

Hallinnollisten tietojen (HTJ2) ilmoittaminen isännöintiohjelman kautta huoneistotietojärjestelmään

Webinaari 4.6.2025

**Jarmo Pekkarinen,
Maanmittauslaitos**

Muistilista isännöinnin tueksi

Lyhyt katsaus siihen mitä **isännöintiohjelmistoa käyttävän** isännöitsijän olisi hyvä huomioida Hallinnollisten tietojen (HTJ2) siirron onnistumisen varmistamiseksi.

- Perusedellytykset
- Järjestelmälupa
- Varmistettavia asioita
- Miten liikkeelle
- Aikatauluista
- Asiat ”pähkinäkuoreen”

Muistutuksena, että isännöitsijät, joilla ei ole käytössään isännöintiohjelmistoa voivat toteuttaa Hallinnollisten tietojen ilmoittamisen myöhemmin (joulukuu 2025) avattavan Maanmittauslaitoksen käyttöliittymän kautta.

Perusedellytykset tietojen syöttämiselle ohjelmistorajapinnan kautta

Tiedot syötetään omaan käytössä olevaan ohjelmistoon ja tietojen siirtyminen huoneistotietojärjestelmään edellyttää, että:

- Käytössä olevaan **isännöintiohjelmaan** on toteutettu hallinnollisten tietojen **(HTJ2)** ilmoittamiseen tarvittavat **toiminnallisuudet**
 - Ensimmäisen vaiheen (1.6.2026 alkaen) toiminnallisuudet tarkoittavat mahdollisuutta syöttää (vanhoja) kunnossapito- ja muutostietoja (KUMU) sekä kunnossapitotarveselvityksiä (KPTS)
 - Toisen vaiheen eli taloudellisten tietojen ilmoittaminen (1.12.2025 alkaen)
- Isännöintijärjestelmän järjestelmätoimittajalla pitää olla **voimassa oleva sopimus** rajapintapalvelun käytöstä Maanmittauslaitoksen kanssa
 - Sopimuksen lisäksi ohjelmisto tarvitsee Maanmittauslaitokselta teknisen varmenteen (**sertifikaatti**)
- **Huom.** Isännöitsijällä voi olla käytössään myös erillinen ohjelmisto, joka tukee hallinnollisten tietojen ilmoittamista

Järjestelmälupa

Kun perusedellytykset ovat kunnossa, pitää **isännöitsijän** myöntää käyttämälleen isännöintiohjelmalle **Järjestelmälupa**

- Lupa annetaan **oman isännöintiohjelman kautta** käynnistämällä (tarkista ohjelmiston ohjeesta) Maanmittauslaitoksen palvelussa
- Lupa voidaan antaa **henkilöisännöitsijänä**, tai **isännöintiyhteisönä** (allekirjoitusoikeudellinen)
 - Valittu lupa oikeuttaa hallinnoimaan kaikkia kaupparekisteriin rekisteröityjä isännöintikohteita
- **Huom.** vanhaa valtuutusavainta käytetään edelleen aiemmin siirrettyjen taloyhtiö ja osakastietojen (HTJ1-tietojen) osalta
 - Järjestelmälupa otetaan myöhemmin käyttöön myös näiden osalta

Kannattaa varmistaa

- Että **kaupparekisterin tiedot** ovat ajan tasalla
 - Niin järjestelmäluvan myöntäminen kun tietojen syöttäminenkin edellyttävät, että kaupparekisterissä on ajantasainen tieto
 - Myös isännöintirooli ilman allekirjoitusoikeutta riittää järjestelmälupaan ja tietojen ilmoittamiseen
 - Tarvittaessa asioiden hoitamiseksi voidaan myöntää suomi.fi-valtuuksia
- Että **taloyhtiö** on varmasti **siirretty** huoneistotietojärjestelmään ja siellä olevat tiedot vastaavat oman ohjelman tietoja (yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmiä)
 - Huomaa, että siirron aikaiset virheet voivat aiheuttaa kohdentamisongelmia
- Että tietojen syöttäminen ja siitä mahdollisesti aiheutuvat ylimääräiset kustannukset on **sovittu taloyhtiön kanssa**
- Että löydät helposti käyttämäsi **ohjelmiston ohjeet** ja tarvittaessa myös Maanmittauslaitoksen **sivustolla olevat** ohjeet

Tuumasta toimeen

- Tiedot syötetään aina **ohjelmatoimittajan ohjeiden** mukaisesti
- Taloyhtiön toteutuneet hankkeet kirjataan ”**rakenteisena**” **isännöintiohjelman tietokenttiin** (ilmoitetaan ne hankkeet, jotka isännöitsijäntodistukseenkin tulee kirjatuksi)
- **Osakkaat eivät ilmoita** remontteja **huoneistotietojärjestelmään**, vaan ilmoitus **tehdään edelleen isännöitsijälle**, joka kirjaa ne omaan ohjelmistoonsa rakenteisessa muodossa siirrettäväksi huoneistotietojärjestelmään
- Myös **Kunnossapitotarveselvitys** on hyvä muuntaa rakenteiseksi viimeistään vuoden 2026 osalta (oman ohjelmiston ohjeiden mukaisesti)
- Ohjelmatoimittaja informoi millaisia mahdollisia toimenpiteitä **loppuvuodesta 2025** mahdollinen **taloudellisten** tietojen ilmoittaminen edellyttää
- Varsinainen tietojen ilmoittaminen **huoneistotietojärjestelmään** tapahtuu sitten **rajapinnan** kautta oman ohjelmatoimittajan määrittämällä tavalla ja aikataululla
 - Yleensä automaattisesti yöaikaan (tai isännöintiohjelman ohjeen mukaisesti itse käynnistäen)

Osakasremonttien ilmoittamisesta

- **Isännöitsijä / taloyhtiö ilmoittaa** osakkaiden muutostyöt takautuvasti 1.6.2023 alkaen huoneistotietojärjestelmään.
 - Osakkeenomistaja toimii kuten tähänkin asti eli ilmoittaa remontit isännöitsijälle.
- Osakasremontit voi ilmoittaa kun osakas on tehnyt muutostyöilmoituksen, jonka taloyhtiön hallitus on **hyväksynyt** ja/tai kun osakasremontti on **todettu valmiiksi**.
- Osakasremontit voi ilmoittaa:
 - Laajoin tiedoin: Noudattaa hyvin pitkälle samaa koodistoa kuin taloyhtiön uusien hankkeiden ilmoittaminen.
 - Käyttäen tila-koodia (esim. Keittiö, kph) + kirjoitetaan vapaatekstikenttään tarkempi kuvaus "Toimenpiteen kuvaus". Tämä malli helpottaa jo toteutuneiden remonttien syöttämistä. Malliin on mahdollista lisätä halutessaan myös toteutusosia tarkemmin
 - Suositellaan laajan tietosisällön käyttöä, mutta tietosisältö on aina taloyhtiön vastuulla. Mitä tarkemmalla tasolla tiedot ovat, sitä vähemmän tulee jatkokyselyjä esim. kiinteistönvälittäjiltä.

Tulevat käyttöönnotot

- Isännöintijärjestelmää käyttävät isännöitsijät
 - **Lainaosuus- ja vastiketietojen** ilmoittaminen rajapinnan kautta mahdollista **1.12.2025 alkaen**
- Taloyhtiöt tai isännöitsijät, jotka eivät käytä isännöintijärjestelmää
 - Tietojen ilmoittaminen (sekä kumu- että lainatiedot) mahdollista Maanmittauslaitoksen **verkkoasiointipalvelun kautta 1.12.2025 alkaen**
- Kunnossapito- ja muutostyötiedot, huoneistojen lainaosuus- ja vastiketiedot sekä kunnossapitotarveselvitykset tulee olla ilmoitettuna huoneistotietojärjestelmään **viimeistään 30.6.2026**
- Tietojen ilmoittamisen jälkeen taloyhtiön hallinnolliset tiedot pitää päivittää huoneistotietojärjestelmään **vähintään kerran vuodessa (tai pyydettyessä)**

Vielä lyhyesti

- **Sovi** etukäteen taloyhtiösi kanssa tietojen ilmoittamisen vastuista ja mahdollisista kustannuksista
- **Tarkista** isännöintijärjestelmäsi mahdollisuudet ja aikataulu tietojen ilmoittamiseen
- **Perehdy** isännöintijärjestelmäsi ohjeisiin tietojen ilmoittamisesta sekä järjestelmäluvan antamisesta isännöintijärjestelmälle
- **Myönnä** järjestelmälupa ohjelmistollesi
- **Tiedota** taloyhtiötäsi: osakkaat ilmoittavat remontit taloyhtiölle kuten ennenkin, osakkaat eivät ilmoita remontteja huoneistotietojärjestelmään!
- **Muista**, että taloyhtiö vastaa ilmoittamistaan tiedoista, Maanmittauslaitos ei tarkista tai korjaa tietoja.
- **Valmistaudu** siihen, että tarvittavat tiedot ovat saatavilla ja jatkossa HTJ2-tietojen syöttämisestä ohjelmistoosi muodostuu rutiini, joka hoituu normityön lomassa