

© MAANMITTAUSLAITOS, HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ

KEHITYSKUMPPANIEK KÄYTTÖÖN

Tämä dokumentti on tarkoitettu huoneistotietojärjestelmään liittyvän kehittämisen tueksi, ei sellaisenaan julkiseen käyttöön

# **Konseptikuvaus**

## **Huoneistotietojärjestelmä**

### **Tietopalvelut**

<b>1. JOHDANTO .....</b>	<b>1</b>
1.1 TIIVISTELMÄ .....	1
1.2 DOKUMENTIN SISÄLLÖSTÄ .....	1
1.3 SISÄLLÖN RAJAUKSIA .....	1
<b>2. YLEISTÄ HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ JA SEN TIEDOISTA .....</b>	<b>2</b>
2.1 HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ JA SEN KEHITYS .....	2
2.2 ERILAISET TIETOPALVELUT .....	2
2.3 TIETOPALVELUJEN SAAMISEN EDELLYTYKSET .....	2
2.4 HUONEISTOTIETOJEN TIETOJEN LÄHTEET, AJANTASAISUUS JA KATTAVUUS .....	3
2.4.1 Tietolähteet ja ylläpitäjät .....	3
2.4.2 Tietojen ajantasaisuus .....	4
2.4.3 Tietojen kattavuus .....	5
<b>3. TIETOPALVELUJEN PERIAATTEET AIHEALUEITTAIN .....</b>	<b>6</b>
3.1 YHTIÖN JA OSAKEHUONEISTOJEN TULOSTEET .....	6
3.2 YHTIÖN JA OSAKEHUONEISTOJEN PERUSTIEDOT .....	6
3.3 OSAKERYHMIEN OMISTAJAT, PANTTAUKSET JA RAJOITUKSET .....	7
3.4 KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖTIEDOT .....	7
3.5 YHTIÖN TALOUDELLISET TIEDOT .....	9
3.6 MUUT TIEDOT .....	10
<b>4. YLEISIÄ TIETOJENKÄSITTELYN PERIAATTEITA JA MENETTELYTÄ .....</b>	<b>13</b>
4.1 ILMOITUSTEN AIKALEIMA .....	13
4.2 TIETOJEN VAHVISTAMINEN .....	13
4.3 TALOYHTIÖN TIETOJEN POIKKEUS- JA ERIKOISTILANTEET .....	13

## Muutoshistoria

Versio	Päiväys	Muutoksen kuvaus
1.0.1	30.4.2026	Luvun 3.5 mainintaa henkilötiedoista on täsmennetty.
1.0	16.1.2026	Dokumentti päivitetty v1.0:ksi toteutuksen valmistuessa.

## 1. Johdanto

### 1.1 Tiivistelmä

Tässä dokumentissa kuvataan huoneistotietojärjestelmän tietopalvelujen toimintaperiaatteet. Dokumentin tarkoituksena on antaa perustiedot aiheeseen ohjelmistokehittäjille ja tietoja hyödyntävien organisaatioiden toiminnan suunnittelijoille.

### 1.2 Dokumentin sisällöstä

Luvussa 2 esitellään huoneistotietojärjestelmä ja sen sisältämien tietopalvelujen yleinen luonne sekä tietojen ylläpidon, kattavuuden ja ajantasaisuuden näkökulmia. Kolmas luku esittelee tiiviisti tietopalvelujen tuotteet aihealueittain. Neljännessä luvussa esitellään yleisiä tietojenkäsittelyn periaatteita kuten esimerkiksi koodistojen käsittelyä ja poikkeustilanteita.

On huomattava, että dokumentissa esitellään kaikki huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen mukaiset tietopalvelut, vaikka niiden kehittäminen jatkuu 30.6.2025 saakka. Osa tietopalveluista on tätä kirjoittaessa vasta kehitteillä.

Mikäli lukija haluaa tutustua tarkemmin huoneistotietojärjestelmän taustaan ja yleisesti sen tietosisältöön, suositellaan, että lukija tutustuu dokumenttiin **HTJ yleiskuvaus**.

### 1.3 Sisällön rajauksia

Tässä dokumentissa keskitytään huoneistotietojärjestelmän yleisiin tietopalveluihin, jotka on tarkoitettu laajasti eri tiedonhyödyntäjien käyttöön. Tämä dokumentti ei sisällä esim. tietojen ylläpitäjille, hakemusten käsittelyyn ja yksittäisille viranomaisille suunnattujen palvelujen asioita. Tässä ei myöskään käsitellä Maanmittauslaiton sähköisen asioinnin käyttöliittymän kautta katseltavia tietoja.

Tässä dokumentissa ei käsitellä yksittäisten tietopalvelujen tietokenttien tarkkoja esittelyitä, teknisiä yksityiskohtia eikä maksullisuutta.

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 huoneistotietojärjestelmästä ja sen 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.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen keskeisimmät uudet käsiteltävät tiedot on kuvattu erillisissä dokumenteissa kuten esimerkiksi **kunnossapito- ja muutostyötietojen konseptikuvaus** sekä **taloyhtiön taloudelliset tiedot konseptikuvaus**. Nämä dokumentit kuvaavat aihealueittensa tietojen sisällön ja ylläpidon tarkemmin. Tässä asiakirjassa kuvataan tietojen hyödyntämistä tietopalvelujen näkökulmasta eikä se sisällä niin yksityiskohtaisia esittelyjä kuin edellä mainituissa dokumenteissa.

### 2.2 Erilaiset tietopalvelut

Huoneistotietojärjestelmän tietopalvelut ovat saatavilla kahtena eri palveluna: Huoneistotietojen tulostepalvelu ja Huoneistotietojen kyselypalvelu (REST). Molemmat on toteutettu rajapintapalveluina, joiden avulla tiedonhyödyntäjä voi tuoda tiedot suoraan omaan järjestelmäänsä.

**Tulostepalvelut** ovat tietopalveluja, joista saa tulosteita pdf-formaatissa. Tällaisia ovat esim. yhtiön osakeluettelo ja osakehuoneistotuloste. Tulosteita voi saada rajapinnan lisäksi Maanmittauslaitoksen sähköisestä asiointista tai tilaamalla asiakaspalvelusta.

**Kyselypalvelut** ovat tietopalveluja, jotka palauttavat tiedot koneluettavassa json-formaatissa. Ne on tarkoitettu järjestelmien väliseen tiedonsiirtoon. Suurin osa huoneistotietojärjestelmän tietopalveluista on toteutettu kyselypalveluina. Kyselypalvelut täydentyvät huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen yhteydessä.

### 2.3 Tietopalvelujen saamisen edellytykset

Maanmittauslaitoksen luvanvaraisia rekisteritietoja voi välittää kolmannelle osapuolelle tietyillä ehdoilla. Rajapinnan käyttöönotto vaatii sopimuksen ja Maanmittauslaitoksen myöntämän luvan:

- Maanmittauslaitoksen rajapintaan liittyvän tahon on tehtävä sopimus. Tämän perusteella tehdään IP-osoitteen avaus palomuriin.
  - Tietojen välittämiseen tarvitaan Maanmittauslaitoksen lupa.
- Tietoja käyttävän tahon on saatava käyttö lupa.
  - Tämän perusteella käyttäjä saa käyttöönsä käyttäjätunnus, jolle on myönnetty sallitut tuoteroolit.

Lain huoneistotietojärjestelmästä mukaan julkisia tietoja voidaan luovuttaa seuraaviin käyttötarkoituksiin<sup>1</sup>:

- huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdanta
- vakuuksien hallinta
- yhtiön hallinto
- osakkaiden tiedonsaanti

---

<sup>1</sup> Henkilötietojen luovutukseen pitää olla tietosuojasetuksen mukainen henkilötietojen käsittelyperuste.

- tutkimus ja tilastointi
- muut yhteiskunnan tietotarpeet.

Käytännössä rajapintojen kautta käytettävien tietopalvelujen saajia ovat

- pankit (luotonantajat)
- kiinteistönvälittäjät
- muut organisaatiot.

Huoneistotietojärjestelmän tietoja käyttävät myös taloyhtiöt ja isännöitsijät. Tässä dokumentissa kuitenkin tarkastellaan muiden tiedonhyödyntäjien näkökulmaa kuin taloyhtiöitä.

Myös muut lain mukaisten käyttötarkoitusten käyttäjät voivat saada käyttöoikeuden. Lupa myönnetään tapauskohtaisesti.

## 2.4 Huoneistotietojen tietojen lähteet, ajantasaisuus ja kattavuus

### 2.4.1 Tietolähteet ja ylläpitäjät

Huoneistotietojärjestelmän tiedot perustuvat useisiin tietolähteisiin, jotka on kuvattu seuraavassa. Kukin esitelty toimija vastaa ylläpitämiensä tietojensa oikeellisuudesta.

**Patentti- ja rekisterihallitus** ylläpitää kaupparekisterissä taloyhtiöiden perustietoja, hallinnon jäseniä ja yhtiöjärjestystä. Huoneistotietojärjestelmä saa tarvitsemansa tiedot kaupparekisteristä: yhtiön perustiedot ja yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmiä, jos se on rakenteistettu. Tiedot päivittyvät taloyhtiöiden hakemusten sekä Patentti- ja rekisterihallituksen käsittelyprosessin mukaisesti. Huoneistotietojärjestelmä saa yritysosakkaiden yhteystiedot yritystietojärjestelmästä, ellei osakas ole toimittanut poikkeavaa yhteystietoa Maanmittauslaitokselle.

Huoneistotietojärjestelmän keskeisimpiä tietoja ovat yhtiön alueiden, rakennusten, osakeryhmien ja hallintakohteiden tiedot. Nämä ovat peräisin joko kaupparekisterin rakenteistetusta yhtiöjärjestyksestä tai taloyhtiön hallinnon osakeluettelon siirron yhteydessä ilmoittamista tiedoista. Tiedot ovat sen mukaisia kuin mitä taloyhtiöiden edustajat ovat ne ilmoittaneet.

**Maanmittauslaitos** toimii huoneistojen omistusten, panttausten ja rajoitusmerkintöjen kirjaamisviranomaisena<sup>2</sup>. Tietojen ylläpito perustuu Patentti- ja rekisterihallituksen ilmoituksiin, hakijoiden hakemuksiin ja Maanmittauslaitoksen käsittelyprosessiin. Hakemusten yhteydessä toimivat myös seuraavat toimijat:

- **Omistuksen hakija** (osakkeenomistaja) tai **hakijan puolesta toimiva välittäjä** (esim. pankki) toimittaa omistushakemuksen sekä siihen liittyvät suostumukset ja muut selvitykset Maanmittauslaitokselle.
- **Verohallinto** ilmoittaa Maanmittauslaitokselle asuntokauppaan liittyvien varainsiirtoverojen hoitamisesta. Osakasta ei voida merkitä osakeluetteloon ennen kuin selvitys verojen saapumisesta on saatu. Verohallinto saa varainsiirtoveron tiedon kiinteistönvälittäjältä tai ostajalta (jos kyseessä ei ole välittäjäkauppa).
- **Pantinhakija** (tyypillisesti pankki) toimittaa panttaushakemuksen Maanmittauslaitokselle, yleensä omistushakemuksen yhteydessä. Pantinhaltija toimittaa yleensä myös panttauksen poiston ilmoituksen. Myös osakkeenomistaja voi hakea panttausta tai sen muutosta.

---

<sup>2</sup> Maanmittauslaitos tallentaa myös osakkaiden poikkeavat (väestötiedoista eroavat) osoitteet, jos osakas sellaisen haluaa ilmoittaa. Poikkeavana osoitteena voi antaa myös sähköpostiosoitteen.

- **Rajoituksen hakija** (esim. viranomainen, RS-pankki) pyytää rajoitusmerkinnän kirjaamista huoneistotietojärjestelmään. Rajoituksen hakija yleensä myös pyytää rajoituksen poistamista. Myös osakkeenomistaja, taloyhtiö, valtiokonttori, kunta voi pyytää poistamista.

**Digi- ja väestötietovirasto** ylläpitää kansalaisten yhteystietoja, jotka näytetään osakkaan yhteystietoina, ellei osakas ole toimittanut poikkeavaa yhteystietoa Maanmittauslaitokselle.

**Luotonantaja** toimittaa Maanmittauslaitokselle tiedot taloyhtiöille myönnettyistä uudisrakentamiseen ja perusparantamiseen liittyvistä luotoista.

**Taloyhtiön hallinto** ylläpitää taloyhtiön hallinnollisia tietoja kuten kunnossapito- ja muutostyötietoja, taloyhtiön luottojen lainaosuuksiin jakamisen tietoa, yhtiölainojen ja lainaosuuksien tietoja sekä vastikkeiden tietoja.

Mikäli huoneistotietojen yhteydessä ryhdytään tarjoamaan myös rakennusvalvonnan tietoja, saadaan nämä Suomen ympäristökeskuksesta (RYHTI-tietojärjestelmästä).

#### 2.4.2 Tietojen ajantasaisuus

Tietojen ylläpidon prosessin läpimenoajat viranomaiskäsittelyssä riippuvat hakemusten lähettäjien toiminnasta ja käsittelyjonoista. Esimerkkejä:

- Asuntokaupassa pankki saattaa toimia asiamiehenä ja välittää hakemuksen ja paperisen osakekirjan Maanmittauslaitokseen. Pankki saattaa lähettää näitä oman käsittelyrytminsä mukaisesti. Maanmittauslaitos rekisteröi sähköisen omistuksen vasta, kun paperinen osakekirja saapuu käsittelyyn.
- Yhtiöjärjestysmuutos käsitellään ensin taloyhtiön yhtiökokouksessa, minkä jälkeen taloyhtiön hallinto ilmoittaa sen kaupparekisteriin, josta muutos välittyy käsittelyn jälkeen huoneistotietojärjestelmään. Seuraavaksi Maanmittauslaitoksen käsittelijä tulkitsee muutokset osakeryhmiin ja hallintakohteisiin. Tämän jälkeen taloyhtiön hallinto tai osakeryhmän omistaja mahdollisesti tekee hakemuksen oikeuksien kohdistamisesta uudelle osakeryhmälle.

Käsittelyketjussa saattaa olla viiveitä kunkin eri osapuolen osalta. Huoneistotietojärjestelmän tilaisissa kerrotaan käsittelyaika vireilletulosta lähtien.

Luotonantajat toimittavat tiedot taloyhtiöille myönnettyistä luotoista pääsääntöisesti viikoittain.

Taloyhtiön hallinnon ylläpitämien tietojen ilmoitusrytmi riippuu taloyhtiön hallinnon käytännöistä. Lain mukaan tiedot on ylläpidettävä vähintään kerran vuodessa varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen sekä tietyissä tilanteissa (osakeryhmien muutos, lainaosuuksien ylimääräinen suoritus ja tietojen päivityspyyntö). Kuitenkin useissa taloyhtiöissä tietoja ylläpidetään sitä mukaa, kun tietoja päivitetään isännöinnin käyttämiin järjestelmiin. Tällöin hallinnollisten tietojen ajantasaisuus vaihtelee arviolta kuukaudesta vuoteen.

On huomattava, että usein tietopalvelun käyttäjä on sellainen taho, joka voi pyytää taloyhtiön hallinnolta tietojen päivittämistä. Toisin sanoen tietopalvelun käyttäjä näkee saaduista tiedoista, milloin niitä on päivitetty viimeksi. Jos tietoja ei ole päivitetty vähään aikaan, voi tietopalvelun käyttäjä pyytää taloyhtiöltä tietojen päivittämistä. Tietojen päivittämistä voi pyytää kuka tahansa, joka on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen.

Taloyhtiön toimittamien tietojen ilmoituspäivä ilmenee tietosisällöstä. Lisäksi käytössä on ilmoitettujen tietojen vahvistamisen menettely, jonka päivämäärästä voidaan päätellä tietojen ajantasaisuus (ks. tarkemmin kohta 3.9).

### **2.4.3 Tietojen kattavuus**

Huoneistotietojärjestelmässä ovat periaatteessa kaikki asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä a) ne jotka on perustettu vuonna 2019 tai sen jälkeen, b) ne ennen vuotta 2019 perustetut yhtiöt, jotka ovat hakeutuneet huoneistotietojärjestelmään.

Ennen vuotta 2019 perustettujen yhtiöiden osalta tämä on tarkoittanut sitä, että osakeluettelo on pitänyt siirtää osakehuoneistorekisteriin (huoneistotietojärjestelmään). Vuoden 2025 helmikuun loppuun mennessä noin 94% asunto-osakeyhtiöistä on tehnyt tämän.

Ns. hallinnollisten tietojen (kunnossapito- ja muutostyötiedot, taloyhtiön luottojen lainaosuuksiin jakamisen tieto, yhtiölainojen ja lainaosuuksien tiedot sekä vastikkeiden tiedot) osalta kaikki taloyhtiöt eivät ole ilmoitusvelvollisia, ellei joku pyydä tietojen ilmoittamista. Tällaisia ovat pienet yhtiöt, joissa on korkeintaan viisi hallintakohdetta ja joilla ei ole lainkaan osakeryhmille kohdistettavia yhtiölainoja.

Omistuksista oli 2025 helmikuussa sähköisinä omistajamerkintöinä noin 25%. Tilanne muuttuu kuitenkin vuosi vuodelta ja on oletettavaa, että 2030-luvun alkupuolella valtaosa omistuksista on sähköisiä. Tällöin omistaja- ja panttaustiedot saadaan myös sähköisten kirjausten perusteella. Muiden kuin sähköisten omistajamerkintöjen osalta huoneistotietojärjestelmässä on taloyhtiön osakeluettelon siirrossa hallinnon ilmoittamat tiedot.

### 3. Tietopalvelujen periaatteet aihealueittain

Luvussa 3.1 on kuvattu ns. tulostemuotoiset tietopalvelut. Kaikki muut tietopalvelut ovat kyselypalveluita eli tulokset saadaan rakenteellisessa muodossa. Tässä kuvattujen tietopalvelujen lisäksi on olemassa viranomaisille tarkoitettuja tietopalveluja, joita ei kuvata tässä vaan omassa liitteessään.

#### 3.1 Yhtiön ja osakehuoneistojen tulosteet

Tässä osiossa on saatavissa yhtiöstä ja osakehuoneistosta tarjolla olevat huoneistotietojärjestelmän tulosteet.

Tuote	Kuvaus
Osakeluettelo, julkinen	Yhtiöstä saatavissa oleva AsOYL:n 2 luvun 12 §:n mukainen tuloste, joka sisältää yhtiön perustietojen lisäksi osakeryhmien perustiedot sekä osakeluetteloon merkityt osakehuoneistojen omistajat ja rajoitukset.
Ote osakeluettelosta	Osakeryhmästä saatavissa oleva tuloste, joka sisältää osakeluettelon tiedot yhdestä osakeryhmästä.
Osakehuoneistotuloste, suppea	Osakeryhmästä saatavissa oleva tuloste, joka sisältää yhtiön perustiedot, osakeryhmän perustiedot ja sillä hallittavat tilat sekä osakehuoneistorekisteriin merkityt omistajat, panttaukset ja rajoitukset. Suppea tuloste sisältää vain henkilöiden syntymäajat.
Osakehuoneistotuloste, laaja	Osakeryhmästä saatavissa oleva tuloste, joka sisältää yhtiön perustiedot, osakeryhmän perustiedot ja sillä hallittavat tilat sekä osakehuoneistorekisteriin merkityt omistajat, panttaukset ja rajoitukset. Laaja tuloste sisältää myös henkilöiden henkilötunnukset.

Taloyhtiön keskeiset käsitteet on kuvattu lyhyesti dokumentissa HTJ-yleiskuvaus luvuissa 3 ja 4.1. Lisäksi sen liitteessä on kuvattu aihepiiriin liittyvä terminologia.

#### 3.2 Yhtiön ja osakehuoneistojen perustiedot

Tässä osiossa on saatavissa yhtiön ja osakeryhmän keskeiset perustiedot. Suurin osa tietosisällöstä on rakenteisen huoneistoselitelmän tietoja, mutta tietosisällössä on myös keskeisiä huoneistotietojärjestelmän tietoja kuten tieto osakeryhmän osakkeiden muodosta.

Tuote	Kuvaus
Yhtiöiden haku hakuehdoin	Hakupalvelu yhtiön suppeiden perustietojen saamiseksi.
Yhtiön perustiedot	Yhtiön laajat perustiedot. Tietosisältö vastaa osakehuoneistotulosteen osiossa 'Yhtiö' esitettäviä tietoja.
Osakeryhmien haku hakuehdoin	Hakupalvelu osakeryhmän suppeiden perustietojen saamiseksi.
Osakeryhmän perustiedot	Osakeryhmän laajat perustiedot. Tietosisältö vastaa osakehuoneistotulosteen osiossa 'Osakeryhmä' esitettäviä tietoja.

Osakeryhmän hallintakohteet	Osakeryhmän hallinnassa olevat tilat (huoneisto, auto-paikka, muu tila). Tietosisältö vastaa osakehuoneistotulosteen osiossa 'Osakeryhmällä hallittavat tilat' esitettäviä tietoja.
-----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Taloyhtiön keskeiset käsitteet on kuvattu lyhyesti dokumentissa HTJ-yleiskuvaus luvuissa 3 ja 4.1. Lisäksi sen liitteessä on kuvattu aihepiiriin liittyvä terminologia.

### 3.3 Osakeryhmien omistajat, panttaukset ja rajoitukset

Tässä osiossa on saatavissa osakeryhmälle rekisteröityjen omistajien, panttausten ja rajoitusten tiedot.

Tuote	Kuvaus
Osakeryhmän omistajat	Osakeryhmälle rekisteröidyt voimaan tulevat (vireillä, ehdollinen, hylätty/hyväksytyt ei lainvoimainen ratkaisu) ja voimassa olevat omistajat. Tietosisältö vastaa osakehuoneistotulosteen osiossa 'Omistusoikeudet' esitettäviä tietoja.
Osakeluetteloon merkityt omistajat	Osakeryhmälle rekisteröidyt voimassa olevat omistajat, jotka on merkitty osakeluetteloon. Tietosisältö vastaa osakeluettelossa otsikolla 'Osakeluetteloon merkityt omistajat' esitettäviä tietoja.
Osakeryhmän panttaukset	Osakeryhmälle rekisteröidyt voimaan tulevat (vireillä, ehdollinen, hylätty/hyväksytyt ei lainvoimainen ratkaisu) ja voimassa olevat panttaukset sekä vireillä olevat panttauksen muuttamiset ja poistamiset. Tietosisältö vastaa osakehuoneistotulosteen osiossa 'Pantti-oikeudet' esitettäviä tietoja.
Osakeryhmän rajoitukset	Osakeryhmälle merkityt voimaan tulevat (vireillä) ja voimassa olevat rajoitukset sekä vireillä olevat rajoituksen poistamiset. Tietosisältö vastaa osakehuoneistotulosteen osiossa 'Vallintarajoitukset' ja 'Muut rajoitukset' esitettäviä tietoja.

Vireillä olevista omistuksista, panttauksista ja rajoituksista palautetaan vain tieto vireilläolosta.

### 3.4 Kunnossapito- ja muutostyötiedot

Kunnossapito- ja muutostyötiedot sisältävät sekä kunnossapitotarveselvitykset että kunnossapito- ja muutostyöhankkeiden tiedot. Hankkeista on yhtiön hankkeet ja osakkaiden kunnossapito- ja muutostyöt. Tietopalvelutuotteet eivät sisällä henkilötiedoiksi luokiteltuja tietoja.

Tuote	Kuvaus
Yhtiön hankkeiden perustiedot	Suppeat tiedot taloyhtiön toimeenpanemista hankkeista. Sisältää tunniste- ja nimitiedot sekä tiedon hankkeen ajoituksesta.
Yhtiön hankkeet	Laajat tiedot taloyhtiön toimeenpanemista hankkeista
Osakeryhmän hankkeiden perustiedot	Suppeat tiedot sekä osakkaan toimeenpanemista osakasremonteista sekä yhtiön

	toimeenpanemista osakehuoneistoon kohdistuvista hankkeista. Sisältää tunniste- ja nimitiedot sekä tiedon hankkeen ajoituksesta.
Osakeryhmän hankkeet	Laajat tiedot sekä osakkaan toimeenpanemista osakasremonteista sekä yhtiön toimeenpanemista osakehuoneistoon kohdistuvista hankkeista
Yhtiön kunnossapitotarveselvitysten perustiedot	Suppeat tiedot taloyhtiön kunnossapitotarveselvityksistä. Sisältää laatimisvuoden ja toimenpiteiden lukumäärän.
Yhtiön kunnossapitotarveselvitys	Laajat tiedot taloyhtiön kunnossapitotarveselvityksistä

### ***Kunnossapitotarveselvitys***

Kunnossapitotarveselvitys (KPTS) on taloyhtiön hallituksen yhtiökokoukselle esittämä kirjallinen selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeista seuraavien viiden vuoden ajalle. Siihen sisällytetään sellaiset toimenpiteet, jotka vaikuttavat olennaisesti huoneistojen tai muiden hallintakohdeiden käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin kustannuksiin.

### ***Hankkeet***

Kunnossapito- ja muutostyöhankkeina pidetään sellaisia hankkeita, jotka on esitettävä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentissa kohdassa 3 tarkoitetut hallituksen kirjalliset selvitykset yhtiökokoukselle. Käytännössä kyseessä on sen tasoinen uudisrakentamis-, perusparannus-, korjaus- tai muutoshanke, joka kirjataan isännöitsijäntodistukseen. Sen sijaan säännöllisiä huoltotoimenpiteitä ja pienimuotoisia kunnostustöitä ei pääsääntöisesti ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.

Edellä mainittujen lisäksi taloyhtiöt ilmoittavat huoneistotietojärjestelmään osakkaiden tekemistä asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 28 §:ssä tarkoitetuista kunnossapito- ja muutostöistä. Käytännössä ilmoitetaan sellaiset osakkaiden työt, joista osakkaan tulee informoida taloyhtiön hallitusta. On huomattava, että osakas ei ilmoita tietoja huoneistotietojärjestelmään, vaan taloyhtiön hallinto ilmoittaa nämä omien käytäntöjensä mukaisesti.

### ***Tietojen vahvistaminen***

Kunnossapito- ja muutostyötietoihin voidaan liittää ns. tietojen vahvistaminen. Sen käsittely on kuvattu luvussa 4.2.

### ***Tietojen ilmoittamisen alkaminen***

Taloyhtiöt aloittavat kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamisen 1.6.2025 – 30.6.2026 välisellä ajalla. Yhtiön toimeenpanemat hankkeet ennen 1.7.2026 ilmoitetaan siltä osin kuin ne ovat merkityksellisiä (samat kuin isännöitsijäntodistuksessa). Osakastöiden ilmoitusvelvollisuus koskee 1.6.2023 ja sen jälkeen ilmoitettuja osakkaiden kunnossapito- ja muutostöitä. Kunnossapitotarveselvityksiä voi ilmoittaa vuodesta 2025 eteenpäin.

### ***Muut aiheeseen liittyvät kuvaukset***

Sovellettava tietomalli on kuvattu tarkemmin kunnossapito- ja muutostyötietojen konseptikuvauksessa. Kyseinen kuvaus on lähtökohtaisesti tarkoitettu tietojen ylläpitäjille, mutta sitä voidaan soveltaa tietojen hyödyntämisen näkökulmasta.

### 3.5 Yhtiön taloudelliset tiedot

Taloyhtiöiden taloudellisina tietoina on saatavissa taloyhtiön lainavastuut (saadut luotot), yhtiölainat ja vastikkeet. On huomattava, että tietoihin ei sisälly tilinpäätöstä eikä tilinpäätöksen liitetietoja. Osakeryhmäkohtaiset taloudelliset tiedot on luokiteltu henkilötiedoiksi, joten niitä pitää käsitellä sen mukaisesti.

Tuote	Kuvaus
Yhtiön lainavastuut	Taloyhtiön pankkilainojen yhteenlasketut tiedot
Osakeryhmän lainavastuut	Osakeryhmään kohdistuvat lainavastuut
Osakeryhmän vastikkeet	Osakeryhmään kohdistuvat vastikkeet

Taloyhtiöt aloittavat taloudellisten tietojen ilmoittamisen 1.12.2025 – 30.6.2026 välisellä ajalla. Taloudellisista tiedoista ilmoitetaan ilmoitushetkellä vallitseva tilanne (ja mahdolliset tulevaisuuteen kohdistuvat vastiketiedot), ei menneeseen aikaan liittyviä tietoja.

#### **Yhtiön lainavastuut**

Yhtiön lainavastuina saadaan tiedot luotonantajien ilmoittamista uudisrakentamiseen ja perusparantamiseen (ml. korjausrakentaminen) liittyvistä luotoista. Tietoihin liitetään taloyhtiön kannanotto, tullaanko luotto jakamaan osakeryhmäkohtaisiksi lainaosuuksiksi (tai onko se jo jaettu). Tiedot ilmoitetaan taloyhtiötasoisina summina, ei yksittäisten luottojen tasolla.

Luottojen tiedoista ilmenee luotonantajan käsitys luoton käyttötarkoituksesta (uudisrakentaminen tai perusparannus). Tämä koskee 1.12.2025 tai sen jälkeen myönnettyjä luottoja. Tätä aikaisempien luottojen osalta luotonantaja ei ole velvollinen selvittämään luoton käyttötarkoitusta, jolloin käyttötarkoitukseksi on voitu ilmoittaa "Muu".

#### **Osakeryhmän lainavastuut**

Osakeryhmien lainavastuut saadaan taloyhtiön ilmoittamien lainaosuustietojen perusteella. Taloyhtiö voi ilmoittaa yhtiölainojen tiedot kokonaissummana tai yksittäisten yhtiölainojen lainaosuussummina osakeryhmittäin. Huoneistotietojärjestelmä laskee näistä osakeryhmäkohtaisen kokonaissumman tietopalvelua varten.

On huomattava, että taloyhtiöllä saattaa olla useita yhtiölainoja ja niiden lainaosuuksia on saatettu eri laskentapäivillä. Esimerkiksi vesikattoremontin lainaosuudet on laskettu päivämäärälle 31.5. ja hissi-remontin lainaosuudet päivämäärälle 30.6. Koska laskentapäiviä voi olla useita, niin tietopalvelussa esitetään tietokentät "aikaisin päivitysajankohta" ja "myöhäisimmästä päivitysajankohta".

#### **Osakeryhmän vastikkeet**

Vastikkeet saadaan taloyhtiön ilmoittamien vastiketietojen perusteella. Taloyhtiö voi ilmoittaa vastikkeiden tiedot vastikelajikohtaisina kokonaissummana tai yksittäisten vastikkeiden tietoina osakeryhmittäin. Vastikelajeja ovat: hoitovastike, pääomavastike, etukäteen kerättävä kunnossapitovastike ja tonttivastike. Huoneistotietojärjestelmä laskee yksittäisistä vastikkeista osakeryhmäkohtaisesti kokonaissumman vastikelajeittain. Tällöin voidaan joutua tekemään voimassaolojaksojen muodostamista alla olevan esimerkin mukaisesti.

1.2.	1.4.	1.6.	1.8.	1.10.	1.12.
Hissiremonttivastike 80€/kk					
		Hissiremonttivastike 85 €/kk			
Julkisivuremonttivastike 120 €/kk					
			Julkisivuremonttivastike 128 €/kk		
Pääomavast.yht. 200 €/kk					
		Pääomavast. 205 €/kk			
			Pääomavast.yht. 213 €/kk		

Yllä olevan esimerkin tapauksessa taloyhtiö ilmoittaa sinisellä kuvatut pääomavastikkeet. Huomaetaan, että hissiremonttivastikkeella on kaksi voimassaolojaksoa: 1.1. – 30.5. summana 80 €/kk ja 1.6. – toistaiseksi summana 85 €/kk. Julkisivuremonttilainan pääomavastikkeella on myös kaksi voimassaolojaksoa: 1.1. – 31.7. ja 1.8. – toistaiseksi. Kun nämä summataan yhteen, muodostuu kolme vihreällä merkittyä summattua pääomavastikkeet yhteensä -voimassaolojaksoa: 1.1. – 30.5., 1.6. – 31.7. ja 1.8. – toistaiseksi.

Lisäksi on huomattava, että vastike voidaan määritellä olemaan voimassa vain joinain kuukausina. Esim. vastiketta maksetaan vain kesä- ja joulukuussa. Huoneistotietojärjestelmä purkaa tällaiset vastiketiedot siten, että vastikkeiden summiin syntyy kyseisten kuukausien kohdalle voimassaolojaksot. Siis esimerkin tapauksessa syntyy ylimääräiset voimassaolojaksot 1-31.5. ja 1-31.12.

### **Tietojen vahvistaminen**

Yhtiön taloudellisiin tietoihin voidaan liittää ns. tietojen vahvistaminen. Sen käsittely on kuvattu luvussa 4.2.

### **Tietojen ilmoittamisen alkaminen**

Taloyhtiöt aloittavat yhtiön taloudellisten tietojen ilmoittamisen 1.12.2025 – 30.6.2026 välisellä ajalla.

### **Muut aiheeseen liittyvät kuvaukset**

Sovellettava tietomalli on kuvattu tarkemmin yhtiön taloudelliset tiedot -konseptikuvauksessa. Kyseinen kuvaus on lähtökohtaisesti tarkoitettu tietojen ylläpitäjille, mutta sitä voidaan soveltaa tietojen hyödyntämisen näkökulmastakin.

## **3.6 Muut tiedot**

Huoneistotietojärjestelmästä on saatavissa koodistojen tiedot ja Maanmittauslaitoksen tiedotteet.

Tuote	Kuvaus
Koodistot	Kaikki yhtiön ja osakeryhmän perustietoihin sekä osakeryhmän omistuksiin, panttauksiin ja rajoituksiin liittyvät koodistot
HTJ2 Koodistot	Kaikki hallinnollisiin tietoihin liittyvät koodistot
HTJ2 Koodistohierarkiassa alempana olevat koodistot	Pyydetty hallinnollisiin tietoihin liittyvä koodisto sekä koodistohierarkiassa alempana olevat koodistot
HTJ2 Koodistokategoriat	Kaikki hallinnollisiin tietoihin liittyvät koodistokategoriat
HTJ2 Koodistokategorian kaikki koodistot	Hallinnollisiin tietoihin liittyvän koodistokategorian kaikki koodistot

Tiedotteet	Palvelun käyttöön liittyvät tiedotteet
------------	----------------------------------------

### **Huoneistojen omistukseen liittyvät koodistot**

Huoneistojen omistukseen liittyvät koodistot (ns. HTJ1-koodistot) ovat viranomaisen rekisteröimiin huoneistotietoihin liittyviä koodistoja. Tästä rajapintapalvelusta saadaan seuraavat tiedot:

- Koodisto – koodiston nimi
- Koodi – koodiarvo
- Selite FI – selite suomeksi
- Selite SE – selite ruotsiksi
- Voimassaolo alkaa – päivämäärä, jolloin kyseinen koodiarvo tulee voimaan
- Voimassaolo päättyy – päivämäärä, mihin asti kyseinen koodiarvo on voimassa

Mikäli kyseessä on yleinen koodisto kuten ISO-standardiin perustuva maakoodisto, ei koodistoon liity voimassaolon alkamis- ja päättymistietoa. Jos koodistolle käytetään voimassaolon aikaa, ilmoitetaan aina alkamispäivämäärä. Jos koodiarvon voimassaolo on päättynyt, ilmoitetaan myös päättymispäivä.

Joissakin huoneistojen omistukseen liittyvissä koodistoissa, kuten rajoituslajissa, on edellä mainittujen yleisten tietokenttien lisäksi muitakin tietokenttiä, kuten koodiarvoon liittyvä vakiosisältöinen tekstiselite tai viittaus lainkohtiin.

### **Hallinnollisiin tietoihin liittyvät koodistot**

Hallinnollisiin tietoihin liittyvät koodistot (ns. HTJ2-koodistot) eroavat edellisistä koodistoista sikäli, että niissä on

- mahdollisuus kuvata hierarkkisia koodistoja
- koodistolla on myös voimassaoloaika (koodiarvojen voimassaoloajan lisäksi)
- nimet ja kuvaukset ovat kolmella kielellä (suomi, ruotsi, englanti)
- koodiarvoille voidaan määritellä järjestys
- koodiarvoille voidaan antaa niiden soveltamisen lisätieto.

Soveltamisen lisätieto sisältää mm. millaisiin kohdetyyppeihin koodiarvoa voidaan soveltaa. Tämä koskee lähinnä kunnossapito- ja muutostyötietojen nimikkeistöjä, joille voidaan kuvata voiko jonkin toteutusosan kohdistaa alueelle, rakennukselle tai hallintakohteelle. Lisäksi koodiarvoille voidaan kuvata, onko koodiarvo pakollinen tai valinnainen. Hallinnollisten tietojen koodistojen tarkempi muoto on kuvattu huoneistotietojärjestelmän teknisessä ohjeessa.

Hallinnollisiin tietoihin liittyvien koodistojen versioita voidaan käyttää esim. kunnossapito- ja muutostyötietojen yhteydessä siihen, jos käytettävät nimikkeistöt muuttuvat. Tällöin uudet kunnossapito- ja muutostyöhankkeet ilmoitetaan uudemmilla koodistoilla, mutta vanhoja hankkeita voi ylläpitää myös käyttämällä hankkeen luonnin aikaisia nimikkeistöjä.

Hallinnollisiin tietoihin liittyvät koodistot voivat olla hierarkkisia. Suurin osa koodistoista sisältää vain yhden tason, mutta esim. kunnossapito- ja muutostyötietojen toteutusosien nimikkeistöillä käytetään neljää hierarkiatasoa.

Hallinnollisiin tietoihin liittyvien koodistojen koodiarvot, selitteet ja soveltamisohjeet julkaistaan myös erillisinä dokumentteina rajapintapalvelun lisäksi. Näissä dokumenteissa on kuvattu myös koodiston koodiarvoihin liittyvät validointisäännöt.

### **Tiedotteet**

Huoneistotietojärjestelmän tiedotteet -palvelu palauttaa voimassa olevat tiedotteet. Tiedotteet ovat saatavissa suomeksi ja ruotsiksi.

## 4. Yleisiä tietojenkäsittelyn periaatteita ja menettelyitä

### 4.1 Ilmoitusten aikaleima

Jokaiseen huoneistotietojärjestelmään tietoon, jota ylläpidetään taloyhtiön hallinnon toimesta, merkitään metatietona ajankohta, jolloin päivitys on tehty. Päivityksen ajankohta on aikaleima, jolloin tieto on päivitetty tietoa ylläpitävässä järjestelmässä (esim. isännöintijärjestelmä).

Tietopalvelutuotteissa, joissa summataan useita ilmoitettuja tietoja, on saatavissa aikaisin päivitysaika ja myöhäisin päivitysaika. Aikaisin päivitysaika on summattavien yksittäisten tietojen varhaisin aikaleimatieto ja myöhäisin vastaavasti aikajärjestyksessä viimeisin aikaleimatieto.

### 4.2 Tietojen vahvistaminen

Taloyhtiön velvollisuutena on ilmoittaa kunnossapito- ja muutostyötiedot ja yhtiön taloudelliset tiedot laissa vähintään laissa määritellyllä tavalla. Näiden lisäksi taloyhtiö voi (vapaaehtoisesti) ilmoittaa ns. tietojen vahvistamisen. Tällä tarkoitetaan sitä, että kaikki taloyhtiön tiedossa olevat valittujen tietojoukkojen ilmoitukset on tehty. Toisin sanoen ei ole olemassa mitään sellaista huoneistotietojärjestelmän tietosisältöön kuuluvaa tietoa, joka olisi taloyhtiön hallinnon tiedossa, mutta jota ei olisi ilmoitettu huoneistotietojärjestelmään. Tiivistelmänä ilmoitettujen tietojen vahvistaminen siis tarkoittaa:

*Tämä on kaikki se tieto, mitä meillä on vahvistuksen päivällä, eikä meillä muuta tietoa ole.*

Vahvistaminen voidaan antaa erikseen seuraaville tiedoille:

- Kunnossapitotarveselvitys
- Kunnossapito- ja muutostyöhankkeet
- Yhtiön luottojen jakamistiedot
- Yhtiölainat ja vastikkeet

Vahvistamiselle merkitään vahvistamisen aikaleima. Tietopalvelun käyttäjä voi verrata käyttää tätä aikaleimaa vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

- Onko vahvistamista ylipäänsä annettu?
- Milloin vahvistaminen on annettu viimeksi? (Kuinka ajantasaista tieto on?)
- Onko yksittäisiä tietoja, joiden päivityksen ajankohta (ks. luku 4.1) on myöhäisempi kuin vahvistamisen aikaleima? (Mitä on muuttunut vahvistamisen jälkeen?)

Mikäli taloyhtiö ei ilmoita vahvistamista lainkaan, pitää tiedon hyödyntäjän käyttää pelkästään kohdassa 4.1 mainittuja päivityksen aikaleimoja arvioidessaan tietojen ajantasaisuutta.

**Huom!** Vahvistamisen toiminnallisuus otetaan käyttöön vasta 2026 alussa, joten sitä ennen vahvistamisen tietoja ei ole saatavissa.

### 4.3 Taloyhtiön tietojen poikkeus- ja erikoistilanteet

Huoneistotietojärjestelmän tiedot ovat pitkäikäisiä eivätkä ne muutu kovinkaan usein. Kuitenkin tietoihin voi tulla muutoksia, mikä pitää ottaa tietoja käsittelevissä järjestelmissä huomioon. Tavallisesti riittää se, että keskitytään voimassa oleviin tietoihin.

Yhtiöllä on neljä erilaista tietoa, jotka kuvaavat sen käsittelytapaa:

- Yritysmuoto. Jos taloyhtiön oikeudellinen muoto on muu kuin asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, ei sen tietoja ylläpidetä HTJ:ssä. Yhtiö on esim. voinut olla asunto-osakeyhtiö ja se on voinut muuttaa oikeudellisen muotonsa (tavalliseksi) osakeyhtiöksi.

- Osakeluettelo osakehuoneistorekisterissä (kyllä/ei) ja osakeluettelon siirtymispäivä. Jos yhtiön osakeluetteloa ei ole siirretty huoneistotietojärjestelmään, ei siitä ole ajantasaisia tietoja HTJ:ssä, joten siitä ei käsitellä HTJ:ssä lainkaan.
- Yhtiön tila (olotila) voi olla voimassa, lakkaava tai lakannut. Mikäli yhtiö on lakannut -tilassa, sen tiedot ei enää ylläpidetä HTJ:ssä.
- Ajantasainen -tieto (kyllä/ei). Jos tila on "ei", niin jonkin hyvin poikkeuksellisen tilanteen takia Maanmittauslaitoksen pääkäyttäjä on ottanut yhtiön pois normaalista käsittelystä selvittelyjä varten. Yhtiö palautetaan takaisin "kyllä"-tilaan, kun selvitykset ja niiden mukaiset toimenpiteet on saatu toteutettua.

Seuraavilla tiedoilla on vähintään voimassa- ja lakannut- tilat:

- **Rakennus.** Taloyhtiön rakennuksia voi tulla lisää tai niitä voi poistua (esim. purkamisen seurauksena). Huoneistotietojärjestelmässä näkyvät ne rakennukset, jotka on saatu kaupparekisterin sähköisessä muodossa olevista yhtiöjärjestyksestä tai osakeluettelon siirron kautta.
- **Osakeryhmä.** Osakeryhmät voivat muuttua samalla tapaa kuin rakennukset. Tiedot perustuvat kaupparekisterin (tai osakeluettelon siirron) tietoihin. Osakeryhmään kuuluvat hallintakohteet voivat myös muuttua. Huoneistotietojärjestelmän osakeryhmät voivat olla syntyviä, voimassa olevia, lakkaavia ja lakanneita.
- **Hallintakohte.** Hallintakohteet voivat muuttua samalla tapaa kuin rakennukset. Tiedot perustuvat kaupparekisterin (tai osakeluettelon siirron) tietoihin. Yksittäisen hallintakohteen kuten huoneiston tiedot voivat muuttua.
- **Rajoitus.** Yhtiölle ja osakeryhmälle voidaan lisätä ja poistaa erilaisia rajoituksia. Ks. huoneistotietojärjestelmän yleiskuvaus, jossa on lueteltu erilaisia rajoituksia. Myös osakeryhmien muutokset aiheuttavat uusien rajoitusten hakemisen.
- **Omistus.** Sähköisiä omistajamerkintöjä voi tulla lisää tai poistua erilaisten saantojen yhteydessä. Myös osakeryhmien muutokset aiheuttavat uusien omistajamerkintöjen hakemisen.
- **Panttaus.** Sähköisiä panttausmerkintöjä voi tulla lisää tai poistua erilaisten hakemusten kautta. Myös osakeryhmien muutokset aiheuttavat uusien panttausten hakemisen.

Lakannut -tila on hyvä huomioida, jos esim. on vuotta aikaisemmin haettu osakeryhmätunnus ja nyt halutaan hakea osakeryhmän tietoja. Tällöin on mahdollista, että osakeryhmä on lakannut välissä. Syntyvä ja lakkaava -tiloissa huoneistotietojärjestelmä on saanut muutoksen kaupparekisteristä, mutta sitä ei ole vielä käsitelty loppuun asti huoneistotietojärjestelmän käsittelijän toimesta.

Taloyhtiön hallinnollisilla tiedoilla kuten kunnossapitotarveselvityksellä, kunnossapito- ja muutostyöhankeella, yhtiölainalla ja vastikkeella ei ole varsinaista elinkaaren tilaa. Sen sijaan luotonantajan ilmoittamalla luotolla on tilat voimassa ja lakannut. Lisäksi luotto voi olla korvattu toisella luotolla. Ks. yhtiön taloudellisten tietojen konseptikuvaus.

On huomattava, että osakkeenomistaja on voinut hakea turvakieltoa tai osoitteenluovutuskieltoa. Tällöin tiedot näkyvät rajoitetusti tietopalveluissa.