

Päivitetty 18.12.2025

Webinaari: taloyhtiön hallinnollisten tietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen verkkopalvelun kautta 11.12.2025

Ennakkokysymykset:

1. Mitä ilmoitetaan esimerkiksi hoitolainoista?

Vastaus: Taloyhtiön kirjanpidossa voi olla yhtiölainoja, joita ei jaeta lainaosuuksiksi (esim. hoitolaina), joilla rahoitetaan yhtiön juoksevia kuluja, ja näitä lainoja (hoitolaina) ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.

2. Mitä ilmoitetaan huoneistokohtaisista osuuksista?

Vastaus: Oletan että kysymyksessä viitataan huoneistokohtaisiin lainaosuuksiin. Yhtiölainoista ja lainaosuuksista tulee ilmoittaa vähintään seuraavat tiedot huoneistotietojärjestelmään:

- yhtiölainan nimi
- yhtiölainan tila (voimassa, päättynyt)
- laskentapäivä
- osakeryhmien lainaosuudet

Lisäksi voi ilmoittaa veloituserusteen (johon yksikkömäärät perustuvat esim. pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä) ja voiko lainaosuudet maksaa pois.

3. Kuinka usein vastikkeet päivitetään? Päivitetäänkö tässä vaiheessa jo esimerkiksi kerättävät ylimääräiset vastikkeet? Käyttökorvaukset? Vesimaksut?

Vastaus: Tarkista ja päivitä taloyhtiön laina- ja vastiketiedot aina, kun:

- taloyhtiö päättää vastikkeiden määrästä
- huoneiston omistaja tekee ylimääräisen lyhennyksen yhtiölainaan tai maksaa koko lainaosuutensa pois
- taloyhtiössä tehdään yhtiöjärjestyksen muutos, jossa osakeryhmät muuttuvat

Ylimääräisten vastikkeiden ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään: Jos halutaan esimerkiksi periä joulukuussa kaksinkertainen vastike, voidaan tämä ilmoittaa 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 hoitovastike”, jolle ilmoitetaan kaikki normaalista poikkeavat vastikkeet. Tälle määritellään esim. vain yksi voimassaolojakso 1.12. – 31.12.

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

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

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

Vastikkeina huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan kaikki varsinaiset vastikkeet sekä vastikkeeseen rinnastettavat käyttökorvaukset. Sen sijaan sellaisia käyttökorvauksia kuin pyykkitupamaksuja ja saunavuoromaksuja ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.

Vesimaksujen ilmoittaminen ei ole pakollista, mutta ne voidaan ilmoittaa. Vastikkeiden määräytymisen ja käsittelyn tapa perustuu taloyhtiön päätöksiin, jolloin lopullinen tulkinta huoneistotietojärjestelmään ilmoitettavista tiedoista tehdään taloyhtiön hallinnossa.

- Hoitovastikkeeksi voidaan ilmoittaa kaikki vastikkeet ja vastikkeeseen rinnastettavat käyttökorvaukset, joilla katetaan yhtiön normaaleja ylläpitokuluja.
- Vastikkeeksi suositellaan ilmoitettavaksi kaikki sellaiset tiedot, joilla on olennainen merkitys yhtiölle, osakkaalle ja tiedonhyödyntäjälle (kuten välittäjälle tai luotonantajalle).
- Vastikkeiksi suositellaan ilmoitettavan ne tiedot, jotka näytetään isännöitsijäntodistuksella.
- Huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan hyväksytyn talousarvion mukaiset suunnitellut vastikkeet osakeryhmittäin. Sen sijaan reskontran tyyppistä toteuman seurantaa ei ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.

4. Ilmoitettava: Osakasmuutostyöt, mutta millä tarkkuudella muut korjaukset ja remontit?

Vastaus: Ns. Vanhoista remonteista (päätyneet ennen 30.6.2026) ilmoitetaan remontin nimi, toimenpidelaji ja päättymisvuosi. Tämän jälkeen valmistuvista remonteista ilmoitetaan tiedot tarkemmilla tiedoilla. Mitään koodistoja ei tarvitse opetella ulkoa, sillä käyttöliittymä ohjaa valmiiden valikoiden avulla tietojen ilmoittamiseen.

5. Hallinnollisten tietojen ilmoittaminenhan ei koske taloyhtiöitä, joissa on 5 huoneistoa tai vähemmän paitsi, jos huoneiston omistaja, luotonantaja tai kiinteistönvälittäjä sitä pyytää tai on yhtiölainaa. Riittääkö tällöin tietojen ilmoittaminen vain ko. huoneiston osalta? Osakekirjojen massasähköistäminen koskee ilmeisesti vain pankkien hallussa olevia osakekirjoja?

Vastaus: Sinällään lain sanamuoto viittaa tietoihin monikkona (tarkoittaa toki kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä lainatietoja) ja järkevää olisi päivittää kaikki kerralla, jos jotain osaa

päivitetään. Tämä on kuitenkin asia, joka jää taloyhtiön harkinnan varaan. Joka tapauksessa tiedot on päivitettävä vähintään kerran vuodessa yhtiökokouksen jälkeen.

Massasähköistäminen koskisi vain pankkien hallussa ja lainan vakuutena olevia osakekirjoja.

6. Ei ole varsinaisia kysymyksiä, mutta toivottavaa olisi nähdä, miten tietoja syötetään portaaliin ja missä laajuudessa.

Vastaus: Tämä on webinaarin agendana.

7. Meillä on pieni taloyhtiö viisi asuntoa. Tarvitaanko ilmoittaa tietoja.

Vastaus: Ilmoitusvelvollisuus koskee teidän yhtiötänne vain, jos

- huoneiston omistaja, luotonantaja tai kiinteistönvälittäjä pyytää päivittämään taloyhtiön hallinnolliset tiedot huoneistotietojärjestelmään
- taloyhtiöllä on yhtiölainaa

8. Koskeeko tämä taloyhtiön hallinnollisten tietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään kaikenkokoisia taloyhtiöitä?

Vastaus: Alle kuuden huoneiston yhtiöiden ilmoitusvelvollisuus koskee vain tilanteita, joissa yhtiöllä on uudisrakentamiseen tai perusparannukseen otettu laina, ja vastuu lainasta jakautuu eri osakeryhmille. Lisäksi tällainen pieni yhtiö on velvollinen päivittämään kunnossapito- ja remonttitiedot sekä taloustiedot huoneistotietojärjestelmään, jos joku taho, jolla on oikeus saada isännöitsijätodistus (esim. osakas), pyytää tietojen päivittämistä.

Pienenkin taloyhtiön kannattaa ilmoittaa taloyhtiön hallinnolliset tiedot huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiön hallinnollisista tiedoista on hyötyä asuntokauppatilanteissa. Siksi tiedot kannattaa ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään hyvissä ajoin.

9. Koskeeko ilmoitusvelvollisuus 4 huoneiston rivitaloja?

Vastaus: Ei koske, jos taloyhtiöllä ei ole taloyhtiölainoja. Ilmoitusvelvollisuus koskee myös 4 huoneiston rivitaloja, jos taloyhtiöllä on lainoja tai mikäli joku isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho pyytää päivittämään tiedot huoneistotietojärjestelmään.

10. Mitä kaikkia tietoja neljän asunnon taloyhtiön pitää jatkossa ilmoittaa? As Oy jota ei ole rakennettu on saanut pyynnön kirjata tiedot. Aiemmin on kirjattu ettei osakekirjoja ole (kun osakeluettelo viety järjestelmään). Yhtiöjärjestys on. Miten tulisi menetellä hallinnollisten tietojen ja korjaushistorian kanssa?

Vastaus: Ilmoitusvelvollisuus ei koske alle kuuden osakehuoneiston taloyhtiötä, joten neljän asunnon taloyhtiön ei tarvitse ilmoittaa hallinnollisia tietoja ollenkaan paitsi jos:

- huoneiston omistaja, luotonantaja tai kiinteistönvälittäjä pyytää päivittämään taloyhtiön hallinnolliset tiedot huoneistotietojärjestelmään
- taloyhtiöllä on yhtiölainaa

11. Miten vanhoja juttuja pitää ilmoittaa, meidän 5 huoneiston rivitalo on valmistunut 1986. Olen kerännyt tietoja 1997 asti osakkailta, yhdeltä alkuperäisasukkaalta ja kokouspöytäkirjoista/kirjanpitomapeista, mutta jäljellä olevat pöytäkirjat päättyvät vuoteen 2010.

Vastaus: Ilmoitusvelvollisuus ei koske alle kuuden osakehuoneiston taloyhtiötä, joten viiden osakehuoneiston taloyhtiön ei tarvitse ilmoittaa hallinnollisia tietoja ollenkaan paitsi jos:

- huoneiston omistaja, luotonantaja tai kiinteistönvälittäjä pyytää päivittämään taloyhtiön hallinnolliset tiedot huoneistotietojärjestelmään
- taloyhtiöllä on yhtiölainaa

Jos taloyhtiö kuitenkin haluaa ilmoittaa tiedot, on taloyhtiön harkittavissa, kuinka laajasti tietoja ilmoittaa. Vanhoissa taloyhtiöissä kannattaa ilmoittaa ne remontit, jotka tulisivat kirjatuksi isännöitsijäntodistukselle huoneiston myyntitilanteessa. Mikäli esim. putkiremontti on tehty kolmeen kertaan samassa yhtiössä, näistä riittää ilmoittaa vain viimeisin tehty putkiremontti. Osakasremonteista tarvitsee ilmoittaa vain 1.6.2023 alkaen valmistuneet remontit.

12. Miten tarkkoja remonttikuvauksia pitää olla tehdyistä remonteista?

- **Itse muutin 2022 ja olen remontoanut tänä aikana:**
 - saunan/ pesuhuoneen
 - keittiön
 - WC:n
 - OH ja aulan parketit hiottu ja lakattu sekä listat vaihdettu ja seinät maalattu
 - etuterassin betonirappu laatoitettu
 - lisäksi talon ovet ja ikkunat ovat vaihdettu 2023 koko talossa.

Vastaus: Käyttöliittymä ohjaa tietojen ilmoittamisessa ja sen tarkkuustasossa. Ilmoittamisessa on hyvä miettiä, mistä tiedoista olisi hyötyä esim. pankille, kiinteistönvälittäjälle tai huoneiston ostajalle. Huoneiston omistaja ei ilmoita taloyhtiön hallinnollisia tietoja huoneistotietojärjestelmään. Osakas ilmoittaa jatkossakin huoneistonsa remonteista isännöitsijälle tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle, joka kirjaa ne huoneistotietojärjestelmään.

13. Remontoin täysin saunan/pesuhuoneen. Vaihtanut lattialämmityksen ja cyprocit, eristeet, putkitukset yms. Olen tehnyt tarkan kuvauksen ja selosteen kuvineen käytetyistä materiaaleista ja työtavoista sekä näyttöet vesieristeen paksuudesta yms.

Voiko tai pitääkö tehtyjä pdf-työraportteja tallentaa esim. MML:n tietokantaan?

Ilmoitetaanko esim. hanan vaihto tai muu pieni juttu? Onko MML seuranta siitä, jos jossain taloyhtiössä tai taloyhtiön asunnossa ei ole tehty vuosiin tai vuosikymmeniin mitään remontteja?

Vastaus: Huoneistotietojärjestelmään ei voi tallentaa tiedostoja kuten pdf-raportteja.

Huoneistoremonteista ilmoitetaan sellaiset remontit, jotka tulee ilmoittaa taloyhtiölle ja jotka taloyhtiön hallitus hyväksyy. Huoneiston omistaja ei ilmoita taloyhtiön hallinnollisia tietoja itse huoneistotietojärjestelmään. Osakas ilmoittaa jatkossakin huoneistonsa remonteista isännöitsijälle tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle, joka kirjaa ne huoneistotietojärjestelmään. Käyttöliittymä ohjaa tietojen ilmoittamista ja tarjolla oleviin lisätietokenttiin voi halutessaan kirjoittaa lisätietoa. Maanmittauslaitos ei tarkasta eikä erikseen seuraa taloyhtiön ilmoittamia tietoja, taloyhtiö vastaa ilmoittamisestaan tiedoista.

14. Onko käytettävällä selaimella väliä? Voiko verkkopalvelua käyttää myös ulkomailta? Skaalautuuko myös mobiililaitteille?

Vastaus: Verkkopalvelua voi käyttää millä tahansa selaimella. Ja sitä voi käyttää myös ulkomailla. Ja sovellus skaalautuu mobiililaitteille.

15. Onko tietoja ilmoitettava takautuvasti ja jos on, niin miltä ajanjaksolta? Miten yhtiön lähtötilanne yleensä kirjataan?

Vastaus: Kysymys koskee nähtävästi tietojen perustamisvaihetta ja tässä vastaukset eri osa-alueisiin liittyen

- Osakasremonttien osalta tietoja tulee ilmoittaa vähintään 1.6.2023 lähtien. Asunto-osakeyhtiölaki on velvoittanut taloyhtiön hallinnon kirjaamaan osakastyöt jo vuodesta 2010 alkaen ns. remonttirekisteriin. Vastaavat tiedot pitää ilmoittaa Huoneistotietojärjestelmään HTJ-lain voimaantulosta eli 1.6.2023 lähtien. Tietoja tarvitsee siis ilmoittaa takautuvasti vain parin vuoden osalta. Mikään ei estä taloyhtiötä ilmoittamasta Huoneistotietojärjestelmään myös tätä vanhempia osakastöitä, mutta siihen ei ole velvoitetta.
- Kunnossapitotarveselvityksen osalta huoneistotietojärjestelmään voi tuoda vuoden 2025 tai sitä myöhäisemmän selvityksen (KPTS).
- Kunnossapito- ja remonttitietojen osalta ilmoittakaa ne vastaavat taloyhtiössä tehdyt remontit/hankkeet, jotka kirjaisitte isännöitsijäntodistukselle. Jos esim. kattoremontti on tehty kahteen kertaan samassa yhtiössä, riittää, että ilmoitatte viimeisimmän remontin.

16. Tilaisuudessa lie esitellään MML:n omaa huoneistotietojärjestelmää pieniä taloyhtiöitä varten, joilla ei ole isännöitsijän/taloyhtiön tietojärjestelmää.

Vastaus: Kyllä, tämä on webinaarin agendana.

17. Viisi vuotta sitten talon rakentaja ja silloinen isännöitsijä ei kertonut näistä asioista ja tuli myöhemmin ilmi että hänen olisi pitänyt nämä hoitaa. Nyt asukkaan joutuvat maksamaan tästä ja tekemään kovan työn asian eteen. Miten Maanmittauslaitos ja pankki tulevat tällaisissa asioissa vastaan? Kuka ottaa vastuun? Mitä lysti maksaa? Miten tulee edetä? Jos keväällä kun taloyhtiön vuosikokousta pidetään niin saako osakkeen omistaja kutsua kokoukseen jos hän ei ole vielä maanmittauslaitoksen kirjoilla?

Vastaus: Maanmittauslaitos ei veloita taloyhtiötä hallinnollisten tietojen ilmoittamisesta huoneistotietojärjestelmään. Huoneiston omistaja ei voi ilmoittaa taloyhtiön hallinnollisia tietoja itse huoneistotietojärjestelmään, vaan ilmoittamisesta vastaavat isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja. Osakas ilmoittaa jatkossakin huoneistonsa remonteista isännöitsijälle tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle, joka kirjaa ne huoneistotietojärjestelmään, joten asukkaille ei tästä pitäisi tulla lisätyötä. Osakkeen omistaja saa kutsun yhtiökokoukseen, jos hänet on merkitty taloyhtiön osakeluetteloon. Jos osakehuoneiston omistaja on vaihtunut, on uuden omistajan haettava omistuksen rekisteröintiä 2 kuukauden kuluessa. Hakija voi kiirehtiä hakemustaan, mikäli vaikuttaa siltä, että omistuksen rekisteröintiä ei muuten ehdittäisi käsitellä Maanmittauslaitoksella ennen yhtiökokousta.

18. Onko taloyhtiöllä velvoite syöttää kaikki aikaisemmat korjaustiedot huoneistotietojärjestelmään vai vain huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton jälkeiset korjaustiedot?

Vastaus: Huoneistotietojärjestelmään tulee ilmoittaa ne remontit, jotka tulisivat kirjatuksi isännöitsijäntodistukselle huoneiston myyntitilanteessa. Mikäli esim. putkiremontti on tehty kolmeen kertaan samassa yhtiössä, näistä riittää ilmoittaa vain viimeisin tehty putkiremontti. Osakasremonteista tarvitsee ilmoittaa vain 1.6.2023 alkaen valmistuneet remontit.

19. Millaisia valtuutuksia tarvitaan isännöitsijältä, jotta lainatietoja voi syöttää joku toinen henkilö kuin itse vastuuisännöitsijä?

Vastaus: Taloyhtiö määrittelee, kenellä on käyttöoikeus sen huoneistotietoihin. Taloyhtiön virallinen päätöksentekijä (hallitus) valitsee taloyhtiön vastuuhenkilöt (mm. isännöitsijän), joiden tiedot rekisteröidään kaupparekisteriin, josta roolien mukaiset tiedot välittyvät huoneistotietojärjestelmään. Päätöksentekijä (esim. hallituksen puheenjohtaja) voi myös antaa sähköisen suomi.fi-valtuuden jollekin taloyhtiön hallinnollisia tehtäviä hoitavalle taholle. Suomi.fi-valtuudet-palvelussa tulee antaa tällaiselle henkilölle valtuutus "Taloyhtiön tietojen hallinnointi, joka tarkoittaa oikeutta ylläpitää ja tarkastella taloyhtiön tietoja.

20. Onnistuuko suomi.fi valtuutuksien kautta mikäli ei ole käytössä isännöintijärjestelmää missä on rajapinta käytettävissä?

Vastaus: Jos kysymyksellä tarkoitetaan, että on tarve päästä käyttämään verkkopalvelua (Huoneistotietojen ylläpito taloyhtiöille), niin kaupparekisteriin merkityllä isännöitsijällä ja hallituksen puheenjohtajalla on roolinsa perusteella pääsy tietojen ilmoittamiseen.

Mikäli ilmoittajaksi halutaan valtuuttaa joku muu henkilö, tulee se tehdä suomi.fi -valtuutuksella. Taloyhtiön tietojen hallinnointi –valtuutuksella pääsee ylläpitämään ja tarkastelemaan taloyhtiön hallinnollisia tietoja. Ja taloyhtiön tietojen katselu –valtuutuksella on vain oikeus taloyhtiön tietojen tarkasteluun.