

27.4.2026

© MAANMITTAUSLAITOS, HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ

Huoneistotietojärjestelmän ja positiivisen luottotietorekisterin kehittäjien ja ylläpitäjien sisäiseen käyttöön.

Konseptikuvaus

Huoneistotietojärjestelmän tiedot positiiviseen luottotietorekisteriin

27.4.2026

1. JOHDANTO	1
1.1 TIIVISTELMÄ	1
1.2 DOKUMENTIN SISÄLLÖSTÄ	1
1.3 SISÄLLÖN RAJAUKSIA	1
2. YLEISTÄ JÄRJESTELMIEN YHTEISTOIMINNASTA	1
2.1 HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN JA POSITIIVISEN LUOTTOTIETOREKISTERIN KEHITYS	1
2.2 TALOUDELLISTEN TIETOJEN KÄSITTELY HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSSÄ	2
2.2.1 Ylätason toimintamalli	2
2.2.2 Taloyhtiöiden ilmoitusvelvollisuus	2
2.2.3 Luotonantajien ilmoitusvelvollisuus	2
2.3 YHTEISTOIMINTAAN LIITTYVÄT JÄRJESTELMIEN VASTUUT	3
2.3.1 Työjako yleisesti	3
2.3.2 Vaikutukset huoneistotietojärjestelmälle	3
2.3.3 Vaikutukset positiiviselle luottotietorekisterille	3
2.3.4 Yhteistoimintaan liittyvät tukiprosessit.....	4
3. JOHDANTO SIIRRETTÄVIIN TIETOIHIIN	4
3.1 TALOYHTIÖ, OSAKERYHMÄ JA OMISTAJA	4
3.2 YHTIÖLAINA JA LAINAVASTUU	5
3.3 VASTIKE	6
4. TALOUDELLISTEN TIETOJEN KÄSITTELY	7
4.1 TIETOJEN POIMINTA HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ YLEISESTI	7
4.2 MUUTOSTILANTEET, JOIDEN PERUSTEELLA TIETOJA LÄHETETÄÄN	7
4.2.1 Yhtiölaina tai siihen liittyvät osakeryhmän lainavastuut muuttuvat	7
4.2.2 Yhtiön määrittämä vastike tai siihen liittyvät osakeryhmän vastiketiedot muuttuvat.....	8
4.2.3 Osakeryhmän omistukset/omistajat muuttuvat.....	8
4.2.4 Osakeryhmä muuttuu	9
4.2.5 Yhtiö muuttuu	10
4.3 LAINAVASTUIDEN KÄSITTELY	11
4.3.1 Lainavastuun syntyminen osakeryhmälle	11
4.3.2 Lainavastuun muuttuminen osakeryhmällä.....	12
4.3.3 Lainavastuun poistuminen osakeryhmältä	14
4.3.4 Osakeryhmäkohtaisen lainavastuun muodostuminen Porelle.....	16
4.4 VASTIKKEIDEN KÄSITTELY	17
4.4.1 Pääomavastiketiedon syntyminen osakeryhmälle	17
4.4.2 Pääomavastiketiedon ajallisen ilmoittamisen ohjeet taloyhtiöille	19
4.4.3 Pääomavastiketiedon ajallinen näkyminen esimerkkien avulla.....	21
4.4.4 Pääomavastiketiedon poistuminen osakeryhmältä	23
4.4.4 Osakeryhmäkohtaisen pääomavastiketiedon muodostuminen Porelle.....	23
4.5 MITEN VASTAAVAT TIEDOT NÄKYVÄT HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSSÄ	23
4.5.1 Taloyhtiön hallinnolle.....	24
4.5.2 Osakkaalle.....	24
4.5.3 Tietopalvelujen käyttäjälle.....	24
4.5.4 Tietojen näkyvyys ajallisesti ja omistustiedon mukaan	24
4.6 OIKAISU- JA SELVITYSPYYNTÖJEN HALLINTA	25

27.4.2026

Muutoshistoria

Versio	Päiväys	Muutoksen kuvaus
1.0	27.4.2026	Viimeisten vertaiskatselmoinnin kommenttien mukaisten muutosten jälkeen versio on muutettu 1.0:ksi.
0.4.1	23.4.2026	Vertaiskatselmoinnin mukaiset muutokset lukuihin 2 ja 3
0.4	15.4.2026	Lisätty teksti aiemmin puuttuviin lukuihin 3, 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.5 ja 4.6.
0.3	26.3.2026	Vastikkeiden kuvaukset on lisätty lukuun 4.4. Luku 2 on täydennetty.
0.2	19.2.2026	Päivitys lukuun 4.3.3: osakeryhmän poistuminen yhtiölainasta tulkitaan ilmoituspäivän mukaan
0.1	16.12.2025	Ensimmäinen Porelle annettava versio

1. Johdanto

1.1 Tiivistelmä

Huoneistotietojärjestelmän ns. hallinnolliset tiedot otetaan käyttöön 30.6.2026 mennessä. Näitä tietoja aletaan välittää positiiviseen luottotietorekisteriin vuonna 2027.

Dokumentin tarkoituksena on antaa liiketoiminnallisen tason kuvaus aiheesta huoneistotietojärjestelmän ja positiivisen luottotietorekisterin kehittäjille ja ylläpitäjille. Dokumenttia ei ole tarkoitettu julkaistavaksi yleisesti.

1.2 Dokumentin sisällöstä

Luvussa 2 esitellään yleiskuva siitä, miten taloyhtiöt ylläpitävät tietoja sekä millainen työnjako eri järjestelmillä on. Luvussa 3 esitellään keskeiset käsitteet. Taloudellisten tietojen käsittelyn periaatteet on kuvattu luvussa 4.

1.3 Sisällön rajauksia

Dokumentti kuvaa taloudellisten käsittelyn perusperiaatteet liittyen tietojen toimittamiseen huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin. Kuvaus ei sisällä yksityiskohtaisia teknisiä kuvauksia, kuten rajapinnan kuvauksia. Mikäli tämä konseptikuvaus ja jokin teknisen toteutuksen dokumentti antavat ristiriitaista tietoa, kannattaa noudattaa tarkemman teknisen kuvauksen ohjeistusta.

2. Yleistä järjestelmien yhteistoiminnasta

2.1 Huoneistotietojärjestelmän ja positiivisen luottotietorekisterin kehitys

Asunto on usein suomalaisen tärkein omaisuus. Kuitenkaan taloyhtiöistä, niissä olevista osakehuoneistoista, osakehuoneistojen omistuksista tai panttauksista ei ole ollut saatavissa kattavaa tietoa keskitetysti ennen vuotta 2019, jolloin huoneistotietojärjestelmä otettiin käyttöön. Vuonna 2019 käytönotetussa versiossa ylläpidetään tietoja huoneistojen omistuksista, rajoituksista ja panttauksista.

Positiivisen luottotietorekisterin päätavoitteena on ehkäistä kotitalouksien ylivelkaantumista. Yksityishenkilöt saavat rekisteristä ajantasaista tietoa omista luotoistaan ja voivat halutessaan asettaa itselleen ilmaiseksi vapaaehtoisen luottokiellon. Myös luotonantajat voivat paremmin arvioida hakijoiden maksukykyä, kun rekisterissä on ajantasaiset tiedot henkilöiden luotoista ja tuloista. Positiivinen luottotietorekisteri otettiin käyttöön 1.4.2024.

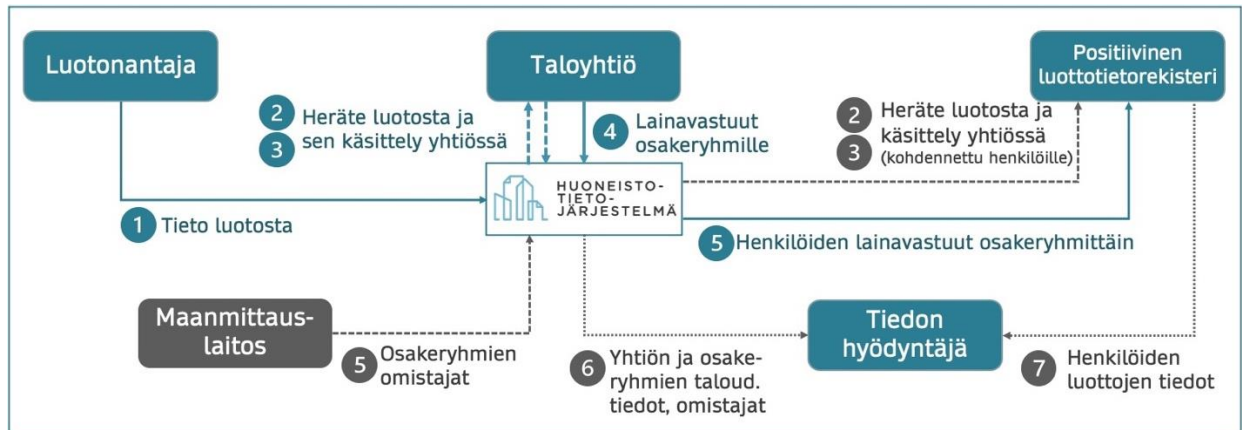
Taloyhtiöt ottavat 1.6.2025 – 30.6.2026 huoneistotietojärjestelmän hallinnollisten tietojen osuuden käyttöön. Osana sitä, taloyhtiöt ilmoittavat osakeryhmille jaettavien yhtiölainojen lainaosuudet ja pääomavastikkeet. Lainaosuudet rinnastuvat osakkeenomistajan luottoihin, sillä lainaosuuden sijaan osakkeenomistajalla voisi olla vastaavansuuruinen pankkilaina ja pääomavastikkeen sijaan pankkilainan lainanhoitokustannukset. Yhtiölainojen lainaosuudet ovatkin useille asunnon omistajille merkittävä velkaantumisen tapa, joka ei toistaiseksi ole näkynyt positiivisessa luottotietorekisterissä.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksessä 2025-2026 toteutetaan toiminnallisuus, jolla henkilöomistajien yhtiölainojen lainavastuiden ja pääomavastikkeiden tiedot voidaan tuottaa positiiviseen luottotietorekisteriin. Vastaavasti positiiviseen luottotietorekisteriin toteutetaan toiminnallisuus, jolla nämä huoneistotietojärjestelmästä peräisin olevat tiedot saadaan rekisteriin näkyviin. Uusi toiminnallisuus otetaan positiivisessa luottotietorekisterissä käyttöön 1.4.2027.

2.2 Taloudellisten tietojen käsittely huoneistotietojärjestelmässä

2.2.1 Ylätason toimintamalli

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



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

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

2.2.2 Taloyhtiöiden ilmoitusvelvollisuus

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

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

2.2.3 Luotonantajien ilmoitusvelvollisuus

HTJ-lain mukaan kaikkien luotonantajien tulee ilmoittaa taloyhtiöille myönnettyistä luotoista, joiden käyttötarkoitus on uudisrakentaminen tai perusparannusrakentaminen. Korjausrakentamisen katsotaan kuuluvan perusparannuksiin. Luottoja, joita käytetään muihin tarkoituksiin kuin rakennusinvest-

tointeihin (esim. päivittäiseen kassavirran hallintaan tarvittavat luotot) ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiön on ilmoitettava yhtiölainat huoneistotietojärjestelmään¹ riippumatta siitä, onko luotonantaja ilmoittanut vastaavan luoton vai ei.

Myös luotonantajilla ei mahdollisuus ilmoittaa tiedot rajapinnan kautta. Finanssitoimialan kanssa on sovittu, että rajapinnan kautta ilmoitettaessa luotonantaja ilmoittaa kaikkien taloyhtiöiden luottojen tiedot² kerran viikossa.

Koska muita kuin rajapinnan kautta ilmoitettavia luotonantajia on vähän, on muuna ilmoittamismahdollisuutena toteutettu suomi.fi-lomake, jolla luotonantaja voi ilmoittaa jollekin taloyhtiölle myöntämänsä luoton. Käsittely poikkeaa rajapinnan toiminnallisuudesta sikäli, että näiden ns. muiden luotonantajien luottojen osalta Maanmittauslaitos tiedustelee taloyhtiöltä, onko taloyhtiö samaa mieltä ilmoitetusta luotosta.

2.3 Yhteistoimintaan liittyvät järjestelmien vastuut

2.3.1 Työjako yleisesti

Huoneistotietojärjestelmä ottaa vastaan seuraavia ilmoituksia (liittyen tämän dokumentin tietosisältöön):

- Taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksen muutokset kaupparekisteristä
- Luotonantajien taloyhtiöille myöntämät luotot
- Taloyhtiöiden ilmoitukset taloudellisista tiedoista
- Osakehuoneistojen omistajiin ja omistuksiin tapahtuvat muutokset

Näiden perusteella huoneistotietojärjestelmä tuottaa positiiviselle luottotietorekisterille tietoja henkilöiden yhtiölainavastuista ja niihin liittyvistä pääomavastikkeista.

Positiivinen luottotietorekisteri ottaa vastaan henkilöiden yhtiölainavastuut ja pääomavastikkeet sekä esittää ne yhtenevällä tavalla velallisen muiden tietojen yhteydessä. Positiivinen luottotietorekisteri antaa tietoja sekä velallisille että luotonantajille.

2.3.2 Vaikutukset huoneistotietojärjestelmälle

Huoneistotietojärjestelmään toteutetaan tietojen poiminta ja välittäminen positiiviseen luottotietorekisteriin siten, että tieto kaikista tietoihin vaikuttavista tilanteista välittyy sovitun rajapintaratkaisun mukaisesti eteenpäin. Tähän liittyy erilaisten muutostilanteiden seuraaminen, tietojen yhdistely ja tarvittaessa summaaminen sovitulle tietojen ryhmittelytasolle. Tiedot välitetään sovitulla menettelyllä ja positiivisen luottotietorekisterin vastaanottoiminnallisuuden lopputulokset tarkistetaan.

Huoneistotietojärjestelmällä on oltava mahdollisuus välittää valittujen henkilöiden tiedot uudelleen.

2.3.3 Vaikutukset positiiviselle luottotietorekisterille

Positiivisen luottotietorekisterin toteutetaan tietojen vastaanotto huoneistotietojärjestelmästä sekä oikeellisuuden tarkistus luottotietojen käsittelyn näkökulmasta. Vastaanoton kautta tiedot yhdistetään positiivisen luottotietorekisterin muihin tietovirtoihin ja toiminnallisuuteen.

¹ Ne yhtiölainat, joista on olemassa osakeryhmäkohtaiset lainavastuut.

² Ilmoitetaan luottojen tiedot ja tieto luoton päättymisestä.

2.3.4 Yhteistoimintaan liittyvät tukiprosessit

Molemmilla järjestelmillä on niiden omat tuki- ja asiakaspalveluprosessit sekä näihin liittyvät ohjeistot. Yhteistoiminnan kannalta on erikseen organisoitava tilanne, jossa asiakkaan tilanne lähtee positiivisesta luottotietorekisteristä siten, että asia liittyy oleellisesti huoneistotietojärjestelmän vastuulla olevaan tietoon. Esimerkiksi korjaus- ja oikaisu prosessi kuvataan myöhemmin tähän.

3. Johdanto siirrettäviin tietoihin

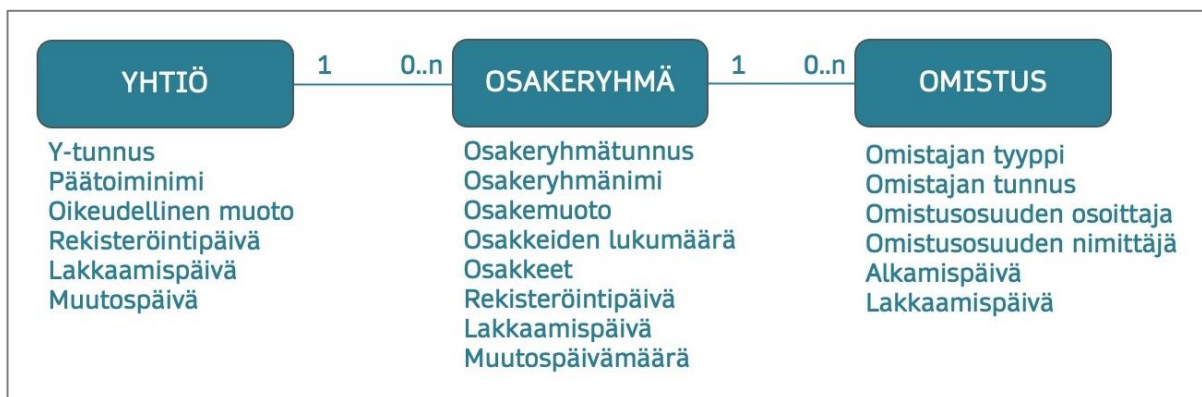
Tässä luvussa esitellään huoneistotietojärjestelmän tietomallin käsitteitä ja niiden välisiä suhteita. Kuvaus esitetään loogisena käsitteellisenä, ei huoneistotietojärjestelmän fyysisen toteutuksen mukaisena.

Esimerkiksi osakeryhmän omistuksen tiedot jakautuvat huoneistotietojärjestelmässä useaan tauluun. Tässä kuitenkin esitetään omistus omana käsitteenään siten kuin se näkyy positiiviselle luottotietorekisterille ja muille tietojen hyödyntäjille. Myös attribuutit esitellään loogisina, ei fyysisen tallennusratkaisun mukaisina.

Huom! Kaavioissa ei ole välttämättä kuvattu kaikkia attribuutteja, vaan ymmärtämisen kannalta keskeisimpiä.

3.1 Taloyhtiö, osakeryhmä ja omistaja

Yhtiön tiedot saadaan kaupparekisteristä. Huoneistotietojärjestelmässä käsitellään vain asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tietoja. Jos yhtiö on rakenteistanut yhtiöjärjestyksensä kaupparekisterissä, osakeryhmien tiedot saadaan kaupparekisteristä. Jos rakenteistamista ei ole tehty, osakeryhmien tiedot saadaan taloyhtiöltä, kun se siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään.



Osakeryhmät antavat hallintaoikeuden huoneistoihin, autopaikkoihin ja muihin tiloihin, mutta kaaviossa ei kuvata osakeryhmän sen hallintakohteiden (huoneistot, autopaikat ja muut tilat) suhteita, koska ne eivät ole relevantteja positiivisen luottotietorekisterin osalta.

Yhdellä osakeryhmällä voi olla useita omistajia, jotka voivat olla henkilöitä tai yhteisöjä ja edelleen suomalaisen tunnuksen omaavia tai tunnuksettomia (ulkomaisia). Jos omistus on sähköisenä merkintänä, saadaan omistustiedot Maanmittauslaitoksen rekisteröimänä. Jos omistus perustuu edelleen paperiseen osakekirjaan, saadaan omistustieto taloyhtiöltä, kun se siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään.

Yhden omistajan omistukset osakeryhmässä voivat koostua useasta osasta, esim. 1/3 osuus ja 1/2 osuus, mutta huoneistotietojärjestelmä laskee niiden yhteenlasketun omistusosuuden positiivista luottotietorekisteriä varten (esimerkissä 2/3 omistusosuus).

Positiivinen luottotietorekisteri saa periaatteessa vain voimassa olevien yhtiöiden voimassa olevien osakeryhmien voimassa olevien omistusten mukaisia tietoja. Kuitenkin yhtiö, osakeryhmä ja omistus voivat syntyä ja lakata, jolloin niistä aiheutuu erilaisia muutostilanteita (ks. luku 4.2).

3.2 Yhtiölaina ja lainavastuu

Taloyhtiöllä voi olla erilaisia luottoja luotonantajilta. Osa näistä voi olla ns. hoitolainoja, joita ei jaeta osakeryhmäkohtaisiksi lainavastuiksi, vaan ne ovat taloyhtiön juoksevien kustannusten hallintaan tms. liittyviä rahoitusratkaisuja. Vaikka tällaisetkin luotot välillisesti rasittavat osakkaita, ei näistä ole tietoja huoneistotietojärjestelmässä.

Huoneistotietojärjestelmään tallennetaan ainoastaan sellaiset yhtiölainat, joista lasketaan osakeryhmäkohtainen lainavastuu eli ns. lainaosuus. Tiedot yhtiölainoista tulevat taloyhtiöiltä ja ne ilmoitetaan lain mukaan vähintään kerran vuodessa huoneistotietojärjestelmään.

Yhtiölaina otetaan tyypillisesti yhtiökokouksen päätöksellä jotakin kunnossapito- ja muutostyöhanketta varten. Kun hanke valmistuu, lasketaan ensin sen mukaiset hankeosuudet osakeryhmille. Usein osakkailla on mahdollisuus maksaa hankeosuus pois tässä vaiheessa. Jos hankeosuutta ei makseta pois, syntyy varsinainen yhtiölainan lainaosuus. Vasta tämä lainaosuus ilmoitetaan huoneistotietojärjestelmälle, ei yhtiökokouksen lainanottovaltuutusta eikä hankeosuutta.



Taloyhtiö ilmoittaa lainavastuut osakeryhmittäin lain mukaan vähintään kerran vuodessa. Lain minimivaatimus on ilmoittaa taloyhtiön kaikkien yhtiölainojen mukaiset lainavastuut osakeryhmittäin summattuna – siis ns. kättäsummana per osakeryhmä. Yhtiölainoja kuitenkin käsitellään yleensä taloyhtiössä yhtiölainakohtaisesti, joten ne on usein suoraviivaisempaa ilmoittaa yhtiölainakohtaisesti osakeryhmittäin.

Jos taloyhtiö päättää ilmoittaa tiedot ns. kättäsummina, niin huoneistotietojärjestelmän tietomallin kannalta taloyhtiö edelleen ilmoittaa yhtä yhtiölainaa, jonka nimi on esim. "yhtiölainat yhteensä".

Yhtiölaina voi olla voimassa oleva tai päättynyt. Taloyhtiö ilmoittaa yhtiölainan päättymisestä.

On huomattava, että yhtiölainojen lainavastuut eivät yleensä sisällä maksurästejä, koska maksurästit käsitellään tyypillisesti reskontrassa ja niistä muodostuu kirjanpitoon lyhytaikaisia saatavia sen sijaan että maksurästi lisättäisiin yhtiölainan lainavastuun pääomaan. Käsiteltävän ratkaisee taloyhtiön hallinto omien kirjanpidon menettelyjensä perusteella.

Tyypillisesti yhtiölainan lainavastuut lasketaan kaikille osakeryhmille samalla laskentapäivällä, joka on usein edellisen kuukauden viimeinen päivä. Kuitenkin on mahdollista, että laskenta tehdään vain

yhdelle osakeryhmälle esim. isännöitsijäntodistuksen tilaamisen tai lainavastuiden ylimääräisen suorittamisen yhteydessä. Tällöin osakeryhmän lainavastuun laskentapäivä voi erota yhtiölainatasoisesta laskentapäivästä.

Yhtiölainoille ja yhtiön määräämille vastikkeille on tietomallissa nimellisvaluutta -tieto kullekin yhtiölainalle ja vastikkeelle. Nimellisvaluutta on kuitenkin määritelty taloyhtiölle eli kaikki taloyhtiön taloudelliset tiedot ilmoitetaan samassa valuutassa. Tällä hetkellä huoneistotietojärjestelmä tukee vain eurojen käyttöä eikä ole tiedossa, että yksikään taloyhtiö käyttäisi muita valuuttoja.

Lainavastuiden käsittelyä on kuvattu tarkemmin luvussa 4.3.

3.3 Vastike

Taloyhtiön hallinto ilmoittaa myös vastiketiedot osakeryhmittäin lain mukaan vähintään kerran vuodessa. Vastikkeina huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan kaikki varsinaiset vastikkeet sekä taloyhtiön tulkinnan mukaisesti vastikkeeseen rinnastettavat käyttökorvaukset (esim. vesimaksu). Sen sijaan sellaisia käyttökorvauksia kuten pyykkitupamaksuja ja saunavuoromaksuja ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.

Vastikkeet määritellään yhtiötasolla kahden käsitteen avulla: **yhtiön määrittämä vastike**, joka kuvaa vastikkeen (staattiset) perustiedot, ja **voimassaolajakso**, joka kuvaa ajallisesti muuttuvat tiedot. Yhtiötasoisien vastiketietojen perusteella syntyy osakeryhmätasoinen tieto **vastike**.



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

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

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

Vastikkeiden käsittelyä on kuvattu tarkemmin luvussa 4.4.

4. Taloudellisten tietojen käsittely

4.1 Tietojen poiminta huoneistotietojärjestelmästä yleisesti

Positiiviselle luottotietorekisterille välitettävät tiedot poimitaan seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Muodostetaan ns. alkulataus, jossa on mukana kaikki huoneistotietojärjestelmässä lataushetkellä olevat tiedot
- Sen jälkeen lähetetään edellisen onnistuneen lähetyksen jälkeiset muutokset
- Tiedot tarkastellaan henkilöittäin: jos yksikin henkilöön liittyvä tieto on muuttunut, lähetetään kaikki henkilöön liittyvät tiedot
- Vain sellaiset omistukset huomioidaan, joissa elävällä henkilötunnuksellisella henkilöllä on sähköinen omistusmerkintä
- Vain sellaiset osakeryhmät huomioidaan, joille taloyhtiö on ilmoittanut lainavastuuta
- Lisäksi Pore voi pyytää joidenkin henkilöiden osalta tietojen uudelleen lähettämisen, jolloin kyseiset henkilöt poimitaan mukaan samalla tapaa kuin jos heidän tiedoissaan olisi tapahtunut jokin muutos.

Kuolleen henkilön osalta tiedot lähetetään kertaalleen päättyneinä, kun tieto kuolemasta on saatu.

4.2 Muutostilanteet, joiden perusteella tietoja lähetetään

Huoneistotietojärjestelmä tuottaa positiiviselle luottotietorekisterille koosteen muuttuneista henkilöiden tiedoista yhdistämällä eri lähteistä saatavia yhtiön, osakeryhmien, omistusten ja henkilöiden tietoja. Tällöin muutos voi tapahtua missä tahansa tietolähteessä aiheuttaen henkilön tietojen poimittamisen aineistoon. Osassa tilanteista muutos saattaa olla luonteeltaan myös tekninen eli jokin asia aiheuttaa huoneistotietojärjestelmässä muutoshetken päivittymisen vaikka positiivisen luottotietorekisterin kannalta oleellinen tietosisältö ei muutu. Aineiston muodostamisesta on kuitenkin sovittu, että varmuuden vuoksi valitaan henkilön tiedot poimittavaksi jokaisesta muutoksesta kuin että rajauduttaisiin mahdollisimman pieneen joukkoon muutostilanteita.

Erilaiset muutostilanteet on kuvattu seuraavissa aliluvuissa. Muutostilanteet syntyvät joidenkin seuraavien lähteiden vaikutuksesta:

- Taloyhtiön ilmoittama taloudellinen tieto
- Maanmittauslaitoksen rekisteröimä osakeryhmän omistustieto
- Väestötietojärjestelmän kuolintieto
- Kaupparekisterin yhtiömuodon tai yhtiöjärjestyksen muutos.

Luotonantajan ilmoituksesta taloyhtiölle myönnetystä luotosta ei tapahdu mitään sellaista muutosta, joka aiheuttaisi positiiviselle luottotietorekisterille välitettävää tietoa.

Maanmittauslaitoksen rekisteröimää omistustietoa edeltää hakemus rekisteröinnistä, jonka tekee yleensä uusi omistaja tai hänen edustajansa. Poikkeuksena ovat yhtiön perustajaosakkaat, joiden tiedot saadaan kaupparekisteristä, johon ilmoituksen on tehnyt yhtiön perustamisen rekisteröintiä hoitanut taho.

4.2.1 Yhtiölaina tai siihen liittyvät osakeryhmien lainavastuut muuttuvat

Yleisiä tilanteita:

- taloyhtiö lisää yhtiölainan ja sen osakeryhmäkohtaiset tiedot (rahamäärä, laskentapäivä)
- taloyhtiö ilmoittaa yhtiölainan päättyneeksi
- taloyhtiö ilmoittaa yhtiölainan poistetuksi

- taloyhtiö muuttaa yhtiölainan yhteisiä (ei osakeryhmäkohtaisia) tietoja
- taloyhtiö muuttaa yhtiölainan osakeryhmäkohtaisia tietoja (rahamäärä, laskentapäivä)
- taloyhtiö lisää yhtiölainaan osakeryhmän
- taloyhtiö poistaa yhtiölainalta osakeryhmän.

Harvinainen tilanne:

- taloyhtiö vaihtaa yhtiölainojen valuutan ja kaikki yhtiölainat poistuvat.

Edellä kuvattu taloyhtiön valuutan muuttuminen on teoreettinen tapaus, jollaista ei pitäisi olla, koska taloyhtiöt ovat Suomeen rekisteröityjä yhtiöitä, jotka ovat verovelvollisia Suomessa. Huoneistotietojärjestelmä ei toistaiseksi tue valuutan vaihtamista, mutta jos vaihtaminen mahdollistettaisiin, niin silloin kaikki yhtiön taloudelliset tiedot poistetaan ja yhtiön on ilmoitettava tiedot uudessa valuutassa.

Yhtiölainojen käsittely on kuvattu tarkemmin luvussa 4.3.

4.2.2 Yhtiön määrittämä vastike tai siihen liittyvät osakeryhmien vastiketiedot muuttuvat

Yleisiä tilanteita:

- taloyhtiö lisää yhtiön määrittämän vastikkeen ja sen osakeryhmäkohtaiset tiedot
- taloyhtiö ilmoittaa yhtiön määrittämän vastikkeen poistetuksi
- taloyhtiö muuttaa yhtiön määrittämän vastikkeen yhteisiä tietoja
- taloyhtiö muuttaa yhtiön määrittämän vastikkeen osakeryhmäkohtaisia tietoja
- taloyhtiö lisää yhtiön määrittämään vastikkeeseen osakeryhmän
- taloyhtiö poistaa yhtiön määrittämästä vastikkeesta osakeryhmän.

Harvinaisia tilanteita:

- vain joinain kuukausina maksettavien vastikkeiden generoiminen eteenpäin vuodenvaihteessa (ks. luku 4.4.3)
- taloyhtiö vaihtaa vastikkeiden valuutan ja kaikki vastikkeet poistuvat.

Edellä kuvattu taloyhtiön valuutan muuttuminen on teoreettinen tapaus, jollaista ei pitäisi olla, koska taloyhtiöt ovat Suomeen rekisteröityjä yhtiöitä, jotka ovat verovelvollisia Suomessa. Huoneistotietojärjestelmä ei toistaiseksi tue valuutan vaihtamista, mutta jos vaihtaminen mahdollistettaisiin, niin silloin kaikki yhtiön taloudelliset tiedot poistetaan ja yhtiön on ilmoitettava tiedot uudessa valuutassa.

Vastikkeiden käsittely on kuvattu tarkemmin luvussa 4.4.

4.2.3 Osakeryhmän omistukset/omistajat muuttuvat

Yleisiä tilanteita:

- osakeryhmä syntyy ja perustajaosakas tallentuu
- osakeryhmä siirtyy henkilön omistukseen
 - omistuksen kirjaus ratkaistaan henkilölle hyväksytyllä lainvoimaisella ratkaisulla, myös osakekirjan sähköistys
- osakeryhmä poistuu henkilön omistuksista
 - omistuksen kirjaus ratkaistaan toiselle henkilölle hyväksytyllä lainvoimaisella ratkaisulla
 - osakeryhmä lakkaa
 - yhtiö lakkaa
- henkilö kuolee (henkilö saa kuolinpäivän)
- (omistus merkitään osakeluetteloon)
- (omistus poistetaan osakeluettelosta)

Osakeluetteloon merkintä ja poisto eivät varsinaisesti ole asioita, jotka vaikuttavat positiiviselle luottotietorekisterille tuotettavaan tietoon, mutta esim. omistuksen merkintä osakeluetteloon aiheuttaa muutoksen tietoon henkilön_hallintaoikeus.last_modified_date, joka taas aiheuttaa henkilön tietojen syntymisen seuraavaan lähetettävään aineistoon.

Harvinaisia tilanteita:

- osakeryhmä palaa takaisin henkilön omistukseen
 - omistuksen kirjaus ratkaistaan henkilölle
 - aiemmin lakanneen yhtiön palaaminen voimassa olevaksi
 - aiemmin yhtiömuotonsa pois huoneistotietojärjestelmästä muuttaneen yhtiön yhtiömuodon palaaminen asoy:ksi tai kkoy:ksi (huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluva)
 - aiemmin lakanneen osakeryhmän palaaminen voimassa olevaksi
- osuus osakeryhmästä siirtyy toiselle osakeryhmän aikaisemmalle omistajalle
- osakeryhmässä tapahtuu omistusmuutos muilla kuin kyseisellä henkilöllä - omistajaksi voi tulla henkilö tai yritys
- omistuksen kirjaus tulee vireille ja henkilö on tallennettu luovuttajaksi
- vireillä ollut omistuksen kirjaus (henkilö luovuttajana) raukeaa tai päättyy muuhun kuin hyväksytyyn ratkaisuun
- aiemmin kuolinpäivän saaneelta henkilöltä poistuu kuolinpäivä
- osakeryhmä tai sen osuus selvennetään kuolinpesälle ja kuolinpesälle merkitään osakkaat
- tunnuksettomana henkilönä tallennettu kuolinpesä muuttuu henkilötunnukseksi kuolinpesäksi
- henkilötunnus muuttuu
- henkilötunnuksellinen omistaja muuttuu tunnuksettomaksi - luopuu kansalaisuudestaan tms.
- tunnukseton henkilö muuttuu henkilötunnukseksi.

Kuolleen henkilön tapauksessa kaikki henkilön aikaisemmat lainavastuut ilmoitetaan päättyneiksi. Jos henkilöltä sen jälkeen poistuu kuolinpäivä, henkilön lainavastuut ilmoitetaan uudelleen.

4.2.4 Osakeryhmä muuttuu

Yleinen tilanne:

- osakeryhmän lakkaaminen

Yleisiä tilanteita, jotka eivät suoraan näy positiiviselle luottotietorekisterille, vaan muutos näkyy sanomassa vasta sitten, kun osakeryhmälle kirjataan omistaja:

- osakeryhmän syntyminen
- osakeryhmän osakkeiden muoto muuttuu, mahdolliset muodot:
 - määrittelemätön
 - osakekirja
 - sähköinen merkintä.

Osakeryhmä voi syntyä esim. kun taloyhtiöön rakennetaan uusi huoneisto tai autopaikka. Samoin se voi poistua, kun tapahtuu vastaavasti jokin fyysinen muutos. Osakeryhmä voi kuitenkin lakata ja toinen syntyä, kun tapahtuu yhtiöjärjestyksen muutos sellaisella tavalla, että kaupparekisteri ilmoittaa vanhan osakeryhmän lakanneeksi ja sen tilalle (muutetun) osakeryhmän uutena. Käsittely HTJ-Pore-tiedonvälityksen kannalta:

- Osakeryhmän lakatessa henkilöltä poistuu tähän osakeryhmään mahdollisesti liittyvä lainavastuu.
- Kun taloyhtiö ilmoittaa yhtiölainatiedot uudelleen yhtiöjärjestysmuutoksen jälkeen, tulevat mahdolliset lainavastuut jälleen välitettäväksi positiiviselle luottotietorekisterille.
- Edellä mainitussa tilanteessa voi olla viiveitä johtuen
 - Maanmittauslaitoksen uusien osakeryhmien kirjaamisessa (todennäköisesti lyhyt viive)
 - Taloyhtiön tietojen päivittämisessä (todennäköisempi viiveen syy).

Osakeryhmän osakkeiden muoto voi muuttua vain yhden kerran määrittelemättömästi osakekirjaksi tai sähköiseksi merkinnäksi ja omistuksen kirjaus tapahtuu silloin erillisenä, joten tätä ei tarvitse käsitellä omana muutostilanteenaan. Käytännössä osakkeiden muodon muutos näkyy sanomassa vasta sitten, kun osakeryhmälle kirjataan omistaja.

Harvinaisia tilanteita:

- osakeryhmän palaaminen voimassa olevaksi
- osakeryhmän osakeryhmän nimi tai muu osakeryhmän perustieto muuttuu.

Lisäksi eräs muutostilanne on se, että osakeryhmän tila muuttuu, mutta tämä muutos ei aiheuta henkilön poimintaa sanomaan.

4.2.5 Yhtiö muuttuu

Yleinen tilanne:

- yhtiö lakkaa; tämä tapahtuu huoneistotietojärjestelmässä kahdessa vaiheessa:
 - yhtiön tila muuttuu lakkaavaksi, kun on saatu kaupparekisteristä tieto lakkaamisesta; positiivisen luottotietorekisterin kannalta tämä jo aiheuttaa sen, että yhtiön tiedot eivät välity enää ja mahdolliset yhtiöön liittyvät luottovastuut merkitään päättyneiksi
 - yhtiön tila muuttuu lakanneeksi, kun tarvittavat lopputoimet on tehty huoneistotietojärjestelmässä.

Yleinen tilanne, joka ei suoraan näy positiiviselle luottotietorekisterille, vaan muutos näkyy sanomassa vasta sitten, kun osakeryhmälle kirjataan omistaja:

- yhtiö syntyy
 - yhtiö perustetaan
 - yhtiön tila muuttuu voimassa olevaksi

Yhtiöiden sulautuminen ja jakautuminen palautuvat teknisesti yhtiön syntymisen ja lakkaamisen tilanteisiin. Kun yhtiö lakkaa huoneistotietojärjestelmästä, ilmoitetaan kaikkien siihen liittyvien osakeryhmien lainavastuut päättyneiksi. Vaikutukset positiiviselle luottotietorekisterille:

- Mahdollisen lakkaavan yhtiön mahdolliset lainavastuut ilmoitetaan päättyneiksi positiiviselle luottotietorekisterille
- Kun uusi yhtiö tai ainakin uudet osakeryhmät on kirjattu, yhtiö voi ilmoittaa niille osakeryhmäkohtaisia lainavastuita. (Vrt. kohdan 4.2.4 osakeryhmän muutokset).

Harvinaisia tilanteita:

- yhtiö palaa takaisin voimassa olevaksi
 - yhtiön tila muuttuu voimassa olevaksi
- yhtiö muuttaa yhtiömuotonsa pois huoneistotietojärjestelmästä (esimerkiksi osakeyhtiöksi)

- yhtiö muuttaa yhtiömuotonsa takaisin huoneistotietojärjestelmään kuuluvaksi (yhtiö muuttaa muotonsa esim. välillä osakeyhtiöksi ja myöhemmin takaisin asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi).

Harvinaisia tilanteita, jotka eivät suoraan näy positiiviselle luottotietorekisterille, vaan muutos näkyy sanomassa vasta sitten, kun osakeryhmälle kirjataan omistaja:

- yhtiö muuttaa yhtiömuotonsa huoneistotietojärjestelmään kuuluvaksi (asunto-osakeyhtiöksi tai keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi)
- yhtiö siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään.

Harvinaisia tilanteita, jotka eivät aiheuta henkilöiden tietojen muodostumista sanomaan:

- yhtiön tilanne muuttuu (selvitystila, konkurssi, saneerausmenettelyssä)
- yhtiö siirtyy virhetilaan tai poistuu virhetilasta.
 - Virhetila on huoneistotietojärjestelmän ylläpidon merkintä, joka tehdään kun tietojen siirto kaupparekisteristä on kesken tai se on epäonnistunut jonkin teknisen syyn takia.
 - Virhetila on pääsääntöisesti lyhytkestoinen.

4.3 Lainavastuiden käsittely

Tässä luvussa esitellään lainavastuiden käsittelyä osakeryhmän yhden yhtiölainan lainaosuus -tietona. On huomattava, että

- Porelle muutos voi tapahtua muistakin syistä, esimerkiksi jos osakeryhmän omistus muuttuu
- Porelle raportoitava lainavastuu voi koostua usean yhtiölainan lainaosuuksista.

Tässä käsittely kuvataan kuitenkin yksittäisen yhtiölainan käsittely osakeryhmätasolla, koska se on huoneistotietojärjestelmän käsittelyn taso lainavastuutiedoille.

4.3.1 Lainavastuun syntyminen osakeryhmälle

Yleiset käsittelyperiaatteet

Yhtiölaina liittyy uudiskohteen tai jonkin yhtiön hankkeen rahoittamiseen. Jos kyse on uudiskohteesta (uusi taloyhtiö, uudet rakennukset), niin taloyhtiö on ilmoitusvelvollinen vasta, kun uudiskohteen hallinto on luovutettu taloyhtiölle. Pääsääntöisesti vasta tämän jälkeen taloyhtiön hallinto ilmoittaa yhtiölainoja huoneistotietojärjestelmään, vaikka yhtiölainojen laskelmat olisivatkin rakennuttajan tiedossa (ja taloyhtiön hallinnon valmistelussa) jo aiemmin.

Mikäli kyse on hankkeen rahoituksesta, ilmoitetaan tiedot huoneistotietojärjestelmään jos yhtiölaina jaetaan osakeryhmäkohtaisiksi lainaosuuksiksi. Jos yhtiölainaa ei tulla jakamaan lainaosuuksiksi, ei yhtiölainan tietoja ilmoiteta. Hankkeen valmistuessa taloyhtiön hallinto laskee kullekin osakeryhmälle ns. hankeosuuden (alustavan lainaosuuden) ja osakeryhmän omistajat voivat päättää, maksavatko he tämän pois vai jättävätkö he osuutensa yhtiölainan lainaosuudeksi. Hankeosuuksia ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään, vaan vasta varsinaiset lainaosuudet.

Kun yhtiölaina ilmoitetaan ensimmäistä kertaa, ilmoitetaan samalla kaikkien yhtiölainaan osallistuvien osakeryhmien lainaosuudet jollekin tietylle laskentapäivälle. Toisaalta ei ole estetty sitä, etteikö yhtiölainaan voitaisi liittää uutta osakeryhmää myöhemmin, esimerkiksi jos se on jäänyt epähuomiossa pois aiemmasta ilmoituksesta tai yhtiöjärjestykseen on lisätty uusi osakeryhmä, jolle kohdistetaan myös lainaosuuksia.

Yleiset käytännön tilanteet

Yhtiölainan tiedot ilmoitetaan käytännössä aina menneelle tai meneillään olevalle laskentapäivälle.

Harvinaiset tilanteet

Ei ole tiedossa käyttötapausta, että uuden yhtiölainan tiedot ilmoitettaisiin tulevalle päivämäärälle, mutta tätä ei ole estettykään. Teoreettisen tulevaisuuteen ilmoittamisen voi tehdä korkeintaan neljä kuukautta käsittelyhetkestä eteenpäin.

4.3.2 Lainavastuun muuttuminen osakeryhmällä

Yleiset käsittelyperiaatteet

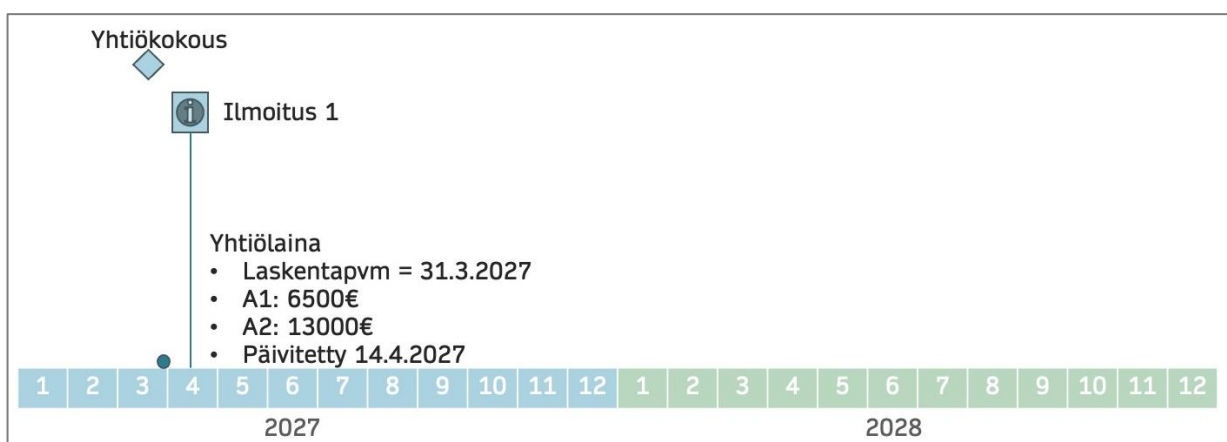
Taloyhtiön hallinto laskee ja ilmoittaa lainaosuudet oman käsittelyrytminsä mukaisesti. HTJ-lain mukaan tiedot tulee ilmoittaa vähintään kerran vuodessa yhtiökokouksen jälkeen. Toisaalta joissain isännöintitoimistoissa on voitu ottaa käyttöön menettely, jossa lainaosuudet lasketaan jokaisen kuukauden jälkeen. Näissä tilanteissa yhtiölaina lainaosuudet lasketaan kaikille osakeryhmille samalle laskentapäivälle. Huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan kaikkien niiden osakeryhmien tiedot, joilla on lainaosuus kyseisestä yhtiölainasta. Niille osakeryhmille, joilla ei ole lainavastuuta kyseisestä yhtiölainasta, ei ilmoiteta mitään lainaosuustietoa.

Kalenterivuoden aikana saattaa tulla tilanteita, joissa on tarpeen laskea vähintään jonkin tietyn osakeryhmän tiedot tarkemmin, esim. isännöitsijäntodistusta pyydettyä tai osakkaan tehdessä ylimääräisen suorituksen (lyhentäen lainaosuuttaan). Huoneistotietojärjestelmään voidaan ilmoittaa tiedot myös pelkästään yksittäisille osakeryhmille, jolloin muiden osakeryhmien tiedot pysyvät ennallaan ja vain uudelleen lasketuille merkitään uudempi laskentapäivä. Huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan edelleen tiedot yhtiölainalle ja kaikille siihen kuuluville osakeryhmille, mutta valituille osakeryhmille ilmoitetaan poikkeava laskentapäivä. Ilmoitus sisältää siis sekä päivitettyjen osakeryhmien että päivittämättömien osakeryhmien lainaosuustietoja³.

Yleiset käytännön tilanteet, pääskenaario

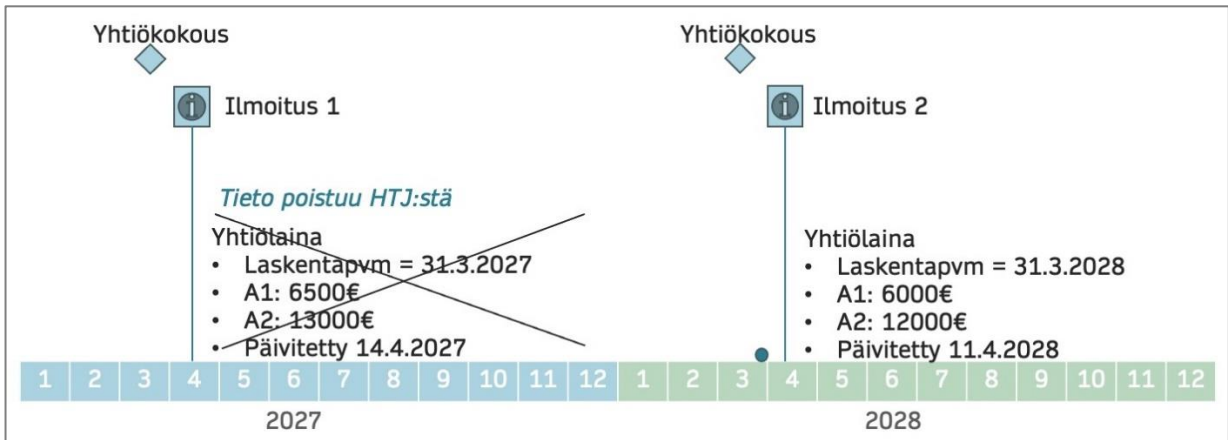
Tyypillinen yhtiölainan käsittely on kuvattu alla oleviin kaavioiden esimerkkeihin.

Taloyhtiö ilmoittaa vuoden 2027 yhtiökokouksen jälkeen yhtiölainasta lainaosuudet kahdelle osakeryhmälle:

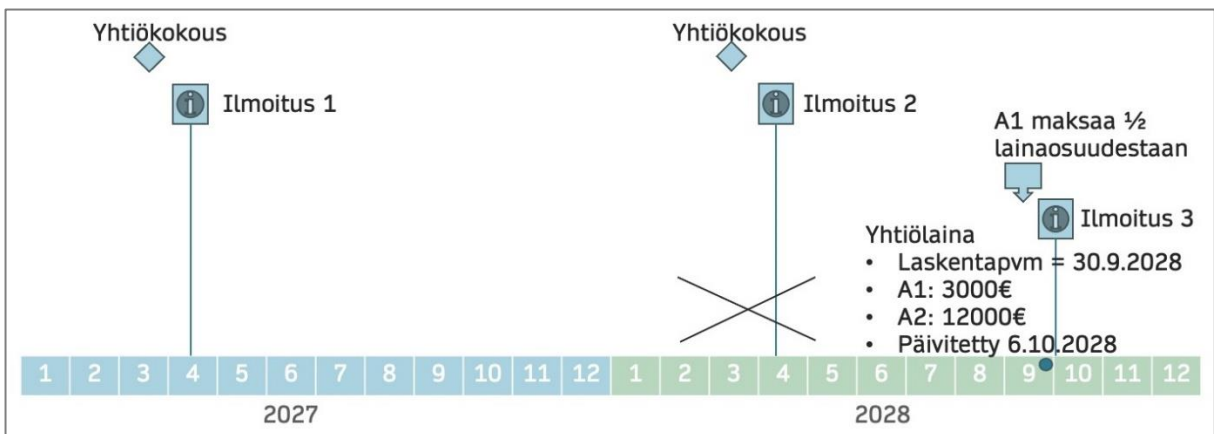


³ Jos huoneistotietojärjestelmään ilmoitettaisiin yhtiölainasta vain päivitettyjen osakeryhmien lainaosuudet, tulkittaisiin, että muilla osakeryhmillä ei enää ole lainaosuutta lainkaan. Tästä syystä yhtiölainan ilmoitus sisältää aina kaikkien siihen kuuluvien osakeryhmien tiedot, vaikka osalla osakeryhmistä ei olisi tehty lainaosuuslaskelmaa uudelle laskentapäivälle.

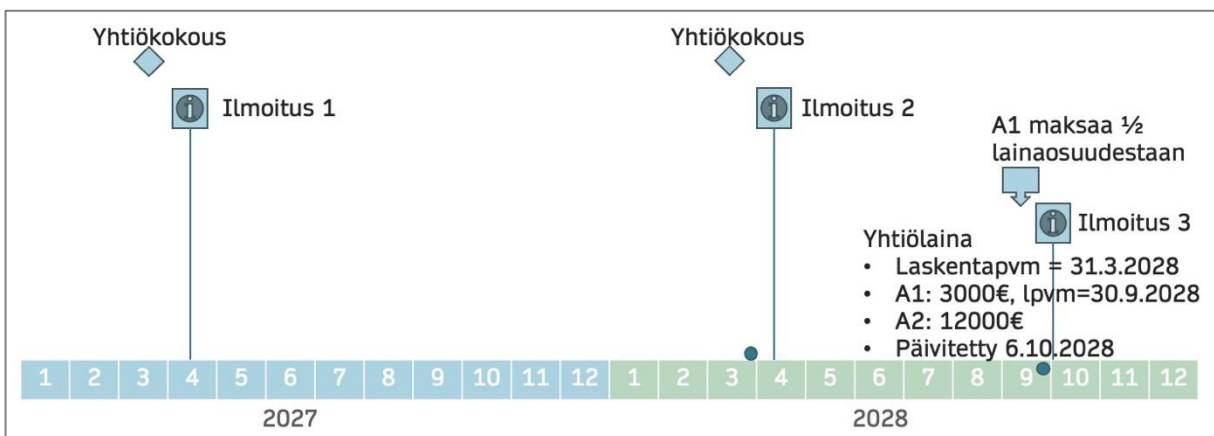
Seuraavana vuonna ilmoitetaan samoille osakeryhmille päivittyneet lainaosuudet:



Osakeryhmä A1 lyhentää lainaosuuttaan puolella ja taloyhtiö ilmoittaa syksyllä yhtiölainan tiedot uudelleen:



Taloyhtiö olisi voinut ilmoittaa uuden lainaosuuden uudelle laskentapäivälle myös pelkästään osakeryhmälle A1:



Viimeisessä tapauksessa siis osakeryhmällä A1 on poikkeava laskentapäivä, kun taas muilla osakeryhmillä on edelleen kevään laskentapäivä.

Lainaosuudet pääsääntöisesti pienenevät ajan kuluessa, koska osakkaat maksavat lyhennyksiä pääomavastikkeiden kautta. Toisaalta ei ole estetty sitä, etteikö lainaosuuden summa voisi kasvaa. Tällöin samaan yhtiölainaan kirjattaisiin myöhemmin uusia hankkeiden kustannuksia tms.

Käytännön tilanteet, tulevaisuuteen suuntautuva ilmoitus

Yhtiölainan laskentapäivä on pääsääntöisesti mennyt tai kuluva päivä, useimmiten edellisen kuukauden viimeinen päivä. Laskentapäivä voidaan kuitenkin ilmoittaa tulevaisuuteen korkeintaan neljä kuukautta kuluva päivästä. Tulevaisuuteen tehtävä ilmoitus liittyy lähinnä kaupantekotilanteeseen, jossa pyritään laskemaan lainaosuuksien tilanne kaupantekopäivälle.

Harvinaiset tilanteet

Pääsääntöisesti uusi laskentapäivä on myöhäisempi kuin edellisellä ilmoituskerralla. Toisaalta ei ole estetty sitä, etteikö laskentapäivä voisi olla sama kuin aiemmin tai jopa aikaisempi. Huoneistotietojärjestelmän kannalta oletettaisiin, että aiemmissa ilmoituksissa on virhe ja että nyt ilmoitetaan oikeat tiedot.

Teoriassa mikään ei estä yleisesti ilmoittamasta yhtiölainan laskentapäivää tulevaisuuteen (max 4 kk), mutta ei tunneta käytännön tilannetta, miksi joku tekisi näin.

Huomio osakeryhmäkohtaisen tiedon tallentumisesta

Yhtiölainan osakeryhmäkohtaisista lainaosuustiedoista on huoneistotietojärjestelmässä olemassa vain viimeisimmän ilmoituksen tiedot. Jos esimerkiksi yhtiölaina merkitään päättyneeksi eikä ilmoituksen mukana tule enää osakeryhmien lainaosuustietoja, ei edellisessä ilmoituksessa ilmoitettuja lainaosuustietoja enää ole tallessa.

4.3.3 Lainavastuun poistuminen osakeryhmältä

Yleiset käsittelyperiaatteet

Lainavastuu voi poistua osakeryhmältä seuraavilla tavoilla:

- a) yhtiölaina päättyy koko taloyhtiön osalta
- a2) yhtiölaina poistuu teknisesti poistoilmoituksella
- b) osakeryhmä poistuu yhtiölainan piiristä (osakeryhmällä ei enää ole lainaosuutta kyseisestä yhtiölainasta)

A-kohta tapahtuu taloyhtiön yhtiölainan päivitysilmoituksella, jossa ilmoitetaan yhtiölainan tilaksi päätynyt. Tässä yhteydessä ilmoitettua yhtiölainan laskentapäivää pidetään päättymisen ajankohtana eli päättymispäivänä⁴.

A2-erikoistapaus: On myös mahdollista poistaa yhtiölaina teknisesti (delete). Tämä on tarkoitettu esim. virheellisesti ilmoitetun lainan poistamiseen. Tällöin ei tule päivitettyjä tietoja ja päättymispäivä on muokkaushetki.

B-kohta tapahtuu taloyhtiön yhtiölainan päivitysilmoituksella, jossa ilmoitetaan voimassa olevalle yhtiölainalle tietoja siten, että ne osakeryhmät, joilla on edelleen lainaosuuksia kyseisestä yhtiölainasta, ovat edelleen mukana ilmoituksessa. Tässä huoneistotietojärjestelmä päättelee ne osakeryhmät, joille ei enää ilmoiteta lainaosuuksia. Tällöin ilmoitettua yhtiölainan ilmoituspäivää käytetään ilmoituksesta puuttuvien osakeryhmien lainaosuuden päättymispäivänä.

Päättymisen ajankohta siis tulkitaan A-tapauksessa laskentapäivän avulla, joka voi olla menneisyydessä (1.1.1900 tai sen jälkeen), kuluva päivä tai tulevaisuudessa (korkeintaan 4 kuukautta kuluva päivä).

⁴ Päättymisajankohtana pidetään yhtiölainalle ilmoitettua laskentapäivää. Jos ilmoitus sisältäisi osakeryhmäkohtaisia poikkeavia laskentapäiviä, ei niitä käytettäisi päättymisen tulkinnassa. Ts. ei ole mahdollista ilmoittaa osakeryhmälle poikkeavaa päättymisen ajankohtaa.

päivästä eteenpäin⁵). Muissa tapauksissa (A2, B) päättymisen ajankohta tulkitaan ilmoitushetken mukaan.

Yleiset käytännön tilanteet

Seuraavaan luetteloon on kirjattu lainaosuuksien päättymisen käytännön tilanteita.

- Yhtiölaina on maksettu kokonaan pois
 - Kun taloyhtiö on maksanut yhtiölainan pois, niin se ilmoitetaan päättyneeksi. Käytännössä tämä kohdentuu lainanmaksun ajankohtaan tai edellisen kuukauden loppuun – siis lähimenneisyyteen (tai ilmoitushetkeen).
 - Mahdollinen tulevaisuuteen kohdennettu tapahtuma on kuvattu harvinaisissa tilanteissa.
- Yksittäisen osakeryhmän lainaosuus on päättynyt
 - Kun yksittäisen osakeryhmän osalta halutaan maksaa jonkin yhtiölainan lainaosuus pois, tekee taloyhtiön hallinto siitä laskelman osakkaille jollekin maksuajankohdalle. Kun lainaosuus todetaan maksetuksi, merkitään taloyhtiön kirjanpidossa lainaosuus poistuneeksi kohdistuen menneelle tai kuluvalle päivälle.
 - Tämä tieto välittyy edelleen seuraavan huoneistotietojärjestelmään tehtävän ilmoituksen yhteydessä. Käytännössä tämä tarkoittaa yhtiölainan kaikkien lainaosuuksien ilmoittamista jollakin laskentapäivällä siten, että osuutensa poismaksanut osakeryhmä ei enää esiinny ilmoitetuissa lainaosuuksissa.
 - Yhtiölainan lainaosuustieto voidaan ilmoittaa yksittäiselle osakeryhmälle erikseen, mutta ei sen kokonaan poismaksua. Tällöin taloyhtiön hallinto voisi ilmoittaa summaksi nollan, jolla ikään kuin ilmoitetaan, ettei yhtiöllä ole enää saatavaa liittyen kyseiseen osakeryhmään. Tällainen ilmoitus on kuitenkin huoneistotietojärjestelmän kannalta muutos eikä päättymisen. Ts. lainaosuuden katsotaan olevan olemassa, mutta nollan suuruisena.
 - Mahdollisia tulevaisuuteen suuntautuvia tapahtumia käsitellään harvinaisten tilanteiden osassa.

Harvinaisemmat tilanteet

- Yhtiölaina aiotaan maksaa pois (erittäin harvinainen)
 - Yhtiölainan päättymisen ilmoitetaan käytännössä lainan tosiasiallisen päättymisen jälkeen (tai samana päivänä). Teoriassa mikään ei estä ilmoittamasta päättymistä tulevaisuuteen (max 4 kk), mutta tällainen ei ole yleinen käytäntö.
- Yksittäisen osakeryhmän lainaosuus on sovittu päättymään (lähinnä kaupanteossa)
 - Yksittäisen lainaosuuden päättymisen tulevaisuuden päivälle on teoriassa mahdollista, mutta käytännössä tällaista ei tehdä. Jos kaupanteossa aiotaan maksaa lainaosuus pois, annetaan isännöitsijäntodistuksella sen antohetkellä tiedossa ollut yhtiölainan määrä. Huoneistotietojärjestelmään voidaan ilmoittaa tämä tieto. Taloyhtiön hallinto antaa erillisen laskelman lainaosuuden poismaksua varten. Tämä laskelma

⁵ 4 kk -säätö perustuu toimialan yleiseen käytäntöön, jonka mukaan isännöitsijäntodistuksen katsotaan olevan voimassa 4 kk ajan. Koska tulevaisuuteen liittyvä laskentapäivä liittyy käytännössä aina kaupantekotilanteeseen, johon tarvitaan isännöitsijäntodistus, on yhtiölainojen tietojen ilmoittaminen rinnastettu isännöitsijäntodistuksen voimassaoloon.

esitetään kaupantekotilaisuudessa ja sen mukaisesti maksetaan ostajan suorittamasta summasta (myyjä saa erotuksen itselleen⁶).

Tilanteet, jotka eivät suoranaisesti vaikuta käsittelyyn (mahdollisesti välillisesti)

- Taloyhtiö maksaa pankkilainan pois ja ottaa uuden pankkilainan toisesta pankista
 - Yhtiölaina on taloyhtiön kirjanpidossa esitetty tieto, jonka perusteella muodostetaan lainaosuudet. Yhtiölaina säilyy kirjanpidossa ennallaan, vaikka taustalla oleva pankkilaina vaihtuisi.
 - Jos taloyhtiön hallinto toimisi tässä poikkeavasti (eli päättäisi yhtiölainan ja perustaisi uuden uutta pankkilainaa varten), päädytään seuraavassa kohdassa käsiteltävään tilanteeseen.
- Taloyhtiö muuttaa kirjanpidon yhtiölainoja, esim. yhdistelee tai jakaa niitä
 - Jos olemassa olevaan yhtiölainaan yhdistetään jonkun muun yhtiölainan tiedot (aiheuttaen uudet lainaosuudet osakeryhmille), on tämä huoneistotietojärjestelmän näkökulmasta mikä tahansa yhtiölainan muutostilanne ja käsitellään kuten kohdassa 4.3.2.
 - Jos menettelyjen seurauksena syntyy uusi yhtiölaina tai jokin yhtiölaina lakkaa, palautuvat nämä lukujen 4.3.1 ja 4.3.3 tilanteisiin.

4.3.4 Osakeryhmäkohtaisen lainavastuun muodostuminen Porelle

Taloyhtiö voi ilmoittaa kunkin yhtiölainan ja siihen kuuluvat lainaosuudet erikseen. Vaihtoehtoisesti taloyhtiö voi summata yhtiölainat yhteen ja ilmoittaa ne huoneistotietojärjestelmään yhtenä summana, jolloin myös lainaosuudet ilmoitetaan summina. Tässä kuvataan, miten yhdelle osakeryhmälle ilmoitetut useat lainaosuudet ilmoitetaan edelleen positiiviseen luottotietorekisteriin yhtenä lainavastuutietona.

Oletetaan, että taloyhtiö ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään erikseen kahta yhtiölainaa, jotka koskevat jotakin tiettyä osakeryhmää. Jos edelleen oletetaan, että kumpaakin yhtiölainaa ylläpidetään taloyhtiön kirjanpidossa samaan tahtiin, on tilanne melko yksinkertainen: on kaksi lainaosuutta, jotka on laskettu samalle laskentapäivälle. Tällöin tarvitsee ainoastaan laskea yhteen kaksi lainaosuutta yhdeksi osakeryhmäkohtaiseksi lainavastuuksi.

Jos kuitenkin yhtä yhtiölainaa pidetään yllä eri tahtiin kuin toista yhtiölainaa, niin tällöin eri yhtiölainoilla on eri laskentapäivät huoneistotietojärjestelmässä. Tässä tilanteessa huoneistotietojärjestelmä ilmoittaa positiiviselle luottotietorekisterille myöhäisimmän laskentapäivän ja lainaosuuksien summan. Positiiviselle luottotietorekisterille näkyy siis aina vain yksi laskentapäivä, vaikka huoneistotietojärjestelmässä niitä olisi useita.

Mikäli johonkin summattavista yhtiölainoista tulee muutos, näkyy se muutoksena myös niistä laskettavalle Porelle ilmoitettavalle luottovastuulle. Mikäli yhtiölainoja on useita, niin jonkin uuden yhtiölainan syntyminen tai olemassa olevan lakkaaminen näkyy Porelle vain summan muutoksena, jos osakeryhmällä on olemassa koko ajan vähintään yksi lainaosuus. Vasta kun viimeinenkin lainaosuus poistuu, ilmoittaa huoneistotietojärjestelmä lainavastuun päättyneen kyseisen osakeryhmän osalta.

Edelleen on muistettava, että osakeryhmän lainavastuu saattaa poistua joltain henkilöltä muustakin syystä kuin osakeryhmän lainavastuun päätymisen takia; esimerkiksi kun henkilön omistus osakeryhmästä päättyy.

⁶ Jos myyjällä on asuntolainaa, maksetaan tämä myös pois tai sitä vastaava summa talletetaan pankin erilliselle tilille.

4.4 Vastikkeiden käsittely

Huoneistotietojärjestelmä tuottaa lainavastuutiedon lisäksi tiedon pääomavastikkeiden määrästä. On huomattava, että lainavastuu on ensisijainen tieto ja pääomavastike täydentävä tieto. Jos osakeryhmällä ei ole lainavastuuta, niin silloin ei tuoteta pääomavastiketta lainkaan.

Tässä luvussa esitellään vastiketietojen käsittelyä osakeryhmän yhden taloyhtiön määrittämän vastikkeen näkökulmasta. On huomattava, että

- Porelle muutos voi tapahtui muistakin syistä, esimerkiksi jos osakeryhmän omistus muuttuu
- Porelle raportoitava pääomavastike voi koostua useasta taloyhtiön ilmoittamasta pääomavastikkeesta.

Tässä käsittely kuvataan kuitenkin yksittäisen vastikkeen käsittely osakeryhmätasolla, koska se on huoneistotietojärjestelmän käsittelyn taso vastiketiedolle.

4.4.1 Pääomavastiketiedon syntyminen osakeryhmälle

Johdanto vastikkeisiin

Taloyhtiöllä on erilaisia vastikkeita ja käyttökorvauksia, jotka määräytyvät pääsääntöisesti yhtiöjärjestyksen mukaan. Yhtiökokous voi myös yksimielisesti sopia vastikkeista. Taloyhtiön hallinto ilmoittaa vastikkeet huoneistotietojärjestelmään ja määrittää mihin vastikelajiin se kuuluu:

- Hoitovastike
- Pääomavastike
- Etukäteen kerättävä kunnossapitovastike
- Tonttivastike.

Huoneistotietojärjestelmään ei ilmoiteta sellaisia käyttökorvauksia kuten saunavuoromaksu tai pyykkitupamaksu. Taloyhtiön hallinnon pitää tulkita, miten se käsittelee esimerkiksi vesimaksut. Kyseessä on vastikkeen kaltainen käyttökorvaus, josta on yleensä omat määräykset yhtiöjärjestyksessä. Jos taloyhtiö tulkitsee vesimaksun hoitovastikkeen luonteiseksi, se voi ilmoittaa tiedon huoneistotietojärjestelmään (mikä olisi todennäköisesti osakkaalle mielekästä, koska tällöin osakas näkisi kaikki jatkuvasti perittävät maksut yhdestä paikasta). Toisaalta taloyhtiön hallinto voi tulkita vesimaksun käyttökorvaukseksi, jolloin sitä ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.

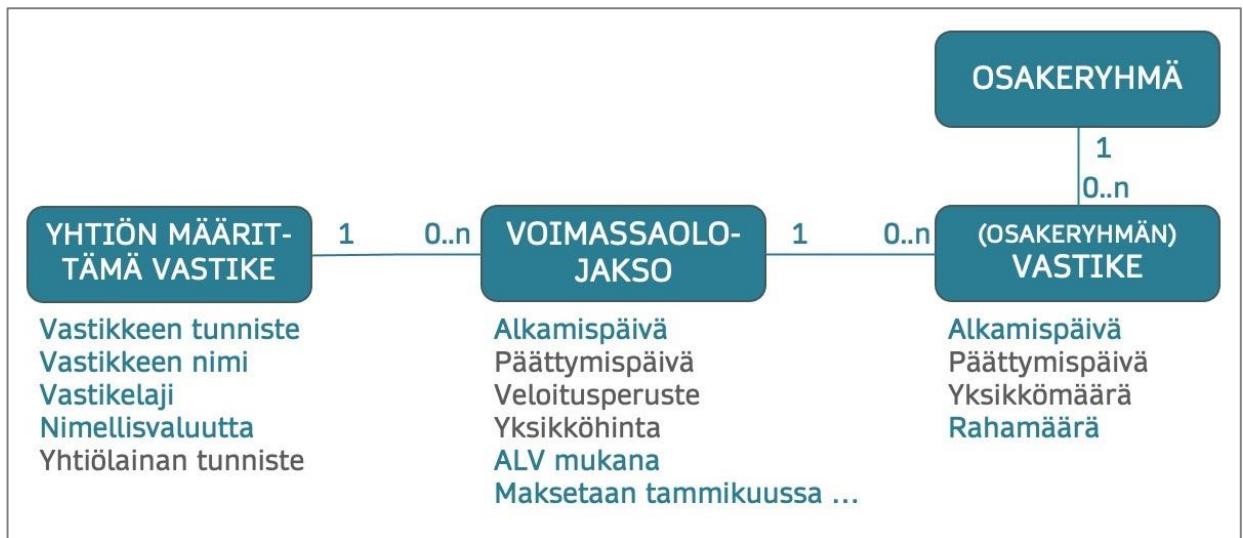
Vastikkeet ilmoitetaan joko yksitellen sellaisina kuin taloyhtiö niitä muutenkin käsittelee tai vastikelajikohtaisina summina. Vastikkeet ilmoitetaan huoneistotietojärjestelmään aina suunnitelman mukaisina (yhtiökokouspäätöksen mukaisina osakeryhmittäin ilmoitettuina). Huoneistotietojärjestelmästä siis ei ilmene esimerkiksi vastikerästejä, koska tällaista reskontratietoa ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.

Huoneistotietojärjestelmä välittää positiiviselle luottotietorekisterille vain pääomavastikkeita osakeryhmittäin summattuna.

Lain mukaan tiedot pitää ilmoittaa kuukauden sisällä vastikkeista päättävän yhtiökokouksen jälkeen. Yhtiökokous voi kuitenkin valtuuttaa hallituksen perimään tarvittavat vastikkeet. Myös tässä tilanteessa vastikkeiden muutokset tiedetään yhtiökokouksen yhteydessä. Valtuutuksen avulla hallitus voi muuttaa vastikkeiden määriä ilman ylimääräisen yhtiökokouksen kutsumista koolle.

Vastikkeiden tietomalli ja tyypilliset tilanteet

Huoneistotietojärjestelmän tietomalli vastikkeille on kuvattu alla olevassa kaaviossa:



Yhtiön määrittämä vastike on vastikkeen ”staattinen tieto” eli lähinnä minkä niminen vastike on ja mihin vastikelajiin se kuuluu. Käytännössä kaikki suomalaiset taloyhtiöt käsittelevät kirjanpidossaan vastikkeet euroina.

Yhtiötasoiselle vastikkeelle ilmoitetaan voimassaolojaksoja, joiden käyttäytymistä kuvataan kohdassa 4.4.2 tarkemmin. Yleensä uudet vastikkeen veloitusperusteet määrätään astumaan voimaan yhtiökokouksen jälkeen toistaiseksi voimassa olevina kunnes seuraavana vuonna määrätään uudet vastikkeet. Vastike on useimmiten arvonlisäveroton, mutta vastike voidaan määrittää myös arvonlisäverolliseksi. Huoneistotietojärjestelmään ei tallenneta arvonlisäverokantaa eikä vastikkeen rahamääriä erotella veron mukaan, vaan on olemassa vain tieto siitä, sisältyykö arvonlisävero summaan vai ei.

Vastikeperusteista lasketaan kullekin osakeryhmälle sille kuuluva vastikkeen kuukausittain perittävä rahamäärä. Osakeryhmäkohtaisen vastikkeen alkamis- ja päätymispäivät ovat normaalisti samat kuin yhtiötasoisella voimassaolojaksolla. Osakeryhmälle voidaan kuitenkin ilmoittaa poikkeavia voimassaolojaksoja (ks. ajallinen käsittely kohdassa 4.4.2).

Harvinaiset tilanteet

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

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

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

Huoneistotietojärjestelmä purkaa tiettyinä kuukausina maksettavat vastikkeet määriteltyjen kuukausien mukaisiksi voimassaolojaksoiksi positiiviselle luottotietorekisterille. Tällöin positiivisen luottotietorekisterin ei tarvitse tietää mitään kuukausittaisista määrittelyistä, mutta asiakaskysymysten kannalta on hyvä tietää, että tällainen määrittely voi aiheuttaa runsaasti voimassaolojaksoja luottotietorekisteriin saapuviin vastiketietoihin. Käsittelyä on kuvattu esimerkeillä luvussa 4.4.2 kohdassa harvinaiset tilanteet.

Vastikkeen ja lainavastuun riippuvuus toisistaan

Tyypillisesti jokaisella yhtiölainalla on osakeryhmäkohtaisesti olemassa lainaosuus (lainavastuu) ja pääomavastike. Kuitenkin pääomavastike ja lainavastuu voivat elää ajallisesti toisistaan poikkeavasti, esimerkiksi:

- Taloyhtiö kiirehtii ilmoittamaan pääomavastikkeen varsin nopeasti, mutta ilmoittaa yhtiölainaan liittyvät osakeryhmäkohtaiset lainavastuut vasta seuraavan yhtiökokouksen yhteydessä. (Yhtiökokous on voinut aiemmin valtuuttaa hallituksen perimään pääomavastiketta heti jokin hankkeen päätyttyä).
- Lainaosuudet lasketaan osakkaiden tiedoksi, mutta pääomavastikkeet määrätään vasta seuraavassa yhtiökokouksessa.
- Yhtiökokous voi päättää, että pääomavastiketta ei peritä jonain tiettyinä ajanjaksona, vaikka yhtiölainaa on vielä jäljellä.
- Yhtiölainan päättyessä tiedot saatetaan ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään eritahtisesti samaan tapaan kuin yhtiölainan alkaessakin.

Lisäksi koska yksittäisistä pääomavastikkeista lasketaan osakeryhmäkohtaisia summia, on lopputuloksesta vaikea seurata taustalla olevien pääomavastikkeiden ja niitä vastaavien lainaosuuksien tilanteita.

4.4.2 Pääomavastiketiedon ajallisen ilmoittamisen ohjeet taloyhtiöille

Yleiset yhtiötasoiset käsittelyperiaatteet

Kullekin yhtiön määrittämälle vastikkeelle taloyhtiö ilmoittaa ajallisesti muuttuvat tiedot voimassaolojaksoina. Voimassaolojaksolle on ilmoitettava vähintään voimassaolon alkamispäivä. Jos päättymispäivää ei ilmoiteta, katsotaan, että vastikkeen voimassaolojakso on voimassa toistaiseksi. Tällöin voidaan ilmoittaa peräkkäisiä vastikkeen voimassaoloajallisia ilmentymiä. Esimerkki:

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

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

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

Osakeryhmäkohtainen käsittely

Normaalisti osakeryhmäkohtaisen vastikkeen voimassaoloajan tieto on sama kuin yhtiötasoisella voimassaoloajaksolla. Jos kuitenkin on tarve ilmoittaa osakeryhmälle poikkeava ajanjakso, voidaan se ilmoittaa⁷. Esimerkki, pääomavastikkeen tilanne:

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

Osakeryhmäkohtaiset vastikkeiden voimassaoloajat on kuitenkin tehtävä seuraavien vaatimusten puitteissa:

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

Erikoistapaus: ylimääräinen vastike

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

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

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

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

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

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

⁷ Tällä hetkellä osakeryhmäkohtaisen poikkeuksen käsittely on mahdollista isännöintijärjestelmien rajapinnan kautta. Sen sijaan Maanmittauslaitoksen asiointipalvelun kautta ei voi ilmoittaa osakeryhmäkohtaisia poikkeavia voimassaoloajaksia.

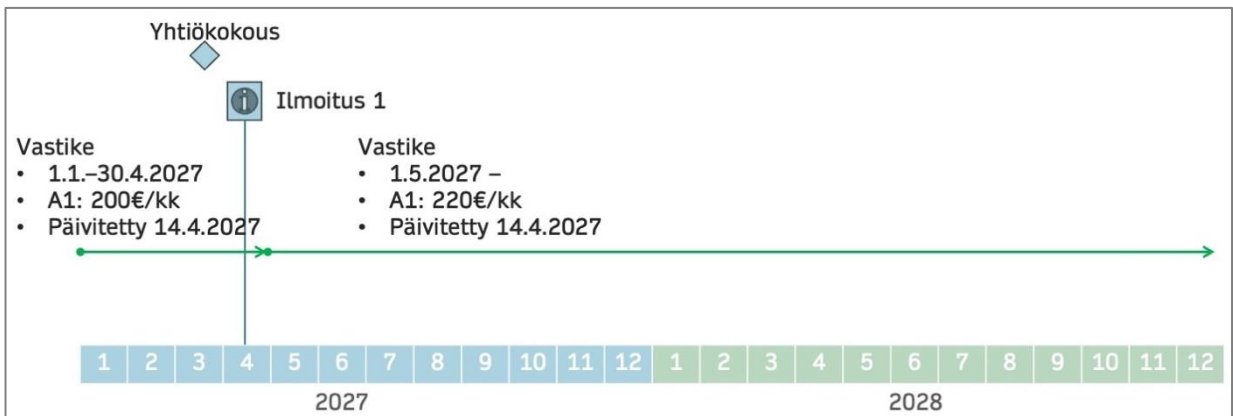
Vastikkeiden voimassaolojaksojen ilmoittamisen suositus taloyhtiöille

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

4.4.3 Pääomavastiketiedon ajallinen näkyminen esimerkkien avulla

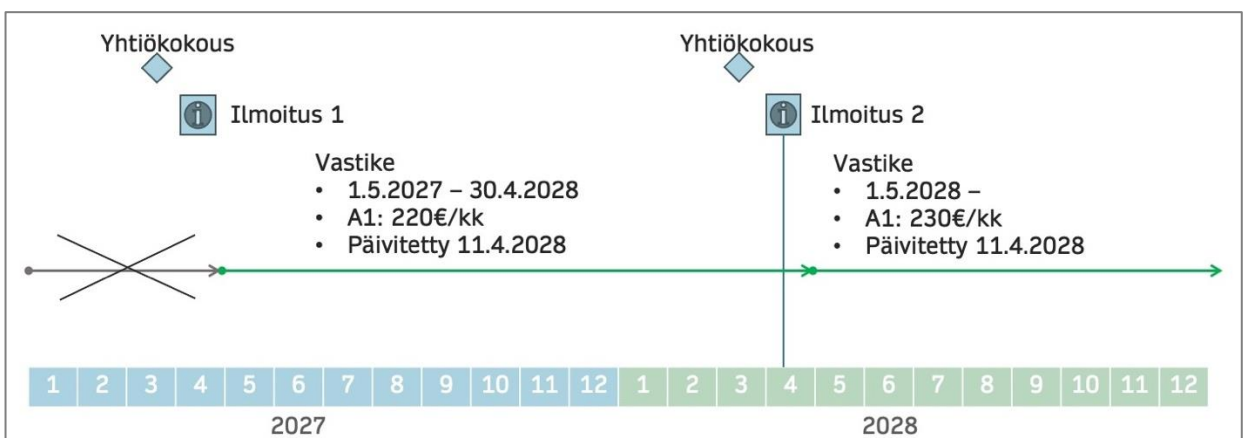
Tyypillinen yhtiötasoinen käsittely

Seuraavassa kuvataan käsittely yhden vastikkeen avulla. Alkutilanteessa taloyhtiö ilmoittaa tietoja ensimmäisen kerran vuoden 2027 yhtiökokouksen yhteydessä. Esimerkissä pääomavastike on ollut osakeryhmälle A1 alkuvuonna 200 €/kk ja se nousee toukokuun alusta määrään 220 €/kk.



Jos ilmoitushetki on huhtikuun puolella välin, saadaan osakeryhmälle kaksi voimassaolojaksoa: ensimmäinen on voimassa huhtikuun loppuun asti ja toinen toukokuun alusta toistaiseksi.

Kun seuraavana vuonna pääomavastike nousee määrään 230 €/kk, ilmoittaa taloyhtiö jälleen kaksi tietoa: 1.5.2027 lähtien voimassa olevalle pääomavastikkeelle ilmoitetaan muuttunut päättymispäivä 30.4.2028 ja sen lisäksi uusi pääomavastikkeen voimassaolojakso 1.5.2028 alkaen:

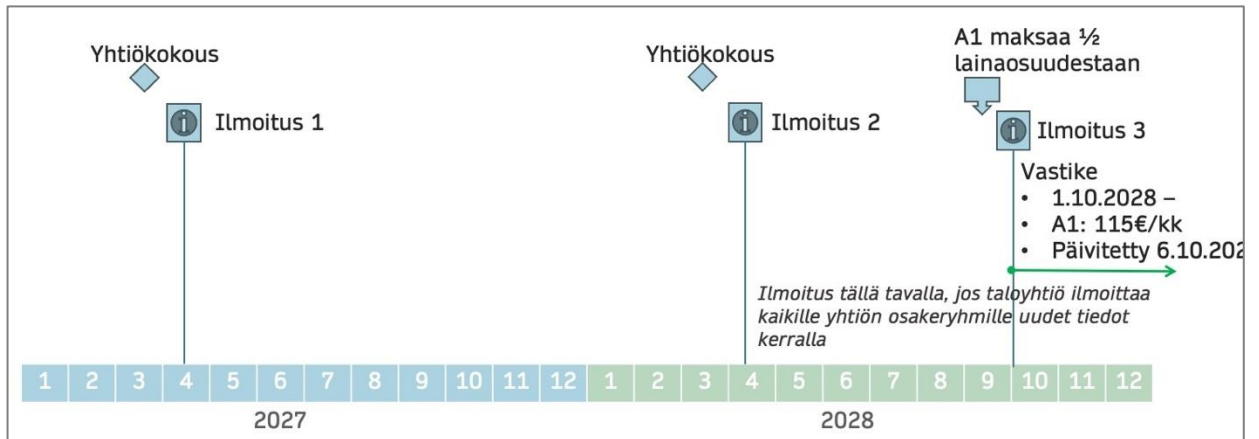


⁸ Menneiden voimassaolojaksojen tietoja ei myöskään luovuteta huoneistotietojärjestelmästä muualle.

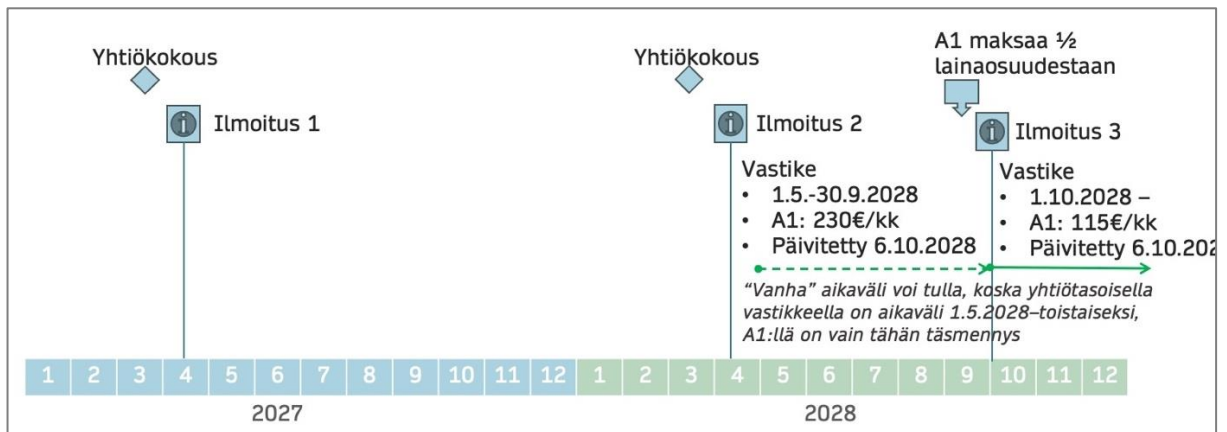
Taloyhtiö ei ilmoita enää "vanhentunutta" voimassaolojaksoa 1.1.-30.4.2027.

Osakeryhmäkohtainen poikkeava ajanjakso

Edellisissä esimerkeissä koko yhtiölainan käsittely tapahtuu vuosittain. Yhtiölaina voi kuitenkin alkaa tai päättyä yhtiökokousten välissäkin. Lisäksi voi tapahtua osakeryhmäkohtaisia muutoksia. Esimerkiksi osakeryhmän A1 omistaja maksaa puolet yhtiölainaosuudestaan pois, jolloin myös pääomavastike pienenee puoleen aiemmasta 1.10.2028 lähtien:



Tällöin yhtiötasoiselle tiedolle (ja muille osakeryhmille) ei tule muutosta tietoihin, mutta yhdelle osakeryhmälle muodostuu kaksi poikkeavaa voimassaolojaksoa: 1.5.-30.9.2028 230 €/kk ja 1.10.2028-toistaiseksi 115 €/kk:



Harvinaiset tilanteet

Pääomavastike on lähes aina kuukausittain perittävä vastike. Huoneistotietojärjestelmässä voidaan kuitenkin määritellä vastike siten, että sitä peritään vain joinain kalenterikuukausina. Koska taloyhtiöitä on noin 90 000, niin teoriassa joukossa voi olla yksi tai kaksi taloyhtiötä, joilla olisikin käytössä tällainen joinain kuukausina perittävä vastike.

Huoneistotietojärjestelmä purkaa tiettyinä kuukausina voimassa olevan vastikkeen voimassaolojaksosiksi, jolloin positiiviselle luottotietorekisterille näkyy tällöin vain lukuisa määrä voimassaolojaksoja.

Esim. yhtiölainaa lyhennetään pankille kaksi kertaa vuodessa ja taloyhtiö päättää, että vastiketta kerätään myös kaksi kertaa vuodessa. Oletetaan, että taloyhtiöllä on kaksi pääomavastiketta, joista toista peritään huoneistolta A1 joka kuukausi 100 €/kk ja toista vain touko- ja marraskuussa 800 €/kk. Tällöin huoneistotietojärjestelmä muodostaa yhdelle kalenterivuodelle seuraavat summatut vastikejaksot:

- 01.01.-30.04.2028 100 €/kk
- 01.05.-31.05.2028 900 €/kk
- 01.06.-31.10.2028 100 €/kk
- 01.11.-30.11.2028 900 €/kk
- 01.12.-31.12.2028 100 €/kk

Huoneistotietojärjestelmä purkaa tiettyinä kuukausina voimassa olevia vastikkeita kuluvan kalenterivuoden ja seuraavan kalenterivuoden ajalle.

- Aikajaksojen muodostaminen tehdään seuraavan kalenterivuoden loppuun saakka. Viimeisellä esitettävällä jaksolla on päättymispäivä, jos seuraavan kalenterivuoden vaihteeseen muodostuvalla jaksolla on päättymispäivä.
- Syy: Vain joinain kuukausina maksettavat vastikkeet aiheuttaisivat vastikejaksojen loputtoman muodostumisen. Logiikkaa muodostettaessa sovittiin, että myös pitkälle tulevaisuuteen ilmoitettujen määräaikaisten joka kuukausi maksettavien vastikkeiden esittäminen katkaistaan samaan kohtaan.
- Tarkennus: Sekä ensimmäinen että viimeinen aikajakso tulostetaan kokonaisuudessaan vastikkeille ilmoitettujen voimassaolojaksojen ja maksukuukausien mukaan. Hakuhetki sisältyy ensimmäiseen aikajaksoon. Yleensä jakson alkamispäivä on aikaisempi kuin hakuhetken päivä. Kalenterivuoden viimeinen päivä sisältyy viimeiseen aikajaksoon, mutta aikajakson päättymispäivä voi olla myöhäisempi kuin kalenterivuoden viimeinen päivä.

4.4.4 Pääomavastiketiedon poistuminen osakeryhmältä

Vastike poistuu pääsääntöisesti siten, että viimeisimmän voimassaolojakson päättymispäivä saavutetaan, minkä jälkeen vastike ei ole enää voimassa. Logiikka on sama yhtiötasoiselle vastikkeelle ja osakeryhmäkohtaiselle tiedolle:

- Tietylle vastikkeelle ei enää ole yhtiötasoisista voimassaolojaksoa
- Osakeryhmä ei enää kuulu vastikkeeseen määriteltyihin osakeryhmiin (jostain voimassaolojaksosta lähtien).

Näiden lisäksi vastike voidaan poistaa (delete), mikä on tarkoitettu tilanteeseen, jossa on muodostettu virheellisesti vastike tai jotakin vastiketta ei enää tulla ilmoittamaan koskaan taloyhtiössä.

4.4.4 Osakeryhmäkohtaisen pääomavastiketiedon muodostuminen Porelle

Vastiketieto muodostuu osakeryhmälle positiivisen luottotietorekisterin aineistoon vain jos kyseisellä osakeryhmällä on lainavastuita. Jos lainavastuita ei ole, ei vastiketietoja tuoteta. Jos lainavastuu on olemassa, muodostetaan voimassa oleva ja mahdolliset tulevat vastikkeet aineistoon. Jos vastikkeita ei ole, niin silloin ei vastikkeiden kenttiä muodosteta.

Jos osakeryhmällä on lainavastuita ja vastikkeita, niin vastikkeiden muutos aiheuttaa osakeryhmän tietojen poiminnan siirtoaineistoon.

4.5 Miten vastaavat tiedot näkyvät huoneistotietojärjestelmässä

Huoneistotietojärjestelmän tietoja voidaan tarkastella rajapintapalvelujen ja Maanmittauslaitoksen sähköisen asiointin kautta (käyttöliittymä). Seuraavissa aliluvuissa tarkastellaan pääasiassa käyttöliittymän kautta tapahtuvaa tarkastelua, ja ainoastaan tietopalvelujen kohta on kuvattu rajapintapalvelujen näkökulmasta.

Isännöintijärjestelmien tai muiden taloyhtiön hallinnon järjestelmien kautta on mahdollista tarkastella tietoja samaan tapaan kuin huoneistotietojärjestelmän sähköisen asiointin käyttöliittymästä käsin.

Kolmannen osapuolen järjestelmillä kuitenkin saattaa olla lisäominaisuuksia, muunlaisien käyttäjäroolien tukea ja lisätietoja, joita huoneistotietojärjestelmässä ei ole. Usein tiedot tuotetaan jostain tällaisesta järjestelmästä huoneistotietojärjestelmään, joten niissä voi olla tietoa, jota ei ole vielä välitetty huoneistotietojärjestelmään.

Toisaalta osa taloyhtiön hallinnon käyttämistä järjestelmistä saattaa myös hakea tietoa huoneistotietojärjestelmästä, jolloin niissä on tarkasteltavana viimeisimmän hakuhetken mukainen tilanne.

Luotonantajat eivät saa suoraan sellaisia tietoja, joita välitetään positiiviselle luottotietorekisterille. Sen sijaan luotonantajat voivat käyttää tietopalvelujen rajapintapalveluita.

4.5.1 Taloyhtiön hallinnolle

Taloyhtiön hallinto kuten isännöinti voi tarkastella ja ilmoittaa kaikkia positiiviselle luottotietorekisterille välittyviä tietoja. Taloyhtiön hallinto näkee kaikki yhtiötasoiset ja osakeryhmätasoiset tiedot. Tiedot nähdään sillä tarkkuustasolla, jolla taloyhtiön hallinto on ne ilmoittanut huoneistotietojärjestelmään:

- Yhtiölainat nähdään yksittäin (ei pelkästään summina) ja jokaisen osakeryhmän poikkeavat laskentapäivät huomioiden.
- Vastikkeet nähdään yksittäin (ei pelkästään summina) ja jokaisen osakeryhmän poikkeavat voimassaolojaksot huomioiden. Taloyhtiön hallinto näkee kaikki vastikkeet, ei pelkästään pääomavastikkeita.

4.5.2 Osakkaalle

Osakas voi tarkastella tietoja samalla tarkkuustasolla kuin taloyhtiön hallintokin, mutta vain omistamiensa osakeryhmien tietojen osalta⁹.

4.5.3 Tietopalvelujen käyttäjälle

Tietopalvelun rajapintapalveluihin on saatavissa tiedot kaikista valituista osakeryhmistä. Tiedot luovutetaan summatasolla, ts. osakeryhmäkohtainen summa lainavastuista ja osakeryhmäkohtaiset summatason vastiketiedot vastikelajeittain. Tietopalveluissa muodostetaan osakeryhmän vastikejaksot samalla tavalla kuin positiiviselle luottotietorekisterille.

4.5.4 Tietojen näkyvyys ajallisesti ja omistustiedon mukaan

Tiedot isännöinnille, osakkaille ja tietopalveluissa näkyvät riippumatta siitä, onko omistus sähköisenä omistusmerkintänä vai paperiseen osakekirjaan perustuvana osakeluettelon merkintänä.

Vastiketiedoista näkyvät isännöinnille ja osakkaille kaikki voimassa olevat ja tulevat tiedot siltä osin, kun tiedot on saatu huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiön hallinto voi lisäksi tarkastella menneitä ajanjaksoja. Vain voimassa olevat yhtiölainat näkyvät osakkaalle. Isännöinti voi tarkastella myös päättyneitä yhtiölainoja.

Tietopalveluissa ajallinen näkyminen eroaa, koska lähtötiedoista muodostetaan summatason tietoa samaan tapaan kuin positiiviselle luottotietorekisterillekin. Tällöin esim.

- joinain kuukausina voimassa olevat vastikkeet ”puretaan auki” kuluvan ja seuraavan vuoden osalta
- vastikkeiden voimassaolojaksot limitetään summia muodostettaessa
- yhtiölainan lainavastuulle muodostetaan aikaisin ja viimeisin laskentapäivä.

⁹ Osakas näkee vain ns. valmiiksi merkityt tiedot. Taloyhtiön hallinto voi tallentaa tietoja keskeneräisenä, mutta keskeneräiset tiedot eivät näy osakkaalle eivätkä välity positiiviselle luottotietorekisterille.

4.6 Oikaisu- ja selvityspyyntöjen hallinta

Tätä kirjoitettaessa oikaisu- ja selvityspyyntöjen hallinnan prosessin määrittely on kesken. Seuraavaa tiedetään huoneistotietojärjestelmän ja positiivisen luottotietorekisterin yhteistyöstä liittyen oikaisupyyntöihin:

- Mikäli positiivinen luottotietorekisteri saa oikaisupyynnön, joka liittyy huoneistotietojärjestelmän tietoihin, on sovittu menettely, jolla oikaisupyyntö eskaloidaan Maanmittauslaitoksen puolelle.
- Maanmittauslaitos saattaa saada myös suoraan oikaisuvaatimuksen liittyen huoneistotietojärjestelmän tietoihin. Lähtökohtaisesti tämä on oikaisuvaatimuksen tekijän ja Maanmittauslaitoksen (sekä mahdollisesti esim. taloyhtiön hallinnon) välinen asia eikä sen tietoja näytetä tietopalveluissa eikä positiiviselle luottotietorekisterille lähetettävissä tiedoissa.

Toistaiseksi ei ole sovittu, mitä tehdään tilanteessa, jossa taloyhtiön hallintoa ei saada korjaamaan selvästi vanhentunutta tai virheellistä tietoa.