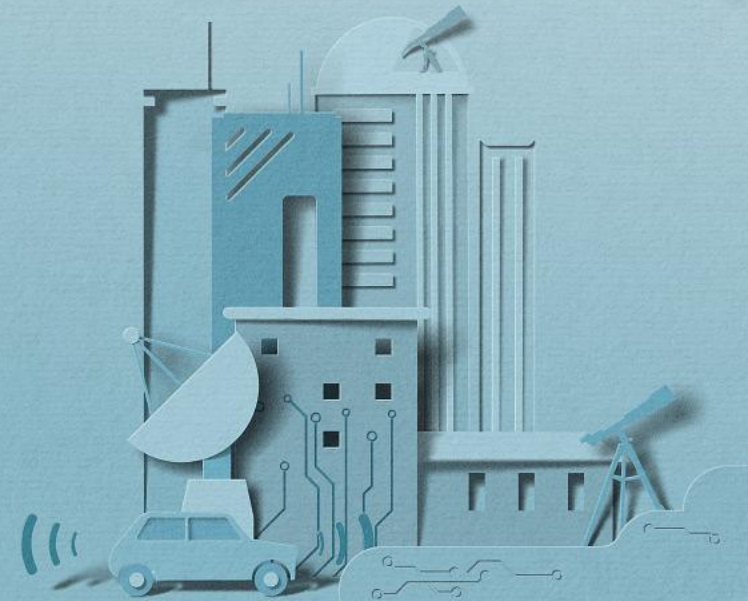


Usein kysytyt kysymykset ja ongelmat taloyhtiön hallinnollisten tietojen ilmoittamisessa huoneistotietojärjestelmään

Oona Orkola & Tia Ylitalo



Kuinka usein kunnossapitotarveselvitys tulee ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään ja mistä vuodesta lähtien?

- Kunnossapitotarveselvitys ilmoitetaan huoneistotietojärjestelmään kerran vuodessa, usein yhtiökokouksen pitämisen jälkeen tai esimerkiksi isännöitsijäntodistusta pyydettäessä.
- Huoneistotietojärjestelmään voi tuoda kunnossapitotarveselvitykset vuodesta 2025 alkaen

Jos yhtiössä on kaupparekisterin mukaan vain yksi varsinainen jäsen eikä kaupparekisteriin kirjattua hallituksen puheenjohtajaa tai isännöitsijää, pääseekö hallituksen jäsen ilmoittamaan hallinnollisia tietoja verkkopalvelussa?

- Hallituksen jäsenellä ei suoraan kaupparekisteriin kirjatun roolinsa perusteella ole oikeutta tietojen ilmoittamiseen, ainoastaan katseluun.
- Ainoa hallituksen jäsen voi kuitenkin valtuuttaa suomi.fi -valtuudet palvelussa itsensä taloyhtiön puolesta ilmoittamaan tietoja. Tällöin käytettävä valtuusasia on nimeltään *Taloyhtiön tietojen hallinnointi*

Kuka voi valtuuttaa henkilön ilmoittamaan hallinnollisia tietoja verkkopalvelussa?

- Valtuutuksen voi taloyhtiön puolesta antaa suomi.fi -valtuudet palvelussa taloyhtiön nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö.
- Tarkista, että kaupparekisterissä on yhtiön vastuuhenkilöt ja nimenkirjoituslauseke ajan tasalla.

Voiko tilintarkastaja ilmoittaa taloyhtiön hallinnolliset tiedot huoneistotietojärjestelmään?

- Tilintarkastajalla ei ole suoraan roolinsa perusteella oikeutta tarkastella tai ilmoittaa tietoja, mutta taloyhtiön nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö voi antaa hänelle valtuuden tietojen tarkasteluun ja ilmoittamiseen.
- Suomi.fi-valtuudet-palvelussa tilintarkastajalle valittava valtuusasia on Taloyhtiön tietojen hallinnointi tai Taloyhtiön tietojen katselu.

Koskeeko hallinnollisten tietojen ilmoitusvelvollisuus keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä?

- Ilmoitusvelvollisuudesta vapaita KKOY:tä voidaan katsoa olevan sellaiset, jotka ovat HTJ:n piirissä, mutta soveltavat osakeyhtiölakia eikä heillä ole esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain mukaista velvollisuutta ylläpitää remonttirekisteriä.
- Yhtiöiden kuitenkin viimekädessä itse tehtävä tulkinta siitä tuleeko heidän ilmoittaa tietoja vai ei, tulkitsemalla lainsäädäntöä ja omaa tilannettaan
 - MML laatii yleiset ohjeistukset, mutta emme ota kantaa yksittäistapauksiin
 - Tietojen toimittamiseen ja ylläpitoon ei ole asetettu valvontamekanismia tai sanktioita
- Huomiona myös yhtiöt, joiden osakkeet eivät ole tavanomaisen vaihdannan piirissä. Käytännössä tällä tarkoitetaan esimerkiksi vuokrataloyhtiöitä, joissa osakkeet omistaa yhtiö, tai muuta vastaavaa tilannetta. Näiden tahojen osalta ilmoitusvelvollisuus on ns. tilannesidonnainen. Näiden yhtiöiden on ilmoitettava tiedot mikäli yhtiöllä on osakeryhmille jyvitettyä taloyhtiölainaa tai jokin isännöitsijäntodistukseen oikeutettu taho pyytää tietojen päivittämistä.

Onko taloyhtiöllä velvoite syöttää kaikki aikaisemmat korjaustiedot huoneistotietojärjestelmään vai ainoastaan huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton jälkeiset korjaustiedot?

- Huoneistotietojärjestelmään tulee ilmoittaa ne remontit, jotka tulisivat kirjatuksi isännöitsijäntodistukselle huoneiston myyntitilanteessa. Mikäli esim. putkiremontti on tehty kahteen kertaan samassa yhtiössä, riittää kun ilmoittaa vain viimeisimmän tehdyn putkiremontin.
- Viime kädessä taloyhtiön on itse harkittava, kuinka laajasti se ilmoittaa vuosien takaisia tietoja.
- Osakasremonteista tarvitsee ilmoittaa vain 1.6.2023 alkaen valmistuneet remontit.

Milloin kyseessä on yhtiön hanke ja milloin osakastyö?

- Lähtökohtaisesti tulkinta yhtiön kunnossapito- ja muutostyön sekä osakkaan muutostyön kesken tapahtuu asunto-osakeyhtiölain määräysten mukaisesti. Yhtiön hanke on sellainen, jonka toimeenpanosta määrää taloyhtiö. Yhtiön hankkeen tyypillisesti myös rahoittaa taloyhtiö (vaikka osakas saattaisi maksaa hankkeen yhteydessä tehtävät lisätyöt).
- Osakastyö on taas sellainen työ, josta osakas päättää ja ilmoittaa taloyhtiölle AsOyL 4 luvun § 7 mukaisesti. Huoneistotietojärjestelmän kannalta oleellinen ero on se, että osakastyölle merkitään ilmoittajaksi osakas.

Yhtiöllä ei ole ollenkaan rakennuksia: pelkkä tontti. Onko tällaisella ”pöytälaatikkoyhtiöllä” hallinnollisten tietojen ilmoitusvelvollisuutta?

- Rakentamisvaiheessa olevilla yhtiöllä ei ole ilmoitusvelvollisuutta. Myöskään ilmoitusvelvollisuutta ei ole jos yhtiön osakkeet eivät ole normaalin vaihdannan piirissä.
- Oleellista on se, onko yhtiöllä yhtiölainoja tai vastikkeita. Jos on, ovat ilmoitusvelvollisia. Lopulta taloyhtiön on itse tehtävä tulkinta onko heillä ilmoitettavia hallinnollisia tietoja.