



Huoneistotietojärjestelmän jatkokehityshanke (HTJ2)

7.4.2025 Helsingin Seudun Ammatti-
isännöitsijät ry

Piia Tiilikainen

Maanmittauslaitos

Huoneistotietojärjestelmän tilanne (04/2025)

- Maanmittauslaitoksen ylläpitämä valtakunnallinen sähköinen rekisteri, joka otettiin käyttöön 1.1.2019.
- **95%** taloyhtiöistä on siirtänyt osakeluettelonsa (kokonaismäärä 89 500)
- **26%** osakekirjoista on sähköistetty (kokonaismäärä 1,8 M)
- Hakemusten käsittely on edelleen ruuhkautunut, mutta tavoitteena on purkaa jonot 1.5 mennessä
- Asuntokaupan puolella pankeille on otettu käyttöön sähköinen hakemus/suostumus-rajapinta DIAS:in kautta
- Osakkeenomistajille tullut mahdollisuus lähettää omistuksen rekisteröintihakemus MML:n asiointipalvelussa (osakkaat, joilla paperinen osakekirja). Osakekirja postitetaan Maanmittauslaitokselle.



Yhtiökokouskausi - yhteystiedot

Isännöinti

- **Isännöitsijä / taloyhtiö toimittaa yhtiökokouskutsut huoneistotietojärjestelmässä olevaan osoitteeseen.**
- Mikäli huoneistotietojärjestelmässä ei ole osoitetta, taloyhtiö voi käyttää myös tiedossaan olevaa osoitetta.
- Kevät 2023 yhtiökokouskausi sujui hyvin.

Osakkeenomistaja

- Mikäli asut edelleen samassa osoitteessa, joka osakeluettelon siirrossa ilmoitettiin MML:lle – EI TARVITSE TEHDÄ MITÄÄN.
- Jos olet muuttanut – [ilmoita uusi yhteystieto Maanmittauslaitokselle](#).
- Jos olet ostamassa asuntoa, voit pyytää myyjältä valtakirjan yhtiökokoukseen osallistumista varten.
- HUOM: nämä eivät päivitty automaattisesti – ilmoita aina:
 - Osakkaan sähköpostiosoite yhtiökok.kutsuja varten
 - **Ulkomaalaisten** (ei pysyvää suomalaista hetua, ja ulkomaalaisten yritysten) sekä **kuolinpesän osakkaiden ja yhteyshenkilöiden** osoitteet

Osoitteenmuutokset jatkossa

- Osakkeenomistaja voi katsoa Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa, mikä osoite hänellä on rekisterissä.
- Verkkosivuilla ja asiointipalvelussa on ohjeet osoitteenmuutoksen tekemiseen.
- Myöhemmin tulossa mahdollisuus itse muokata osoitetta.
- Ensin osakkeenomistajat, joilla on sähköinen omistajamerkintä.
- Myöhemmin myös osakkaat, joilla edelleen paperinen osakekirja.
- Vahva tunnistautuminen pankkitunnuksilla tai mobiilivarmenteella
- [Maanmittauslaitoksen asiointipalvelu](#)
- Löytyy sivulta <https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa>



ASIOINTIPALVELU
HENKILÖASIAKKAILLE

Tarkista kiinteistösi tiedot, rekisteröi omistusoikeutesi, hae maanmittaustoimitusta tai osta kiinteistöihin liittyviä otteita ja todistuksia. Palvelu on käytettävissä päivittäin klo 01.00 - 23.00.

KENELLE PALVELU ON TARKOITETTU

henkilöasiakas

MAKSULLISUUS

Palvelu on maksullinen joiltain osin

KIRJAUTUMINEN

Palvelu vaatii vahvan tunnistautumisen

Lisätietoja palvelusta >

 Kirjaudu asiointipalveluun >

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehityshanke (HTJ2)



Jatkokehityshanke

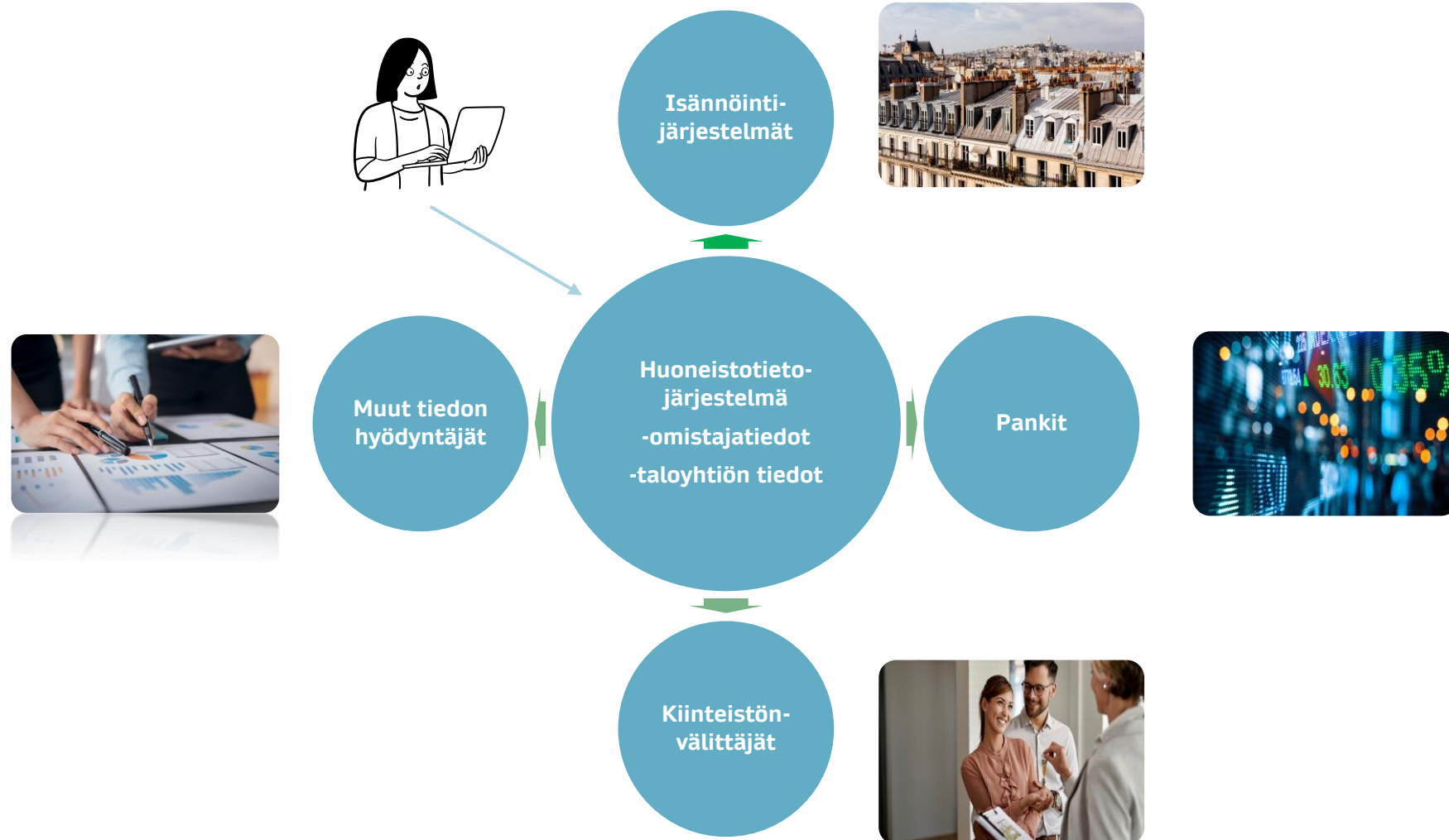
- Maa- ja metsätalousministeriö asetti Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen (HTJ 2) -hankkeen 23.9.2021.
- Hankkeen kokonaistoimikausi on 27.9.2021–31.12.2026.
- Kokonaisvastuu hankkeesta ja HTJ:n lainsäädännöstä on maa- ja metsätalousministeriöllä.
- Käytännön toteutuksesta vastaa Maanmittauslaitos.
- Hanke sisältyy Suomen kestävän kasvun suunnitelmaan.
- Rahoitus EU:n elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF).



Nykytilanne: tietoja kopioidaan käsin eri järjestelmiin



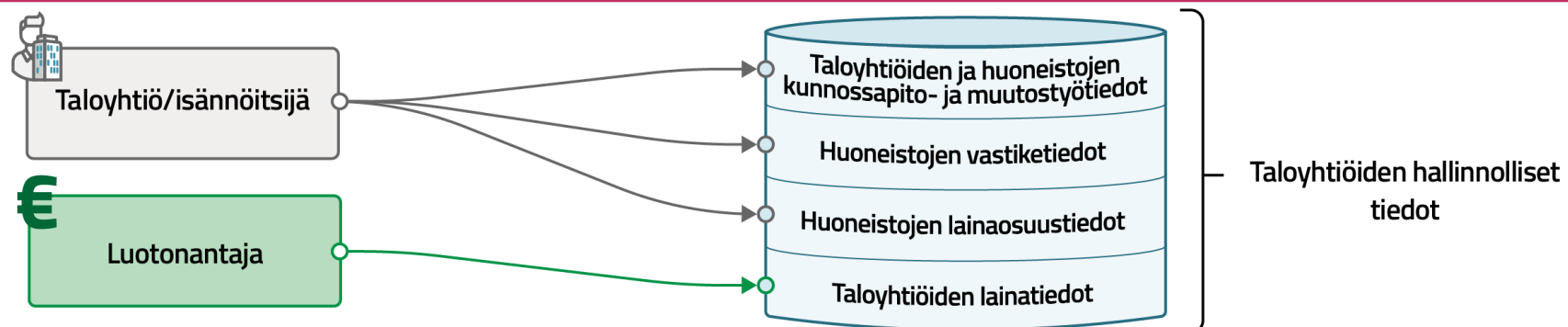
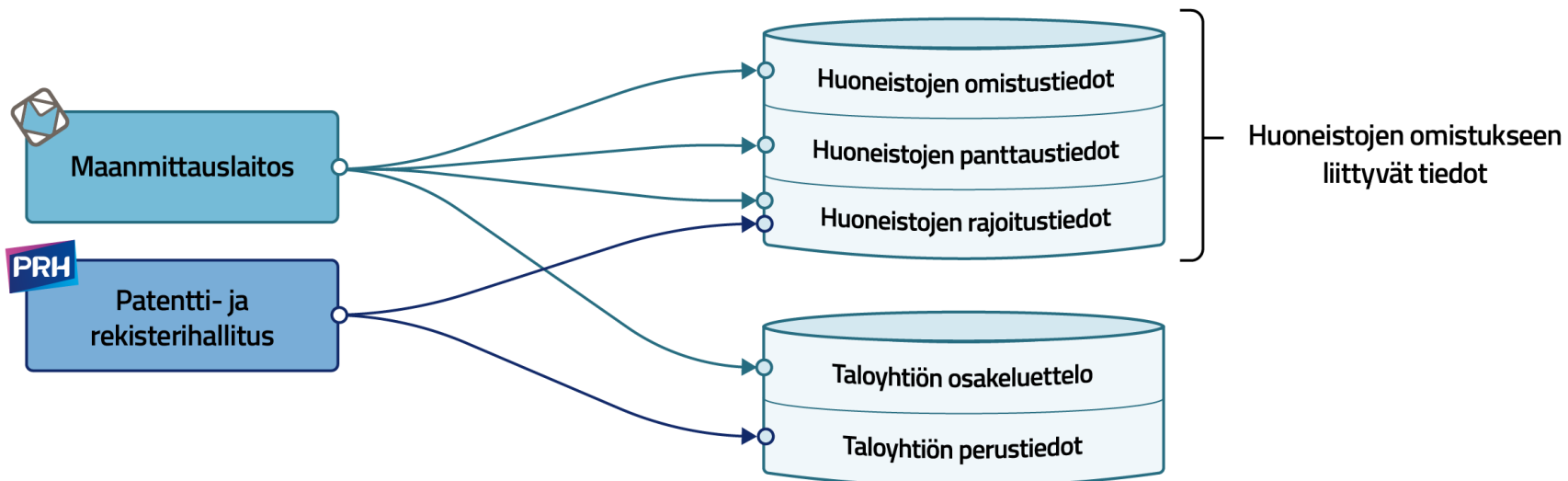
Tavoitetila: Tieto luodaan kerran, jonka jälkeen se virtaa automaattisesti järjestelmien välillä



Uusia tietoja huoneistotietojärjestelmään

Tietojen ylläpitäjät

Huoneistotietojärjestelmän tiedot



Mitä hankkeella tavoitellaan?

- Tavoitteena on, että tietoja on mahdollista tulevaisuudessa hyödyntää:
 - asuntokaupassa
 - luotonannossa
 - vakuuksien hallinnassa
 - taloyhtiöiden hallinnossa
 - osakkaan omien huoneistojen hallinnassa
- Tietoja taloyhtiölainoista ja vastikkeista tarjotaan myös positiivisen luottotietorekisterin käyttöön
 - luotonantajille paremmat mahdollisuudet arvioida luotonhakijoiden maksukykyä
 - kotitalouksien velkaantumista voidaan seurata paremmin
- HUOM: Isännöitsijäntodistuksen luovuttaa jatkossakin isännöitsijä

Kenelle syntyy uusia palveluita

Isännöitsijät

Taloyhtiön hallinto
– omatoimi-
isännöitsijät

Pankit ja muut
luotonantajat

Osakkeenomistajat

Verohallinto –
Positiivinen
luottotietorekisteri

Muut tiedon
hyödyntäjät ja
jatkojalostajat

Aikataulu

	Kesä 2025	Loppuvuosi 2025	2026 →	Tietopalvelut
ISÄNNÖINTI	Alkaa 1.6.2025	SIIRTYMÄAIKA *KUMU tiedot taloyhtiöistä Rajapinnan kautta	Päättyy 30.6.2026 JATKUVA TOIMITUS 1.7.2026 →	- Yhtiön hankkeet - Osakeryhmän hankkeet - Yhtiön kunnossapitotarveselvitys
PANKKI	Alkaa 1.9.2025	SIIRTYMÄAIKA Lainatiedot pankeista, Rajapinnan kautta Päättyy 30.11.2025	JATKUVA TOIMITUS 1.12.2025 →	Taloyhtiön lainavastuut
ISÄNNÖINTI		Alkaa 1.12.2025	SIIRTYMÄAIKA Lainaosuudet ja vastikkeet taloyhtiöistä Päättyy 30.6.2026 JATKUVA TOIMITUS 1.7.2026 →	- Osakeryhmän lainavastuut - Osakeryhmän vastikkeet
ISÄNNÖINTI		Alkaa 1.1.2026	SIIRTYMÄAIKA *KUMU tiedot taloyhtiöistä, Verkkopalvelun kautta Päättyy 30.6.2026 JATKUVA TOIMITUS 1.7.2026 →	- Yhtiön hankkeet - Osakeryhmän hankkeet - Yhtiön kunnossapitotarveselvitys

*KUMU = kunnossapito- ja muutostyötiedot

Keitä ilmoitusvelvollisuus ei koske?

- **Pienillä, korkeintaan viiden huoneiston yhtiöillä ei ole velvollisuutta ilmoittaa tietoja, jos niillä ei ole huoneistokohtaista lainaa.**
 - Nämä yhtiöt voivat kuitenkin ilmoittaa tietoja 1.1.2026 alkaen.
- Tietoja ei tarvitse myöskään ilmoittaa, jos taloyhtiön huoneistot eivät ole normaalin vaihdannan piirissä eikä niillä ole huoneistokohtaista lainaa.
 - Esimerkiksi yhden omistajan hallinnassa olevat yhtiöt.
- Huom! Näissäkin tapauksessa tiedot on kuitenkin ilmoitettava, jos isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutetut tahot (osakkeenomistaja, välittäjä tai pantinhaltija) niitä pyytää päivittämään huoneistotietojärjestelmään.

Ilmoitettavat kunnossapito- ja muutostyötiedot

- Vanhat toteutuneet merkittävät remontit (kuten isännöitsijäntodistuksessa)
 - voidaan ilmoittaa minimitiedoin
- Uudet remontit (1.7.2026 alkaen) ilmoitetaan laajemmin tiedoin yhtenäiseen nimikkeistöön ja koodistoon perustuvalla hierarkialla
- Kunnossapitotarveselvitys (suppeampi kokonaisuus edellisestä)
- Osakasremontit nimikkeistöön perustuen (1.6.2023 jälkeen toteutetut)

Kunnossapito- ja muutostyöt

Taloyhtiön hankkeet

Osakkaiden remontit

Taloyhtiön hankkeet

Etsi hankkeen nimellä, toimenpiteellä tai vuodella



+ Lisää hanke

Hankkeen nimi	Toimenpiteet	Päätymisvuosi
Pihan asfaltoinnin uusiminen	Päällysteet ja päällysrakenteet	2029
Julkisivuremontti	Ovet, Ikkunat	2024
	Perusmuurit, Peruspolarit, Peruspalkit, Anturat	2023



Taloyhtiölainat ja vastikkeet

- Pankit ilmoittavat taloyhtiön uudisrakentamis- tai perusparannuslainasta ensimmäisen kerran luottosopimuksen tekopäivän jälkeen noin viikon kuluessa.
 - Alkulatauksessa syksyllä 2025 pankit ilmoittavat kaikki taloyhtiöiden lainat
- Taloyhtiö ilmoittaa jaetaanko luotto osakeryhmille (ei jaeta/tullaan jakamaan/on jaettu)
- Jos laina jaetaan osakeryhmille, lainaosuudet ilmoitetaan niille osakeryhmille, joita yhtiölaina koskee.
- Isännöitsijä ilmoittaa hoitovastikkeet, pääomavastikkeet ja tonttivastikkeet. Käyttökorvauksia ei ilmoiteta.
- Tiedot välitetään [Positiiviseen luottotietorekisteriin](#), kun osakekirja on sähköistetty. Osuudet ilmoitetaan kaikille osakeryhmän omistajille.
- Osakas näkee ilmoitetut tiedot Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa.
 - HUOM: Ei ole virallinen ja täsmällinen 'lainaosuuslaskelma', eikä korvaa isännöitsijäntodistuksen tietoja.

Osakasremontit

- Huoneistotietojärjestelmään kerätään tieto osakasremonteista, jotka tulee ilmoittaa taloyhtiölle (esim. keittiöremontti, parketin asennus, kph remontti).
- Osakkaan on hyvä ilmoittaa isännöitsijälle remontti sen alkaessa ja päättyessä.
- Isännöitsijä ilmoittaa 1.6.2023 jälkeen tehdyt osakasremontit järjestelmään.
- Osakasremontteja voi ilmoittaa sen elinkaaren kahdessa vaiheessa
 - Päätetty toteuttaa / ilmoitettu (hallitus hyväksynyt)
 - Toteutettu
- Jos hallitus ei hyväksy remontin toteuttamista, sitä ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.

Miten tietoja voi ilmoittaa?

- Taloyhtiöllä on kaksi vaihtoehtoa tietojen ilmoittamiseen:

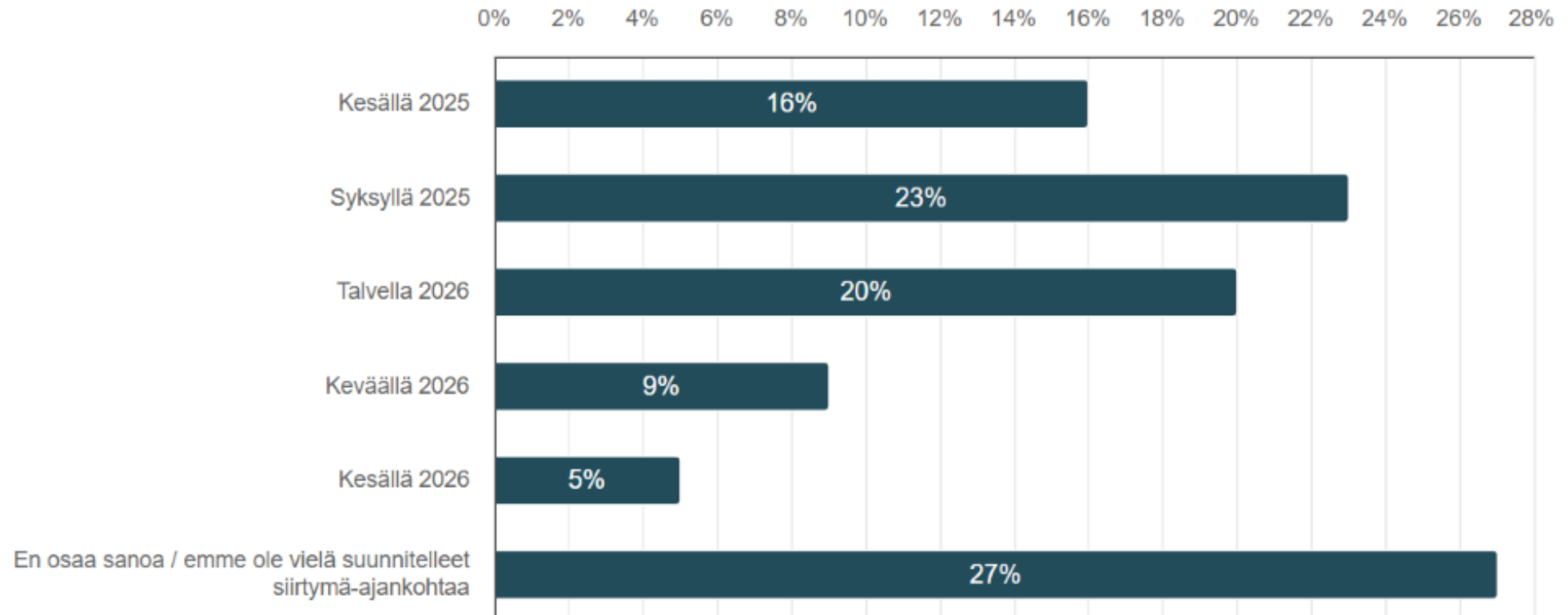
- 1) Teknisen **rajapinnan** kautta (isännöintijärjestelmästä)
- 2) Maanmittauslaitoksen **verkkokäyttöliittymän** kautta
 - Teknistä rajapintaa suositellaan taloyhtiöille, joiden tietoja hallinnoidaan isännöintijärjestelmässä.

- Tietoja ilmoitetaan jatkossa vähintään kerran vuodessa, yhtiökokouksen jälkeen.
- Huom! Taloyhtiö vastaa tietojen oikeellisuudesta - Maanmittauslaitos ei käsittele tai tarkista ilmoitettuja tietoja
 - Näiden osalta ei siis ole erillistä käsittelyaikaa

Isännöitsijät valmistautuvat ilmoittamiseen

Taloyhtiömme / isännöintitoimistomme suunnittelee tietojen ilmoittamisen aloittamista huoneistotietojärjestelmään...

Vastaajien määrä: 44



Karkea arvio siirtymävaiheen työmäärästä

Erään ohjelmistotoimittajan arvio:

- 15-20 ilmoitettavaa hanketta per taloyhtiö,
- Tietojen muuntaminen ja ilmoittaminen HTJ2-muodossa n. 10 min/hanke
- n. ½ pv per taloyhtiö



Lisätietoa löydät

- 25.3 HTJ2 webinaarin tallenne ja materiaalit:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit>
- Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/taloyhtioiden-hallinnolliset-tiedot>
- Muista myös tilata Maanmittauslaitoksen uutiskirje:
 - <https://uutiskirje.maanmittauslaitos.fi/>
- Tulemme järjestämään koulutusta ja webinaareja keväällä ja syksyllä 2025
- Olemme mukana Isännöintiliiton ja Kiinteistöliiton tapahtumissa



Kiitos!

piia.tiilikainen@maanmittauslaitos.fi



Taustamateriaalia ja esimerkkejä



Kunnossapito- ja muutostyötiedoissa käytettävät luokittelut ja koodistot

- Rakennusalan nimikkeistöjä ylläpitää erityisesti Rakennustietosäätiö.
- Rakennusosiin Talo 2000
- LVI-talotekniikkaan LVI2010 (Lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmastointijärjestelmiin)
- Sähköjärjestelmiin S2022
- Nimikkeistöt ovat versioituja, kun niitä uudistetaan, huoneistotietojärjestelmässä otetaan tarpeen mukaan käyttöön uudistettujen nimikkeistöjen mukaisia luokitteluja.
- Koodistot on käännetty kolmelle kielelle: suomi, ruotsi ja englanti

Esimerkkinäköymä LVI-koodistosta

The screenshot shows a Windows 10 desktop with various application icons on the left. The main window is a web application titled "KuMu_LVI_koodiston_leiskat_v0.1.pdf". The application interface includes a search bar at the top with the text "Haku (Ctrl+E)". Below the search bar, there is a list of components categorized by system type. The categories are: Keskusosat (lämmitysjärjestelmä), Siirto-osat (lämmitysjärjestelmä), Pääteosat (lämmitysjärjestelmä), Alueosat (lämmitysjärjestelmä), Vesi- ja viemärijärjestelmät, Ilmastointijärjestelmät, and Jäähdytysjärjestelmät. A dropdown menu is open, showing a list of components under the "Pääteosat (vesi- ja viemärijärjestelmä) - TARKENTAMATON" category. The components listed in the dropdown are: Sekoittimet, hanat, WC-istuimet, Altaat ja ammeet, Suihkualtaat ja -kaapit, and Lattiakaivot ja -kourut. The desktop background is a blue gradient with icons for Roskakori, Windows Explorer, desktop.ini, MML_Kappa, Microsoft Edge, PowerPoint, Word, Excel, and Google Chrome. The taskbar at the bottom shows the Start button, a search bar, and several application icons.

MAANMIT

European unionin rahoittama NextGenerationEU

Taloyhtiön "vanhat" hankkeet

Ennen vuotta 2027 valmistuneista hankkeista ilmoitetaan vähintään seuraavat ns. minim tiedot:

Hankkeen nimi

Toimenpidelaji (Pääasiallinen remontoitava asia*)

Toteutusvuosi

- vapaaehtoisesti voi ilmoittaa myös muita tietoja
- minim tiedoin tuotujen hankkeiden tietoja pääsee myöhemmin muokkaamaan ja täydentämään laaja tietosisällön mukaisesti
- minim itietoja pääsee syöttämään siirtymäaikana (perustamisvaihe)

*HTJ2-käyttöliittymässä käytetty nimitys

[← Takaisin](#)

Lisää ennen vuotta 2027 valmistuneita hankkeita

Tähdellä merkityt kentät ovat pakollisia.

Hanke 1: Ulkoseinän paneloinnin uusiminen[Poista](#)

Hankkeen nimi *32/100

Ulkoseinän paneloinnin uusiminen

Pääasiallinen remontoitava asia *

Julkisivut

Päätymisvuosi *

2020

Hanke 2: Viemäreiden saneeraus ja putkiston uusiminen[Poista](#)

Hankkeen nimi *44/100

Viemäreiden saneeraus ja putkiston uusiminen

Pääasiallinen remontoitava asia *

Vesijohdot ja viemärit

Päätymisvuosi *

2021

+ Lisää seuraava hanke

[Lisätietoja hankkeiden ilmoittamisesta](#)

Tallenna ja sulje

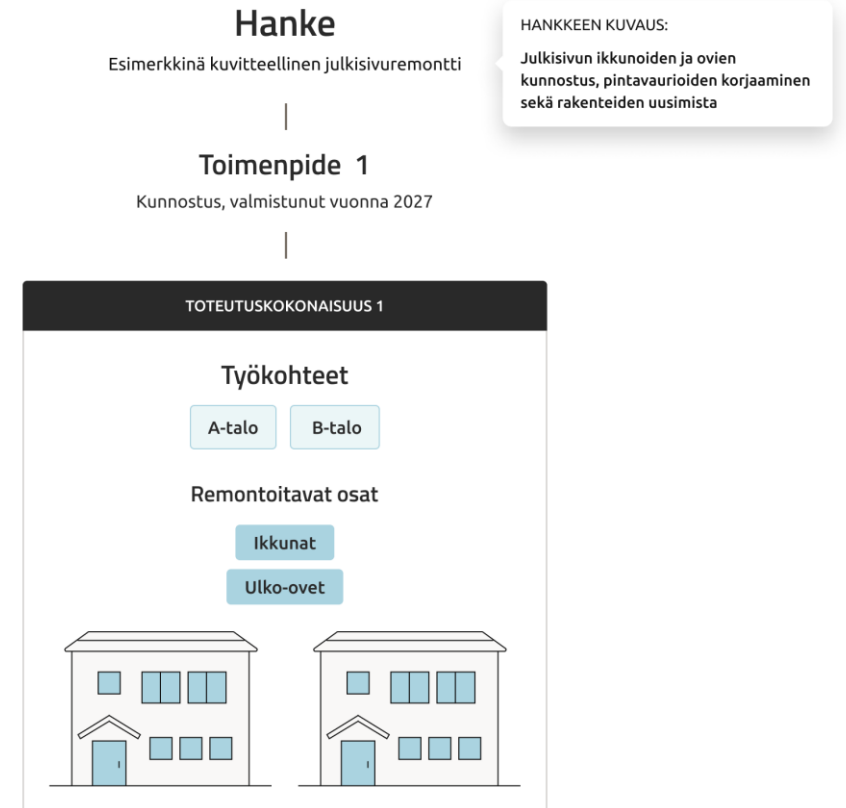
Keskeytä

Taloyhtiön "uudet" hankkeet

Vuonna 2027 ja sen jälkeen valmistuneista ilmoitetaan vähintään seuraavat tiedot:

- **Hankkeen nimi**
- **Toimenpidetyyppi (esim. Kunnostus, uusiminen)**
- **Toteutusvuosi (alkamis-/päättymisvuosi, toimenpidekohtainen*)**
- **Elinkaaren vaihe (Toimenpiteen vaihe*)**
- **Onko hanke yhtiön valvoma (Toimenpiteen valvonta*)**
- **Työkohde (esim. yhtiön alueet, rakennukset, huoneistot tai ulkopuoliset alueet)**
- **Toteutusosatyyppi ja -laji (Remontoitava osa ja Remontoitava osa tarkemmin*)**
- **Vastuu toteutusosalajista (yhtiön vai osakkaan vastuulla) (Vastuu*)**
- Vapaaehtoisesti voi ilmoittaa myös muita tietoja

*HTJ2-käyttöliittymässä käytetty nimitys



KPTS-tietojen ilmoittaminen

- Kunnossapitotarveselvitys (KPTS) sisältää arvion korjaustarpeesta seuraaville viidelle vuodelle.

Huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan minimissään jokaisesta suunnitellusta toimenpiteestä:

- Toimenpidelaji (Pääasiallinen remontoitava asia*)
- Toteutusvuodet (Suunniteltu alkamisvuosi*)
- Vapaaehtoisesti voi antaa tietoja laajemminkin, mutta ne eivät ole sellaisenaan siirrettävissä / kopioitavissa hankkeiksi, vaan hankkeet tulee ilmoittaa omalla lomakkeellaan

*HTJ2-käyttöliittymässä käytetty nimitys

Kunnossapitotarveselvitys 2032

Toimenpide	2032	2033	2034	2035	2036
Piharakennusten kunnostus			x		
Sähköautojen latauspisteiden asennus				x	
Julkisivun kunnostus ja vaurioiden korjaus					x

Osakasremontit

1.6.2023 alkaen tehdyistä osakkaan kunnossapito- ja muutostöistä taloyhtiö ilmoittaa seuraavat tiedot:

- **Hankkeen nimi** (Remontin nimi*)
- **Ilmoituksen tekijä ja päivämäärä** (osakkaan nimi)
- **Toimenpidetyyppi**
- **Toteutusvuosi** (päättymisvuosi, toimenpidekohtainen*)
- **Elinkaaren vaihe** (Toimenpiteen vaihe*)
- **Onko työ yhtiön valvoma** (Toimenpiteen valvonta*)
- **Työhde** (esim. yhtiön alueet, rakennukset, huoneistot tai ulkopuoliset alueet)
- **Toteutusosatyyppi ja -laji** (Remontoitava osa ja Remontoitava osa tarkemmin*)
- **Vastuu toteutusosalajista (yhtiön vai osakkaan vastuulla)** (Vastuu*)
- Vapaaehtoisesti voi ilmoittaa myös muita tietoja

*HTJ2-käyttöliitymässä käytetty nimitys

Osakasremontti

Esimerkinä kuvitteellinen keittiöremontti

Toimenpide 1

Uusiminen, valmistunut vuonna 2029

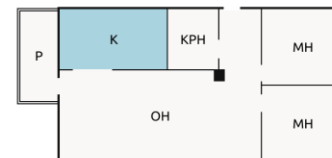
TOTEUTUSKOKONAISUUS

Työkohde

Huoneisto A 6

Remontoitavat osat

Keittiö



REMONTOITAVAN OSAN KUVAUS:
Keittiön uusiminen, sisälsi vesi- ja viemäriputkien uusimisen

Toteutettavat uudet palvelut tietojen ylläpitäjille

Isännöintijärjestelmiä käyttäville isännöitsijöille, ohjelmistotoimittajille

- Kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloyhtiölaina- ja vastiketietojen ylläpidon ja hyödyntämisen rajapintapalvelut
- Järjestelmäluvit, jolla valtuutetaan isännöintijärjestelmät käyttämään HTJ-tietoja (korvaa vaiheittain kokonaan nykyisen valtuutusavaimen). HTJ1 rajapinnoissa toimii edelleen nykyinen valtuutusavain, eikä siinä tarvita uutta järjestelmä lupaa tässä vaiheessa.

Taloyhtiön verkkoasiointipalvelu isännöitsijöille ja taloyhtiön hallinnolle, jotka eivät käytä isännöintijärjestelmää

- Kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloyhtiölaina- ja vastiketietojen ylläpito ja hyödyntäminen

Pankit ja muut luotonantajat

- Taloyhtiölainatietojen ilmoittamisen rajapintapalvelu (ja verkkopalvelu)

Tunnetemme Maan – turvaamme tulevaisuutta

