



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Hallinnolliset tiedot, luotonantajat

Emilia Kiuru

Agenda

- Kehittämisen taustaa
- Taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot
- Tietojen ilmoittamisen aikataulut
- Tietosisältö
- Käyttöönotto

Huoneistotietojärjestelmä



Kiinteistönvälittäjät, isännöitsijät, luotonantajat sekä tutkijat ja tilastojat saavat taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot yhdestä paikasta.

Lainatiedot välitetään positiiviseen luottotietorekisteriin, jonka avulla ennaltaehkäistään kotitalouksien ylivelkaantumista.

Digitaalinen huoneistotietojen rekisteröinti mahdollistaa paperittoman asuntokaupan luotonantoihin.

Tiedot omistuksista ja panttauksista saa luotettavasti ja viiveettä yhdestä paikasta.

Huoneistojen omistajatiedot ovat digitaalisina viranomaisen palvelussa. Tietojen saatavuus, luotettavuus ja turvallisuus paranee, kun paperiset osakekirjat jäävät historiaan.

Taloyhtiöiden osakeluettelon ylläpito siirtyy taloyhtiöiltä Maanmittauslaitokselle, ja keskittyy yhteen paikkaan.

Hallinnolliset tiedot



Tulevaisuuden tavoitetilä

- Taloyhtiöistä saadaan vertailukelpoista, kattavaa, ajantasaista ja laadukasta tietoa eri toimijoiden käyttöön
- Tiedot ovat hyödynnettävissä digitaalisesti asuntokaupassa, luotonannossa ja vakuushallinnassa sekä taloyhtiöiden hallinnossa ja osakkaiden omien huoneistojen hallinnassa
- Kustannussäästöt turhan manuaalisen työn määrä vähenemisen, tiedonsaannin viiveiden poistumisen ja prosessien sujuvoitumisen ansiosta
- Positiiviseen luottotietorekisteriin saadaan henkilöiden lainaosuus- ja pääomavastiketietoja

HTJ-laissa määritellyt aikaraamat

Kunnossapito- ja muutostyötiedot taloyhtiöistä

- rajapinnan kautta ilmoittaminen
 - siirtymäaika 1.6.2025 – 30.6.2026, jatkuva toimitus 1.7.2026 –
- käyttöliittymän kautta ilmoittaminen
 - siirtymäaika 1.1.2026 – 30.6.2026, jatkuva toimitus 1.7.2026 –

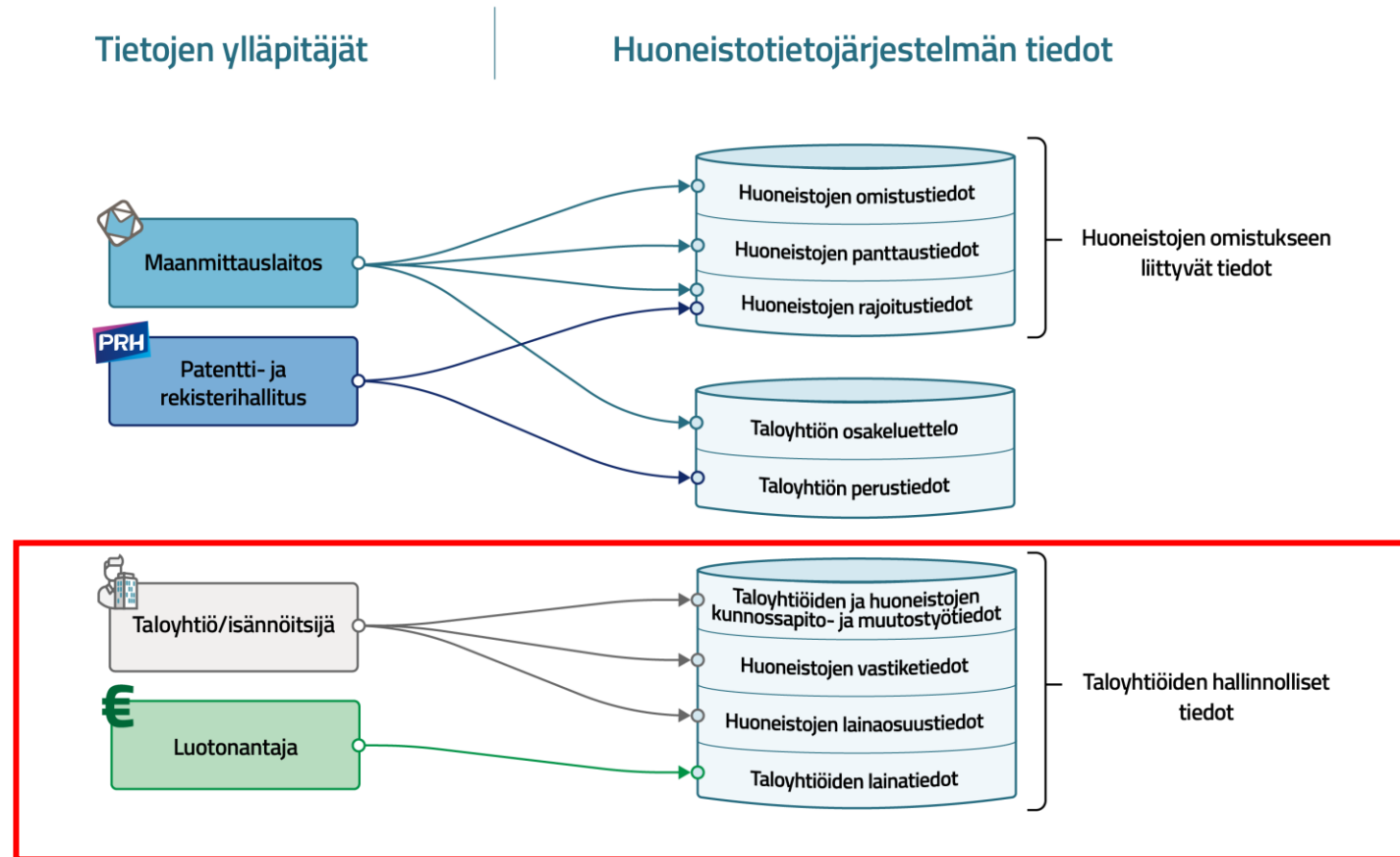
Lainat, lainaosuudet ja vastikkeet

- Luottojen tietojen toimitus luotonantajilta
 - siirtymäaika 1.9.2025 – 30.11.2025, jatkuva toimitus 1.12.2025 –
- Taloudellisten tietojen toimitus taloyhtiöiltä
 - siirtymäaika 1.12.2025 – 30.6.2026, jatkuva toimitus 1.7.2026 –

Hallinnolliset tiedot: Taloyhtiölainatiedot

- Luotonantajat ylläpitävät huoneistotietojärjestelmään:
 - Taloyhtiöiden ottamat luotot, joiden käyttötarkoitus on uudisrakentaminen tai perusparannus
 - Siirtymäaika tietojen ilmoittamiselle: 1.9.2025 – 30.11.2025
- Taloyhtiöt ja isännöitsijät ylläpitävät huoneistotietojärjestelmään:
 - Jakautuuko vastuu luotosta yhtiössä osakeryhmille
 - Osakeryhmäkohtaiset lainaosuustiedot
 - Pääomavastikkeet
 - Muut vastikkeet (mm. hoito-, tontti- ja kunnossapitovastikkeet)
 - Siirtymäaika tietojen ilmoittamiselle (sekä rajapinta- että käyttöliittymäkäyttäjät): 1.12.2025 – 30.6.2026

Uusia tietoja huoneistotietojärjestelmään



Taloudelliset tiedot

Tuote	Sisältö	Hakuavain
Yhtiön lainavastuut	Tieto lainoista summatietona	Y-tunnus
Osakeryhmän lainavastuut	Osakeryhmän osuus taloyhtiön kaikista lainoista kokonaisvastuu = summaa ei voida erotella tietopalveluissa lainakohtaisesti eikä uudisrakennus- ja peruskorjauslainoihin	osakeryhmätunnus
Osakeryhmän vastikkeet	- Osakeryhmän pääomavastikkeiden yhteenlaskettu kokonaismäärä - Osakeryhmän muuna vastikkeena normaalien ylläpitojen kattamiseksi kerättävän hoitovastikkeen määrä - Tonttivastike - Kunnossapitovastike	osakeryhmätunnus

Hankkeet

Tuote	Sisältö	Hakuavain
Yhtiön hankkeiden perustiedot	Kysely palauttaa perus-/minimitiedot kaikista niistä hankkeista, joissa yhtiö teettäjänä: hanketunniste, hankkeen laji, hankkeen nimi, toteutuksen päättymisvuosi.	Y-tunnus
Yhtiön hankkeet	Kyselyllä saa yhtiön teettämien kaikkien hankkeiden laajat tiedot kerralla. Sisältää laajat tiedot myös sellaisista huoneistoihin kohdistuvista hankkeista, joissa taloyhtiö ollut teettäjänä.	Y-tunnus
Osakeryhmän hankkeiden perustiedot	Kysely palauttaa perus-/minimitiedot kaikista niistä hankkeista, joissa osakas teettäjänä / tiedot perustuvat osakkaan muutostyöilmoitukseen sekä ne joissa kyse on taloyhtiön hankkeesta joka kohdistuu osakeryhmään/-ryhmiin: hanketunniste, hankkeenLaji, hankkeenNimi, toteutuksenPaattymisvuosi.	osakeryhmätunnus
Osakeryhmän hankkeet	Kyselyllä saa tietyn osakeryhmän kaikkien hankkeiden laajat tiedot kerralla.	osakeryhmätunnus

Kunnossapitotarveselvitykset

Tuote	Sisältö	Hakuavain
Yhtiön kunnossapitotarveselvitysten perustiedot	Palauttaa perus/minimitiedot kaikista yhtiön kunnossapitotarveselvityksistä. Käyttäjä voi jatkokyselyllä saada kunnossapitotarveselvityksistä laajat tiedot.	Y-tunnus
Yhtiön kunnossapitotarveselvitys		Y-tunnus

Huomioita

- Pankkien tulee ilmoittaa kaikista taloyhtiöille myönnettyistä luotoista
 - Käyttötarkoituksena perusparannus tai uudisrakentaminen
 - Korjausrakentaminen katsotaan kuuluvan perusparantamiseen
- Luotonantaja ilmoittaa tiedot rajapinnan kautta säännöllisenä eräajona
- Siirtymäaikana luotonantaja voi ilmoittaa kaikki taloyhtiöille myönnetyt lainat riippumatta käyttötarkoituksesta

Luottojen ilmoittaminen

- Luottojen saldotiedot lähetetään viikoittain rajapinnan kautta
 - Ei tapahtumia, vaan luoton saldotieto säännöllisin väliajoin
- Tietoelementtien nimeäminen mukailee positiivisen luottotietorekisterin logiikkaa
- Uusista luotoista ei erillistä ilmoitusta
- Ilmoitetaan saldon määrä ja sen arvopäivä
- Virheitä ei erikseen korjata, uusi ilmoitus korvaa edellisen ilmoituksen tiedot
- Luottojen päättymisen ilmoitetaan

Skeeman mukaiset tiedot

- Luotonantaja (käytännössä y-tunnus)
- Luoton numero (yleensä IBAN-numero, myös BBAN käy)
- Luotonantajan markkinointinimi
- Velallisten määrä (yleensä 1)
- Luottosopimuksen tekopäivä
- Valuutta
- Luoton tyyppi (velkakirja, tililimiitti, muu)
- Luotonsaajat (yleensä yksi asoy:n y-tunnus)
- Luoton käyttötarkoitus (uudisrakentaminen, perusparannus)
- Luoton saldo poimintahetkellä
- Arvopäivä
- **Tarvittaessa:** korvaavan luoton numero, onko luotto päättynyt, päättymispäivä

Tiedot ovat nämä 99% varmuudella. Kenttien yksityiskohdista saatetaan keskustella vielä (esim. käytettävät koodiavaimet).

Tietojen luovuttaminen

HTJ-lain 13 a §:n tiedot ns. taloudellisia tietoja

- Tiedon tuottajana luotonantaja ja taloyhtiö
- Ylätasolla:
 - Taloyhtiölaina (luotonantaja) ja sen jyvitys osakeryhmille (taloyhtiö)
 - Vastikkeet (taloyhtiö)
- Näitä tietoja täydentää ja tarkentaa asetus huoneistotietojärjestelmästä

Taloudelliset tiedot sisältävät henkilötietoja

- Luovutus HTJ-lain 19 §:n mukaisesti 2 §:n käyttötarkoituksiin.
 - Osakkeiden vaihdanta, **vakuuksien hallinta**, yhtiön hallinto, osakkaiden tiedonsaanti, tutkimus ja tilastointi ja yhteiskunnan tietotarpeet (julkishallinto)
- **KUMU-tiedot eivät sisällä henkilötietoja**
- Luovutus HTJ-lain 19 §:n mukaisesti 2 §:n käyttötarkoituksiin.
 - Osakkeiden vaihdanta, **vakuuksien hallinta**, yhtiön hallinto, osakkaiden tiedonsaanti, tutkimus ja tilastointi ja yhteiskunnan tietotarpeet (julkishallinto)

Usein kysyttyä

- Ovatko tietojen ilmoittamisen aikataulut vahvistettu ja ovatko ne pysyviä?
 - Aikataulut ovat vahvistettu ja eivät tule muuttumaan. Siirtymäaika lainatietojen ilmoittamiselle on 1.9.-30.11.2025. Jatkuva ilmoitusvelvollisuus 1.12.2025 lähtien
- Onko rajapintakuvauksiin tulossa vielä muutoksia?
 - Maanmittauslaitos on tehnyt jo oman toteutuksensa ja luotonantajien kehittäjät voivat käyttää rajapintakuvauksia. Muutoksia tehdään vain erittäin painavasta syystä, muutokset tässä hetkessä ovat lähinnä kieliasun korjauksia.
- Miten itse rajapintaan liittyminen tapahtuu?
 - Varsinainen rajapintaan liittyminen tapahtuu lähempänä määräaikaa. Tätä edeltää Maanmittauslaitoksen ja pankin välinen sopimus ja sen allekirjoittaminen, jonka jälkeen Maanmittauslaitos toimittaa pankille sertifikaatin ja avaa yhteyden rajapintaan.
- Miten Taloyhtiölainatiedot yksilöidään?
 - Yksilöintitiedoiksi riittävät pankin y-tunnus ja lainan IBAN-numero
- Kuuluvatko kaikki KKOY:t ilmoittamisen piiriin?
 - Jos KKOY on siirretty HTJ:än ja KKOY:llä on taloyhtiölainaa, tällöin kuuluvat ilmoittamisen piiriin

Saatavilla oleva dokumentaatio

Konseptikuvaus

OpenAPI

Koodistot

Skeemakuvaus

Tekninen yleisohje luottojen pilotointiin

Käyttöönotto



Pankeilla nimetyt yhteyshenkilöt



Testaus



Tuotantoon meno edellyttää sopimukset pankin ja Maanmittauslaitoksen välillä



Yhteydenotot Emilia Kiuru ja Pauliina Heikkilä



Emilia.kiuru@maanmittauslaitos.fi ja pauliina.heikkila@maanmittauslaitos.fi