

© MAANMITTAUSLAITOS, HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ

KEHITYSKUMPPANIEN KÄYTTÖÖN

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

Konseptikuvaus

Huoneistotietojärjestelmä

Rakennus- ja huoneistotiedot

1. JOHDANTO	1
1.1 TÄMÄN DOKUMENTIN TARKOITUS	1
1.2 DOKUMENTIN SISÄLLÖSTÄ	1
1.3 SISÄLLÖN RAJAUKSIA	1
2. YLEISTÄ ERI JÄRJESTELMIEN RAKENNUSTIEDOISTA.....	2
2.1 KAUPPAREKISTERI JA HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ	2
2.2 RAKENNUSVALVONTA JA RYHTI-JÄRJESTELMÄ	3
2.3 KIINTEISTÖVEROTUKSEN TIEDOT RAKENNUKSISTA	3
2.4 HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN JA RYHTI:N TIETOJEN VASTAAVUUS	3
2.5 TALOYHTIÖN MAHDOLLISUUS VAIKUTTAA RAKENNUSTIETOIHIIN	4
3. RAKENNUKSIIN LIITTYVIEN TIETOJEN KÄSITTELY TALOYHTIÖSSÄ.....	5
3.1 VELVOLLISUUDET JA SUOSITUKSET	5
3.2 RAKENNUSVALVONNAN LUVAT	6
4. PYSYVÄT RAKENNUSTUNNUKSET HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSSÄ	7
4.1 PYSYVIEN RAKENNUSTUNNUSTEN HALLINTA TIETOMALLISSA	7
4.2 PRT-EHDOKKAIDEN MUODOSTAMINEN	7
4.3 PRT-LIITTÄMISEN TEKEMINEN	8
4.4 PRT-TIETOJEN KÄYTTÖ	8
4.5 PRT-EHDOTUSTEN MUUTOKSET JA PRT-LIITTÄMISTEN MUOKKAAMINEN	9
5. RAJAPINNAN KAUTTA KÄYTTÄMINEN	10
5.1 PRT-TIETOJEN KÄYTTÖ	10
5.2 PRT-LIITTÄMISEN TEKEMINEN JA POISTAMINEN	10
6. PYSYVÄT HUONEISTOTUNNUKSET HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSSÄ	12

Muutoshistoria

Versio	Päiväys	Muutoksen kuvaus
1.0	25.5.2026	Ensimmäinen julkaistava versio.

1. Johdanto

1.1 Tämän dokumentin tarkoitus

Huoneistotietojärjestelmässä on ollut sen perustamisesta lähtien rakennus- ja huoneistotietoja perustuen taloyhtiön yhtiöjärjestykseen. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksessä toteutetaan mahdollisuus tarkastella myös pysyviä rakennustunnuksia. Käytännössä tämä tarkoittaa näkyvyyttä rakennusvalvonnan mukaisiin rakennus- ja huoneistotietoihin.

Tämän dokumentin tarkoitus on antaa perustiedot rakennusten ja huoneistotietojen käsittelystä huoneistotietojärjestelmässä sekä erityisesti siitä, kuinka pysyviä rakennustunnuksia voidaan soveltaa huoneistotietojärjestelmän yhteydessä.

1.2 Dokumentin sisällöstä

Tämän dokumentin toisessa luvussa kuvataan rakennus- ja huoneistotietojen yhtäläisyydet ja erot eri rekistereissä ja järjestelmissä. Eroavaisuudet on hyvä tuntea, koska se auttaa ymmärtämään, miksi rakennustietojen yhdistäminen eri järjestelmien kesken ei ole triviaalia.

Kolmannessa luvussa tarkastellaan rakennustietojen ylläpitoa taloyhtiöissä. Neljännessä luvussa esitellään pysyvien rakennustunnusten käyttö huoneistotietojärjestelmän oman toiminnallisuuden kautta. Viidennessä luvussa kuvataan, miten käyttö voidaan tehdä taloyhtiön hallinnon käyttämien järjestelmien rajapintojen avulla.

Pysyviä huoneistotunnuksia ei vielä kyetä yhdistämään huoneistotietojärjestelmän käyttämiin huoneistoihin. Kuudennessa luvussa annetaan ennakkotietoa pysyvien huoneistotunnusten käytön mahdollisuuksista.

1.3 Sisällön rajauksia

Tämä dokumentti kuvaa käsitteellisellä ja loogisella tasolla rakennustietojen käsittelyä huoneistotietojärjestelmässä. Sen sijaan tässä ei kuvata yksityiskohtaisia teknisiä ratkaisuja kuten rajapintakuvauksia.

Tämä dokumentti ei käsittele mm. seuraavia rakennustietoihin liittyviä asioita:

- Asunto-osakeyhtiöiden yleinen toimintatapa ja huoneistotietojärjestelmän perusteet – nämä on kuvattu HTJ-yleiskuvauksessa.
- Huoneistotietojärjestelmän kunnossapito- ja muutostyötiedot – nämä on kuvattu KUMU-konseptikuvauksessa.
- Huoneistotietojärjestelmän käyttämien rakenteisen yhtiöjärjestyksen muutostilanteet – nämä on kuvattu Taloyhtiön erikoistilanteet -konseptikuvauksessa.
- RYHTI:n tietomalli ja tietosisältö – nämä on kuvattu RYHTI:n omalla sivustolla.

2. Yleistä eri järjestelmien rakennustiedoista

Rakennus- ja huoneistotietoja on aikojen saatossa kuvattu eri tarkoituksiin eri lähtökohdista. Rakennusten suunnittelun ja rakennusvalvonnan näkökulmasta kyse on jonkin fyysisen rakennuksen ja sen tilojen suunnittelusta ja rakentamisesta.



Huoneistotietojärjestelmä ja kaupparekisteri puolestaan lähestyvät asiaa loogisen ja juridisen näkökulman kautta. Taloyhtiön rakennukset ja huoneistot yksilöidään yhtiöjärjestyksessä ja niitä voidaan hallita osakeryhmien omistuksen perusteella.

Vaikka äkkiseltään tuntuisi siltä, että nämä kaksi näkökulmaa kuvaavat samaa asiaa, niin niistä on tallennettu tietoja eri tavalla eikä eri lähteiden tietojen yhdistäminen käy kovinkaan suoraviivaisesti.

2.1 Kaupparekisteri ja huoneistotietojärjestelmä

Kun taloyhtiö perustetaan, määritellään sille yhtiöjärjestys. Osana yhtiöjärjestystä on huoneistosiselelmä, jossa kuvataan taloyhtiön huoneistoja, autopaikkoja ja muita tiloja sekä yhtiön rakennuksia¹. Alun perin koko yhtiöjärjestys on ollut tekstidokumentti. Kun huoneistotietojen käsittelyä ryhdyttiin sähköistämään, määriteltiin selitelmäosalle sähköinen muoto, joka kuvaa selitelmän käsitteet rakenteellisesti.

Huoneistotietojärjestelmän tiedot perustuvat kaupparekisterin tapaan kuvata taloyhtiön rakennukset ja tilat yhtiöjärjestyksen kautta. Se kuvaa, mitä loogisia ja juridisia tiloja on olemassa. On huomattava, että taloyhtiö voidaan perustaa kaupparekisteriin pelkän osakeyhtiön tavoitetilan kuvauksena – siis siten, että vielä ei ole edes olemassa rakennusten varsinaisia suunnitelmiakaan². Yhtiöjärjestyksen huoneistosiselelmä kuvaa vain sen, mitä osakeyhtiön tiloja on olemassa ja miten ne liittyvät (loogisiin) rakennuksiin ja mitä alueita osakeyhtiön hallinnassa on. Yhtiöjärjestyksen pääasiallinen tehtävä on kuvata, mitä tiloja eri osakeryhmillä voidaan hallita.

Rakenteistetussa yhtiöjärjestyksessä kuvataan taloyhtiön alueet, rakennukset, osakeryhmät ja tilat (huoneistot, autopaikat ja muut tilat). Rakennukset ovat tässä kontekstissa lähinnä kohteita, joihin eri tilat yhdistetään. Kun taloyhtiö perustetaan, rakennukset voi ilmoittaa täysin riippumattomasti fyysisistä rakennuksista. Niitä ei välttämättä edes ole yhtiötä perustettaessa. Tietorakenteeseen ei kuulu pysyvää rakennustunnusta eikä muuta tapaa viitata fyysisiin rakennuksiin kuin rakennukseen liittyvät osoitteet. Rakennuksia ei myöskään kohdisteta tietomallissa yksittäisille alueille kuten kiinteistöille tai määräaloille.

Yhtiöjärjestyksessä ei välttämättä kuvata kaikkia yhtiön rakennuksia, etenkin jos esimerkiksi jossain apurakennuksessa ei ole lainkaan osakeryhmillä hallittavia tiloja.

¹ Ainakin ne tilat, joita hallitaan osakeryhmillä, ja ne rakennukset, joihin luetellut huoneistot kuuluvat.

² On huomattava, että uusi yhtiö saatetaan perustaa jollain huoneistomäärällä ja todellisuudessa rakennetaan eri määrä huoneistoja. Jolloin myöhemmin (esim. ennen myynnin aloittamista) tehdään yhtiöjärjestyksimuutoksen kautta toteutettava huoneistosiselelmä.

Huoneistotietojen osalta kyse on varsinkin siitä, että kyetään osoittamaan mitä tiloja milläkin osakeyhtymällä voidaan hallita. Sen lisäksi yhtiöjärjestykseen voidaan määritellä yhtiön hallinnassa olevia tiloja, mutta ainakin vanhoissa yhtiöjärjestyksissä näin on harvoin tehty. Yhtiöjärjestyksen huoneistot ovat myös loogisia ja juridisia eikä niitä kohdisteta pysyviin huoneistotunnuksiin.

2.2 Rakennusvalvonta ja RYHTI-järjestelmä

RYHTI-järjestelmään on koottu rakennusten ja huoneistojen tiedot kuntien rakennusvalvonnasta. Nämä tiedot perustuvat rakennus- ja toimenpidelupiin. RYHTI-järjestelmää on edeltänyt väestötietojärjestelmän yhteydessä ollut rakennus- ja huoneistorekisteri (RHR), joka on otettu RYHTI:n pohjatieliksi. RYHTI:n tietomalli on laajempi, joten jatkossa rakennuksista ja huoneistoista on yksilöidämpää tietoa kuin ennen vuotta 2025 on ollut RHR:ssä.

RYHTI sisältää tiedot kaikista sellaisista rakennuksista, rakennelmista ja niiden tiloista, jotka ovat rakennusvalvonnan tiedossa. Tiedot yksilöidään pysyvällä rakennustunnuksella ja pysyvällä huoneistotunnuksella. RYHTI:ssä on tiedot sekä valmiista rakennuksista että rakennusvalvontaan kirjatuihin rakennushankkeista.

RYHTI:ssä ei ole suoranaisesti tietoa mahdollisesta taloyhtiöstä, joka hallinnoi rakennuksia ja tiloja. RYHTI:ssä on tieto rakennuksen omistajasta, mutta esim. RHR:stä peräisin olevissa tiedoissa voi olla vanhoja rakennusluvan hakemisen aikaisia omistajia. Jatkossa tavoitteena on saada RYHTI:n omistustiedot paremmin ajan tasalle.

2.3 Kiinteistöverotuksen tiedot rakennuksista

Kiinteistöverotuksessa on tietoja alueista ja rakennuksista, mutta ei huoneistoista. Tiedot ylläpidetään verotuksen rytmin mukaisesti ja ne kootaan kerran vuodessa. Kiinteistöverotuksessa tiedot ovat verovelvollisittain, jolloin verovelvollisen (esim. taloyhtiö) hallinnoimat alueet ja rakennukset ilmenevät sieltä.

Rakennuksilla on pääosin pysyvät rakennustunnukset, mutta aineistossa saattaa olla olemassa joitain kohteita, joille ei ole merkitty pysyvää rakennustunnusta. Verohallinto kokoaa tiedot ja verovelvollisen pitäisi ilmoittaa mahdollisista puutteista tai virheellisyyksistä.

2.4 Huoneistotietojärjestelmän ja RYHTI:n tietojen vastaavuus

Voisi olettaa, että huoneistotietojärjestelmän alueet, rakennukset ja huoneistot vastaisivat RYHTI:n tietoja, eli että yhtä huoneistotietojärjestelmän rakennusta kohden löytyisi aina yksi RYHTI:n rakennus. Näin ei kuitenkaan välttämättä ole, vaan voi löytyä useita eroavaisuuksia:

- Rakennus on huoneistotietojärjestelmässä, mutta sitä ei ole RYHTI:ssä. Esimerkiksi kyse on rakentamattomasta rakennuksesta, joka kuitenkin on kuvattu taloyhtiön yhtiöjärjestykseen.
- Rakennus on RYHTI:ssä, mutta sitä ei ole huoneistotietojärjestelmässä. Esimerkiksi kyseisessä rakennuksessa ei ole osakashallinnassa olevia tiloja eikä niitä sen takia ole lueteltu yhtiöjärjestyksessä.
- Huoneistotietojärjestelmässä on yksi rakennus, jota vastaa RYHTI:ssä useampi rakennus tai päinvastoin. Usein kyse on ns. ketjutetuista rakennuksista, joissa rakennuksia yhdistää esimerkiksi autokatos tai muu vastaava. Tällaiset on saatettu kirjata yhdeksi tai useammaksi rakennukseksi ja kirjaustapa saattaa olla eri yhtiöjärjestyksessä ja rakennusvalvonnassa.

On myös tapauksia, joissa sekä huoneistotietojärjestelmässä että RYHTI:ssä on useita rakennuksia, mutta taloyhtiön huoneistot on kohdistettu niihin eri tavoin:

- RYHTI:ssä on kaksi rakennusta, joista toinen on kahden kadun kulmassa oleva rakennus ja toinen sisäpihan rakennus.
- Yhtiöjärjestyksessä on kirjattu kaikki yhden kadun porraskäytävien huoneistot yhteen rakennukseen ja toisen kadun osoitteessa olevien porraskäytävien toiseen rakennukseen. Lopputuloksena kadun kulmassa ollut rakennus näkyy kahtena eri rakennuksena ja toiseen niistä on sisällytetty sisäpiharakennuksen huoneistot.

Lisäksi eri järjestelmissä voi olla puutteita ja virheitä:

- Vanhentunut tai väärä kiinteistötunnus (esim. yhtiöjärjestyksessä).
- Väärin kirjoitettu osoite.
- Vanhentunut omistajatieto (esim. RYHTI:ssä).
- Puuttuvat porraskirjain- tai huoneistonumerotiedot.

On myös mahdollista, että huoneistojen pinta-alatiedot on kirjattu eri tavoin tai huoneistoja on yhdistetty tai jaettu jälkikäteen.

Kaikki edellä kuvatut seikat aiheuttavat sen, että huoneistotietojärjestelmän rakennusta ei voida aina yhdistää johonkin pysyvään rakennustunnukseen pelkkien rekisteritietojen avulla, vaan tarvitaan paikallistuntemusta. Usein voidaan laatia automatiikalla jokin ehdotus, mutta joskus tämä voi olla hankalaa – esimerkiksi jos taloyhtiössä on useita keskenään samanlaisia paritaloja ja samalla porraskirjain-tiedot puuttuvat.

Pysyvän rakennustunnuksen lisäksi on olemassa pysyvä huoneistotunnus, jota käsitellään luvussa 6.

2.5 Taloyhtiön mahdollisuus vaikuttaa rakennustietoihin

Pysyvien rakennustunnusten tarkastelu voi tuoda esille puutteita tai virheitä rakennusten tiedoissa. Mikäli yhtiöjärjestyksessä on puutteita tai sen rakennukset halutaan muuttaa vastaamaan rakennusvalvontaan merkittyjä rakennuksia, on taloyhtiön tehtävä muutos yhtiöjärjestykseen ja erityisesti sen rakenteistettuun huoneistoselitelmän osuuteen. Tämä muutos tehdään kaupparekisteriin sähköisesti yti.fi-palvelun kautta. Kaupparekisteriin tehdyt muutokset välittyvät edelleen huoneistotietojärjestelmään.

Mikäli RYHTI:ssä olevissa tiedoissa on puutteita, on muutokset ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaan. Huoneistotietojärjestelmän pysyvien rakennustunnusten käsittely käyttää hyväkseen myös kiinteistöverotuksen tietoja. Jos niissä on puutteellisuuksia, on muutokset ilmoitettava Verohallinnolle.

3. Rakennuksiin liittyvien tietojen käsittely taloyhtiössä

3.1 Velvollisuudet ja suositukset

Yhtiöjärjestys

Taloyhtiön on ylläpidettävä yhtiöjärjestystä ja rekisteröitävä muutokset Patentti- ja rekisterihallitukselle. Asunto-osakeyhtiölain 1599/2009 1 luvun 13 § mukaan yhtiöjärjestyksessä on mainittava rakennuksista ja huoneistoista seuraavat tiedot (tekstiä on lyhennetty):

- Kohta 4) jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä;
 - Osakehuoneistoon kuuluvan vähäisen varaston tai vastaavan tilan osalta yhtiöjärjestyksessä on vain tilan käyttötarkoitus
- Kohta 6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat.

Edellä kuvatun mukaisesti taloyhtiön tulisi kuvata kaikki osakehuoneistot ja yhtiön hallinnassa olevat tilat sekä niihin vähintään liittyvät rakennukset. Käytännössä yhtiöjärjestyksessä on kuvattu osakeryhmillä hallittavat tilat ja useimmiten huoneistoihin rinnastettavat yhtiön hallinnassa olevat tilat. Sen sijaan muita yhtiön tiloja (kuten esim. lämmönjakohuone, ulkoiluvälinevarasto) ei välttämättä ole kuvattu kattavasti. Myöskään sellaisia rakennuksia, joissa ei ole edellä kuvatun kaltaisia huoneistoja, ei ole välttämättä merkitty yhtiöjärjestykseen.

Koska taloyhtiön kunnossapito- ja muutostyötiedot kohdistetaan huoneistotietojärjestelmässä nimenomaan yhtiöjärjestyksen mukaisiin rakennuksiin, huoneistoihin, autopaikkoihin ja tiloihin, on suositeltavaa, että kaikki kunnossapidon kannalta merkittävät kohteet on kuvattu yhtiöjärjestyksessä; ainakin rakennukset ja erityisesti kunnossapitoa vaativat kohteet on hyvä esittää yhtiöjärjestyksessä.

Isännöitsijäntodistus

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 365/2010 vaatii taloyhtiön hallintoa ilmoittamaan isännöitsijäntodistuksella seuraavia rakennus- ja huoneistotietoja (tekstiä on lyhennetty):

- 3 §
 - osakehuoneiston tunnus ja mahdollinen muu osakehuoneiston yksilöimiseksi tarpeellinen sijaintitieto
- 4 §
 - huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ja siitä mahdollisesti poikkeava voimassa olevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus
 - huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala
 - huoneiden lukumäärä tarvittaessa eriteltynä
 - muut tilat, kuten varastotilat, autopaikka ja piha-alue, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan ja hallinnan peruste, sekä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään, näiden tilojen pinta-ala ja sijainti
- 5 §
 - yhtiön rakennusten lukumäärä, käyttöönottovuosi, talotyyppi, pääasiallinen rakennusaine, kattotyyppi, kate, lämmitys-, jäähdytys-, ilmanvaihto- ja tietoliikennejärjestelmät ja tieto rakennuksessa olevista hisseistä
 - rakennuksen tai rakennusten kerrosala, tilavuus sekä kerrosten ja porrashuoneiden lukumäärä

- osakehuoneistojen lukumäärä ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön osakkeiden lukumäärä jaoteltuna asuinosaakehuoneistojen ja muiden osakehuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin
- yhtiön pysyvässä hallinnassa olevat huoneistot ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön pysyvässä hallinnassa olevien autopaikkojen tyypit ja lukumäärä ja muut osakkeenomistajien käytössä olevat tilat
- asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta
- maininta siitä, onko yhtiöllä yhtiökokouksen hyväksymä suunnitelma rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta ja uudistamisesta, ja mahdollisen suunnitelman pääasiallinen sisältö
- sellaiset yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset ja yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin
- asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden valmistumisajankohdista.

Edellä kuvattuja tietoja voidaan ylläpitää vapaamuotoisesti, kunhan tiedot saadaan isännöitsijäntodistukselle. Kun mainittuja tietoja tallennetaan taloyhtiön hallinnon käyttämissä tietojärjestelmiin, on suositeltavaa, että tiedot rakennuksista ja huoneistoista sekä yhtiöjärjestyksen tiedot ovat keskenään yhteensopivia.

3.2 Rakennusvalvonnan luvat

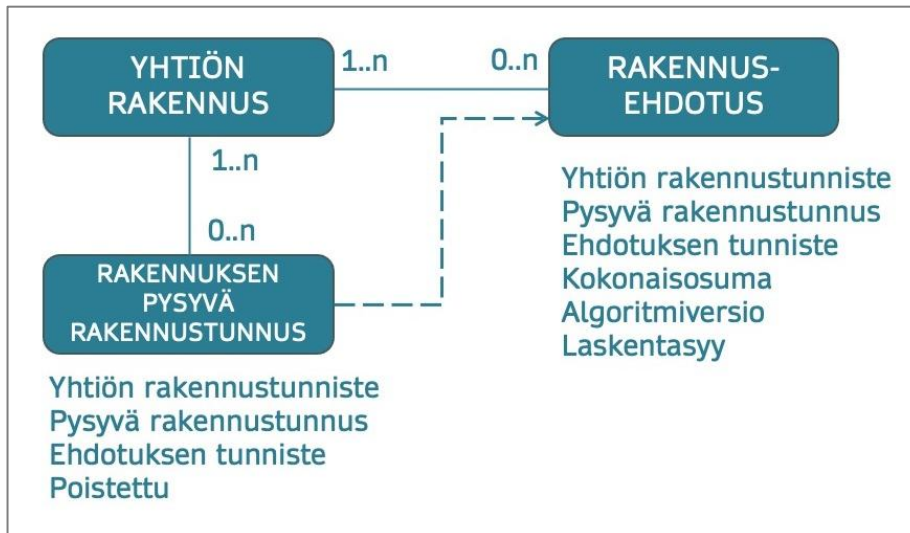
Taloyhtiö on velvollinen hakemaan rakennus-, toimenpide- ja ympäristölupaa, jos se itse toimii rakennushankkeeseen ryhtyvänä osapuolena. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tiedot tallentuvat kunnan rakennusvalvonnan järjestelmiin ja välittyvät sieltä edelleen Suomen ympäristökeskuksen RYHTI-järjestelmään. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä uusi rakennus saa pysyvän rakennustunnuksen.

Kaikkiin toimenpiteisiin ei tarvita lupaa, joten tosiasiallinen tilanne saattaa erota rakennusvalvonnan tiedoista. Jos taloyhtiön hallinto haluaa korjata taloyhtiön rakennus- ja huoneistotietoja, voi olla yhteydessä kyseisen kiinteistön sijaintikunnan rakennusvalvontaan.

4. Pysyvät rakennustunnukset huoneistotietojärjestelmässä

4.1 Pysyvien rakennustunnusten hallinta tietomallissa

Yhtiön rakennus -käsite kuvaa huoneistotietojärjestelmän tietomallissa yhtiöjärjestyksen mukaiset rakennukset. Pysyviä rakennustunnuksia varten on olemassa kaksi käsitettä: **Rakennusehdotus** ja **Rakennuksen pysyvä rakennustunnus**.



Huoneistotietojärjestelmä muodostaa jokaiselle taloyhtiön rakennukselle taustarekisterien avulla ehdokkaat kuhunkin yhtiön rakennukseen liittyvistä potentiaalisista pysyvistä rakennustunnuksista. Tulokset tallennetaan käsitteen **Rakennusehdotus** tietosisällöksi. Ehdotusten käsittely on kuvattu luvussa 4.2.

Kun taloyhtiön hallinto ilmoittaa oman näkemyksensä kunkin yhtiön rakennuksen todellisista pysyvistä rakennustunnuksista, tallennetaan ne käsitteen **Rakennuksen pysyvä rakennustunnus** tietosisällöksi. Rakennuksen pysyvä rakennustunnus -tieto voi olla vain jokin, joka on löydetty rakennusehdotukseksi. Liittämisen käsittely on kuvattu luvussa 4.3.

4.2 PRT-ehdokkaiden muodostaminen

Huoneistotietojärjestelmä muodostaa kiinteistöverotuksen ja RYHTI-järjestelmän tietojen perusteella ehdotuksen taloyhtiön jokaiselle yhtiöjärjestyksen mukaiselle yhtiön rakennukselle. Ehdotusten muodostamisessa lähtökohta ovat taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä olevat yhtiön rakennukset, joille etsitään vastineita.

Käytännössä taloyhtiön tietojen perusteella etsitään kiinteistöverotuksesta ja RYHTI:stä vastineita. Näin saadaan ensin joukko potentiaalisia pysyviä rakennustunnuksia kyseiselle taloyhtiölle. Seuraavaksi saatuja pysyvän rakennustunnuksen mukaisia RYHTI:n rakennuksia verrataan yhtiöjärjestyksen mukaisiin yhtiön rakennuksiin ja ne pisteytetään: teoreettisesti paras mahdollinen osuma saa arvon 100 ja huonoin mahdollinen arvon 0. Käytännössä pisteytys on jokin desimaaliluku välillä [0..100].

On huomattava, että näin muodostuu käytännössä tulos jokaisen yhtiöjärjestyksen mukaisen yhtiön rakennuksen ja löytyneen PRT-kandidaatin parin välille. Ehdotuksia siis löytyy taloyhtiölle yhteensä yhtiön rakennusten määrä x löytyneiden taloyhtiöön liittyvien pysyvien rakennustunnusten määrä.

Kun ehdokkaita näytetään käyttäjälle, kannattaa ne esittää yhtiöjärjestyksen yhtiön rakennuksittain pisteytysarvon mukaisesti laskevan pistemäärän järjestyksessä. Yleisesti pisteytyksestä voidaan todeta, että

- 80 tai suurempi pistemäärä edustaa yleensä hyvää tulosta
- Välillä 50..80 oleva pistemäärä edustaa kohtalaista tulosta
- Alle 50 oleva pistemäärä edustaa heikkoa tulosta.

On huomattava, että yhtiöjärjestyksen mukaiselle rakennukselle voidaan liittää ainoastaan edellä kuvatulla tavalla löytyneitä pysyviä rakennustunnuksia. Ts. käyttäjä ei voi antaa mielivaltaisesti mitä tahansa pysyvää rakennustunnusta, vaan sen on oltava aina rekisteritietojen perusteella löytyneiden ehdokkaiden joukossa. Jos oikea pysyvä rakennustunnus ei tällä tapaa löydy, on taloyhtiön hallinnon korjattava taustarekisterien tiedot (yhtiöjärjestys, rakennusvalvonnan tiedot, kiinteistöverotuksen tiedot) kuntoon.

4.3 PRT-liittämisen tekeminen

Pysyvien rakennustunnusten liittäminen yhtiöjärjestyksen mukaisiin yhtiön rakennuksiin tapahtuu taloyhtiön hallinnon toimesta. Yksinkertaisimmillaan käyttäjälle näytetään paras ehdokas kullekin yhtiön rakennukselle ja käyttäjä hyväksyy ehdotuksen sellaisenaan. Esimerkiksi jos taloyhtiöllä on yksi yhtiön rakennus ja löytyy tasan yksi pysyvä rakennustunnus, jonka pisteytys on korkea, on tilanne melko selkeä.

Toisaalta tilanne ei välttämättä ole aina yksinkertainen kuten luvun 2.4 tietojen eroavaisuuksien ja mahdollisten puutteiden vaikutuksesta voi johtua. Käyttäjälle kannattaakin näyttää vertailutietoja yhtiöjärjestyksen rakennuksista ja pysyvän rakennustunnuksen mukaisista RYHTI:n rakennuksista. Seuraamalla vertailutietoja käyttäjä voi paremmin arvioida mikä tai mitkä pysyvät rakennustunnukset vastaavat yhtiöjärjestyksen mukaista yhtiön rakennusta. Myös karttakäyttöliittymä auttaa käyttäjää hahmottamaan tilannetta: pysyvien rakennustunnusten tiedoille on olemassa koordinaatit, joiden avulla niiden sijaintia voidaan visualisoida karttakäyttöliittymässä.

Huoneistotietojärjestelmä mahdollistaa tiettyjen RYHTI:n tietojen näyttämisen käyttäjälle vertailua varten. Jos käyttäjä haluaa katsoa laajemmin tietoja, pitää käyttäjän kirjautua RYHTI-palveluun, jossa kirjautunut käyttäjä voi tarkastella kaikkia rakennusten ns. julkisia tietoja.

On huomattava, että käyttäjä voi liittää ainoastaan sellaisia rakennuksia, jotka ovat löytyneet taustarekisterien avulla. Käyttäjä ei voi ilmoittaa mitä tahansa pysyvää rakennustunnusta. Mikäli oikeaa pysyvää rakennustunnusta ei löydy huoneistotietojärjestelmän ehdokkaiden avulla, ovat jonkin taustarekisterin tiedot puutteellisia ja ne pitää korjata ennen kuin uusi pysyvän rakennustunnuksen ehdokas näkyy huoneistotietojärjestelmässä (ks. kohdat 2.5 ja 4.5).

Kun käyttäjä vahvistaa yhtiön rakennusten ja pysyvien rakennustunnusten liittämiset, tallentuvat tiedot **Rakennuksen pysyvä rakennustunnus** -käsitteen tietosisällöksi.

4.4 PRT-tietojen käyttö

Kun taloyhtiön hallinto on tehnyt pysyvien rakennustietojen liittämisen yhtiöjärjestyksen mukaisiin yhtiön rakennuksiin, ovat nämä pysyvät rakennustunnukset saatavissa huoneistotietojärjestelmästä yhtiön rakennusten lisätietoina. Jatkossa nämä rakennustiedot on tarkoitus välittää Maanmittauslaitoksen sähköisen asiointipalvelun kautta, taloyhtiön hallinnon käyttämien järjestelmien rajapintaratkaisun kautta sekä yleisten tietopalvelujen kautta.

On huomattava, että pysyvien rakennustunnusten ehdotukset eivät ole samalla tapaa julkisesti saatavissa, vaan ne ovat ainoastaan taloyhtiön hallinnon (ja viranomaisten) tarkasteltavissa.

4.5 PRT-ehdotusten muutokset ja PRT-liittämisten muokkaaminen

Mikäli taustarekistereissä tapahtuu muutoksia, voi pysyvien rakennustunnusten ehdokastieto muuttua. Mahdollisia syitä ovat

- yhtiöjärjestyksestä on muutettu
- kiinteistöverotuksen tiedot ovat muuttuneet
- yhtiöön liittyvien rakennusten tiedot ovat muuttuneet RYHTI:ssä.

Pysyvien rakennustietojen liittämisiä voidaan muuttaa poistamalla vanhoja PRT-liittämisiä ja ilmoittamalla uusia. Uusien PRT-liittämisten tulee olla viimeisimpien löydettyjen PRT-ehdokkaiden joukossa.

Yllä kuvattujen muutosten lisäksi myös pysyvien rakennustunnusten ehdotusten muodostamistapa voi muuttua. Esimerkiksi taustarekisterien tietokenttien vertailutapaa voidaan muuttaa, jolloin ehdokkaiden pisteytys voi muuttua. Tällainen muutos näkyy samalla tapaa kuin yllä kuvatut muutokset.

Jatkossa on tarkoitus, että pysyvien rakennustunnusten muutokset ovat saatavissa taloyhtiön hallinnon käyttämään järjestelmään muutostietopalvelun kautta.

5. Rajapinnan kautta käyttäminen

Kaikki tässä luvussa kuvatut rajapintaratkaisut perustuvat alustavaan suunnitelmaan. On huomattava, että toteutusvaiheessa ratkaisun yksityiskohdat voivat muuttua. Lukijan kannattaa perehtyä toteutuksesta julkaistaviin rajapintakuvauksiin, kun ne ovat saatavilla. Jos kuvauksissa on eroja, noudatetaan teknisen ratkaisun kuvauksen mukaista dokumentaatiota.

5.1 PRT-tietojen käyttö

Yhtiöjärjestyksen mukaiselle yhtiön rakennukselle liitetyt pysyvät rakennustunnukset ovat saatavissa kahdella tapaa:

- Yhtiön julkiset tiedot -rajapinnasta yhtiön rakennusten lisätietona
- Liittämisten haku -rajapinnasta

Molemmat tuottavat kaikki voimassa olevat taloyhtiön vahvistamat pysyvien rakennustunnusten liittämiset. Edellinen on tarkoitettu siihen, kun haetaan yleisesti kaikkia taloyhtiön tunnistetietoja. Jälkimmäinen on tarkoitettu pelkästään pysyvien rakennustunnusten liittämistietojen hallintaan.

5.2 PRT-liittämisen tekeminen ja poistaminen

Jos taloyhtiön hallinnon käyttämässä järjestelmässä halutaan tarjota toiminnallisuus, jolla pysyvät rakennustunnukset liitetään taloyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisille yhtiön rakennuksille, niin käytössä on kolme rajapintakutsua (kohdan 5.1 liittämisten haun lisäksi):

- Ehdotusten haku tuottaa tiedot kaikista yhtiön rakennuksista ja mahdollisista käytettävissä olevista pysyvistä rakennustunnuksista
- Liittämisen luonti -kutsulla voidaan määrittellä uusi yhtiön rakennus & pysyvä rakennustunnus -pari
- Liittämisen poisto -kutsulla voidaan poistaa jokin tietty yhtiön rakennus & pysyvä rakennustunnus -pari.

Ehdotukset

Ehdotusten haku sisältää useita tietojoukkoja:

- Yhtiön rakennukset ja niiden vertailutiedot
 - Ehdotukset kullekin yhtiön rakennukselle: jokainen mahdollinen pysyvä rakennustunnus sekä yhtiön rakennuksen ja kyseisen pysyvän rakennustunnusehdokkaan kokonaisosuma (algoritmin mukainen sopivuus)
- RYHTI-rakennukset eli kaikki kyseiselle taloyhtiön tunnistetut pysyvät rakennustunnukset ja niiden vertailutiedot

Vertailutiedoilla tarkoitetaan sellaisia rakennuksen attribuutteja ja aggregoituja huoneistotietoja, joita voidaan esitellä käyttäjälle yhtiön rakennusten ja RYHTI:n pysyvien rakennustunnusten mukaisten rakennusten vertailemiseksi. Osa tiedoista on kertaalleen per rakennus kuten nimi ja huoneistolukumäärä, osa on lista rakennukseen liittyvistä tiedoista kuten esim.

- Osoitteet (yhteen rakennukseen voi liittyä useita osoitteita)
- Porraskirjaimet
- Huoneistonumerot

Pysyvän rakennustunnuksen mukaisella RYHTI:n rakennuksella on olemassa sijaintitieto, jolloin sen voi esittää karttakäyttöliittymässä. Sen sijaan yhtiöjärjestyksen mukaisella rakennuksella ei ole sijaintitietoa määriteltynä.

Pysyvien rakennustunnusten liittäminen ja liitosten poistaminen

Käyttäjälle voidaan näyttää yhtiön rakennuksiin jo entuudestaan liitetyt pysyvät rakennustunnukset sekä kullekin yhtiöjärjestyksen mukaiselle rakennukselle ehdotetut pysyvät rakennustunnukset vertailutietoineen.

Käyttäjä voi muokata esitettyä tilannetta luomalla uusia kytkentöjä eli liittämällä uusia pysyviä rakennustunnuksia yhtiöjärjestyksen mukaiseen rakennukseen. Käyttäjä voi myös poistaa aiemmin tehtyjä pysyvien rakennustunnusten liittämisiä. Sen sijaan ei ole mahdollista muokata (päivittää) olemassa olevia pysyvien rakennustunnusten liittämisiä, vaan niitä voi ainoastaan lisätä ja poistaa.

Kun jokin pysyvä rakennustunnus liitetään yhtiön rakennukseen, tallentuu siitä metatiedot eli mistä liittäminen on tehty, kuka sen teki ja milloin.

6. Pysyvät huoneistotunnukset huoneistotietojärjestelmässä

Rakennusvalvonnan tiedoissa on määritelty huoneistoille pysyvä huoneistotunnus. Myös tämä pysyvä huoneistotunnus voidaan jatkossa liittää yhtiöjärjestyksen mukaiselle huoneistolle. Edellytyksenä on se, että yhtiöjärjestyksen mukaiselle rakennukselle on ensin liitetty pysyvä rakennustunnus. Tästä johtuen pysyvän rakennustunnuksen liittäminen toteutetaan ja otetaan käyttöön ensin, ja pysyvien huoneistotunnusten käsittely toteutetaan ja otetaan käyttöön vasta kun pysyvien rakennustunnuksen käsittely on edennyt riittävästi.

Pysyvien huoneistotunnusten käsittely muistuttaa pysyvien rakennustunnuksen käsittelyä. Alustavia määrittelyn periaatteita:

- Yhteen yhtiöjärjestyksen mukaiseen huoneistoon voi liittyä 0..n pysyvää huoneistotunnusta.
- Yksi pysyvä huoneistotunnus voi liittyä 0..n yhtiöjärjestyksen mukaiseen rakennukseen.
- Pysyvä huoneistotunnus voidaan valita vain niiden pysyvien huoneistotunnusten joukosta, jotka ovat löydettävissä yhtiöjärjestyksen vastaavan rakennukseen liitettyjen pysyvien rakennustunnuksen perusteella.
- Pysyvistä huoneistotunnuksista saadaan automatiikan luoma ehdotus. Ehdotukseen liittyy vertailutietoja, joiden avulla lasketaan kokonaisosuma (kuten rakennuksillekin).
- Käyttäjä voi lisätä ja poistaa pysyvien huoneistotunnusten liittämisiä.
- Liitetyt pysyvät huoneistotunnukset voidaan hakea.

Tietomallissa yksi pysyvä huoneistotunnus liittyy aina yhteen pysyvään rakennustunnukseen eli RYHTI:n rakennukseen kuuluu 0..n huoneistoa³, ja ne yksilöidään pysyvällä rakennustunnuksella ja pysyvillä huoneistotunnuksilla.

³ Tarkemmin: RYHTI:n rakennukseen kuuluu 1..n rakennuksen osaa, johon kuhunkin kuuluu huoneistoja.