ulkopuolella.

<b>2. Autopaikan tiedot</b>	
Autopaikan numero	muuttuu
Autopaikan tyyppi	muuttuu
Autopaikan pinta-ala	sama jos tarkistusmittaus
Autopaikan tilavuus	sama
Sijaitsee rakennuksessa (silloin kuin huoneiston yhteydessä)	
Autopaikan muu käyttötarkoitus	muuttuu
Autopaikan lisätieto (lisäys, muutos, poisto)	sama
<b>Osakkeet</b>	
Osakkeiden numerot	muuttuu
Osa-aikainen hallinta	muuttuu
Erilajiset osakkeet (lisäys, muutos, poisto)	muuttuu

<b>3. Muut tilat</b>	
Muun tilan numero	muuttuu
Muun tilan käyttötarkoitus	muuttuu
Muun tilan pinta-ala	sama jos tarkistusmittaus
Muun tilan tilavuus	sama
sijaitsee rakennuksessa (silloin kuin huoneiston yhteydessä)	
Muun tilan muu käyttötarkoitus	muuttuu
Muun tilan lisätieto (lisäys, muutos, poisto)	sama
<b>Osakkeet</b>	
Osakkeiden numerot	muuttuu
Osa-aikainen hallinta	muuttuu
Erilajiset osakkeet (lisäys, muutos, poisto)	muuttuu