Toteutusohjelman raportti

HTJ2 huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen -ohjelma

Maanmittauslaitos

MML 70624/00 04 00/2021
Hyväksytty 5.6.2026

MML MAANMITTAUSLAITOS

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

Sisällys

1. Ohjelman taustat sekä asetetut ja saavutetut tavoitteet ... 4
1.1. Ohjelman taustat ja lähtökohdat ... 4
1.2. Projektin asetetut ja saavutetut tavoitteet ... 4
1.2.1. Yhteenveto tavoitteista ... 4
1.2.2. RRP-suunnitelman tavoitteet ... 6
1.2.3. Huoneistolaki- ja asetus ... 6
1.2.4. Ohjelman tavoitteet ... 8
1.2.5. Ohjelman projektit ja työkokonaisuudet: tavoitteet ... 9
1.2.6. Sidosryhmäyhteistyön ja viestinnän tavoitteet ... 10
1.2.7. Tavoitteiden saavuttaminen ... 11
1.3. Liiketoimintatarpeet ... 11
1.3.1. Yleistä ... 11
1.3.2. Taloyhtiölainoja koskevat tiedot saadaan luotonantajilta huoneistotietojärjestelmään rajapinnan kautta ... 12
1.3.3. Taloyhtiölainoja koskevat tiedot saadaan luotonantajilta huoneistotietojärjestelmään verkkoasiointipalvelun kautta ... 12
1.3.4. Kunnossapito- ja muutostyöt, yhtiön hallinto ylläpitää tietoja rajapinnan kautta ... 12
1.3.5. Kunnossapito- ja muutostyötiedot, yhtiön hallinto hyödyntää rajapinnan kautta ... 13
1.3.6. Osakeryhmien taloudelliset tiedot, yhtiön hallinto ylläpitää tietoja rajapinnan kautta ... 13
1.3.7. Osakeryhmien taloudelliset tiedot, yhtiön hallinto hyödyntää rajapinnan kautta ... 13
1.3.8. Kunnossapito- ja muutostyöt, yhtiön hallinto ylläpitää tietoja sähköisen asioinnin kautta ... 13
1.3.9. Kunnossapito- ja muutostyöt, tietojen hyödyntäminen sähköisen asioinnin kautta ... 14
1.3.10. Taloudellisten tietojen hyödyntäminen sähköisen asioinnin kautta ... 14
1.3.11. Kunnossapito- ja muutostyötiedot, organisaatiokäyttäjä ja viranomainen hyödyntää rajapinnan kautta ... 14
1.3.12. Lainavastuutiedot positiivisen luottotietorekisterin käyttöön ... 14
1.3.13. Taloudelliset tiedot, organisaatiokäyttäjä ja viranomainen hyödyntää rajapinnan kautta ... 15
1.3.14. Rakennus- ja huoneistotunnusten kytkeminen HTJ:ään ... 15
1.3.15. Osakeryhmän omistaja näkee asiointipalvelussa KUMU- ja taloudellisia tietoja ... 15
1.3.16. Valtuutusavaimen korvaaminen tietoturvallisella ratkaisulla ... 15
1.3.17. Raportoinnin ja seurannan kehittäminen ... 16
1.4. Ohjelman läpivienti ... 16
2. Yhteenveto projektista ... 19
2.1. Ohjelman organisaatio ... 19
2.1.1. Ohjausryhmä ja projektien johtaminen ... 19
2.1.2. HTJ2 Arkkitehtuurin määrittely -projektiryhmä ... 20
2.1.3. HTJ2 HALTI -projektiryhmä ... 21
2.1.4. Sidosryhmät HTJ2-ohjelmassa ... 21
2.2. Suunnitellun aikataulun toteutuminen ... 21
2.3. Toteutunut resurssien käyttö ja kustannukset ... 22
2.4. Riskienhallinta ... 22

2.5. Viestinnän ja sidosryhmätyön toteutuminen ... 25
2.5.1. Viestinnän ja sidosryhmätyön suunnittelu ja kohderyhmät ... 25
2.5.2. Viestinnän kanavat ja toimenpiteet ... 26
2.5.3. Viestinnän mittarit ja seuranta ... 27
2.6. Julkaisujen toteutuminen ... 27
3. Yhteenveto tuloksista ... 28
3.1. Aikaansaatu toiminnan kehitys ... 28
3.1.1. Kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittaminen ja hyödyntäminen ... 28
3.1.2. Taloudellisten tietojen ilmoittaminen ja hyödyntäminen ... 29
3.1.3. Lakisääteinen yhteistyöryhmä ... 30
3.2. Käytetyt teknologiat ... 30
3.3. Tietojen ylläpitovälineet ... 31
3.3.1. Verkkopalvelu taloyhtiöille ... 31
3.3.2. Verkkopalvelu luotonantajille ... 32
3.3.3. Tekniset rajapinnat tietojen ylläpitoon ... 32
3.3.3.1. Taloyhtiölainatiedot luotonantajilta rajapinnan kautta ... 32
3.3.3.2. Järjestelmälupien ylläpitopalvelu ... 33
3.3.3.3. Kunnossapito- ja muutostyötietojen ylläpito huoneistotietojärjestelmässä rajapintojen kautta 33
3.3.3.4. Koodistot ja nimikkeistöt kunnossapito- ja muutostyötiedoille ... 34
3.3.3.5. Osakeryhmien taloudelliset tiedot, tietojen ylläpito rajapinnan kautta ... 34
3.3.4. Pysyvien rakennus- ja huoneistotunnusten kytkeminen huoneistotietojärjestelmän tietoihin ... 35
3.4. Tietopalvelut ... 35
3.4.1. Verkkopalvelu taloyhtiöille ... 35
3.4.2. Verkkopalvelu osakkaille ... 35
3.4.3. Tekniset rajapinnat tietopalveluihin ... 36
3.4.3.1. Tietopalvelut kunnossapito- ja muutostyötiedoista ... 36
3.4.3.2. Tietopalvelut osakeryhmien taloudellisista tiedoista ... 37
3.4.3.3. Muille viranomaisille toteutetut tietopalvelut ... 38
3.4.3.4. Tietojen toimittaminen positiiviseen luottotietorekisteriin ... 38
3.5. Ylläpidettävät tiedot ... 39
3.5.1. Ylläpidettävien tietojen säädöspohja ja rakenteistaminen ... 39
3.5.2. Kunnossapito- ja muutostyötiedot ... 40
3.5.2.1. Kunnossapito- ja muutostyöhankkeet ... 40
3.5.2.2. Toimenpiteet ... 40
3.5.3. Taloudelliset tiedot ... 41
3.6. Tuotetut dokumentit ... 42
3.6.1. Tuotetut dokumentit ja niiden ylläpito ... 42

3.6.2. Konseptikuvaukset ... 42
3.6.3. Tietoarkkitehtuurikuvaukset ... 43
3.6.4. Koodistot ... 43
3.6.5. Skeemakuvaukset ... 44
3.7. Käyttöönotto ... 44
3.7.1. Käyttöönotetut palvelut ja tietosisällön kertyminen ... 44
3.7.1.1. Palveluiden toteutunut tuotantokäytön aloitus ja HTJ-lain siirtymäajat ... 44
3.7.1.2. Rekisterin tietosisällön kertyminen käyttöönoton aikana ... 46
3.7.2. Toteutetut käyttöönottotoimenpiteet ... 48
3.7.2.1. Käyttöönottoa tukevat toimenpiteet ... 48
3.7.2.2. Rajapintapalveluiden käyttöönotto ... 49
3.7.2.3. Verkkopalveluiden käyttöönotto ... 49
3.7.3. Jatkuvan palvelun suunnittelu ... 50
3.8. Suoritettu laadunvarmistus ... 51
4. Suurimmat muutokset ... 51
5. Projektista oppiminen ... 52
5.1. Onnistuneet toiminta- ja menettelytavat projektissa ... 52
5.2. Kehitettävät toiminta- ja menettelytavat projektissa ... 54
5.3. Ongelmat projektin toteutuksessa ... 55
6. Jälkitoimet ... 56
6.1. Projektin jälkeiset jatkotoimenpiteet ... 56
6.2. Projektin jälkeiset suositukset ... 57
6.3. Projektin jälkiarviointi ... 57
7. Liitteet ... 59

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

1. Ohjelman taustat sekä asetetut ja saavutetut tavoitteet

1.1. Ohjelman taustat ja lähtökohdat

HTJ2-ohjelma on osa huoneistotietojärjestelmän kehittämistoimenpidettä, joka kuuluu Euroopan unionin elpymis- ja palautumistukivälineellä (Recovery and Resilience Facility, RRF) rahoitettaviin toimenpiteisiin. Ohjelma perustuu Suomen elpymis- ja palautumissuunnitelmaan (RRP-suunnitelma), jossa on määritelty kehittämistoimenpiteen tavoitteet, sisältö, aikataulu sekä rahoituksen ehdot. RRP-suunnitelmassa asetetut ehdot ovat sitovia, eli esimerkiksi toteutusaikataulu ja toteutuksen sisältö on rajattu sitovalla tavalla jo RRP-suunnitelman hyväksymispäätöksellä. RRP-suunnitelman mukaisesti huoneistotietojärjestelmän laajennuksen tulee olla toteutettu ja otettu käyttöön viimeistään 30.6.2026 mennessä.

Maa- ja metsätalousministeriö asetti Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen (HTJ 2) -hankkeen 23.9.2021. Hankkeen kokonaistoimikausi on 27.9.2021–31.12.2026. Ministeriö vastaa hankkeen kokonaisohjauksesta ja seurannasta sekä huoneistotietojärjestelmää koskevasta lainsäädännöstä.

Käytännön toteutuksesta vastasi Maanmittauslaitos HTJ2-ohjelmassa, jonka toimikausi on 8.10.2021 - 30.6.2026. Ohjelman tehtävänä oli toteuttaa lainsäädännön edellyttämät muutokset, johon sisältyi tarvittavien tietomäärittelyjen valmistelu, huoneistotietojärjestelmän laajennuksen tekninen toteutus ja uusien palveluiden käyttöönoton mahdollistaminen.

1.2. Ohjelman asetetut ja saavutetut tavoitteet

1.2.1. Yhteenveto tavoitteista

Toteutusohjelman tavoitteet perustuvat RRP-suunnitelman tavoitteisiin, joita on toteutettu muutoksilla huoneistotietolakiin (HTJL) sekä asunto-osakeyhtiölakiin. Lisäksi näitä täydentämään on annettu huoneistotietoasetus (HTJA), jossa määritellään tietosisällöt ja tietorakenteet lain tasoa yksityiskohtaisemmin.

Taulukossa 1. esitetään RRP-suunnitelman tavoitteiden toteutus huoneistotietolaissa ja -asetuksessa sekä RRP-suunnitelman tavoitteeseen liittyvät ohjelman tavoitteet. RRP-suunnitelman tavoitteet ja toteutukset säännöksissä on todettu tarkemmin kohdissa 1.2.2 ja 1.2.3.

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

Taulukko 1. RRP-suunnitelman ja HTJ2-ohjelman tavoitteet, huoneistolain- ja asetuksen toteutus

RRP-suunnitelman tavoite	Toteutus HTJL	Toteutus HTJA	Ohjelman tavoite
A) Asunto-osakeyhtiön tiedoille on laadittava tietomääritykset	13.1 § kohta 3 13 a §	2 luku 3 luku	Huoneistotietojärjestelmää on laajennettu lainsäädännön edellyttämällä tavalla kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloyhtiölainatietojen osalta • Tietosisältö on määritelty ja kooditettu siten, että sitä voidaan siirtää koneluettavassa muodossa tietojärjestelmien välillä
B) Mahdollisuus ylläpitää perustietoja (ml. taloyhtiölainat, korjaukset ja muutokset) huoneistotietojärjestelmässä	13.1. kohta 3 13 a § 26 §	2 luku 3 luku	Toteutetaan taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen ylläpidon kyvykkyys huoneistotietojärjestelmään • rajapinnat tiedon tuottajille • sähköisen asioinnin kautta
C) Rajapinnat	17 a § 1 momentti 17 b § 1 momentti 19.1 § 20.1 §		Toteutetaan taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen ylläpidon kyvykkyys huoneistotietojärjestelmään • Kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamisen ja hyödyntämisen rajapintapalvelut isännöintijärjestelmille • Osakeryhmien taloudellisten tietojen ylläpidon rajapinta isännöintijärjestelmille • Taloudellisten tietojen ilmoittamisen rajapintapalvelut luotonantajille
D) Asiakkaalla on oltava mahdollisuus saada lain edellyttämät tiedot asunto-osakeyhtiöistä koneluettavassa muodossa	2 § 17 a § 17 b § 19 § 20 §	2 luku 3 luku	Toteutetaan valmius tarjota tietopalvelutuotteita rajapinta-asioinnin kautta • Tietopalvelurajapinnat
E) Määritellään yhteiset menettelyt hallinnollisten tietojen saamiseksi asunto-osakeyhtiöistä	20 §		Tavoitteitteet A)-D)

1.2.2. RRP-suunnitelman tavoitteet

RRP-suunnitelman toimeenpanopäätöksessä on asetettu huoneistotietojärjestelmän kehittämiselle (toimenpide P2C2R1) kaksi välitavoitetta sekä lopullinen tavoite, näiden sisältö sekä aikataulu.

Huoneistotietojärjestelmän kehittämisen kuvaus toimeenpanopäätöksessä:

”Reform 1 (P2C2R1): Development of the residential and commercial property information system

The objective of the measure is to make available information on the financial and technical condition and repair needs for residential and commercial property for the benefit of consumer protection in the housing market as well as competition in the housing sector.

This reform consists of extending the coverage of the residential and commercial property information system to information on housing companies.”

Lopullisen tavoitteen tulee olla saavutettu Q2/2026 loppuun mennessä, ja sen sisältö toimeenpanopäätöksessä on seuraava (toimeenpanopäätöstä on muutettu vuoden 2025 lopussa, jolloin tavoitteita yksinkertaistettiin):

” Publication of report confirming that:
- data specifications have been drawn up for housing company data with the possibility to maintain basic data (including housing company loans, repairs and alterations) in the residential and commercial property information system,
- procedures for accessing housing company data shall be defined and the residential and commercial property information system allows accessing housing company data in structured machine-readable format.”

RRP-suunnitelman toteuttaminen edellyttää seuraavien kokonaisuuksien toteutumista:

- Asunto-osakeyhtiön tiedoille on laadittava tietomääritykset.
- Mahdollisuus ylläpitää perustietoja (ml. taloyhtiölainat, korjaukset ja muutokset) huoneistotietojärjestelmässä.
- Teknisten rajapintojen toteutus (ylläpito ja tietopalvelu).
- Asiakkaalla on oltava mahdollisuus saada lain edellyttämät tiedot asunto-osakeyhtiöistä koneluettavassa muodossa.
- Määritellään yhteiset menettelyt taloyhtiöiden tietojen saamiseksi koneluettavassa muodossa.

1.2.3. Huoneistotietolaki ja -asetus

a) RRP-suunnitelman tavoite ”Asunto-osakeyhtiön tiedoille on laadittava tietomääritykset”

Tietomääritykset sisältyvät osin huoneistotietolakiin ja tiedon rakenteistamisen osalta huoneistotietoasetukseen.

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

Huoneistotietolain hallintakohderekisteriä koskevaan 13 §:ään on lisätty momenttiin 1 uusi kohta 3, jonka mukaisesti hallintakohderekisteri sisältää muun ohella

- asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 ja (kunnossapitotarveselvitys)
- 3 kohdassa tarkoitettujen selvitysten sekä (yhtiön tekemät kunnossapito- ja muutostyöt)
- 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten mukaisista toimenpiteistä (osakkaiden tekemät muutostyöt)

Taloudellisten tietojen osalta on lisätty uusi 13 a §, jonka mukaisesti hallintakohderekisteriin tallennetaan tiedot

” 1) yhtiön uudisrakentamista tai perusparannusta varten nostaman luoton kokonaispääomasta;

2) luottoa koskevan luottosopimuksen tekopäivämäärästä;

3) siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten;

4) siitä, jakautuuko vastuu luotosta yhtiössä osakeryhmille;

5) kunkin osakeryhmän kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta;

6) kunkin osakeryhmän vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen; sekä

7) 1–6 kohdassa tarkoitettujen tietojen päivitysajankohdasta ja päivittäjästä.”

Tietosisältöä täsmennetään valtioneuvoston asetuksessa huoneistotietojärjestelmästä luvuissa 2 ja 3.

b) RRP-suunnitelman tavoite ”Mahdollisuus ylläpitää perustietoja (ml. taloyhtiölainat, korjaukset ja muutokset) huoneistotietojärjestelmässä”

Huoneistotietolain muutoksen johdosta Maanmittauslaitoksella on huoneistotietojärjestelmästä vastuullisena viranomaisena velvoite toteuttaa tiedon ylläpidon välineet siten, että ne ovat käytettävissä huoneistotietolain voimaantulosäännöksen (26 §) kohdan ”Muutossäännösten voimaantulo ja soveltaminen” määrittämässä aikataulussa. Ylläpidettävien perustietojen tietosisältö on määritelty huoneistotietolaissa (13.1 § kohta 3 sekä 13 a §) ja huoneistotietoasetuksessa (luvut 2 ja 3). Maanmittauslaitoksen on toteutettava ylläpitoa varten sekä verkkoasiointipalvelu että tekninen rajapinta.

c) RRP-suunnitelman tavoite ”Rajapinnat”

Rajapinnoilla tarkoitetaan sitä toiminnallisuutta, jonka avulla huoneistotietojärjestelmässä olevia HTJ2-tietoja voidaan ylläpitää ja saada käyttöön. Rajapintoja koskevat seuraavat lainkohdat:

- yhtiön toimittamat tiedot huoneistotietolaki 17 a § 1 momentti
- luotonantajien toimittamat tiedot huoneistotietolaki 17 b § 1 momentti
- rajapinta tietojen toimittamiseksi positiiviseen luottotietorekisteriin huoneistotietolaki 19.1 §
- tietopalvelun järjestäminen huoneistotietolaki 20.1 §

d) RRP-suunnitelman tavoite ”Asiakkaalla on oltava mahdollisuus saada lain edellyttämät tiedot asunto-osakeyhtiöistä koneluettavassa muodossa”

Huoneistotietolain 19 §:n mukaisesti tietoja saa luovuttaa huoneistotietolain 2 §:n mukaisiin käyttötarkoituksiin. Tietoja voidaan luovuttaa huoneistotietolain 20 §:n mukaisesti teknisen käyttöyhteyden avulla tai muuten sähköisessä muodossa. HTJ2-tiedot tallennetaan huoneistotietojärjestelmään huoneistotietolain 17 a ja 17 b §:ien mukaisesti koneluettavassa muodossa. Kun näitä tietoja luovutetaan asiakkaille teknisen käyttöyhteyden avulla tai muuten sähköisessä muodossa, tieto on samassa koneluettavassa muodossa kuin se on tallennettukin. Tietojen tarkemmasta rakenteistamisesta säädetään huoneistotietoasetuksessa (2 ja 3 luvut).

e) RRP-suunnitelman tavoite ”Määritellään yhteiset menettelyt hallinnollisten tietojen saamiseksi asunto-osakeyhtiöistä”

Huoneistotietolain 20 §:ssä on asetettu edellytykset sille, miten tietoja saa käyttöön teknisen käyttöyhteyden avulla tai muuten sähköisessä muodossa. Tällaiset luovutukset edellyttävät Maanmittauslaitoksen myöntämää käyttölupaa. Käyttölupaa ei tarvitse yhtiö, kun se hakee tietoja tavanomaista toimintaansa varten, eikä osakkeenomistaja itseään koskevien tietojen osalta.

Käytännön toimintamalli teknisen käyttöyhteyden käytössä on määritelty ja ohjeistettu muualla kuin lainsäädännössä.

1.2.4. Ohjelman tavoitteet

RRP-suunnitelman mukainen huoneistotietojärjestelmän laajennus, uudet palvelut ja niiden käyttöönotto toteutettiin Maanmittauslaitoksen HTJ2-ohjelmassa. Ohjelman käytännön tavoitteena oli tuottaa tiedon tuottajille ja hyödyntäjille sujuvat, helppokäyttöiset ja helposti käyttöönotettavat palvelut, jotka tukevat mahdollisimman hyvin toimintaa. Tavoitteena palveluiden kehittämisessä oli huomioida asiakkaiden saama hyöty ja sen myötä asiakkaiden motivaation kasvattaminen palveluiden käyttöönoton ja käytön osalta. Tavoitteen saavuttamiseksi asiakkaita osallistettiin kehitysprosessin eri vaiheissa ja huomioitiin saatu palaute. Tavoitteena oli, että asiakkaat odottavat ohjelman tuotoksia, eivätkä koe huoneistotietojärjestelmän laajennusta pelkkänä velvoitteena itselleen. Ohjelman aikana tunnistettiin ja kirjattiin ylös myös ne jatkokehittämisen tarpeet, joita ei voitu ohjelman aikana toteuttaa.

Ohjelman lopputuotoksena huoneistotietojärjestelmää on laajennettu lainsäädännön edellyttämällä tavalla kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloyhtiölainatietojen osalta sisältäen seuraavat kyvykkyydet:

- Huoneistotietojen ylläpitokyvykkyys huoneistotietojärjestelmässä
- Tiedonsiirron kyvykkyys:
  - rajapinnat tiedon tuottajille,
  - sähköisen asioinnin kautta
  - valmius tarjota tietopalvelutuotteita rajapinta-asioinnin kautta
- Laajennuksen palvelutuotantomalli on suunniteltu ja sisällytetty huoneistotietojärjestelmän ja Maanmittauslaitoksen nykyisiin toimintamalleihin

Rajaukset tietosisällön osalta: ohjelmassa toteutetaan vähintään lainsäädännön edellyttämä laajuus ja tarkastellaan mahdollisuutta laajentaa tietosisältöä toteutuksen edetessä asiakkaiden toiveiden ja tarpeiden perusteella.

Rajaukset palveluiden teknisen kehittämisen ja käyttöönoton osalta: ohjelma toteuttaa tekniset valmiudet huoneistotietojärjestelmään ja tukee niiden käyttöönottoa, mutta ei vastaa sidosryhmien järjestelmäkehityksestä.

1.2.5. Ohjelman projektit ja työkokonaisuudet: tavoitteet

Arkkitehtuurimäärittelyprojektin tavoitteet

HTJ2-ohjelma käynnistyi HTJ2 Arkkitehtuurin määrittely -projektilla. Projektin tavoitteena oli määritellä vakioitava tietojoukko sekä huoneistotietojärjestelmän laajennuksen tietoarkkitehtuuri ja toiminta-arkkitehtuuri yhteistyössä sidosryhmien kanssa. Tavoitteena oli, että määrittelytyö mahdollistaa teknisen toteutuksen huoneistotietojärjestelmän lisäksi muissa järjestelmissä, kuten isännöintijärjestelmissä ja taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja hyödyntävissä järjestelmissä. Projektin tavoitteena oli myös hallituksen esityksen tukeminen tunnistamalla lakivalmisteluun tarvittavat asiat.

Vakioitava tietojoukko käsittää asunto-osakeyhtiölainsäädännössä määriteltyjä isännöitsijäntodistuksella annettavia tietoja siten, että vakioitavien tietojen osalta taloyhtiöiden tulisi pystyä tuottamaan yhdenmukaista tietoa yhteiskunnan eri prosesseille. Vakioitavat tiedot eivät rajoitu vain huoneistotietojärjestelmään tallennettaviin pakollisiin tietoihin, vaan vakioitavia tietoja ovat kaikki vaihdannan, vakuushallinnan ja taloyhtiön hallinnon prosesseissa tarvittavat tiedot riippumatta siitä, tuleeko niiden ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään pakolliseksi. Tietoarkkitehtuurin sekä toiminta-arkkitehtuurin määrittely käsittää ns. perustiedot, joiden ylläpitäminen huoneistotietojärjestelmään olisi taloyhtiöille pakollista. Tämä edellyttää lainsäädäntömuutoksia. Perustiedot käsittäisivät taloyhtiöiden korjaus- ja muutostyötiedot sekä taloustiedoista ainakin osakaskohtaisen yhtiölainatiedon.

Toteutus- ja käyttöönottoprojektin tavoitteet

Arkkitehtuuriprojektissa määritellyn toiminta-arkkitehtuurin mukaisten palveluiden toteuttamiseksi ja käyttöönottamiseksi käynnistettiin HTJ2 HALTI -projekti. Projektin tavoitteena oli toteuttaa lainsäädännön edellyttämässä aikataulussa huoneistotietojärjestelmään laajennus sekä hallinnollisten tietojen ilmoittamiseen ja hyödyntämiseen tarvittavat rajapinnat ja käyttöliittymät. Myös pysyvien rakennus- ja huoneistotunnusten käyttöönotto sisältyi projektiin. Lisäksi projektin tavoitteisiin sisältyi toteutettujen uusien palveluiden käyttöönoton edistäminen mahdollisimman laajasti toteutusohjelman aikana sekä

jatkuvan palvelun suunnittelu. Tämä sisälsi viestintää, sidosryhmätyötä, tukimallin suunnittelua ja toteutusta sekä ohjeistusta.

Integraatioalustan toteutus

Maanmittauslaitoksen teknisten integraatioiden toteutukseen käytetty tuote oli vanhentunut, eikä sille ollut enää HTJ2 HALTI -projektin käynnistysvaiheessa saatavilla tukea. Todettiin välttämättömäksi ottaa uusi teknologia käyttöön ja uusi tuote oli valittu esiselvityksen perusteella. Integraatioalustan toteutuksen työkokonaisuuden tavoitteena oli tehdä uuden alustan pohjatyöt ja toteuttaa huoneistotietojärjestelmän laajennuksen edellyttämät integraatiot uudella teknologialla. Myös kehittämisen aikaiset lisenssikustannukset sisältyivät tähän työkokonaisuuteen.

Osakeryhmän omistajan asiointi

Osakeryhmän omistajan palveluiden kehittäminen tehtiin omassa työkokonaisuudessaan, jonka tavoitteena oli laajentaa osakeryhmän omistajan omien tietojen katselu Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa kattamaan huoneistotietojärjestelmässä olemassa olevat tiedot ja HTJ2-toteutusohjelman myötä kerättävät uudet tiedot. Tavoitteena oli, että osakkeen omistaja näkee asiointipalvelusta kaikki omia huoneistojaan koskevat tiedot. Näitä ovat omistus- ja panttaustiedot, hallintakohdetiedot sekä tiedot huoneiston taloyhtiölainojen vastuista, vastikkeista ja kunnossapitotiedoista.

1.2.6. Sidosryhmäyhteistyön ja viestinnän tavoitteet

HTJ2-ohjelmassa viestintä ja sidosryhmätyö muodostivat saumattoman kokonaisuuden. Tavoitteena oli rakentaa viestinnän ja sidosryhmätyön keinoin ymmärrystä, tavoittaa sekä laajoja että tarkkarajaisia kohderyhmiä, ohjata käyttäjien ja kumppaneiden toimintaa, luoda yhteyksiä, rakentaa luottamusta ja mainetta, kuulla kenttää ja vaikuttaa yhdessä. Viestinnän ja sidosryhmätyön yhteisenä tavoitteena oli varmistaa, että tieto muuttuu toiminnaksi ja yhteinen kehittäminen etenee.

HTJ2-ohjelmassa toteutettava kehitystyö kohdistui suoraan sidosryhmien toimintaan. Tavoitteena oli tukea palveluiden onnistunutta käyttöönottoa lisäämällä tietoisuutta lainsäädännön velvoitteista, huoneistotietojärjestelmän uusista palveluista sekä edistää sidosryhmien sitoutumista tietojen ilmoittamiseen ja ylläpitoon. Viestinnän strategiset tavoitteet:

- Kukin kohderyhmä tietää oikeaan aikaan mitä heiltä odotetaan.
- Viestintä tukee palvelutuotantoa ja on linjassa toteutuskapasiteetin ja järjestelmän kehittämisen kanssa.
- Huoneistotietojärjestelmän viestintä tukee Maanmittauslaitoksen strategisia tavoitteita ja rakentaa Maanmittauslaitoksen brändiä.

HTJ2-ohjelmassa tehdyn sidosryhmätyön ja viestinnän tavoitteena oli, että keskeisillä sidosryhmillä on riittävä ja ajantasainen tieto huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen hyödyistä, vaikutuksista ja uusista palveluista. Tavoitteena oli, että tietojen ylläpitäjät ja hyödyntäjät tuntevat omaan toimintaansa

kohdistuvat muutokset sekä niihin liittyvät aikataulut ja tunnistavat palveluiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet. Ohjelmistotoimittajien osalta tavoitteena oli varmistaa riittävä tiedonsaanti omien järjestelmien sopeuttamiseksi uusien vaatimusten mukaisiksi. Lisäksi tavoitteena oli, että palvelut voidaan ottaa käyttöön suunnitelman mukaisesti, ja että palveluiden käyttäjillä on valmiudet käyttää uusia palveluita sujuvasti ja saada tarvittaessa tukea niiden käyttöön. Tietojen ylläpidon osalta tavoitteena oli varmistaa tietojen korkea laatu sekä se, että tietojen ilmoittajien ja Maanmittauslaitoksen vastuut ja velvollisuudet ovat selkeästi määriteltyjä, suunniteltuja ja yhteisesti sovittuja. Maanmittauslaitoksen roolina oli luoda edellytykset tehokkaalle tukitoiminnalle erityisesti taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen palveluiden osalta.

Viestinnän tavoitteena oli tarjota tietoa useiden eri kanavien kautta sekä varmistaa, että myös kansalaiset ja osakkeenomistajat ymmärtävät hankkeen keskeiset hyödyt ja vaikutukset. Lisäksi tavoitteena oli, että media on tietoinen hankkeesta ja tukee osaltaan hankkeesta viestimistä.

1.2.7. Tavoitteiden saavuttaminen

HTJ2-ohjelmassa asetetut tavoitteet saavutettiin kokonaisuutena suunnitellusti. Ohjelman aikana huoneistotietojärjestelmää laajennettiin lainsäädännön edellyttämällä tavalla kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloyhtiölainatietojen osalta, ja laajennuksen edellyttämät uudet palvelut toteutettiin ja otettiin käyttöön. Loppukäyttäjien osallistaminen kehitystyön eri vaiheissa sekä saadun palautteen huomioiminen edistivät palveluiden asiakaslähtöisyyttä ja vahvistivat motivaatiota palveluiden käyttöönottoon ja käyttöön.

Ohjelmassa toteutettiin taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen ylläpito- ja tiedonsiirtokyvykkyydet rajapintojen ja sähköisen asioinnin kautta. Lisäksi toteutettiin valmiudet tietopalvelutuotteiden tarjoamiseen rajapinta-asioinnin kautta. Laajennuksen palvelutuotantomalli suunniteltiin ja integroitiin osaksi huoneistotietojärjestelmän ja Maanmittauslaitoksen vakiintuneita toimintamalleja.

Ohjelman aikana tunnistettiin ja dokumentoitiin myös jatkokehittämisen tarpeet, joita ei voitu toteuttaa ohjelman puitteissa. Nämä sisällytetään huoneistotietojärjestelmän kehittämissuunnitelmaan.

Toteutettu toiminnan kehitys, tietojen ylläpidon ja hyödyntämisen palvelut sekä HTJ2-ohjelman muut tuotokset on esitetty tarkemmin luvussa 3. Yhteenveto tuloksista.

1.3. Liiketoimintatarpeet

1.3.1. Yleistä

Toteutusohjelman tavoitteet kuvattiin liiketoimintatarpeiden muotoon. Näiden kuvausten avulla tunnistettiin toimintamalleihin ja tietojärjestelmiin tarvittavat muutokset, muutoksen kohteet ja ratkaisukonseptit. Liiketoimintatarvekuvaus on määrämuotoinen kuvaustapa ja tarkistuslista Maanmittauslaitoksen muutoksenhallintamallissa.

HTJ2-ohjelman tarpeet jakautuivat liiketoimintatarpeisiin tietosisältöä ja tietojen ylläpitokanavaa koskevalla jaottelulla. Luvuissa 1.3.2 - 1.3.17 käydään läpi kuvatut liiketoimintatarpeet.

1.3.2. Taloyhtiölainoja koskevat tiedot saadaan luotonantajilta huoneistotietojärjestelmään rajapinnan kautta

Taloyhtiöiden uudisrakentamis- ja perusparannuslainatiedot sekä osakkaiden lainavastuut kootaan hallintakohderekisteriin. Laki velvoittaa luotonantajat sekä taloyhtiön hallinnon tuottamaan tiedot ja ylläpitämään niitä osana huoneistotietojärjestelmää. Pankit ilmoittavat taloyhtiölainojen pohjatiedot 1.9.-30.11.2025 ja tämän jälkeen tietoja ylläpidetään jatkuvasti huoneistotietojärjestelmään.

- Luotonantajille on toteutettu rajapinta, jonka kautta voivat toimittaa taloyhtiölainoja koskevia tietoja.
- Luotonantajille on toteutettu rajapinta, jonka kautta voivat testata huoneistotietojärjestelmään toimittamansa datan oikeellisuutta.
- Huoneistotietojärjestelmässä on riittävä kapasiteetti tietojen vastaanottamiseen rajapinnan kautta.

1.3.3. Taloyhtiölainoja koskevat tiedot saadaan luotonantajilta huoneistotietojärjestelmään verkkoasiointipalvelun kautta

Taloyhtiöiden uudisrakentamis- ja perusparannuslainatiedot sekä osakkaiden lainavastuut kootaan Hallintakohderekisteriin. Laki velvoittaa luotonantajat sekä taloyhtiön hallinnon tuottamaan tiedot ja ylläpitämään niitä osana huoneistotietojärjestelmää. Taloyhtiöitä luotottavien luotonantajien käyttöön toteutetaan HTJ-lain 17 b § edellyttämä verkkoasiointipalvelu, jossa luotonantaja voi tehdä ilmoituksen myöntämästään luotosta viivytyksettä luoton nostamisen jälkeen. Pankit ilmoittavat taloyhtiölainojen pohjatiedot 1.9.-30.11.2025 ja tämän jälkeen tietoja ylläpidetään jatkuvasti huoneistotietojärjestelmään.

- Maanmittauslaitoksella on valmius vastaanottaa tietoja myönnetyistä taloyhtiölainoista luotonantajilta huoneistotietojärjestelmään verkkoasiointipalvelun kautta 1.9.2025 alkaen

1.3.4. Kunnossapito- ja muutostyöt, yhtiön hallinto ylläpitää tietoja rajapinnan kautta

Laki velvoittaa taloyhtiön hallinnon tuottamaan kunnossapito- ja muutostyötiedot määrämuodossa ja ylläpitämään niitä osana huoneistotietojärjestelmää. Tieto taloyhtiön kunnossapitotarpeista keskittyy jatkossa yhteen järjestelmään ja sitä voidaan hyödyntää toimialan, luotonannon, vakuuttamisen ja tilastoinnin tarpeisiin. Pohjatiedot ilmoitetaan 1.6.2025- 30.6.2026 välisenä aikana ja tämän jälkeen tietoja ylläpidetään jatkuvasti huoneistotietojärjestelmään.

- Maanmittauslaitoksella on valmius vastaanottaa kunnossapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmään 1.6.2025 alkaen.
- Maanmittauslaitos tarjoaa rajapinnan, jonka kautta taloyhtiön hallinnon edustaja (isännöitsijä) voi ylläpitää yhtiö- ja osakeryhmäkohtaisia kunnossapito- ja muutostyötietoja.

1.3.5. Kunnossapito- ja muutostyötiedot, yhtiön hallinto hyödyntää rajapinnan kautta

Tiedot taloyhtiön tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä sekä kunnossapitotarpeista viedään huoneistotietojärjestelmään, jolloin tietoja voidaan tarvittaessa hyödyntää taloyhtiön hallinnon tarpeisiin.

- Maanmittauslaitoksella on valmius tarjota kunnossapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmästä taloyhtiön hallintoa varten rajapinnan kautta 2025 aikana.
- Isännöitsijä voi hakea tiedot rajapinnan kautta isännöintijärjestelmäänsä ylläpidon pohjatiedoksi.
- Kunnossapito- ja muutostyötietojen tietopalvelurajapinnan käyttöönoton edellyttämä sopimushallinta on järjestetty.

1.3.6. Osakeryhmien taloudelliset tiedot, yhtiön hallinto ylläpitää tietoja rajapinnan kautta

Mahdollistetaan taloyhtiöille (hallinnollisten tietojen ylläpitäjälle) lain vaatimien osakeryhmiä koskevien taloudellisten tietojen toimittaminen huoneistotietojärjestelmään teknisen rajapinnan kautta.

- Maanmittauslaitoksella on valmius vastaanottaa huoneistotietojärjestelmään taloyhtiöltä lainavastuita koskevat tiedot osakeryhmä- ja lainakohtaisesti sekä osakeryhmäkohtaisista vastikkeista siirtymäajan alkaessa 1.12.2025.
- Taloyhtiö tai käytännössä sen hallinnollisten tietojen ylläpitäjä (hallituksen jäsen, isännöitsijä tai tilitoimisto) voi toimittaa jyvitettävien lainojen osalta tiedot vakioituina ja koneluettavina rajapinnan kautta lainaosuuksista sekä muutoksista pääoma- ja muissa vastikkeista.

1.3.7. Osakeryhmien taloudelliset tiedot, yhtiön hallinto hyödyntää rajapinnan kautta

Taloyhtiön hallinnon edustajalla (isännöitsijällä) on mahdollisuus tarkastella hallinnoimaansa taloyhtiötä koskien huoneistotietojärjestelmään tallennettuja osakeryhmiä koskevia laina-, lainavastuu- ja vastiketietoja isännöintijärjestelmässään Maanmittauslaitoksen tarjoamien rajapintojen kautta. Uusi isännöitsijä voi ladata rajapinnan kautta tiedot itselleen taloyhtiön pohjatiedoiksi.

- Maanmittauslaitos on toteuttanut rajapinnan, jonka kautta taloyhtiön isännöitsijän on mahdollista tarkastella oman taloyhtiönsä taloudellisia tietoja omassa isännöintijärjestelmässään. Tiedot voivat liittyä osakeryhmiin tai koko taloyhtiöön.

1.3.8. Kunnossapito- ja muutostyöt, yhtiön hallinto ylläpitää tietoja sähköisen asioinnin kautta

Laki velvoittaa taloyhtiön hallinnon tuottamaan kunnossapito- ja muutostyötiedot määrämuodossa ja ylläpitämään niitä osana huoneistotietojärjestelmää. Tieto taloyhtiön kunnossapitotarpeista keskittyy jatkossa yhteen järjestelmään ja sitä voidaan hyödyntää toimialan, luotonannon, vakuuttamisen ja tilastoinnin tarpeisiin. Pohjatiedot ilmoitetaan 1.1.2026-30.6.2026 välisenä aikana ja tämän jälkeen tietoja ylläpidetään jatkuvasti huoneistotietojärjestelmään.

- Maanmittauslaitoksella on valmiudet vastaanottaa kunnossapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmään lainsäädännön edellyttämässä aikataulussa.

- Maanmittauslaitos tarjoaa käyttöliittymän, jonka kautta taloyhtiön hallinnon edustaja voi ylläpitää yhtiö- ja osakeryhmäkohtaisia kunnossapitoa- ja muutostyötietoja.

1.3.9. Kunnossapito- ja muutostyöt, tietojen hyödyntäminen sähköisen asioinnin kautta

Kunnossapito- ja muutostyötietoja voidaan näyttää taloyhtiön hallinnon edustajalle Maanmittauslaitoksen toteuttamassa ja ylläpitämässä käyttöliittymässä.

- Huoneistotietojärjestelmään tallennettuja taloyhtiön kunnossapito- ja muutostyötietoja on valmius näyttää taloyhtiön hallinnon edustajalle käyttöliittymässä 1.1.2026 alkaen.

1.3.10. Taloudellisten tietojen hyödyntäminen sähköisen asioinnin kautta

Taloyhtiön hallinnolla on mahdollisuus tarkastella taloyhtiötä sekä osakeryhmiä koskevia laina-, lainavastuu- ja vastiketietoja sähköisen asioinnin kautta.

- MML on toteuttanut käyttöliittymän, jonka kautta taloyhtiön hallinnon edustajan on mahdollista tarkastella oman taloyhtiönsä taloudellisia tietoja. Tiedot voivat liittyä yksittäisiin osakeryhmiin tai koko taloyhtiöön.

1.3.11. Kunnossapito- ja muutostyötiedot, organisaatiokäyttäjä ja viranomainen hyödyntää rajapinnan kautta

Huoneistotietojärjestelmän tietoja taloyhtiön kunnossapito- ja muutostöistä sekä kunnossapitotarpeista voidaan hyödyntää luotonannon, vakuuttamisen, tilastoinnin ja muihin HTJ lain 2§ mainittuihin tarpeisiin rajapinnan kautta.

- Maanmittauslaitoksella on valmiudet tarjota kunnossapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmästä rajapinnan kautta erilaisina tietotuotteina.
- Kunnossapito- ja muutostyötietoja koskevien tietopalvelurajapintojen käyttöönoton edellyttämä sopimushallinta on järjestetty.

1.3.12. Lainavastuutiedot positiivisen luottotietorekisterin käyttöön

Positiivinen luottotietorekisteri saa huoneistotietojärjestelmän kautta keskitetysti tiedot taloyhtiölainojen henkilöosakkaille jakautuvista lainavastuista eli lainaosuuksista sekä pääomavastikkeista henkilöiden velkaantuneisuuden kokonaiskuvaa varten.

- Maanmittauslaitoksella on valmius toimittaa huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin ns. alkulataus eli toimittamisen hetkellä kattavat tiedot omistuksensa sähköisenä rekisteröineiden henkilöiden osakeryhmien lainavastuista ja pääomavastikkeista. Tiedot on toimitettu onnistuneesti.
- Maanmittauslaitoksella on valmius toimittaa huoneistotietojärjestelmästä rajapinnan kautta säännöllisesti osakeryhmissä tapahtuneita henkilötason muutostietoja positiivisen luottotietorekisterin käyttöön viimeistään HTJ2-ohjelman päättyessä 30.6.2026.

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

Toimitettavat tiedot täsmentyvät positiivisen luottotietorekisterin lainsäädännön valmistelutyössä vuosina 2024–2025.

1.3.13. Taloudelliset tiedot, organisaatiokäyttäjä ja viranomainen hyödyntää rajapinnan kautta

Organisaatiokäyttäjät ja viranomaiset (muu kuin positiivinen luottotietorekisteri) voivat hyödyntää taloyhtiön taloudellisia tietoja rajapinnan kautta HTJ-lain 2 § mukaisesti.

- Maanmittauslaitos on toteuttanut rajapinnan tai erityyppisiä rajapintoja (esim. REST ja palveluväylä) ja sen kautta tarjottavat tuotteet, jonka kautta tiedon hyödyntäjät (muut kuin taloyhtiön hallinto) voivat ladata käyttöönsä minkä tahansa taloyhtiön taloudellisia tietoja. Tiedot voivat liittyä osakeryhmiin tai koko taloyhtiöön.
- Tietopalvelurajapinnan käyttöönoton edellyttämä sopimushallinta ja laskutus on järjestetty.

1.3.14. Rakennus- ja huoneistotunnusten kytkeminen HTJ:ään

Huoneistotietojärjestelmässä olevilla rakennuksilla on ominaisuustietona DVVn (jatkossa RYHTIn) antamat pysyvät rakennustunnukset, joita ylläpidetään säännöllisesti ja joiden avulla tiedon hyödyntäjät voivat kytkeä HTJ:n ja RYHTIn rakennuksia koskevat tiedot toisiinsa.

- Valtaosalla HTJ:n rakennuksista on yhtenä ominaisuustietonaan DVV:n (jatkossa SYKEn) antama pysyvä rakennustunnus (PRT). Muutoksia ylläpidetään säännöllisesti.
  Kaikille HTJ:n rakennuksille ei saada PRT-kytkentää. Pääosa tunnusyhteyksistä voidaan muodostaa massaoperaationa, lisäkattavuus edellyttää manuaalityötä (mahdollisesti taloyhtiöiden apua) tai jonkinlaista tekoälyratkaisua ja pienelle osalle rakennuksista tunnusyhteyttä ei tulla koskaan saavuttamaan.

1.3.15. Osakeryhmän omistaja näkee asiointipalvelussa kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä taloudellisia tietoja

Osakkeenomistajalla on mahdollisuus tarkastella osakeryhmäänsä liittyviä kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä laina-, lainavastuu- ja vastiketietoja sähköisen asioinnin kautta.

- Maanmittauslaitos on toteuttanut käyttöliittymän, jonka kautta osakkaan on mahdollista tarkastella osakeryhmäänsä liittyviä kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä taloudellisia tietoja. Käyttöliittymässä näytetään myös sellaisia taloyhtiötä koskevia tietoja, joilla on osakkeenomistajan kannalta merkitystä.

1.3.16. Valtuutusavaimen korvaaminen tietoturvallisella ratkaisulla

Taloyhtiön hallinnollisten tietojen ylläpitäjän pääsy hallinnoimiensa taloyhtiöiden tietoihin rajataan luotettavammalla uudella teknisellä ratkaisulla (sopimuksen lisäksi) sekä samalla parannetaan käytön tietoturvaa ja vähennetään tukipyyntöjen määrää nykyiseen verrattuna.

Toteutettu uusi ratkaisu, Järjestelmälupien hallinta, jossa

- Isännöitsijöiden pääsy rajapinnan kautta taloyhtiön tietoihin on järjestetty muulla tavalla kuin järjestelmiin tallennettavalla selkokielisellä valtuutusavaimella.
- Pääsynhallintaan on tunnuksen, salasanan ja valtuutusavaimen rinnalle tai näiden sijaan toteutettu tietoturvallisempi ratkaisu.
- Isännöintijärjestelmän kautta tapahtuvaan taloyhtiötietojen pääsynhallintaan on toteutettu tietoturvallisempi ratkaisu, joka estää pääsyn niiltä, joilla ei ole tietoihin oikeutta myös esim. isännöitsijävaihdostilanteessa.

1.3.17. Raportoinnin ja seurannan kehittäminen

Maanmittauslaitoksen yhteisestä raportointijärjestelmästä saadaan automaattisesti ilman manuaalisia työvaiheita johtamisen tueksi tarvittava näkyvyys huoneistoasioiden tilannekuvaan: käsittelymääriin ja palvelun tehokkuuteen, palvelujen hyödyntämiseen sekä rekisterien tietosisällön kattavuuteen ja laatuun.

- Tiedot ovat saatavissa raportointijärjestelmästä ilman, että kenenkään tarvitsee tietoja manuaalisesti ylläpitää.
- Tiedot päivittyvät järjestelmään automaattisesti joka päivä, tietoja pystyy raportointivälineessä seuraamaan eri aikajaksoilla (esim. päivätaso, viikkotaso, kuukausitaso, vuositaso).
- Käyttöoikeudet pystytään määrittelemään eri tasoille.

1.4. Ohjelman läpivienti

HTJ2-ohjelma toteutettiin vuosina 2021 – 2026. Työ käynnistyi HTJ2 Arkkitehtuurin määrittely -projektilla, joka asetettiin 8.10.2021 tuottamaan vakioitavan tietojoukon määrittely sekä tieto- ja toiminta-arkkitehtuurin määrittely. Varsinainen toteutusohjelma asetettiin 2.5.2022. Ohjelman läpivientiä ohjasivat RRP-suunnitelma, ohjelmasuunnitelma, lainsäädännöstä tulevat vaatimukset ja aikataulut sekä erilliset toteutussuunnitelmat. Huoneistotietojärjestelmän laajennus ja palveluiden käyttöönotto toteutettiin HTJ2 HALTI -projektissa, joka asetettiin 29.3.2023. Lisäksi ohjelmaan sisältyi erilliset työkokonaisuudet integraatioalustan ja osakkeenomistajan asioinnin kehittämiselle. Projektien ja tehtäväkokonaisuuksien sisällöt, aikataulut ja vastuuhenkilöt on kuvattu taulukossa 2.

Koko ohjelman ajan kokoontui viikoittain projektiryhmä täydennettynä kulloinkin ajankohtaisen vaiheen asiantuntijoilla. Lisäksi kokoontui erilaisia työryhmiä toteutukseen, käyttöönottoon, viestintään ja sidosryhmätyöhön liittyen. Ohjausryhmä vastasi ohjelmatason etenemisen ja riskien seurannasta, päätöksistä ja linjauksista. Ohjausryhmä kokoontui kuukausittain. Tehtävien etenemistä seurattiin myös Huoneistotiedot CABissa, joka vastaa huoneistotietojärjestelmän kehittämissuunnitelman priorisoinnista. HTJ2-ohjelman tehtävien priorisointi tehtiin projektijohdon esityksestä projektiryhmän tuella ohjausryhmässä. Ohjelmapäällikkö, projektipäällikkö ja tuoteomistaja vastasivat yhdessä ohjelman tehtävien etenemisestä, resurssisuunnittelusta, päätösesitysten valmistelusta sekä raportoinnista ohjausryhmälle, tukiviranomaiselle, maa- ja metsätalousministeriön hankkeelle sekä valtiohallinnon yhteiseen hankesalkkuun. Tukiviranomaiselle ja ministeriöön raportointiin etenemisestä ja riskeistä neljännesvuosittain.

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

Arkkitehtuurimäärittely-projektiin päätettiin sisällyttää tietojoukon sekä tieto- ja toiminta-arkkitehtuurin määrittelyiden lisäksi Maanmittauslaitoksen toimintamallin mukaisten liiketoimintatarpeiden kuvaukset ja samalla projektin kestoa jatkettiin vuoden 2023 keväälle. Liiketoimintatarpeiden avulla laaja kokonaisuus pilkottiin erillisiin osiin, joiden toteutus aikataulutettiin HTJ2 HALTI -projektissa lainsäädännöstä johdettujen käyttöönottoaikataulujen mukaan projektisuunnitelmaksi.

Teknisen toteutuksen suunnittelu käynnistyi syksyllä 2022 tuoteomistajan johdolla. Ennen varsinaisen toteutusprojektin käynnistymistä suunniteltiin teknistä arkkitehtuuria ja tarvittavia resursseja. Suunnittelussa olivat keskeisessä roolissa tuoteryhmän arkkitehti ja ratkaisuarkkitehti. Samaan aikaan edistettiin liiketoimintatarpeiden kuvaamista. Tuoteomistaja vaihtui keväällä 2023. Tästä henkilövaihdoksesta ei aiheutunut viivettä projektin etenemiseen. Palvelumuotoilutehtävissä aloitti keväällä 2023 kaksi UI/UX-suunnittelijaa. Ensimmäisen kehitystiimin aloitus oli suunniteltu keväälle 2023, mutta kilpailutuksen vuoksi ensimmäiset kehittäjät aloittivat vasta elokuussa 2023. Kehittäminen lähti tällöin hyvin käyntiin ja eteni suunnitellusti. Alkuvaiheessa painotus oli tietokanta- ja backend-toteutuksessa. Kehitystiimin henkilömäärää kasvatettiin asteittain ja ensimmäiset testaajat aloittivat marraskuussa 2023. Toinen kehitystiimi aloitti joulukuussa 2023 ja keskittyi taloyhtiöille suunnatun verkkoasiointipalvelun kehittämiseen. Testaajat työskentelivät omassa tiimissään yhteistyössä molempien kehitystiimien kanssa. Kaksi tiimiä ja testaustiimi jatkoivat ohjelman päättymiseen saakka.

Maanmittauslaitoksen teknisten integraatioiden toteutukseen käytetty tuote oli vanhentunut ja tietohallinnon johtotiimi linjasi, ettei HTJ2-ohjelmassa enää tehdä toteutuksia vanhalla tuotteella. Integraatioalustan välttämätön uudistus aiheutti riskin toteutuksen myöhästymiselle ja tehtiin toimintasuunnitelma alustan kehittämisen synkronoimiseksi HTJ2-palveluiden kehittämisen kanssa. Suunniteltiin myös erilaisia vaihtoehtoja etenemiselle, jos alustaa ei saada käyttöön tarvittavassa aikataulussa. Integraatioalustan uudistus eteni omassa työkokonaisuudessaan niin, että HTJ2:n palveluiden käyttöönotto toteutui suunnitellusti aikataulussa.

Käyttöönottotehtävien suunnittelu alkoi syyskuussa 2023. Alkuvaiheessa työ painottui rajapintapalveluiden pilotoinnin suunnitteluun ja valmisteluun. Ohjelman tasolla käyttöönottoa edistettiin viestinnän ja sidosryhmätyön suunnittelulla ja suunnitelman mukaisilla toimenpiteillä. Palveluiden tuotantokäytön aloituksen lähestyessä suunniteltiin tukimalli ja tuen resursointi. Sopimuksia rajapintapalveluiden käytöstä työstettiin syksystä 2024 lähtien.

Ohjelman läpiviennin aikana tunnistettiin ja hallittiin keskeisiä riskejä. Esiin nousseisiin haasteisiin vastattiin kehittämällä toimintamalleja ja vahvistamalla yhteistyötä hankkeen eri osapuolten välillä. Tiivis yhteistyö sidosryhmien ja kumppaneiden kanssa tuki hankkeen etenemistä, palveluiden käyttöönottoa ja mahdollisti tavoitteiden toteutumisen laajasti.

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

Taulukko 2. HTJ2-ohjelman projektit ja työkokonaisuudet.

Projekti/tehtäväkokonaisuus	Lyhyt kuvaus	Vastuuhenkilö	Ajoitus
HTJ2-ohjelma	Huoneistotietojärjestelmän laajennuksen toteutus RRP-suunnitelman mukaisesti	Anna Toivonen (ohjelmapäällikkö)	2.5.2022 – 30.6.2026
HTJ2 Arkkitehtuurin määrittely	Projektissa määritellään vakioitava tietojoukko sekä tieto- ja toiminta-arkkitehtuuri. Lisäksi tuetaan lainsäädännön muutosten valmistelua ja suunnitellaan teknistä arkkitehtuuria. Projektissa tuotetaan MML muutoksenhallintamallin mukaiset liiketoimintatarvekuvaukset.	Esfir Linna (projektipäällikkö)	8.10.2021-31.5.2023
HTJ2 taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot (HTJ2 HALTI)	Projektissa toteutetaan huoneistotietojärjestelmän tekninen laajennus taloyhtiöiden hallinnollisten ja taloudellisten tietojen osalta. Projektissa suunnitellaan ja toteutetaan palveluiden käyttöönottotehtävät siltä osin, kuin ne ovat toteutettavissa Maanmittauslaitoksessa (sidosryhmien käyttöönotot eivät kuulu projektiin)	Esfir Linna (projektipäällikkö, tuoteomistajan sijainen 10/2023-12/2024) Eija Vanhatalo (tuoteomistaja 1.3.2023 asti) Petra Parkkali (tuoteomistaja 1.5.2023 alkaen) Satu Dahlqvist (projektipäällikkö, käyttöönottotehtävät 1.9.2023 – 30.10.2024)	29.3.2023-30.6.2026
HTJ2 integraatioalusta	Tehtäväkokonaisuudessa toteutetaan tekninen integraatioalusta tiedonsiirtoa varten	Tomi Juujärvi (projektipäällikkö) Joni Virolainen (tuoteomistaja)	2023-2025
HTJ2 osakkeen omistajan asiointi	Osakkeen omistajan omien tietojen näyttäminen Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa toteutettiin omana työkokonaisuutenaan. Olemassa olevaa palvelua laajennettiin tuomalla näkyviin osakehuoneistoon ja taloyhtiöön liittyvät hallinnolliset tiedot.	Mikko Laine (tuoteomistaja)	2025-2026

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

2. Yhteenveto projektista

2.1. Ohjelman organisaatio

2.1.1. Ohjausryhmä ja projektien johtaminen

HTJ2-ohjelman organisoinnissa ja johtamisessa noudatettiin Maanmittauslaitoksen digitalisaatiomallin mukaisia projektitoiminnan periaatteita. Ohjelman ohjausryhmä vastasi ohjelman ohjauksesta, ohjelman onnistumisesta ja tärkeimmistä sisältöön liittyvistä päätöksistä. Ohjausryhmä hyväksyi myös ohjelman tärkeimmät muutokset ja lopputulokset sekä ohjasi ohjelmaan sisältyvien osakokonaisuuksien tavoitteenmukaisuutta. Ohjausryhmä vastasi ohjelmaan kuuluvien projektien projektoinnista.

Ohjelman käynnistyessä ohjausryhmän puheenjohtajana toimi Tuotannon Tietopalvelut-tulosyksikön johtaja. 20.12.2024 lähtien ohjausryhmän puheenjohtajana toimi Huoneistojen omistuksen palvelut -tulosyksikön johtaja. Ohjausryhmän sihteerinä toimi ohjelmapäällikkö ja muita jäseniä olivat tietohallintojohtaja, Tietopalvelut-tulosyksikön johtaja, kehityspäälliköt Huoneistojen omistuksen palveluista (HUPA) ja Tietopalveluista (TIETO), HUPAn palvelupäällikkö, HUPA-TUKE-vastuualueen vastuualepäällikkö, HUPAn palvelupäällikkö, TIETO-ASY-vastuualueen vastuualuepäällikkö, tietohallinnon (MITPA/TH) Maanomistus- ja huoneistot -tuoteryhmän tuoteryhmäpäällikkö, projektipäälliköt sekä tuoteomistaja.

Taulukko 3. Ohjausryhmän kokoonpano

Nimi	Organisaatio	Rooli
Antti Saarikoski	TIETO	Puheenjohtaja (29.11.2023 saakka)
Janne Murtoniemi	HUPA	Puheenjohtaja (20.12.2023 alkaen) Jäsen (29.11.2023 saakka)
Virva Autio	MITPA/TH	Jäsen (28.1.2025 – 26.3.2026)
Satu Dahlqvist	MITPA/TH	Jäsen (25.1.2024 – 30.10.2024)
Pauliina Heikkilä	TIETO	Jäsen (27.2.2024 saakka)
Jani Hokkanen	TIETO	Jäsen (25.1.2024 alkaen)
Antti Kosonen	KHALL	Jäsen (25.1.2024 saakka)
Hanne Kostamo-Malmstedt	TIETO	Jäsen
Esfir Linna	MITPA/TH	Jäsen
Aaro Mikkola	TIETO	Jäsen (25.2.2025 saakka)

Nimi	Organisaatio	Rooli
Tuomas Mikkola	TH	Jäsen (26.3.2026 alkaen)
Laura Mäkimarttunen	HUPA	Jäsen
Jani Nissinen	MITPA	Jäsen (30.8.2023 saakka)
Petra Parkkali	MITPA/TH	Jäsen (29.1.2025 alkaen)
Tiina Pöyhönen	HUPA	Jäsen (26.8.2024 alkaen)
Riikka Suominen	HUPA	Jäsen (24.9.2024 alkaen)
Mikko Tallgren	MITPA/TH	Jäsen (30.8.2023 - 28.1.2025)
Markus Tast	TIETO	Jäsen
Anna Toivonen	MITPA/TH	Jäsen, sihteeri
Jorma Turunen	MITPA/TH	Jäsen

Ohjelmapäällikkö, projektipäälliköt ja tuoteomistaja vastasivat yhdessä ohjelman ja projektien tehtävien suunnittelusta ja läpiviennistä. Ohjelmapäällikön vastuulla oli ohjelmatasoisten tehtävien koordinointi, resurssisuunnittelu, kustannusten seuranta sekä raportointi hankesalkkuun ja MML:n kehityssalkkuun. Projektipäällikkö vastasi projektien tehtävien koordinoinnista, tavoitteiden viestimisestä yhteistyöfoorumeissa sidosryhmien kanssa. Tuoteomistaja vastasi kehitystiimien työjonoista ja tuotoksista.

2.1.2. HTJ2 Arkkitehtuurin määrittely -projektiryhmä

HTJ2 Arkkitehtuurin määrittely -projektiryhmä muodostui sekä Maanmittauslaitoksen omista tietohallinnon ja liiketoiminnan asiantuntijoista että konsulteista. Keskeisiä rooleja projektiryhmässä olivat tietoarkkitehti, kokonaisarkkitehti, määrittelijä ja asiakasvastaava. Koska projekti tuki myös lainsäädäntötyötä, oli projektiryhmässä edustusta myös toimialan lainsäädännöstä vastaavasta maa- ja metsätalousministeriöstä. Projektipäällikkö vastasi ryhmän toiminnan organisoinnista ja toimi myös kokousten sihteerinä. Työskentelyä täydennettiin tarpeen mukaan kutsumalla mukaan eri vaiheissa myös muita asiantuntijoita.

Projektiryhmä kokoontui säännöllisesti käsittelemään ajankohtaisia määrittelyyn liittyviä kysymyksiä, linjauksia ja avoimia asioita. Projektiryhmän toimintatapoihin kuului myös sidosryhmien kuuleminen ja osallistaminen. Sidosryhmien edustajia hyödynnettiin erityisesti työpajoissa ja keskusteluissa, joissa tarkasteltiin määrittelyihin liittyviä tulkintoja ja käytännön näkökulmia. Eri sidosryhmistä koostunut valmistelutyöryhmä kokoontui seitsemässä työpajassa loppuvuodesta 2021 alkuvuoteen 2022.

2.1.3. HTJ2 HALTI -projektiryhmä

HTJ2 HALTI -projektiryhmä vastasi toteutusohjelman varsinaisesta teknisestä toteutus- ja käyttöönottovaiheesta. Projektiryhmän kokoonpano muodostettiin niin, että se kattoi varsin laajasti ohjelman toteutuksen kannalta keskeiset roolit ja osaamisalueet, kuten projektin johtaminen, tuoteomistajuus, määrittely, sovelluskehitys, testaus, arkkitehtuuri sekä käyttöönottoon ja sidosryhmäyhteistyöhön liittyvä asiantuntemus. Projektipäällikkö vastasi ryhmän toiminnan organisoinnista ja toimi myös kokousten sihteerinä. Työskentelyä täydennettiin tarpeen mukaan kutsumalla mukaan eri vaiheissa myös muita asiantuntijoita.

Projektiryhmä kokoontui viikoittain projektin tilannekatsauksiin, joissa käsiteltiin etenemistä, ajankohtaisia kysymyksiä, aikatauluja sekä mahdollisia riskejä ja riippuvuuksia. Projektiryhmän toimintaan kuului myös tiivis yhteistyö sidosryhmien kanssa.

2.1.4. Sidosryhmät HTJ2-ohjelmassa

HTJ2-ohjelman tuotoksilla on merkittäviä vaikutuksia sidosryhmien toimintaan. Suunnittelua ja kehittämistä tehtiin tiiviissä yhteistyössä sidosryhmien kanssa. Tärkeimpiä sidosryhmiä olivat taloyhtiöt ja isännöitsijät sekä luotonantajat, joita koskee velvoite tietojen ilmoittamisesta huoneistotietojärjestelmään. Tärkeitä sidosryhmiä olivat myös isännöinnin ohjelmistotoimittajat ja huoneistotietoja sekä luotonantajien tietojärjestelmiä kehittävät palveluntarjoajat. Näitä ryhmiä osallistettiin kehittämiseen säännöllisissä sidosryhmätilaisuuksissa koko ohjelman keston ajan.

Muita tärkeitä sidosryhmiä olivat osakkeenomistajat ja kiinteistönvälittäjät, joille kohdistettiin viestinnän ja sidosryhmätyön toimenpiteitä. Näitä on kuvattu luvussa 2.5. Viestinnän ja sidosryhmätyön toteutuminen.

Verohallinnon Tulorekisteriyksikkö vastaa positiivisen luottotietorekisterin kehittämisestä ja ylläpidosta. Tulorekisteriyksikön ja positiivisen luottotietorekisterin perustamishankkeen kanssa on tehty yhteistyötä koko HTJ2-ohjelman ajan rekisterien välisten rajapintojen määrittelemisessä ja toteutuksessa.

2.2. Suunnitellun aikataulun toteutuminen

HTJ-ohjelman toteutus eteni pääosin hyväksytyn suunnitelman ja aikataulun mukaisesti koko ohjelman keston ajan. Lainsäädännön määräämät ajankohdat taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen ilmoittamiselle määrittelivät tavoitteet ja aikataulut palveluiden tuotantokäytön aloitukselle. Suunnitellut toteutusvaiheet ja keskeiset välitavoitteet saavutettiin asetetussa aikataulussa, eikä ohjelman kokonaiskestoon kohdistunut muutoksia. Aikataulun toteutumista seurattiin säännöllisesti osana ohjelman ohjausta ja raportointia, mikä mahdollisti ennakoivan reagoinnin ja sujuvan etenemisen. Kokonaisuutena HTJ2-ohjelman tavoitteet saatettiin päätökseen suunnitellussa aikataulussa. Lainsäädännön ajankohdat ja palveluiden toteutuneet käyttöönottoajankohdat on esitetty kappaleessa 3.7.1.1 Käyttöönotetut palvelut ja tietosisällön kertyminen.

2.3. Toteutunut resurssien käyttö ja kustannukset

HTJ2-ohjelmalle varattu rahoituksen käyttö toteutui suunnitelman mukaan. Henkilöresursseja lisättiin suunnittelutyön edetessä ohjelmistokehitysvaiheeseen ja suurin osa rahoituksesta käytetiin vuosina 2024–2026, jolloin hankittiin merkittävä määrä IT-asiantuntijapalveluita. Maamittauslaitoksen omia asiantuntijoista oli kohdennettu ohjelman tehtäviin pääasiassa tietohallinnosta, huoneistojen omistuksen palveluista, tietopalveluista ja viestinnästä.
Taulukossa 4 on esitetty HTJ2-ohjelman rahoitus ja sen käyttö vuosittain. Rahoitusta oli myönnetty ohjelmalle aina kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Taulukon Jäljellä/vuosi -rivillä näkyy summa ko. vuoden rahoituksesta ja edelliseltä vuodelta siirtyneestä rahoituksesta.

Taulukko 4. HTJ2 ohjelman rahoitus ja sen toteutunut käyttö

HTJ2 ohjelma	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Yhteensä
Rahoitus	1 000 000	1 000 000	2 000 000	5 000 000	5 000 000		14 000 000
Jäljellä/vuosi	1 000 000	1 989 822	3 548 970	7 061 381	7 507 471	2 774 651	791 381
Toteuma	10 693	440 336	1 487 590	4 553 909	4 732 820	1 983 270*	13 208 619*

*kesäkuun 2026 toteuma puuttuu

2.4. Riskienhallinta

HTJ2-ohjelman toteutukseen liittyviä riskejä tunnistettiin ja arvioitiin koko ohjelman elinkaaren ajan osana hankkeen suunnittelua ja seurantaa. Riskienhallinnan tavoitteena oli ennakoida hankkeen tavoitteiden saavuttamista uhkaavia tekijöitä, arvioida niiden todennäköisyyttä ja vaikutuksia sekä määritellä tarvittavat hallinta- ja lieventämistoimenpiteet. Riskejä arvioitiin säännöllisesti projektijohdon ja projektiryhmän työkokouksissa sekä ohjausryhmän kokouksissa.

Alla olevassa taulukossa on kuvattu hankkeen keskeiset riskit, niiden vaikutukset, tilanne ohjelman aikana ja sen päättyessä. Riskit on tarkasteltu sekä toiminnallisista, aikataulullisista että sidosryhmiin ja ulkoisiin tekijöihin liittyvistä näkökulmista.

Taulukko 5. HTJ2 toteutusohjelman riskitaulukko

Riskialue	Riskin kuvaus	Riskin toteutumisen seuraus	Riskin tilanne ohjelman aikana	Riskin tilanne ohjelman päättyessä
Aikataulu	Lainsäädäntöä ei hyväksytä suunnitellun mukaisesti	Muutokset ja viivästykset vaikuttavat aikatauluun ja toteutuksen sisältöön	Riski ei toteutunut	

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

Riskialue	Riskin kuvaus	Riskin toteutumisen seuraus	Riskin tilanne ohjelman aikana	Riskin tilanne ohjelman päättyessä
Maine, aikataulu	Sidosryhmät eivät sitoudu muutokseen, eivätkä edistä laajennuksen käyttöönottoa aikataulussa Alan syklisyys aiheuttaa riskin tiedonsiirron osalta	Tiedonsiirtoa ei voida tehdä lakiin kirjatuissa määräajoissa Käyttöönottoa ei pystytä tekemään ohjelman aikana, EU-elpymisvälineen rahoitusta voida hyödyntää täysimääräisesti.	Ohjelman tavoitteet rajautuivat palveluiden toteuttamiseen käyttöönottovalmiiksi. Sidosryhmät sitoutuivat ja käynnistivät käyttöönotot pääosin ohjelman aikana.	Ohjelman päättyessä ei ole vielä riittävästi tietoa käyttöönoton tilanteesta. Tästä jää jäännösriski ylläpidolle.
Henkilöstö	Henkilöiden liian suuri työkuorma, vaihtuvuus ja poissaolot ohjelman projekteissa	Henkilöt kuormittuvat, lähtevät pois projektista tai sairastuvat Suunnitteluissa aikatauluissa ei pysytä. Tieto ei siirry uusille henkilöille. Jatkuva rekrytointi- ja perehdytyspaine	Riski ei toteutunut	
Henkilöstö	Puutteet IT-henkilöstön saatavuudessa alan suuren kysynnän vuoksi	Henkilöt kuormittuvat Suunnitteluissa aikatauluissa ei pysytä.	Riski ei toteutunut	
Henkilöstö	Henkilöresurssien tarvetta ei pystytä ennakoimaan ja lisäresursseja lähdetään hankkimaan liian myöhään	Ei pystytä toteuttamaan palveluja arvioidussa aikataulussa Aikataulu vaarantuu	Riski ei toteutunut	
Laatu	Puutteet tai haasteet MML:n sisäisessä yhteistyössä ja viestinnässä	Viivästykset töiden etenemisessä eri osa-alueilla, työn hidastuminen myös HTJ1:n puolella. Päällekkäinen työ, uudelleen tekeminen	Riski toteutui osittain. Uusien palveluiden ylläpitovastuiden sovittaminen tietohallinnon toimintamalleihin ei onnistunut	Jatketaan tiedonsiirtoa ja vastuiden sopimista projektin päättymisen jälkeen.

Riskialue	Riskin kuvaus	Riskin toteutumisen seuraus	Riskin tilanne ohjelman aikana	Riskin tilanne ohjelman päättyessä
			kaikilta osin ohjelman aikana.	
Aikataulu	Toteutusprojektin työmäärää ei pystytä arvioimaan tavoitteen laajuuden ja monimutkaisuuden vuoksi	Ei pystytä toteuttamaan palveluja arvioidussa aikataulussa Aikataulu vaarantuu	Riski ei toteutunut	
Ulkoinen sidosryhmä	Sidosryhmien järjestelmätoimittajat eivät saa omia järjestelmiään valmiiksi arvioidussa aikataulussa	Tiedonsiirtoa ei voida tehdä lakiin kirjatuissa määräajoissa Käyttöönottoa ei pystytä tekemään ohjelman aikana, EU-elpymisvälineen rahoitusta voida hyödyntää täysimääräisesti.	Riski ei ole toteutunut	
Teknologia	MML:n linjaukset integraatioihin liittyen ovat keskeneräisiä	Toteutuksen viivästyminen, kun joudutaan odottamaan linjauksia	Riski ei toteutunut	
Aikataulu	ESB integraatioalustan toteutus ja käyttöönotto viivästyy HTJ2 toteutuksen kannalta	Toteutus viivästyy tai joudutaan tekemään väliaikaisia ratkaisuja, joiden purkamiseen tarvitaan myöhemmin resursseja	Riski ei ole toteutunut	
Laajuus	Ohjelman tavoitteet eivät toteuta elpymisvälinesuunnitelman mukaista toimintaympäristöä	Toteutus joudutaan uusimaan tai tavoite on suunniteltua laajempi	Riski ei ole toteutunut	
Henkilöstö	Osaaminen on henkilöitynyt	Avainhenkilöiden pois jääminen aiheuttaa on-	Ohjelman aikaiset henkilömuutokset pystyttiin korvaamaan.	Ylläpitovaiheeseen siirryttäessä on riski osaamisen katoa-

Riskialue	Riskin kuvaus	Riskin toteutumisen seuraus	Riskin tilanne ohjelman aikana	Riskin tilanne ohjelman päättyessä
		gelmia, kun esim. määrittelyresursseja ei ole enempää saatavilla.		misesta, kun merkittävä asiantuntemus on ulkopuolisilla konsulteilla.
Aikataulu	Ydintoiminnallisuus saadaan tehtyä, mutta tuotannon vaatimia kyvykkyyksiä tai edellytyksiä ei saada ajoissa kuntoon (taustapalvelut, käyttövaltuudet, käyttöoikeudet)	Käyttöönotto viivästyy tai ei ole kestävällä pohjalla.	Riski ei ole toteutunut	
Aikataulu	Valtuutusasiat (luvitukset) muille ohjelmistoille voi olla monimutkainen => vaikeutena prosessin täysi sujuvuus riippuu muista osapuolista	Käyttöönotto viivästyy	Riski on toteutunut, mutta sillä ei ole ollut vaikutusta käyttöönoton aikatauluun.	Ohjelman aikana tunnistettiin tarve vahvan tunnistautumisen vaatimukselle isännöintijärjestelmissä. Asian edistäminen jatkuu ohjelman päättymisen jälkeen.
Aikataulu, teknologia, maine	Isännöintijärjestelmien integraatioiden erilaisia toteutuksia on vaikeaa hallita.	Häiriöt, kuormitustilanteet, kasvava resurssitarve tukeen, käyttöönottojen työläys ja viivästyminen	Riski on toteutunut osittain, mutta sillä ei ole ollut vaikutusta käyttöönoton aikatauluun.	

2.5. Viestinnän ja sidosryhmätyön toteutuminen

2.5.1. Viestinnän ja sidosryhmätyön suunnittelu ja kohderyhmät

Viestintä ja sidosryhmätyö olivat merkittäviä keinoja lainsäädännön tuomien velvoitteiden jalkauttamisessa eri sidosryhmille. Viestinnän kohderyhmälähtöisellä suunnittelulla, toimenpiteiden suunnitelman mukaisella toteuttamisella ja seurannalla tuettiin HTJ2-ohjelmassa toteutettujen huoneistotietojärjestelmän palveluiden käyttöönoton onnistumista. Viestinnän suunnittelu tehtiin kattavasti koskemaan huo-

neistotietojärjestelmän kaikkia kohderyhmiä ja palveluita. Kokonaisvaltaisen suunnittelun avulla viestintä pysyi yhtenäisenä kohderyhmien suuntaan ja pystyttiin vaikuttamaan myös Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun tulevien yhteydenottojen määrään.

Viestintäsuunnitelmaa työstettiin käymällä vuosittain ensin johdon lähetekeskustelu, jossa määriteltiin strategiset suuntaviivat seuraavalle vuodelle. Tämän jälkeen asiantuntijoista koostuvissa työpajoissa määriteltiin kohderyhmien priorisointia, pääviestejä, kohderyhmäkohtaisia avainviestejä, toimenpiteitä ja mittareita. Viestinnän suunnitteluun hankittiin tukea palveluntarjoajalta, joka fasilitoi suunnitteluprosessin eri vaiheet.

Vuosille 2024-2026 tehtiin määrämuotoinen, kohderyhmäkohtainen viestinnän ja sidosryhmätyön suunnitelma. Eri vuosille määriteltiin pääkohderyhmät sekä suunniteltiin kohderyhmäkohtaiset tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit. Toimenpiteiden toteutusta ja vaikutusta seurattiin säännöllisesti neljännesvuosittain ja päivitettiin tarvittaessa suunnitelmaa seurannan avulla.

Viestinnän ja sidosryhmätyön tärkeimmät kohderyhmät olivat taloyhtiöt, isännöitsijät ja luotonantajat eli taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen ilmoittajat. Kiinteistönvälittäjät tunnistetiin myös tärkeäksi kohderyhmäksi tietoisuuden välittäjänä. Muita tärkeitä kohderyhmiä olivat osakkeenomistajat, kumppanit eli alan liitot ja ohjelmistotoimittajat sekä Maanmittauslaitoksen henkilöstö. Pääkohderyhmien painotukset vaihtelivat vuosittain. Isännöitsijöiden kohderyhmässä toimenpiteitä ja pääviestejä suunniteltiin erikseen ammatti-isännöitsijöille ja pienten taloyhtiöiden omatoimi-isännöitsijöille.

2.5.2. Viestinnän kanavat ja toimenpiteet

Viestinnän ja sidosryhmätyön kanavat ja toimenpiteet suunniteltiin kohderyhmäkohtaisesti. Tärkein yksittäinen kanava isännöinnin ja taloyhtiönhallinnon suuntaan oli viranomaiskirje, joka lähetettiin käyttöönoton lähestyessä ensin ammatti-isännöitsijöille ja myöhemmin pienten taloyhtiöiden hallinnolle. Kirjeessä kerrottiin tietojen ilmoittamisen velvollisuuksista, aikataulusta ja palveluista. Muita tärkeitä ja säännöllisesti hyödynnettyjä ulkoisen viestinnän kanavia olivat mediatiedotteet, uutiskirjeet, maksullinen näkyvyys alan julkaisuissa ja Maanmittauslaitoksen verkkosivut, joille täydennettiin runsaasti uutta sisältöä HTJ2-ohjelman aikana.

Sidosryhmätyötä tehtiin aktiivisesti osallistumalla alan tapahtumiin, järjestämällä omia webinaareja sekä säännöllisiä sidosryhmätapaamisia eri kohderyhmille. Webinaareja pidettiin erikseen pankeille ja taloyhtiöiden hallinnolle. Säännöllisesti kokoontuneita vuorovaikutteisia tapaamisia olivat ohjelmistotoimittajien foorumi ja taloyhtiön hallinnoinnin yhteistyöryhmä. Sidosryhmien järjestämiin tapahtumiin, kuten messuille ja tilaisuuksiin, osallistuttiin aktiivisesti käyttöönoton lähestyessä. Tapahtumissa oli mahdollisuus keskustella palveluiden käyttäjien kanssa, lisätä tietoisuutta ja kerätä asiakasymmärrystä.

2.5.3. Viestinnän mittarit ja seuranta

Viestintäsuunnitelmaan määriteltiin kohderyhmäkohtaiset mittarit, joiden avulla seurattiin viestinnän ja sidosryhmätyön vaikuttavuutta ja tavoitteiden toteutumista. Neljännesvuosittain tapahtuvissa seurantakokouksissa käytiin tuloksia läpi ja tarkennettiin suunnitelmaa. Mittareilla seurattiin kohderyhmien toivottua toimintaa sekä vaikutuksia Maanmittauslaitoksen toimintaan ja maineeseen.

Kohderyhmien toiminnan mittareita olivat aluksi tapahtumista ja tilaisuuksista arvioitu tietoisuuden taso ja asenne uusia velvoitteita kohtaan. Käyttöönoton alkamisen jälkeen seurattiin taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen ilmoittamisen kattavuutta ja asiointipalveluun kirjautuneiden käyttäjien määrää.

Maanmittauslaitoksen toiminnan vaikutusta mitattiin seuraamalla asiakaspalveluun tulleiden yhteydenottojen määrää ja laatua yleisesti sekä erityisesti viranomaiskirjeiden lähettämisen jälkeen. Maineeseen liittyen seurattiin pääviestien näkymistä sidosryhmien toimenpiteissä, Maanmittauslaitoksen tuottaman materiaalin hyödyntämistä sekä tapahtumista saadun positiivisen palautteen määrää.

Keväällä 2026 toteutettiin tietoisuustutkimus pienille taloyhtiöille suunnatun viranomaiskirjeen lähettämisen jälkeen. Valtaosalla vastaajista oli perustiedot siitä, mitä hallinnollisia tietoja huoneistotietojärjestelmään tulee ilmoittaa. Myös ilmoittamisen käytännöt olivat suurelle osalle tuttuja, ja erityisesti Maanmittauslaitoksen verkkopalvelun käyttö koettiin pääosin toimivaksi ja sujuvaksi. Tulokset nostivat esiin myös kehittämiskohteita. Siirtymäajan määräajan tuntemuksessa sekä ilmoittamisen pakollisuutta koskevien ehtojen tietämyksessä esiintyi puutteita, ja osa pienistä taloyhtiöistä koki tarvitsevansa selkeämpää ja tiiviimpää ohjeistusta.

2.6. Julkaisujen toteutuminen

HTJ2-ohjelman sovelluskehitys eteni suunnitelmallisesti vaiheittaisina julkaisuina. Julkaisujen tavoitteena oli toteuttaa huoneistotietojärjestelmään lainsäädännön edellyttämät uudet toiminnallisuudet ja rajapinnat siten, että ne olivat tuotantokäytössä viimeistään siirtymäaikojen alkaessa ja teknisesti yhteensopivia Maanmittauslaitoksen olemassa olevan järjestelmäkokonaisuuden kanssa.

Sovelluskehityksen julkaisut rakennettiin siten, että ne tukivat ohjelman vaiheittaista etenemistä. Kehitys aloitettiin rakentamalla tekninen infrastruktuuri, mukaan lukien tietokannat ja palvelinympäristö. Tämän jälkeen järjestelmään otettiin käyttöön uusia toiminnallisuuksia ja tietosisältöjä hallittuina kokonaisuuksina.

Julkaisut toteutettiin Maanmittauslaitoksen vakiintuneiden sovelluskehityksen ja tuotantoon viennin käytäntöjen mukaisesti. Kehitys eteni iteratiivisesti, ja ohjelman aikana julkaistiin useita tuotantoversioita, joissa uusia toiminnallisuuksia otettiin käyttöön hallitusti. Julkaisut ajoitettiin siten, että kriittiset lakisääteiset palvelut valmistuivat ennen siirtymäaikojen alkua.

Jokainen julkaisu sisälsi:

- tarkasti rajatut uudet toiminnallisuudet,
- tarvittavat tietomallien ja rajapintojen laajennukset,

- sekä tarvittavat muutokset käyttöliittymiin tai taustapalveluihin.

Julkaisujen yhteydessä varmistettiin yhteensopivuus taaksepäin olemassa olevien palveluiden kanssa, jotta huoneistotietojärjestelmän aiempi käyttö ei häiriintynyt.

HTJ2-ohjelman aikana julkaistiin muun muassa:

- kunnossapito- ja muutostyötietojen ylläpitoa tukevat rajapinnat ja käyttöliittymätoiminnot,
- osakeryhmiä koskevien taloudellisten tietojen ylläpitoa tukevat rajapinnat ja käyttöliittymätoiminnot,
- taloyhtiölainatietojen ilmoittamiseen tarkoitetut rajapinnat luotonantajille,
- järjestelmälupien hallintapalvelu rajapintojen käyttöoikeuksien varmistamiseksi,
- osakkeenomistajille suunnatut uudet näkymät huoneisto- ja taloyhtiötietojen tarkasteluun
- sekä pysyvien rakennustunnusten kytkentöjä tukevat toiminnallisuudet.

Ennen tuotantoon siirtymistä jokainen julkaisu kävi läpi Maanmittauslaitoksen määrittelemät laadunvarmistus- ja hyväksyntämenettelyt. Näihin sisältyivät tekninen testaus, tietoturvatarkastelut sekä toiminnallinen arviointi.

Julkaisuprosessissa kiinnitettiin erityistä huomiota siihen, että muutokset dokumentoitiin asianmukaisesti ja että julkaisuista viestittiin etukäteen niitä hyödyntäville tahoille, erityisesti järjestelmätoimittajille. Tämä vähensi käyttöönottoon ja integraatioihin liittyviä riskejä.

Sovelluskehityksen julkaisut toteutuivat kokonaisuutena suunnitellusti ja tukivat HTJ2-ohjelman tavoitteita. Keskeiset lakisääteiset toiminnallisuudet valmistuivat aikataulun mukaisesti, ja huoneistotietojärjestelmän laajennukset voitiin ottaa käyttöön vaiheittain ilman merkittäviä häiriöitä tuotantoympäristössä.

Ohjelman aikana saadut kokemukset sovelluskehityksen ja julkaisujen toteuttamisesta on hyödynnetty jatkuvan palvelun käytäntöjen kehittämisessä, ja ne tarjoavat hyvän pohjan huoneistotietojärjestelmän tuleville kehitysvaiheille.

3. Yhteenveto tuloksista

3.1. Aikaansaatu toiminnan kehitys

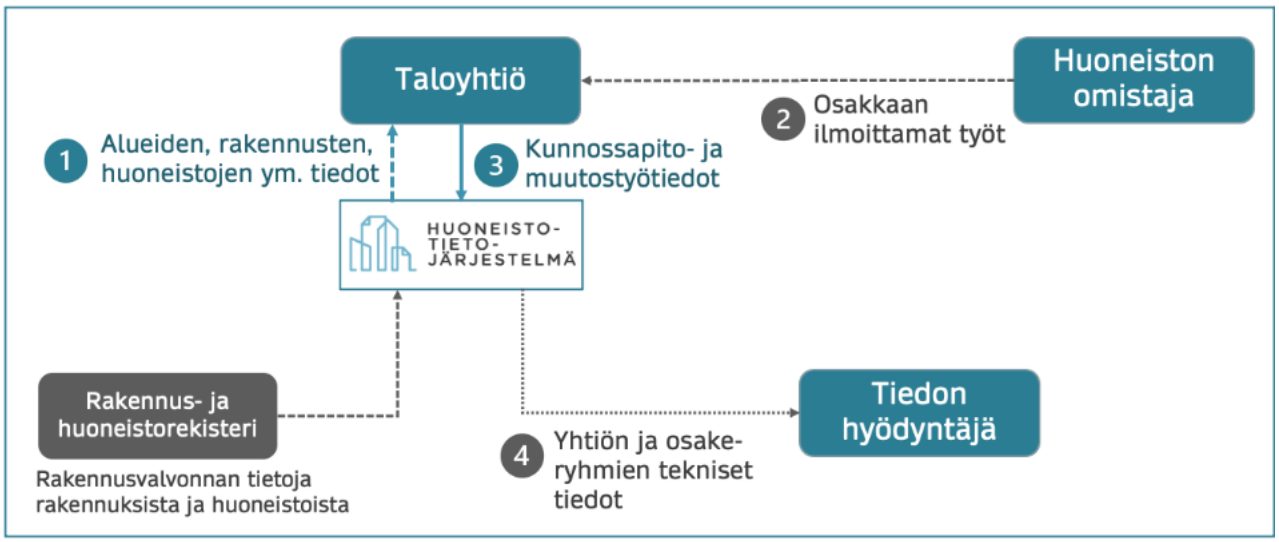
3.1.1. Kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittaminen ja hyödyntäminen

Kunnossapito- ja muutostyötietojen ylläpito tapahtuu taloyhtiön toimesta (kuva 1.). Tietojen ilmoittamisesta vastaa isännöitsijä isännöintiohjelmiston kautta tai taloyhtiön hallinnosta vastaava henkilö, joka voi käyttää Maanmittauslaitoksen verkkopalvelua. Kunnossapito- ja muutostyöt kohdistetaan yhtiön alueisiin, rakennuksiin, huoneistoihin tai muihin hallintakohteisiin. Näihin liittyvät tunnisteet saadaan huoneistotietojärjestelmästä taloyhtiön käyttöön (1). Taloyhtiö hallinnoi kunnossapito- ja muutostöitä, mukaan lukien osakkaiden yhtiölle ilmoittamat työt (2), ja ilmoittaa ne huoneistotietojärjestelmään (3).

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

Tietoja on saatavilla huoneistotietojärjestelmästä tiedon hyödyntäjien käyttöön (4) Maanmittauslaitoksen tiedonluovutusehtojen mukaisesti.



Kuva 1. Kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittaminen ja hyödyntäminen

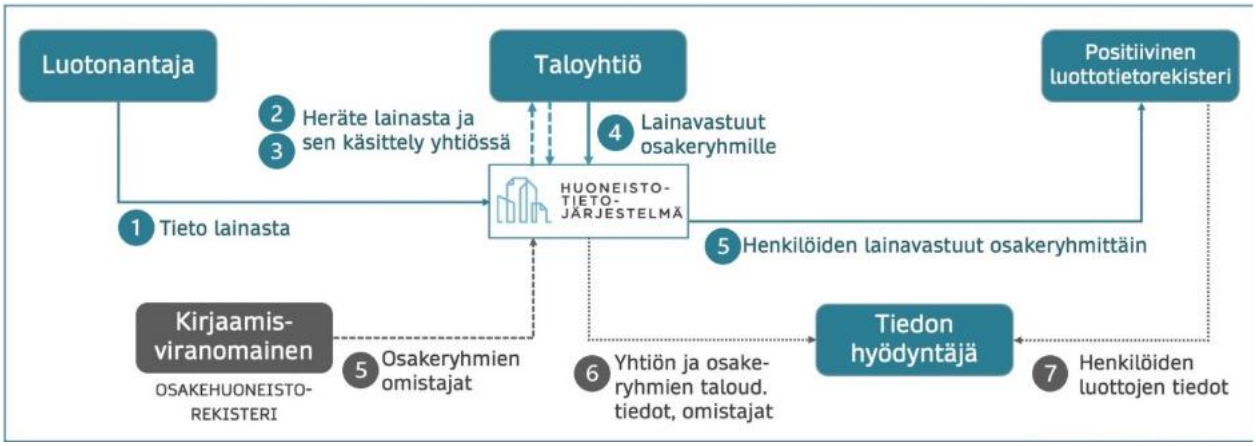
3.1.2. Taloudellisten tietojen ilmoittaminen ja hyödyntäminen

Taloudelliset tiedot liittyvät yhtiölainoihin sekä niiden osakeryhmäkohtaisiin lainavastuisiin ja vastikkeisiin. Toimintamalliin osallistuu useita toimijoita (kuva 2). Luottojen käsittely alkaa luotonantajasta, joka ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään uuden luoton tiedot sekä muutokset luoton elinkaaren aikana (1). Nämä tiedot välitetään (2) edelleen taloyhtiölle, joka voi ottaa kantaa (3) tullaanko luottoa (tai myöhemmin sen sijaan tulevia yhtiölainoja) jakamaan osakeryhmäkohtaisiksi lainaosuuksiksi. Taloyhtiö ilmoittaa vähintään lain määrääminä ajankohtina osakeryhmäkohtaiset lainavastuut ja vastikkeet osakeryhmille (4). Huoneistotietojärjestelmä yhdistää osakeryhmät ja niiden omistajat sekä välittää lainavastuu- ja pääomavastiketiedot Positiiviselle luottotietorekisterille luonnollisten henkilöiden sähköisten omistajamerkintöjen osalta (5).

Positiiviseen luottotietorekisteriin välittyviin ilmoituksiin vaikuttaa myös osakeryhmien ja niiden omistajien muutokset, jotka Maanmittauslaitos rekisteröi. Kun osakas esimerkiksi myy asunnon, häneltä poistuu lainavastuun merkintä ja se lisätään uudelle omistajalle. Taloudellisten tietojen hyödyntäjä saa tietoja sekä Huoneistotietojärjestelmästä (6) että Positiivisesta luottotietorekisteristä (7) rekistereiden tiedonluovutusehtojen mukaisesti.

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026



Kuva 2. Taloudellisten tietojen ilmoittaminen ja hyödyntäminen

3.1.3. Lakisääteinen yhteistyöryhmä

Huoneistotietojärjestelmää koskevassa lainsäädännössä (151/2023) on säädetty, että Maanmittauslaitos asettaa kahdeksi vuodeksi kerrallaan yhteistyöryhmän taloyhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä varten.

Yhteistyöryhmän toiminta käynnistettiin keväällä 2024, jolloin ryhmään kutsuttiin edustajia isännöintialalta, luotonantajilta, kiinteistönvälitysalalta sekä Verohallinnon tulorekisteriyksiköstä. Ryhmän kokoonpanolla varmistettiin, että eri näkökulmat taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen tuottamiseen ja hyödyntämiseen tulivat kattavasti huomioiduiksi. Ryhmän puheenjohtajana toimii vastuualuepäällikkö Maanmittauslaitoksen huoneistojen omistuksen palveluista.

Ryhmä kokoontui ensimmäisen toimikauden aikana viisi kertaa. Kokouksissa käsiteltiin muun muassa tietosisältöihin liittyviä tulkintoja, tiedon laadun ja kattavuuden kysymyksiä sekä huoneistotietojärjestelmän laajennuksen vaikutuksia eri toimijaryhmiin.

Keväällä 2026 yhteistyöryhmän toimikausi päättyi ja ryhmän jäsenet nimettiin uudelle kaksivuotiselle toimikaudelle. Yhteistyöryhmän toiminta jatkuu ohjelman päättymisen jälkeen osana huoneistotietojärjestelmän jatkuvaa kehittämistä ja sidosryhmäyhteistyötä.

3.2. Käytetyt teknologiat

Toteutetut ratkaisut koostuvat useista REST-rajapinnoista sekä Java TypeScript/React-pohjaisesta käyttöliittymästä. Arkkitehtuurissa on noudatettu Maanmittauslaitoksen vakiintuneita käytäntöjä ja toteutuksessa on korostettu ylläpidettävyyttä sekä yhteensopivuutta olemassa olevien järjestelmien kanssa.

HTJ2- palvelu koostuu useista sovelluskomponenteista. Palvelu toimii Red Hat Enterprise Linux (RHEL) -käyttöjärjestelmällä, ja se on yhteensopiva organisaation muun infrastruktuurin kanssa. Palvelu sisältää useita integraatioita ulkoisiin viranomaisrekistereihin. Integraatioiden avulla haetaan täydentävää tietoa sekä toteutetaan valtuutuksiin liittyviä tarkistuksia, joilla varmistetaan tiedon ajantasaisuus ja luotettavuus.

Tietojen hallintaan on käytetty Oracle- ja PostgreSQL-tietokantoja. Tietokantaratkaisut on suunniteltu Maanmittauslaitoksen käytäntöjen mukaisesti tukemaan palvelun toiminnallisia vaatimuksia.

Toteutuksessa on hyödynnetty Maanmittauslaitoksen sovelluskehityksen tukityökaluja, joihin kuuluvat mm. Gitlab -versionhallinta sekä jatkuvan integraation ja build-prosessien hallintaan tarkoitettuja työkaluja.

3.3. Tietojen ylläpitovälineet

3.3.1. Verkkopalvelu taloyhtiöille

Huoneistotietojen tarkastelua ja hallinnollisten tietojen lakisääteistä ilmoittamista varten toteutettiin kattava verkkopalvelu. Palvelu on ensisijaisesti tarkoitettu niille taloyhtiöille tai isännöitsijöille, joilla ei ole käytössään isännöintijärjestelmää. Taloyhtiön kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloudellisten tietojen ilmoittamisen lisäksi taloyhtiö voi hakea palvelusta taloyhtiön tietoja, kuten osakeluettelon ja huoneistojen omistajien yhteystiedot. Lisäksi palveluun suunniteltiin osio, jossa voi tarkastella ja hallita taloyhtiön rakennusten rakennus- ja huoneistotunnuksia. Ohjelman aikana toteutettiin rakennustunnusten hallinta. Osion käyttöönotto ja täydentäminen huoneistotunnusten hallinnalla jäivät jatkokehitykseen syksylle 2026.

Taloyhtiön verkkopalveluun voi kirjautua henkilö, jolla on valtuudet asioida taloyhtiön puolesta suomi.fi-valtuuksien kautta tai jos hän on kaupparekisteriin merkitty taloyhtiön isännöitsijä, hallituksen puheenjohtaja, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön toimitusjohtaja tai toimitusjohtajan sijainen. Taloyhtiön hallituksen jäsen voi katsella tietoja palvelussa.

Huoneistotietojen ylläpito taloyhtiöille -verkkopalveluun toteutettiin osiot kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamiselle:

- Taloyhtiön vanhat hankkeet, ennen vuotta 2027 valmistuneita hankkeita voi ilmoittaa vähimmäistiedoilla
- Taloyhtiön uudet hankkeet, vuonna 2027 tai sen jälkeen ilmoittavat hankkeet
- Osakasremontit; niiden remonttien tiedot, joista osakas on velvollinen ilmoittamaan taloyhtiölle.
- Kunnossapitotarveselvitykset seuraavalle viidelle vuodelle

Osakeryhmien taloudellisten tietojen ylläpitoon toteutettiin seuraavat osiot:

- Hoito-, tontti-, kunnossapito- ja pääomavastikkeet
- Huoneistokohtaiset lainaosuudet

Lisäksi verkkopalveluun toteutettiin toiminto, jolla taloyhtiön edustaja vahvistaa vähintään kerran vuodessa, että taloyhtiön ilmoitukset ovat ajan tasalla ja kaikki tiedot on ilmoitettu.

Palvelu on kuvattu Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla julkaistussa palvelukuvauksessa: Huoneistotietojen ylläpito taloyhtiöille

3.3.2. Verkkopalvelu luotonantajille

Luotonantajien on lain mukaan ilmoitettava huoneistotietojärjestelmään tiedot sellaisista taloyhtiöille myönnetyistä luotoista, joiden käyttötarkoitus on uudisrakentaminen tai perusparannusrakentaminen. Verkkopalvelu toteutettiin ei-ammattimaisille luotonantajille, jolla ei ole mahdollisuutta käyttää teknistä yhteyttä. Tietojen ilmoittamista varten luotonantajille toteutettiin PDF-lomake, joka toimitetaan Maanmittauslaitokselle turvaviestinä tai Suomi.fi-viestien kautta. Luotonantajat ovat voineet toimittaa lomakkeen turvaviestipalvelun kautta siirtymäajan alkamisesta lähtien. Suomi.fi-viestit otettiin käyttöön helmikuussa 2026, mutta sen kautta alkoi tulla Maanmittauslaitokseen muita asioita koskevia yhteydenottoja ja kanava piti ottaa väliaikaisesti pois käytöstä. Turvaviestipalvelu on toistaiseksi käytössä lomakkeen toimittamisen kanavana.

Luotonantaja ilmoittaa lomakkeella taloyhtiölle antamansa lainan sekä myöhemmin sitä koskevat päivittyneet tiedot. Uuden lainan ilmoittamiselle toteutettiin oma lomake ja aiemman ilmoitetun lainan päivittämiselle sekä lainan päättämiselle oma lomake. Lisäksi toteutettiin lomake, jolla taloyhtiö vahvistaa lainailmoituksen. Lomake on saatavilla suomeksi ja ruotsiksi.

Saapuneen lomakkeen tiedot viedään huoneistotietojärjestelmän tietokantaan manuaalisesti sen jälkeen, kun taloyhtiö on vahvistanut tietojen oikeellisuuden. Lomakkeen kautta tapahtuvien ilmoitusten pienen määrän vuoksi ei toteutettu automaattista tietojen siirtoa huoneistotietojärjestelmään.

Ohjeet lomakkeen täyttöön ja lähettämiseen on julkaistu Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla: Ohje: Luotonantajan ilmoitus lainasta tai sen muutoksesta

3.3.3. Tekniset rajapinnat tietojen ylläpitoon

3.3.3.1. Taloyhtiölainatiedot luotonantajilta rajapinnan kautta

Ammattimaisten luotonantajien tietojen ilmoittamista varten toteutettiin rajapintapalvelu, jolla voi tuoda huoneistotietojärjestelmään sekä siirtymäajalla ilmoitettavia vanhoja luottoja että uusia luottoja. Rajapinnalla ilmoitetaan uusi luotto, luoton saldon tai sen muiden tietojen muutokset sekä luoton päättyminen. Luotonantajat ilmoittavat rajapinnan kautta viikoittain koko heillä olevan luottojoukon. Rajapinnan kautta lähetettävä sanoma sisältää uudet luotot, mahdolliset aikaisemmin tuotujen luottojen päivitykset sekä mahdolliset luottojen päättämiset.

Tietojen ilmoittamisen tueksi ja tarkistamiseksi toteutettiin luotonantajien ohjelmistoille myös tietojen tuonnin tilan kysymisen rajapinta sekä rajapinta, jolla voi kysyä kaikki ilmoittansa luotot. Luotonantaja voi kysellä näiden rajapintojen kautta vain omien ilmoittamiensa luottojen tietoja.

Palvelu on kuvattu Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla julkaistussa palvelukuvauksessa: Taloyhtiölainojen rajapintapalvelu luotonantajille

3.3.3.2. Järjestelmälupien ylläpitopalvelu

Huoneistotietojärjestelmän tietojen käyttöoikeuksien varmistamiseksi toteutettiin järjestelmälupa huoneistojen rajapintapalveluihin isännöintijärjestelmille. Järjestelmäluvalla taloyhtiön edustaja myöntää isännöintijärjestelmälle luvan käsitellä huoneistotietojärjestelmässä olevia taloyhtiön tietoja ja sillä varmistetaan teknisesti, että isännöintijärjestelmän käyttäjällä on käyttöoikeus huoneistotietojärjestelmän tietoihin.

Palvelu sisältää käyttöliittymän isännöitsijöille lupien hallintaan ja siellä hyväksytään isännöintijärjestelmille tarkoitetun rajapintapalvelun käyttöehdot. Ylläpitopalveluun kirjaudutaan oman isännöintijärjestelmän kautta. Palveluun on mahdollista kirjautua myös Maanmittauslaitoksen verkkosivujen kautta suomi.fi-tunnistautumisella. Tätä kautta kirjautuessa on mahdollista katsella ja poistaa lupia, mutta uusi lupa on haettava isännöintijärjestelmän kautta tapahtuvalla kirjautumisella.

Järjestelmälupien ylläpitopalvelu otettiin käyttöön kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamisen rajapinnan käyttöönoton yhteydessä 1.6.2025 alkaen. Palvelukuvaus on julkaistu Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla: Järjestelmälupa huoneistojen rajapintapalveluun

3.3.3.3. Kunnossapito- ja muutostyötietojen ylläpito huoneistotietojärjestelmässä rajapintojen kautta

Kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamista varten huoneistotietojärjestelmään toteutettiin seuraavat rajapinnat isännöintiohjelmistoille:

- Kunnossapitotarveselvitykset (haku, päivitys, tallennus, poisto)
- Yhtiön hankkeet (haku, tallennus, päivitys, poisto)
- Osakasremontit (haku, tallennus, päivitys, poisto)
- Yhtiön hallintakohteet ja osakeryhmät (haku)
- Koodistojen haku

Palvelut on kuvattu Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla julkaistussa palvelukuvauksessa: Huoneistotietojen ylläpidon rajapintapalvelu isännöintijärjestelmille

Rajapinnat kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamiseen ja järjestelmälupien hallinta -palvelu asennettiin tuotantoon käyttövalmiiksi toukokuussa 2025 ja otettiin käyttöön isännöinnin ohjelmistoissa 1.6.2025 alkaen vaiheittain.

3.3.3.4. Koodistot ja nimikkeistöt kunnossapito- ja muutostyötiedoille

Tietojen siirto ja tallentaminen huoneistotietojärjestelmään koneluettavassa muodossa edellytti tietojen koodittamista. Rakennus- ja taloteknisissä prosesseissa on ollut jo pitkään käytössä koodistoja ja siksi ei ollut tarvetta kehittää huoneistotietojärjestelmään täysin uusia koodistoja ja nimikkeistöjä. Rakennustietosäätiö, Sähkötieto ry ja Rakennustieto Oy ylläpitävät vakiintuneita nimikkeistöjään yhteistyössä koko alan toimijoiden kanssa. Näitä ovat:

- Talo 2000 -nimikkeistö, joka pohjautuu vuosikymmenten kehitystyöhön 1960-luvulta lähtien, ja sitä päivitetään jatkuvasti.
- LVI2010-nimikkeistö on Rakennustiedon ylläpitämä ja yhteensopiva Talo 2000 -nimikkeistön kanssa.
- S2022-sähkönimikkeistö, joka on laajasti käytössä sähköteknisissä järjestelmissä ja perustuu aiempiin versioihin.

Huoneistotietojärjestelmän koodistot ovat kaikkien saatavilla suomi.fi-sivustolta. Sivustolle on kuvattu koodistojen hierarkia ja kuvausten avulla avattu koodien sisältöä (pois lukien tietojen pakollisuus ja yhtiön vastuu).

3.3.3.5. Osakeryhmien taloudelliset tiedot, tietojen ylläpito rajapinnan kautta

Osakeryhmien taloudellisten tietojen ilmoittamista varten huoneistotietojärjestelmään toteutettiin seuraavat rajapinnat isännöintiohjelmistoille:

- Lainavastuut: isännöintijärjestelmä voi ilmoittaa tiedot yhtiölainoista ja niistä vastuussa olevista osakeryhmistä. Samalla rajapinnalla voi tuoda siirtymäajalla ilmoitettavat yhtiölainat ja uudet yhtiölainat. Rajapinnassa on toiminnot lisäykseen, muutokseen ja poistoon.
- Luottojen jyvitystiedot: isännöintijärjestelmä voi ilmoittaa luoton jyvitystiedon. Samalla rajapinnalla voi tuoda jyvitystiedon siirtymäajalla ilmoitettuun luottoon ja uuteen luottoon.
- Vastikkeet: isännöintijärjestelmä voi ilmoittaa tiedot yhtiön määrittämistä vastikkeista ja osakeryhmien vastiketiedoista sekä kytkeä yhtiön määrittämän vastikkeen yhteen yhtiölainaan. Samalla rajapinnalla voi tuoda siirtymäajalla ilmoitettavat vastikkeet ja uudet vastikkeet. Rajapinnassa on toiminnot lisäykseen, muutokseen ja poistoon.
- Vahvistamiset, taloudelliset tiedot: isännöintijärjestelmä voi ilmoittaa tietojoukon vahvistamistiedon seuraaville vahvistettaville tietojoukoille
    - luottojen jyvitystiedot
    - yhtiölainat ja vastikkeet

Taloudellisten tietojen ilmoittamisen rajapinta isännöintijärjestelmille otettiin käyttöön 1.12.2025 alkaen. Palvelut on kuvattu Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla julkaistussa palvelukuvauksessa: Huoneistotietojen ylläpidon rajapintapalvelu isännöintijärjestelmille

3.3.4. Pysyvien rakennus- ja huoneistotunnusten kytkeminen huoneistotietojärjestelmän tietoihin

Pysyviä rakennus- ja huoneistotunnuksia ylläpidetään Suomen ympäristökeskuksen rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä (RYHTI). Tunnusten kytkemiseksi huoneistotietojärjestelmän tietoihin toteutettiin seuraavat palvelut:

- Rajapinta RYHTIn muutostietopalveluun, josta pysyvät tunnukset haetaan
- Automatiikka, joka käy läpi huoneistotietojärjestelmässä olevat yhtiöt ja ehdottaa kytkennät pysyviin tunnuksiin
- Käyttöliittymä taloyhtiöiden verkkopalveluun, jossa käyttäjä näkee kytkentöjen ehdotukset ja voi muokata ja vahvistaa kytkennät.
- Rajapinta isännöintijärjestelmille, joka tarjoaa mahdollisuuden toteuttaa tunnusten kytkemisen hallinta isännöintijärjestelmään.

Lisäksi taloyhtiön verkkopalvelussa voi tarkastella rakennusten tietoja Suomen ympäristökeskuksen kanssa sovitussa laajuudessa. Huoneistotietojärjestelmä myös tarkkailee taustarekisterin muutoksia ja käyttäjälle annetaan ilmoitus, jos tietoja on tarvetta tarkistaa.

Palvelut on kuvattu liitteessä 9: Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Rakennus- ja huoneistotiedot.

3.4. Tietopalvelut

3.4.1. Verkkopalvelu taloyhtiöille

Huoneistotietojen tarkastelua ja hallinnollisten tietojen lakisääteistä ilmoittamista varten toteutettiin kattava verkkopalvelu, jota on kuvattu myös kappaleessa 3.3.1. Palvelu on ensisijaisesti tarkoitettu niille taloyhtiöille tai isännöitsijöille, joilla ei ole käytössään isännöintijärjestelmää.

Taloyhtiön edustaja voi tarkastella palvelussa taloyhtiön huoneistotietojärjestelmässä olevia tietoja. Hallituksen jäsen näkee palvelussa suppeat tiedot. Näitä ovat taloyhtiön perustietojen lisäksi yhtiön alueet, rakennukset ja taloyhtiön hallinnassa olevat tilat sekä taloyhtiön huoneistot. Isännöitsijän tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan roolissa oleva käyttäjä näkee osakeluettelon tiedot ja osakkaiden yhteystiedot.

Palvelu otettiin käyttöön marraskuusta 2025 alkaen ja se on kuvattu Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla julkaistussa palvelukuvauksessa: Huoneistotietojen ylläpito taloyhtiöille

3.4.2. Verkkopalvelu osakkaille

Osakkaiden näkymä taloyhtiön hallinnollisiin tietoihin toteutettiin Maanmittauslaitoksen asiointipalveluun, jossa on jo aiemmin toteutettuna omien huoneistojen katselu sekä muita Maanmittauslaitoksen kanssa asiointiin tarkoitettuja toimintoja. Osakas voi nähdä tietoja, jos taloyhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään. Omistuksen ei tarvitse olla sähköistetty tietojen näkemiseksi.

Hallinnollisten tietojen näyttämistä varten toteutettiin uusi osio, jossa näytetään osakkaan hallinnassa olevan huoneiston remontit, vastikkeet ja lainaosuudet. Remontit osioon on koottu tiedot kunnossapito- ja muutostyötiedoista. Lisäksi palvelussa näytetään koko taloyhtiötä koskevia remonttitietoja siltä osin, kuin osakkaan on oikeus nähdä niitä.

Taloyhtiön hallinnollisten tietojen katselu Maanmittauslaitoksen asiointipalvelusta on ollut mahdollista 5.5.2026 alkaen. Palvelu on kuvattu Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla julkaistussa palvelukuvauksessa: Asiointipalvelu henkilöasiakkaille

3.4.3. Tekniset rajapinnat tietopalveluihin

3.4.3.1. Tietopalvelut kunnossapito- ja muutostyötiedoista

Huoneistotietojärjestelmän tietopalvelut ovat saatavilla kahtena eri palveluna: Huoneistotietojen tulostepalvelu ja Huoneistotietojen kyselypalvelu (REST). Molemmat on toteutettu rajapintapalveluina, joiden avulla tiedonhyödyntäjä voi tuoda tiedot suoraan omaan järjestelmäänsä.

Taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen hyödyntämistä varten toteutettiin kyselypalvelu isännöintijärjestelmille ja erilliset tietopalveluiden kyselypalvelut muille tiedon hyödyntäjille. Kyselypalvelut palauttavat tiedot koneluettavassa json-formaatissa. Rajapinnan käyttöönotto vaatii sopimuksen ja Maanmittauslaitoksen myöntämän luvan.

Tietopalvelut on kuvattu Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla julkaistussa palvelukuvauksessa: Huoneistotietojen kyselypalvelu (REST) ja liitteessä 7: Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Tietopalvelut.

Isännöintijärjestelmien tietopalvelut

Kyselypalvelun kautta isännöintijärjestelmien käyttäjät saavat käyttöönsä ajantasaisia huoneistotietojärjestelmäntietoja suoraan omaan sovellukseensa. Isännöintijärjestelmille toteutettiin taulukossa 6. esitetyt tietopalvelutuotteet.

Taulukko 6. Isännöintijärjestelmille toteutetut tietopalvelutuotteet

Tuote	Kuvaus
Yhtiön hankkeet	Laajat tiedot taloyhtiön toimeenpanemista hankkeista
Osakeryhmän hankkeet	Laajat tiedot sekä osakkaan toimeenpanemista osakasremonteista sekä yhtiön toimeenpanemista osakehuoneistoon kohdistuvista hankkeista
Yhtiön kunnossapitotarveselvitysten perustiedot	Suppeat tiedot taloyhtiön kunnossapitotarveselvityksistä. Sisältää laatimisvuoden ja toimenpiteiden lukumäärän.

Tuote	Kuvaus
Yhtiön kunnossapitotarveselvitys	Laajat tiedot taloyhtiön kunnossapitotarveselvityksistä

Muiden tiedon hyödyntäjien palvelut

Muille tiedon hyödyntäjille toteutettiin tietopalvelutuotteet Huoneistotietojen kyselypalvelu (REST) -rajapintaan. Tiedot palautetaan koneluettavassa json-muodossa. Rajapintojen kautta käyttäjiä tietopalveluita voivat lain mukaan saada käytännössä luotonantajat, kiinteistönvälittäjät ja muut organisaatiot, joilla on huoneistotietolain 2 ja 19 pykälissä tarkoitettu hyväksyttävä käyttötarkoitus tiedoille. Lupa tietojen saantiin myönnetään tapauskohtaisesti.

Kunnossapito- ja muutostyötietoihin liittyen toteutettiin seuraavat tietopalvelutuotteet:

- Yhtiön hankkeiden perustiedot
- Yhtiön hankkeet
- Osakeryhmän hankkeiden perustiedot
- Osakeryhmän hankkeet
- Yhtiön kunnossapitotarveselvitysten perustiedot
- Yhtiön kunnossapitotarveselvitys

Tietosisällöt vastaavat isännöintijärjestelmien tietopalveluita, mutta eivät sisällä henkilötietoja.

3.4.3.2. Tietopalvelut osakeryhmien taloudellisista tiedoista

Taloudellisista tiedoista toteutettiin erilliset tietopalvelurajapinnat tietojen tarkistamiseksi tiedon tuottajille eli isännöintijärjestelmille ja luotonantajille.

Muille tiedonhyödyntäjille toteutettiin taloudellisten tietojen tietopalvelu, jossa on seuraavat henkilötietoja sisältävät tietopalvelutuotteet

Taulukko 7. Tietopalvelutuotteet taloudellisista tiedoista

Tuote	Kuvaus
Yhtiön lainavastuut	Taloyhtiön pankkilainojen yhteenlasketut tiedot
Osakeryhmän lainavastuut	Osakeryhmään kohdistuvat lainavastuut
Osakeryhmän vastikkeet	Osakeryhmään kohdistuvat vastikkeet

3.4.3.3. Muille viranomaisille toteutetut tietopalvelut

Muille viranomaisille suunnattujen tietopalveluiden sisältö ja toimitustapa toteutettiin Tilastokeskuksen ja Suomen Pankin tarpeisiin. Myöhemmin toteutusta voidaan laajentaa ja kehittää myös muille tietoja hyödyntäville viranomaisille ja tutkijoille.

Huoneistotietojärjestelmään tallennetuista taloyhtiöiden hallinnollisista tiedoista määriteltiin muodostettavaksi tietokantakopio, jossa joitakin tietorakenteita muunnettiin käytön kannalta parempaan muotoon. Määrittelyä tehtiin yhdessä Tilastokeskuksen ja Suomen Pankin kanssa. Käytännössä näille viranomaisille tehtävät poiminnat käsittävät kaikki taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot. Tietokantakopion kuvaus ei ole julkinen (saatavilla pyynnöstä).

Tietokantakopion toimittamisen ajankohdasta ja toimitustavasta on sovittu tapauskohtaisesti tietoja hyödyntävien viranomaisten kanssa. Tiedot toimitetaan Maanmittauslaitoksen tai tiedon hyödyntäjän olemassa olevan tietoturvallisen tiedostojen siirtoon tarkoitetun palvelun kautta.

3.4.3.4. Tietojen toimittaminen positiiviseen luottotietorekisteriin

Henkilöomistajien yhtiölainojen lainavastuiden ja pääomavastikkeiden tietojen toimittamiseksi huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin toteutettiin rajapintapalvelu. Palvelun kehittäminen tehtiin yhteistyössä Verohallinnon Tulorekisteriyksikön kanssa, joka toteutti samaan aikaan toiminnallisuutta, jolla tiedot voidaan vastaanottaa ja saada näkyviin positiiviseen luottotietorekisteriin. Välitettävien tietojen oikeellisuudesta ja ajantasaisuudesta vastaa taloyhtiö, käytännössä isännöitsijä.

Tietojen toimittamiseksi toteutettiin rajapinta, jonka kautta lähetetään tietojen alkulataus ja muutostiedot. Tiedonsiirtoon sisältyvät tiedot niistä taloyhtiölainoista ja vastikkeista, joissa osakkeenomistaja on elossa, hänellä on suomalainen henkilötunnus ja omistajamerkintä on sähköinen. Alkulataukseen poimitaan kaikkien kriteerien täyttämien huoneistotietojärjestelmässä lataushetkellä olevien henkilöiden tiedot. Tämän jälkeen lähetetään muutostiedot.

Alkulataukseen kootaan henkilöittäin osakeryhmätunnukset ja niihin liittyvät pääomavastike- ja luottovastuutiedot voimassaoloaikoineen. Alkulataus siirretään positiiviselle luottotietorekisterille rajapinnan kautta kertaluontoisesti. Tämän jälkeen saman rajapinnan kautta toimitetaan päivittäin raportti, johon poimitaan kaikkien niiden henkilöiden tiedot, joiden luottovastuissa on tapahtunut seuraavia muutoksia:

- yhtiölaina tai osakeryhmän lainavastuut muuttuvat,
- Yhtiön määrittämä vastike tai siihen liittyvät osakeryhmän vastiketiedot muuttuvat,
- osakeryhmän omistukset/omistajat muuttuvat,
- osakeryhmä muuttuu,
- yhtiö muuttuu

Positiivinen luottotietorekisteri palauttaa käsittelypalautteita vastaussanomilla huoneistotietojärjestelmään. Vastaussanomissa on kooditettuina mahdolliset tietosisältöön liittyvät virhetilanteet sekä yhteys- ja järjestelmävirheet.

Tiedonsiirto käynnistyy tuotannossa vuonna 2027, kun laki positiivisesta luottotietorekisteristä tulee tältä osin voimaan ja valmiudet vastaanottoon valmistuvat Verohallinnossa.

Palvelu on kuvattu liitteessä 8: Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmän tiedot positiiviseen luottotietorekisteriin.

3.5. Ylläpidettävät tiedot

3.5.1. Ylläpidettävien tietojen säädöspohja ja rakenteistaminen

HTJ2-ohjelmassa huoneistotietojärjestelmään toteutettiin laajennus, jonka myötä järjestelmässä ylläpidetään taloyhtiöitä ja osakeryhmiä koskevia hallinnollisia ja taloudellisia tietoja. Ylläpidettävät tiedot perustuvat huoneistotietolain muutokseen (151/2023), jossa säädetään huoneistotietojärjestelmään tallennettavista tiedoista. Laki määrittelee keskeiset tietoryhmät sekä tietojen ilmoittamis- ja luovuttamisvelvollisuudet.

Huoneistotietolakia täydentää valtioneuvoston asetus huoneistotietojärjestelmästä (303/2024), jossa säädetään tarkemmin huoneistotietojärjestelmään tallennettavien tietojen sisällöstä, rakenteesta ja tietojen esittämistavasta. Asetuksessa kuvataan tarkemmalla tasolla kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloyhtiöiden taloudellisten tietojen tietosisällöt ja vaadittu rakenteisuus.

Huoneistotietolain ja huoneistotietoasetuksen mukaisesti tiedot ylläpidetään huoneistotietojärjestelmässä rakenteisessa ja koneluettavassa muodossa, mikä mahdollistaa tietojen yhdenmukaisen ilmoittamisen ja hyödyntämisen sekä tietojen luovuttamisen lain sallimiin käyttötarkoituksiin. Tietojen ilmoittaminen ja ylläpito tapahtuvat joko teknisten rajapintojen kautta tai Maanmittauslaitoksen tarjoaman Huoneistotietojen ylläpito taloyhtiöille -verkkopalvelun kautta. Tietojen ilmoittamisesta vastaa taloyhtiö käytännössä isännöitsijän tai muun valtuutetun toimijan välityksellä.

Seuraavissa alaluvuissa kuvataan tarkemmin huoneistotietojärjestelmässä ylläpidettävät kunnossapito- ja muutostyötiedot sekä taloudelliset tiedot. Yksityiskohtaiset tietosisällöt, kentät ja rakenteet on kuvattu loppuraportin liitteissä (luku 7) olevissa konsepti-, koodisto ja skeemakuvauksissa seuraavasti:

- Kunnossapito- ja muutostyötiedot:
  - Kunnossapito- ja muutostyötietojen konseptikuvaus (liite 1)
  - Kunnossapito- ja muutostyötietojen koodistot (liite 11)
  - Skeemakuvaus, kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloudellisten tietojen ilmoittamisen rajapinnat taloyhtiölle (liite 14)
- Taloudelliset tiedot:
  - Taloyhtiön taloudellisten tietojen konseptikuvaus (liite 2)
  - Taloyhtiölle myönnettyjen luottojen konseptikuvaus (liite 3)
  - Taloudellisten tietojen koodistot luotonantajat (liite 12)

- Taloyhtiöiden taloudellisten tietojen koodistot (liite 13)
- Skeemakuvaus, kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloudellisten tietojen ilmoittamisen rajapinnat taloyhtiölle (ei julkinen, saatavilla pyynnöstä)
- Skeemakuvaus, taloudellisten tietojen rajapinta luotonantajille (ei julkinen, saatavilla pyynnöstä)

3.5.2. Kunnossapito- ja muutostyötiedot

3.5.2.1. Kunnossapito- ja muutostyöhankkeet

Huoneistotietojärjestelmään ylläpidetään kunnossapito- ja muutostyöhankkeista tiedot, joilla yksilöidään hanke ja kuvataan sen sisältö. Näihin tietoihin kuuluvat hankkeen nimi ja laji, huoneistotietojärjestelmässä hankkeelle annettu tunniste sekä hankkeen kuvaus. Lisäksi ylläpidetään tieto ajankohdasta, jolloin osakkeenomistaja on ilmoittanut hankkeesta taloyhtiölle silloin, kun kyse on osakkaan toteuttamasta hankkeesta.

3.5.2.2. Toimenpiteet

Kunnossapito- ja muutostyöhankkeet sisältävät yksittäisiä toimenpiteitä, joista huoneistotietojärjestelmään ylläpidetään rakenteiset perustiedot. Toimenpiteistä ylläpidetään tieto siitä, liittyvätkö ne osaksi taloyhtiön kunnossapitotarveselvitystä ja mille ajanjaksolle toimenpiteet on suunniteltu. Lisäksi ylläpidetään tieto toimenpiteen tyypistä, lajista ja perustelulajista, toimenpiteen kuvaus sekä elinkaaren vaihe.

Toimenpiteisiin liittyen ylläpidetään myös tiedot toteuttamisajankohdasta vuosien tarkkuudella, mahdollisesta valvonnasta sekä siitä, onko kyseessä osakkeenomistajan ilmoittama vai taloyhtiön toteuttama toimenpide.

3.5.2.3. Toteutusosat

Kunkin kunnossapito- tai muutostyöhankkeen toteutusosista ylläpidetään huoneistotietojärjestelmässä teknisiä tietoja. Näihin kuuluvat tieto vastuun jakautumisesta taloyhtiön ja osakkeenomistajan välillä, toteutusosan tekninen käyttöikä sekä toteutusosan tyyppi ja laji. Lisäksi toteutusosasta tallennetaan tekstimuotoinen kuvaus, joka täydentää rakenteisia tietoja.

3.5.2.4. Työkohteet

Huoneistotietojärjestelmään ylläpidetään tieto siitä, mihin työkohteeseen kunnossapito- tai muutostyöhanke kohdistuu. Työkohde voi olla taloyhtiön alue, rakennus tai hallintakohde tai taloyhtiön ulkopuolinen alue.

3.5.2.5. Osakkaanomistajan ilmoittamat kunnossapito- ja muutostyöt

Osakkeenomistajan ilmoittamista kunnossapito- ja muutostöistä ylläpidetään huoneistotietojärjestelmään tiedot, jotka yksilöivät hankkeen ja sen keskeiset toimenpiteet. Näihin sisältyvät hankkeen nimi

ja laji, päivämäärä, jolloin osakas on ilmoittanut hankkeesta yhtiölle, toimenpiteiden tyyppi, elinkaaren vaihe ja mahdollinen valvonta, toteutusosiin liittyvät vastuuta ja teknistä toteutusta koskevat tiedot sekä tiedot työn kohteesta. Osakkeenomistajan ilmoituksiin voidaan ylläpitää myös muita asiayhteyden kannalta merkityksellisiä tietoja.

3.5.2.6. Taloyhtiön toteuttamat kunnossapito- ja muutostyöt

Taloyhtiön toteuttamista kunnossapito- ja muutostöistä ylläpidetään huoneistotietojärjestelmään tiedot, jotka yksilöivät hankkeet ja niihin liittyvät keskeiset toimenpiteet. Näihin sisältyvät hankkeen nimi ja laji, toimenpiteiden tyyppi, elinkaaren vaihe, mahdollinen valvonta sekä toteuttamisajankohta vuosien tarkkuudella, toteutusosiin liittyvät vastuuta ja teknistä toteutusta koskevat tiedot sekä tiedot työn kohteesta. Taloyhtiön toteuttamia kunnossapito- ja muutostöitä koskeviin tietoihin voidaan ylläpitää myös muita asiayhteyden kannalta merkityksellisiä tietoja.

3.5.2.7. Taloyhtiön kunnossapitotarpeet

Huoneistotietojärjestelmään ylläpidetään taloyhtiön kunnossapitotarpeita koskevat tiedot asunto-osakeyhtiölain mukaisesta kunnossapitotarveselvityksestä ja siihen sisältyvistä toimenpiteistä. Kunnossapitotarpeista ylläpidetään tiedot niistä toimenpiteistä, jotka sisältyvät kunnossapitotarveselvitykseen. Näihin tietoihin kuuluvat tieto siitä, että toimenpide on osa kunnossapitotarveselvitystä, sekä toimenpiteen suunniteltu toteuttamisajankohta vuosien tarkkuudella. Lisäksi ylläpidetään tieto kunnossapitotarveselvityksen laatimisvuodesta.

Kunnossapitotarpeisiin liittyen huoneistotietojärjestelmään voidaan ylläpitää myös muita asiayhteyden kannalta merkityksellisiä tietoja silloin, kun ne liittyvät kunnossapitotarveselvitykseen tai siinä esitettyihin toimenpiteisiin.

3.5.3. Taloudelliset tiedot

3.5.3.1. Yhtiökohtaiset taloudelliset tiedot

Taloyhtiökohtaisina taloudellisina tietoina huoneistotietojärjestelmään ylläpidetään luottokohtaisia tietoja taloyhtiön uudisrakentamista tai perusparannusta varten nostamista luotoista. Näihin tietoihin kuuluvat tieto siitä, onko vastuu luotosta jo jaettu osakeryhmille, sekä tieto luoton kokonaispääoman määrää koskevan tiedon ajankohdasta.

Lisäksi huoneistotietojärjestelmään ylläpidetään tieto taloyhtiön nostaman luoton nimellisvaluutasta sekä luoton yksilöivästä tunnisteesta. Luotto yksilöidään sekä huoneistotietojärjestelmässä annetulla tunnisteella että luotonantajan käyttämällä luoton yksilöivällä tunnuksella. Yhtiökohtaisiin tietoihin sisältyy myös tieto luoton tyypistä.

3.5.3.2. Osakeryhmäkohtaiset taloudelliset tiedot

Huoneistotietojärjestelmään ylläpidetään osakeryhmäkohtaisesti taloudellisia tietoja, jotka kuvaavat osakeryhmän vastuuta taloyhtiön luotoista sekä osakeryhmälle kohdistuvia vastikkeita.

Osakeryhmäkohtaisina tietoina ylläpidetään tieto osakeryhmään kohdistuvan luoton kattamiseksi maksettavan pääomavastikkeen kokonaismäärästä euroissa. Lisäksi ylläpidetään tiedot yhtiön normaalien ylläpitokulujen kattamiseksi perittävästä hoitovastikkeesta, maanvuokrakulujen kattamiseksi perittävästä tonttivastikkeesta sekä etukäteen kunnossapitotöitä varten kerättävästä vastikkeesta osakeryhmäkohtaisina kokonaismäärinä.

Vastikkeita koskevina tietoina huoneistotietojärjestelmään ylläpidetään myös vastikkeiden maksuvelvollisuuksien alkamispäivämäärät sekä vastikkeiden nimellisvaluutta.

Lisäksi osakeryhmäkohtaisiin taloudellisiin tietoihin sisältyy tieto kuhunkin osakeryhmään kohdistuvan luottovastuun kokonaismäärästä sekä tieto luottovastuun laskentapäivämäärästä.

3.6. Tuotetut dokumentit

3.6.1. Tuotetut dokumentit ja niiden ylläpito

HTJ2-toteutusohjelma aikana tuotettiin laaja ja kattava dokumentaatiokokonaisuus, joka tukee sekä palveluiden kehittämistä ja käyttöönottoa että niiden jatkuvaa ylläpitoa ja jatkokehittämistä. Dokumentaatio kattaa konseptitason kuvaukset, tietomallit, koodistot, skeemakuvaukset sekä käyttöönottoa ja käyttöä tukevat ohjeet.

Tuotetut dokumentit on tarkoitettu ylläpidettäviksi myös ohjelman päättymisen jälkeen osana huoneistotietojärjestelmän normaalia ylläpitoa. Vastuu dokumenttien ylläpidosta on siirretty osaksi Maanmittauslaitoksen jatkuvaa toimintaa. Dokumentit sijaitsevat sekä sisäisissä dokumentaatioympäristöissä että sidosryhmille julkaistuina niille tarkoitetussa julkaisu- ja jakelukanavassa.

3.6.2. Konseptikuvaukset

HTJ2-toteutusohjelmassa tuotettiin useita konseptikuvauksia, jotka kuvaavat huoneistotietojärjestelmän laajennuksen toiminnallisen ja käsitteellisen perustan. Konseptikuvauksissa on kuvattu:

- uudet tietokokonaisuudet ja niiden keskinäiset suhteet,
- toimijoiden roolit ja vastuut tiedon tuottamisessa, ylläpidossa ja hyödyntämisessä,
- keskeiset käyttötapaukset ja prosessit,
- yhteydet lainsäädäntöön ja siirtymäaikoihin,
- sekä käsittelyyn liittyvät rajaukset.

Konseptikuvaukset on laadittu siten, että ne palvelevat sekä Maanmittauslaitoksen sisäistä kehittämistä että ulkoisia sidosryhmiä, kuten isännöintijärjestelmätoimittajia, luotonantajia ja viranomaisia. Dokumentit on tarkoitettu ylläpidettäviksi myös HTJ2-ohjelman päättymisen jälkeen osana huoneistotietojärjestelmän jatkuvaa kehittämistä.

Tuotetut konseptikuvaukset ovat tämän loppuraportin liitteinä seuraavasti:

- Kunnossapito- ja muutostyötiedot (liite 1)

- Taloyhtiön taloudelliset tiedot (liite 2)
- Taloyhtiölle myönnetyt luotot (liite 3)
- Ilmoitettujen tietojen vahvistaminen (liite 4)
- Hajautetun käytön hallinta (liite 5)
- Taloyhtiön erikoistilanteet (liite 6)
- Tietopalvelut (liite 7)
- Huoneistotietojärjestelmän tiedot positiiviseen luottotietorekisteriin (liite 8)
- Rakennus- ja huoneistotiedot (liite 9)

3.6.3. Tietoarkkitehtuurikuvaukset

HTJ2-ohjelmassa määriteltiin huoneistotietojärjestelmän laajennuksen tietoarkkitehtuuri, joka kuvaa järjestelmässä ylläpidettävät tietokokonaisuudet, niiden rakenteet sekä tietojen väliset riippuvuudet. Tietoarkkitehtuurityö pohjautui arkkitehtuurimäärittelyprojektissa tehtyyn työhön ja sitä tarkennettiin ohjelman edetessä toteutuksen ja lainsäädäntötyön rinnalla.

Tietoarkkitehtuurikuvaukset sisältävät loogisen tietomallin HTJ2-tietokokonaisuudelle (liite 10). Kuvauksia ylläpidetään osana Maanmittauslaitoksen arkkitehtuurikokonaisuutta myös ohjelman päätyttyä.

3.6.4. Koodistot

HTJ2-ohjelmassa määriteltiin ja otettiin käyttöön koodistot, joilla varmistetaan huoneistotietojärjestelmään tallennettavien tietojen yhdenmukaisuus ja koneluettavuus. Koodistot mahdollistavat tiedon rakenteistamisen ja yhteismitallisuuden eri toimijoiden ja tietojärjestelmien välillä.

Kunnossapito- ja muutostyötietojen osalta hyödynnettiin olemassa olevia, toimialalla vakiintuneita nimikkeistöjä (Talo 2000, LVI 2010 ja S2022), joita täydennettiin huoneistotietojärjestelmän tarpeisiin. Taloudellisten tietojen osalta määriteltiin omat koodistot.

Kaikki koodistot on julkaistu suomi.fi-koodistopalvelussa, josta ne ovat vapaasti hyödynnettävissä toimialan eri toimijoille ja kaikille käyttäjille.

Tuotetut koodistot ovat tämän loppuraportin liitteinä seuraavasti:

- Kunnossapito- ja muutostyötietojen koodistot (liite 11)
- Taloudellisten tietojen koodistot, luotonantajat (liite 12)
- Taloyhtiöiden taloudellisten tietojen koodistot (liite 13)

3.6.5. Skeemakuvaukset

HTJ2-ohjelmassa laadittiin rajapintojen skeemakuvaukset, joissa määritellään tiedon rakenteet, pakollisuudet, tietotyyppivaatimukset sekä tietojen väliset riippuvuudet rajapintasanomissa. Skeemakuvaukset on laadittu tukemaan sidosryhmien järjestelmäkehitystä, laadukasta tiedonsiirtoa ja validointia sekä testausta ja virheiden tunnistamista.

Skeemakuvauksia ylläpidetään hallitusti muutostenhallinnan kautta myös ohjelman päättymisen jälkeen. Kaikki skeemakuvaukset eivät ole tietoturvasyistä julkisia, vaan ne toimitetaan koekäyttöluvan saaneille ohjelmistotoimittajille.

Tuotetut skeemakuvaukset:

- Skeemakuvaus, kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloudellisten tietojen ilmoittamisen rajapinnat taloyhtiölle (ei julkinen, saatavilla pyynnöstä)
- Skeemakuvaus, taloudellisten tietojen rajapinta luotonantajille (ei julkinen, saatavilla pyynnöstä)
- Skeemakuvaus, tietopalvelut (liite 14)

Ohjeet käyttöönottoon ja koekäyttöluvan hakemiseen ovat Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla: Huoneistotietojen ylläpidon rajapintapalvelu isännöintijärjestelmille.

3.7. Käyttöönotto

3.7.1. Käyttöönotetut palvelut ja tietosisällön kertyminen

3.7.1.1. Palveluiden toteutunut tuotantokäytön aloitus ja HTJ-lain siirtymäajat

Kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloudellisten tietojen ilmoittamiselle on lainsäädännössä asetettu määräajat. Ilmoitusvelvollisten taloyhtiöiden, näiden valtuuttamien isännöitsijöiden sekä luotonantajien tuli siirtymäajan kuluessa ilmoittaa pohjatiedot. Tämän jälkeen tietoja ylläpidetään jatkuvasti. Tietojen ilmoittamisen palveluiden kehittämisen aikataulua ohjasivat nämä lainsäädännöstä tulevat määräajat. Tuotantokäytön aloitus aikataululettiin niin, että palvelu oli käytössä viimeistään määräajan alkaessa. Niille palveluille, joille ei ollut lakisääteistä määräaikaa, määriteltiin sidosryhmien ja Maanmittauslaitoksen toiminnan kannalta sopiva aikataulu. Kaikki palvelut valmistuivat ja otettiin käyttöön suunnitellussa aikataulussa. Taulukossa 8. on esitetty tietojen ilmoittamisen palvelut, niiden tuotantokäytön aloitusajankohdat ja HTJ lain siirtymäajat.

Taulukko 8. Tietojen ilmoittamisen palveluiden toteutuneet käyttöönottoaikataulut

Palvelu	Palvelun tuotantokäytön aloitus	HTJ lain siirtymäaika
Järjestelmälupa isännöintijärjestelmille	1.6.2025	

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

Palvelu	Palvelun tuotanto-käytön aloitus	HTJ lain siirtymäaika
Kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamisen rajapinta isännöintijärjestelmille	1.6.2025	1.6.2025 – 30.6.2026
Taloudellisten tietojen ilmoittamisen rajapinta isännöintijär-jestelmille	1.12.2025	1.12.2025 – 30.6.2026
Tietojen vahvistamisen rajapinta isännöintijärjestelmille	1.12.2025	
Tietojen ilmoittamisen rajapinta luotonantajille	1.9.2025	1.9.2025 – 31.11.2025
Verkkolomake luotonantajille (muut kuin ammattimaiset luo-tonantajat)	1.9.2025	1.9.2025 – 31.11.2025
Kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamisen verkko-palvelu (Huoneistotietojen ylläpito taloyhtiöille -verkkopal-velu)	1.12.2025	1.1.2026 – 30.6.2026
Taloudellisten tietojen ilmoittamisen verkkopalvelu taloyhti-öille (Huoneistotietojen ylläpito taloyhtiöille -verkkopalvelu)	1.12.2025	1.12.2025 – 30.6.2026

Tietojen ilmoittajien tietopalvelut avattiin tuotantokäyttöön samaan aikaan tietojen ilmoittamisen palve-luiden kanssa. Tietopalvelut muille tiedonhyödyntäjille ja viranomaisille valmistuivat käyttöönottoval-miiksi keväällä 2026.Tietojen siirto positiivisen luottotietorekisteriin käynnistyy lainsäädännön astuessa voimaan keväällä 2027. Tietopalveluiden toteutuneet käyttöönottoajankohdat on esitetty taulukossa 9.

Taulukko 9. Tietopalveluiden toteutuneet käyttöönottoaikataulut

Palvelu	Palvelun käyttöönotto
Kunnossapito- ja muutostyötietojen tietopalveluraja-pinta isännöintijärjestelmille	1.6.2025
Taloudellisten tietojen tietopalveluraja-pinta isännöin-tijärjestelmille	1.12.2025
Taloudellisten tietojen tietopalveluraja-pinta luotonan-tajille	1.9.2025
Tietopalvelurajapinnat muille tiedon hyödyntäjille	Palvelut olivat käyttöönotettavissa 15.4.2026 alkaen
Tietopalvelu muille viranomaisille	Valmius tietojen toimittamiseen valmistui 17.3.2026. Tiedot toimitetaan toimijakohtaisen suunnitelman mu-kaan.

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

Palvelu	Palvelun käyttöönotto
Tietopalvelu osakkeenomistajille (Maanmittauslaitoksen asiointipalveluun)	5.5.2026
Tiedonsiirto positiiviseen luottotietorekisteriin	Yhteistestaus Verohallinnon Tulorekisterin kanssa alkoi 5.3.2026. Tuotantokäytön aloitus 2027

3.7.1.2. Rekisterin tietosisällön kertyminen käyttöönoton aikana

Kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamisen toteutti ja otti käyttöön HTJ2-ohjelman aikana 10 isännöinnin ohjelmistoa. Ensimmäiset ilmoitukset tulivat rajapinnan kautta elokuussa 2025. Maanmittauslaitoksen tarjoama verkkopalvelu avattiin käyttäjille 1.12.2025. Ilmoitettujen tietojen määrä kasvoi tasaisesti ja 1.6.2026 mennessä tietoja oli ilmoitettu yhteensä 33 028 yhtiölle rajapintojen ja käyttöliittymän kautta. Kuvassa 3. on esitetty taloyhtiöiden määrän kehittyminen, kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamisen osalta.

Taloyhtiölainojen pohjatietoja ilmoitti siirtymäaikana rajapinnan kautta 10 luotonantajaa. Yhdellä luotonantajalla tietojen ilmoittaminen viivästyi kesäkuulle 2026. Yhtiöitä, joille luottoja ilmoitettiin, oli yhteensä 37 663 HTJ2-hankkeen päättyessä.

Taloyhtiölainatietojen ilmoituksen teki 30.6.2026 mennessä kolme yksityistä luotonantajaa pdf-lomakkeella turvaviestipalvelun kautta. Ilmoitukset koskivat yhteensä neljää taloyhtiötä.

Taloyhtiöiden laina- ja vastiketietoja ilmoitettiin rajapinnan kautta 11 isännöintijärjestelmästä sekä Maanmittauslaitoksen verkkopalvelun kautta. Kuvassa 4. on esitetty yhtiöiden määrän kehittyminen taloudellisten tietojen ilmoittamisen osalta.

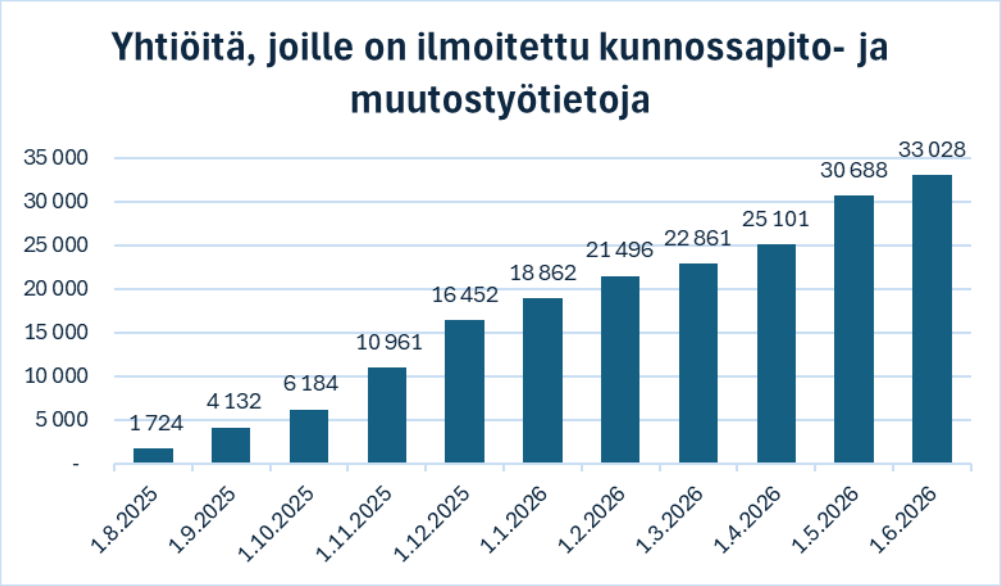
Taulukko 10. Yhteenveto ilmoitetuista tiedoista 1.6.2026.

Ilmoitukset	Määrä 1.6.2026
Taloyhtiöt, joille ilmoitettu kunnossapito- ja muutostyötietoja	33 028
Taloyhtiöt, joille ilmoitettu taloudellisia tietoja	24 547
Huoneistotietojen ylläpito taloyhtiöille -verkkopalvelu, käyttöehtoja hyväksytty (verkkopalvelun käyttäjämäärä)	10 669
Yhtiöitä, joille on ilmoitettu tietoja verkkopalvelun kautta	6 616
Taloyhtiöt, joille luotonantaja on ilmoittanut luottoja	37 918
Luotonantajien ilmoittamia luottoja yhteensä	66 044

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

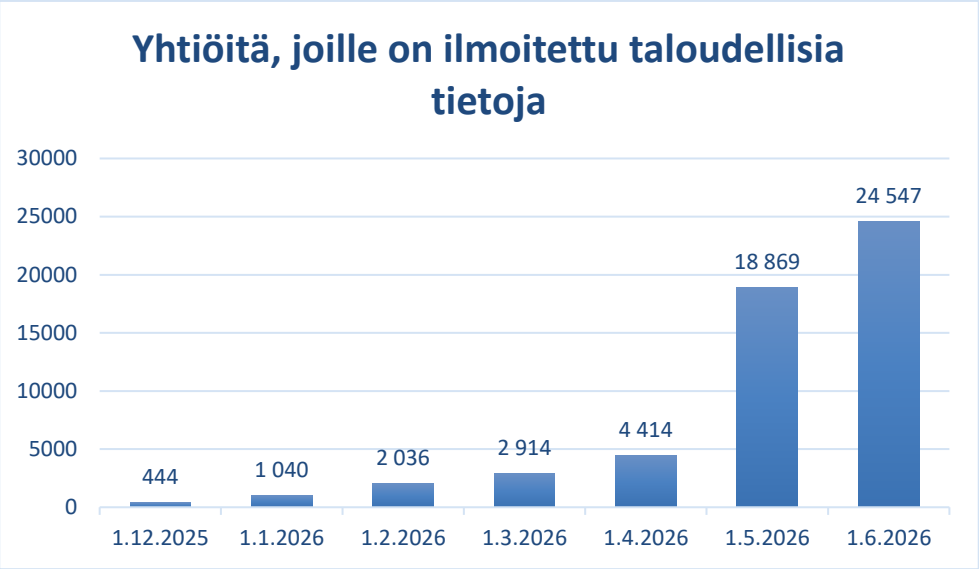
Ilmoitukset	Määrä 1.6.2026
Verkkolomakkeen kautta ilmoitettuja luottoja yhteensä	4
Yhtiöitä, joille ilmoitettu jotain hallinnollisia tietoja kaikki ilmoituskanavat huomioiden	38 813



Kuva 3. Yhtiöiden määrän kehittyminen kunnossapito- ja muutostyötietojen osalta

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026



Kuva 4. Yhtiöiden määrän kehittyminen laina- ja vastiketietojen osalta

3.7.2. Toteutetut käyttöönottotoimenpiteet

3.7.2.1. Käyttöönottoa tukevat toimenpiteet

HTJ2-ohjelmassa käyttöönottotoimenpiteet suunniteltiin ja toteutettiin siten, että palveluiden käyttöönotto oli sidosryhmille mahdollisimman hallittua ja tuettua. Käyttöönottotoimenpiteet etenivät vaiheittaisena prosessina, joka alkoi jo ennen teknistä tuotantokäyttöä ja jatkui koko siirtymäaikojen aikana.

Käyttöönottoa tuettiin useilla toimenpiteillä, joihin kuului:

- kattava ohjeistus Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla ja sidosryhmille suunnatuissa kanavissa,
- tekninen dokumentaatio rajapintojen, skeemojen ja koodistojen osalta,
- sidosryhmätilaisuudet, yhteistyöryhmät ja webinaarit
- sekä Maanmittauslaitoksen asiakastuen ja asiantuntijoiden tarjoama käyttöönoton aikainen tuki.

Käyttöönoton tukeminen kohdennettiin erikseen keskeisille sidosryhmille roolin ja vastuiden mukaisesti.

Isännöinnin järjestelmätoimittajien osalta käyttöönoton keskiössä olivat tekninen valmistautuminen ja yhteentoimivuuden varmistaminen. Järjestelmätoimittajille tarjottiin yksityiskohtaista rajapinta- ja skeemadokumentaatiota sekä koekäyttöympäristö toteutusten testausta varten. Lisäksi järjestelmätoimittajille järjestettiin säännöllisiä yhteistyöfoorumeita, joissa käsiteltiin mm. rajapintojen käyttöä, muutoksia, tulkintakysymyksiä sekä käyttöönoton aikatauluja. Näin tuettiin järjestelmätoimittajien valmiuksia toteuttaa tarvittavat muutokset omiin järjestelmiinsä siirtymäaikojen puitteissa.

Isännöintialan osalta käyttöönoton tukeminen painottui toiminnallisiin prosesseihin, vastuiden selkeyttämiseen sekä käytännön työhön liittyviin ohjeisiin. Isännöitsijöille ja taloyhtiöiden hallinnon edustajille suunnattiin selkeää ohjeistusta tietojen ilmoittamisesta, ylläpidosta, vastuista ja aikatauluista. Käyttöönottoa tuettiin toimialatilaisuuksilla, säännöllisillä yhteistyöryhmätapaamisilla sekä yhteistyössä alan liittojen kanssa, jotta tieto uusista velvoitteista, palveluista ja aikatauluista tavoitti mahdollisimman laajasti isännöintialan toimijat. Lisäksi Maanmittauslaitoksen asiakastukea koulutettiin vastaamaan isännöintialan lisääntyviin neuvontatarpeisiin.

Luotonantajien osalta käyttöönoton tukitoimet kohdistuivat erityisesti ilmoitusvelvollisuuden sisältöön, aikatauluihin ja teknisiin toteutustapoihin. Luotonantajille tarjottiin rajapintadokumentaatiota, testausmahdollisuuksia ja käyttöönottoa tukevia teknisiä ohjeita. Luotonantajille pidettiin säännöllisiä yhteistyöryhmätapaamisia sekä muita infotilaisuuksia.

Näillä kohdennetuilla käyttöönoton tukitoimenpiteillä varmistettiin, että eri sidosryhmillä oli edellytykset ottaa HTJ2-ohjelmassa toteutetut palvelut käyttöön omista lähtökohdistaan käsin ja että huoneistotietojärjestelmän laajennus saatiin aidosti tuotantokäyttöön koko toimijakentässä.

3.7.2.2. Rajapintapalveluiden käyttöönotto

Ennen rajapintojen tuotantokäyttöä tiedon tuottajien ja hyödyntäjien tuli tehdä Maanmittauslaitoksen kanssa sopimus rajapintakäytöstä sekä saada Maanmittauslaitoksen myöntämä huoneistotietolain edellyttämä käyttölupa. Lisäksi tuli hyväksyä rajapintapalveluiden käyttöehdot.

Järjestelmälupien hallintapalvelu mahdollisti sen, että taloyhtiöiden edustajat voivat hallita isännöintijärjestelmien käyttöoikeuksia keskitetysti ja tietoturvallisesti.

Rajapintapalveluiden käyttöönotto toteutettiin vaiheittain:

- Ensin pilotointi- ja testausvaihe sidosryhmien kanssa,
- sen jälkeen tuotantokäyttö niille toimijoille, joiden järjestelmät ja sopimukset olivat valmiit,
- ja lopuksi laajentuminen siirtymäaikojen puitteissa koko ilmoitusvelvolliseen toimijakenttään.

3.7.2.3. Verkkopalveluiden käyttöönotto

Taloyhtiöille, osakkaille ja muille kuin ammattimaisille luotonantajille suunnattujen verkkopalveluiden käyttöönotto toteutettiin siten, että palvelut olivat käytettävissä viimeistään lainsäädännössä määriteltyjen siirtymäaikojen alkaessa. Kaikkien verkkopalveluiden käyttöönotossa huomioitiin käyttäjien tunnistaminen ja roolit sekä valtuudet suomi.fi-palveluiden kautta.

Taloyhtiöille ja isännöitsijöille suunnattu Huoneistotietojen ylläpito taloyhtiöille -verkkopalvelu rakennettiin siten, että se ohjaa käyttäjää mahdollisimman intuitiivisesti palvelun käytössä. Ohjeistus on integroituna osaksi palvelun käyttöliittymää, mikä vähentää erillisten ohjeiden tarvetta ja tukee sujuvaa asiointia.

Ennen kuin Huoneistotietojen ylläpito taloyhtiöille -verkkopalvelu avattiin tuotantoon, sitä edelsi kuukauden mittainen ns. soft launch -vaihe, jossa rajattu joukko etukäteen sovittuja taloyhtiöiden edustajia pääsi kirjautumaan verkkopalveluun tuotantoympäristössä ja tutustumaan palvelun toiminnallisuuksiin sekä ilmoittamaan tietoja ja antamaan palautetta palvelun käytöstä.

Huoneistotietojen ylläpito taloyhtiöille -verkkopalvelun käyttöönottoa tuettiin Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla julkaistuilla ohje- ja tukisisällöillä sekä muilla käyttöönottoa tukevilla materiaaleilla. Lisäksi käyttäjille tarjottiin mahdollisuus varata soittoaika puhelinpalveluun verkkopalvelun käytön tukea varten.

Osakkeenomistajille suunnatun verkkopalvelun käyttöönotto toteutettiin osana Maanmittauslaitoksen asiointipalvelua. Uudet näkymät ja toiminnot julkaistiin siten, että ne laajensivat olemassa olevaa palvelua. Käyttöönotossa kiinnitettiin erityistä huomiota tietosisältöjen ymmärrettävyyteen ja siihen, että osakkeenomistaja näkee selkeästi, mitkä tiedot koskevat omaa osakeryhmää ja mitkä koko taloyhtiötä. Palvelun käyttöönottoa tuettiin Maanmittauslaitoksen verkkosivuille julkaistuilla ohjeilla.

Ei-ammattimaisille luotonantajille toteutettiin lomakepohjainen tietojen ilmoittamismenettely. Maanmittauslaitoksen verkkosivujen kautta tarjottiin selkeät ohjeet ilmoituslomakkeiden täyttämiseen ja toimittamiseen.

Kaikkien verkkopalveluiden käyttöönoton aikana saadut palautteet ja havainnot kirjattiin ja niitä hyödynnetään palveluiden jatkokehityksessä sekä ohjeistusten täsmentämisessä.

3.7.3. Jatkuvan palvelun suunnittelu

HTJ2-ohjelmassa suunniteltiin hallittu siirtyminen ohjelman aikaisesta kehittämis- ja käyttöönottovaiheesta jatkuvaan palveluun. Ohjelman päätyttyä siirtyminen jatkuvaan palveluun toteutettiin suunnitelman mukaisesti.

Jatkuvan palvelun suunnittelussa huomioitiin muun muassa:

- palveluiden omistajuus ja vastuut Maanmittauslaitoksen linjaorganisaatiossa,
- ylläpito-, tuki- ja häiriönhallintamallit,
- palvelutason määrittelyt,
- muutostenhallinta ja jatkokehityksen priorisointi,
- raportointi ja seuranta johtamisen tueksi
- sekä sidosryhmien tukeminen siirtymäaikojen päätyttyä.

Ohjelmassa toteutetut palvelut, rajapinnat ja verkkopalvelut on liitetty osaksi Maanmittauslaitoksen olemassa olevia tuotanto- ja tukiprosesseja. Käyttöönoton aikana saadut kokemukset ja palautteet on dokumentoitu ja huomioitu jatkuvan palvelun toimintamallien kehittämisessä.

Osa palveluista siirtyi ohjelman päättyessä hallitusti jatkuvaan kehittämiseen. Näiden osalta vastuut, aikataulut ja jatkotoimenpiteet on määritelty erikseen Maanmittauslaitoksen jatkuvan palvelun suunnittelun yhteydessä.

3.8. Suoritettu laadunvarmistus

Laadunvarmistuksella ja testauksella on läpi HTJ2 HALTI -projektin varmistettu, että järjestelmät ovat luotettavia, turvallisia ja tarkoituksenmukaisia. Projektissa on toteutettu ennakoivaa laadunhallintaa, jossa on keskitytty virheiden ennaltaehkäisyyn prosesseja kehittämällä ja virheiden havaitsemiseen ja korjaamiseen systemaattisella testauksella.

Projektin testausstrategia on perustunut monitahoiseen lähestymistapaan, jolla on varmistettu palvelun kattava validointi. Testauksessa on suosittu automatisoituja testejä niiden tehokkuuden ja toistettavuuden vuoksi pyrkien mahdollisimman korkeaan automatisoinnin tasoon. Robottitestien tekemisessä on pyritty ensisijaisesti automatisoimaan sekä virhetilanteiden havaitseminen, että liiketoiminnan logiikan mukaisen toiminnan testaus. Manuaalisessa testauksessa on korostunut erityisesti tutkiva ja toiminnallinen testaus, jotta voidaan varmistua palvelun vaatimusten mukaisesta toiminnasta.

Integraatiotesteillä on varmistettu, että palvelun eri osat toimivat yhdessä oikein. Regressiotesteillä on huolehdittu, etteivät uudet muutokset riko olemassa olevia toiminnallisuuksia. Testausta on tehty pääasiallisesti kehitys-, testi- sekä QA-ympäristössä. Testidataa on koottu niin, että erilaisia käyttötapauksia on ollut mahdollista testata mahdollisimman kattavasti. Havaituista virheistä on kirjattu tehtävien hallintasovellukseen tiketeiksi kehitysjonoon. Projektissa on pyritty korjaamaan havaitut olennaiset poikkeamat nopeasti ja hallitsemaan näin teknisen velan kertymistä.

Hyväksymistestauksilla on varmistettu, että uudet toiminnallisuudet täyttävät niille asetetut liiketoiminnalliset tarpeet ja vaatimukset. Hyväksymistestaukseen ovat osallistuneet projektissa nimetyt Maanmittauslaitoksen avainkäyttäjät ja asiakasvastaavat. Isännöintijärjestelmätoimittajilla on käytössään erillinen koeympäristö, jossa asiakkaat ovat voineet kehittää ja testata omaa toteutustaan uusien toiminnallisuuksien osalta.

Projektissa on suoritettu säännöllisiä tietoturvatestauksia ennen uusien palveluiden käyttöönottoa. Järjestelmälle on toteutettu myös suorituskykytestauksia. Lisäksi käyttöliittymälle on suoritettu saavutettavuusarviointeja, jotta palvelut täyttävät saavutettavuudelle asetettavat kriteeristöt.

4. Suurimmat muutokset

HTJ2-ohjelma eteni pääosin suunnitelman mukaan. Ohjelman tavoitteisiin, aikatauluun, budjettiin tai keskeisiin toteutustapoihin ei kohdistunut merkittäviä muutoksia ohjelman aikana. Lainsäädännöstä ja

rahoituksesta tulevat aikataulut määrittelivät selkeät ajankohdat palveluiden käyttöönotolle. Myös käsiteltävä tietosisältö oli määritelty laissa ja valtioneuvoston asetuksessa. Joitakin tietorakenteen muutostarpeita tuli esille määrittelyjen tarkentuessa ja ne liittyivät tietojen ilmoittajien tapaan käsitellä tietoja omassa toiminnassaan.

RRF-rahoituksesta oli saatu kiinteä budjetti, eikä siihen tullut muutoksia. Toimintaympäristö ja sidosryhmät oli selkeästi määritelty ohjelmaa valmisteltaessa. Organisoinnin ja vastuiden osalta toimittiin Maanmittauslaitoksen toimintamallien mukaan. Joitakin henkilömuutoksia tuli ohjelman aikana, mutta ne eivät aiheuttaneet viivettä ohjelman etenemiselle. Riskejä arvioitiin säännöllisesti, mutta uusia merkittäviä riskejä ei tunnistettu ohjelman aikana.

Ilmoitettavista tiedoista ohjausryhmä linjasi 20.8.2023, että taloyhtiölainatiedot otetaan vastaan lainakohtaisesti, eikä toteuteta kahta erilaista ilmoittamistapaa. Alun perin oli määritelty, että lainoista ilmoitetaan osakeryhmäkohtainen kokonaismäärä. Tämä ilmoittamistapa olisi kuitenkin aiheuttanut lisätyötä ilmoittavalle isännöitsijälle tai taloyhtiölle ja sen vuoksi päätettiin muuttaa ilmoittamistapa käytännön tasolla toimivammaksi.

Kokonaisbudjettiin ei ollut tarvetta hakea muutosta ohjelman aikana. Ohjausryhmä teki säännöllisesti päätöksiä budjetin kohdentamisesta ohjelman tavoitteiden saavuttamista tukevien palveluiden hankintaan. Näitä olivat mm. integraatioalustan kehityksen aikaiset lisenssimaksut, arkkitehtuuriselvitys, viestintäkumppanin palvelut, sidosryhmätyön ja viestinnän ostopalvelut ja käännöspalvelut.

Luotonantajien verkkoasioinnin osalta päätettiin edetä mahdollisimman kevyellä toteutuksella, koska yksityisten luotonantajien ilmoituksia on vähän. Valitun ratkaisun valmistumisessa oli riippuvuuksia projektin ulkopuolelle ja riski valmistumisen viivästymisestä tunnistettiin hyvissä ajoin. Ohjausryhmä hyväksyi väliaikaisen ratkaisun käyttöönoton luotonantajien ilmoituksille, jolloin ilmoitusmahdollisuus saatiin käyttöön lakisääteisessä aikataulussa. Lopulliseksi ratkaisuksi oli suunniteltu suomi.fi-lomake, johon tietojen ilmoittaja tunnistautuu vahvasti. Tämä ratkaisu otettiin käyttöön maaliskuussa 2026.

Ohjelman aikana tapahtui jonkin verran henkilömuutoksia ohjausryhmän kokoonpanossa, avainrooleissa ja projektiryhmän kokoonpanossa. Muutokset on kuvattu tarkemmin kappaleessa 2.1 Ohjelman organisaatio. Henkilöstömuutokset tunnistettiin ohjelman aikana yhdeksi mahdolliseksi riskitekijäksi. Ennakoivien järjestelyjen ansiosta muutokset eivät vaikuttaneet ohjelman toteutukseen tai asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen.

5. Ohjelmasta ja projekteista oppiminen

5.1. HTJ2-ohjelman arviointi

HTJ2-ohjelman onnistumisen arviointia varten muodostettiin kokonaiskuva hyödyntämällä ohjelman toteutusorganisaatiolta (projektiryhmä ja muut HTJ2-ohjelmaan osallistuneet asiantuntijat) sekä ohjausryhmältä kerättyä palautetta sekä ohjelman aikana kertyneitä käytännön kokemuksia. Näiden pohjalta on tehty arviointia ohjelman onnistuneista toiminta- ja menettelytavoista, tunnistetuista kehitys-

kohteista sekä kohdatuista haasteista ja niiden ratkaisemisesta. Arviointi kattaa sekä ohjelman ohjauksen että käytännön toteutuksen näkökulmat. Seuraavissa alaluvuissa esitetyt havainnot ja johtopäätökset perustuvat tähän arviointikokonaisuuteen.

5.2. Onnistuneet toiminta- ja menettelytavat ohjelmassa

Ohjelmassa tunnistettiin useita onnistuneita toimintatapoja, jotka tukivat tavoitteiden saavuttamista. Onnistumiset liittyivät erityisesti ohjaukseen ja johtamiseen, sisäiseen yhteistyöhön, sidosryhmätyöhön sekä laadunhallintaan.

Ohjelman ohjaus ja johtaminen tukivat etenemistä hyvin. Tavoitteet ja tekemisen suunta olivat pääosin selkeitä, ja päätöksenteko oli oikea-aikaista. Asioita pystyttiin viemään eteenpäin ilman merkittäviä viiveitä, ja keskeisistä linjauksista muodostui yhteinen näkemys. Ohjausmalli mahdollisti keskittymisen olennaisiin asioihin, ja ohjelman tilannekuva pysyi riittävän ajantasaisena päätöksenteon tueksi.

Ohjelman sisäinen yhteistyö toimi pääosin sujuvasti. Toimintakulttuuri koettiin avoimeksi ja ratkaisukeskeiseksi. Eri rooleissa toimivat asiantuntijat pystyivät tuomaan näkemyksiään esiin ja osallistumaan aktiivisesti ongelmien ratkaisemiseen. Keskustelukynnys oli matala, ja esiin nousseisiin kysymyksiin ja haasteisiin pystyttiin tarttumaan nopeasti. Määrittelyn, kehittämisen ja testauksen välinen yhteistyö oli tiivistä ja käytännönläheistä, mikä paransi toteutuksen laatua ja vähensi eri vaiheiden välistä kitkaa. Hyvä tiimihenki ja kokemus psykologisesta turvallisuudesta tukivat yhteistyön sujuvuutta. Asiantuntijat kokivat saavansa tarvittaessa tukea kollegoiltaan, ja osaamista jaettiin aktiivisesti yli tiimirajojen.

Yhteistyötä helpotti myös se, että roolit ja vastuut olivat pääosin selkeitä ja asiantuntijoilla oli riittävä ymmärrys omasta roolistaan kokonaisuudessa. Säännölliset yhteiset tapaamiset, kuten projektiryhmän kokoukset, ja lähipäivät tukivat yhteisen tilannekuvan muodostumista sekä vahvistivat yhteistyötä ja tiimihenkeä.

Resurssienhallinta onnistui kokonaisuutena hyvin, vaikka lähtötilanne oli haastava. Osaamista pystyttiin hyödyntämään sekä organisaation sisältä että hankkimaan tarvittaessa ulkopuolelta. Tämä varmisti, että keskeisiin tehtäviin oli käytettävissä riittävä osaaminen. Resursointi oli joustavaa ja reagoi tarpeisiin projektin edetessä. Erityisen huomionarvoista on, että resurssienhallinta onnistui tilanteessa, jossa huoneistotietojärjestelmän ensimmäinen kehittämisvaihe oli samanaikaisesti käynnissä täysimittaisena.

Sidosryhmien osallistaminen oli yksi ohjelman keskeisistä onnistumistekijöistä. Sidosryhmät otettiin mukaan kehittämiseen varhaisessa vaiheessa ja osallistamista jatkettiin systemaattisesti koko ohjelman ajan esimerkiksi yhteistyöryhmien, pilotointien, työpajojen ja avoimen vuoropuhelun kautta. Tämä lisäsi sidosryhmien sitoutumista, paransi ratkaisujen käytettävyyttä ja auttoi tunnistamaan haasteita ajoissa.

Yhteistyö ministeriön kanssa, erityisesti lainsäädännön valmistelussa, oli sujuvaa. Kehittämisen ja lainvalmistelun tiivis yhteys mahdollisti sen, että toteutus ja sääntely etenivät samassa tahdissa ja tukivat toisiaan.

5.3. Kehitettävät toiminta- ja menettelytavat ohjelmassa

Ohjelmassa tunnistettiin joitain toimintatapoja, joiden kehittämisellä voidaan parantaa vastaavien kokonaisuuksien valmistelua ja toteutusta jatkossa. Kehitystarpeet liittyivät erityisesti valmisteluvaiheeseen, osaamisen varmistamiseen, organisaation toimintatapoihin sekä yhteistyöhön liiketoiminnan kanssa.

Ohjelman käynnistysvaiheeseen liittyi epävarmuutta rahoituksen osalta, mikä vaikutti valmisteluun. Toteutusohjelmaa ei ollut ehditty suunnitella kovin pitkälle ennen varsinaisen kehittämisen aloittamista. Lisäksi samanaikaisesti käynnissä ollut huoneistotietojärjestelmän ensimmäinen kehittämisvaihe sitoi keskeisiä asiantuntijoita, eikä resursseja ollut mahdollista kohdentaa riittävästi uuden kokonaisuuden valmisteluun. Jatkossa vastaavissa tilanteissa valmisteluun tulisi varata riittävästi aikaa ja varmistaa, että keskeinen osaaminen on käytettävissä ennen toteutuksen käynnistämistä.

Alkuvaiheessa arkkitehtuurimäärittelyä tehtiin pienellä projektiryhmällä, mikä johti henkilöriippuvuuksiin. Nämä riippuvuudet eivät kaikilta osin purkautuneet ohjelman edetessä, vaan jatkuivat osittain pitkälle toteutusvaiheeseen. Jatkossa on tärkeää huolehtia siitä, että osaaminen jakautuu riittävän laajalle ja kriittisiin tehtäviin ei synny yksittäisiin henkilöihin sidottuja riippuvuuksia.

Maanmittauslaitoksen oman osaamisen kehittäminen ja varmistaminen nousi esiin keskeisenä kehityskohteena. Vaikka ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttö oli perusteltua ja monin osin välttämätöntä, pelkästään ostoresursseihin tukeutuminen ei kerrytä riittävästi osaamista organisaation sisälle. Jatkossa on tärkeää varmistaa, että kehittämisen aikana syntyvä osaaminen siirtyy systemaattisesti myös Maanmittauslaitoksen omalle henkilöstölle.

Organisaation toimintatavoissa tunnistettiin myös kehitystarpeita. Ulkopuolisen rahoituksen hyödyntäminen ei ole kaikilta osin tehokasta, ja tehtävien henkilöityminen yksittäisille asiantuntijoille hidastaa toimintaa ja lisää haavoittuvuutta. Sen sijaan HTJ2-ohjelman omien kehitystiimien kokoaminen onnistui hyvin, mikä osoittaa, että toimivia menettelyjä on mahdollista rakentaa myös haastavissa tilanteissa.

Liiketoiminnan rooli tunnistettiin myös kehityskohteena. Vahva omistajuus ja aktiivinen osallistuminen ovat keskeisiä onnistumisen edellytyksiä, ja niiden tulisi toteutua selkeästi jo ohjelmien ja projektien alkuvaiheessa. Liiketoiminnan mukanaolo auttaa varmistamaan, että kehittäminen pysyy oikeassa suunnassa ja tukee aidosti toiminnan tarpeita.

Lisäksi yhteistyössä ja toimintatavoissa tunnistettiin kehittämistarpeita muun muassa viestinnän selkeydessä, muutostenhallinnassa sekä eri toimijoiden välisessä vuorovaikutuksessa. Tiedonkulun hajanaisuus, useat rinnakkaiset viestintäkanavat ja ajoittainen epäselvyys muutoksista vaikeuttivat työn tekemistä joissakin tilanteissa. Näihin liittyviä käytäntöjä tulisi jatkossa yhtenäistää ja selkeyttää.

5.4. Ongelmat ohjelman ja projektien toteutuksessa

Ohjelman toteutuksessa kohdattiin joitain haasteita, jotka liittyivät erityisesti kokonaisuuden monimutkaisuuteen, toimintamalleihin sekä eri osa-alueiden yhteensovittamiseen. Suurin osa ongelmista saatiin kuitenkin ratkaistua ohjelman aikana, eikä niistä muodostunut esteitä tavoitteiden saavuttamiseen.

Keskeinen haaste liittyi ohjelman laajuuteen ja monimutkaisuuteen. Kyseessä oli useita eri toiminnallisia ja teknisiä kokonaisuuksia yhdistävä ohjelma, jossa riippuvuudet eri osa-alueiden välillä olivat merkittäviä. Tämä näkyi esimerkiksi tarpeena koordinoida määrittelyn, kehittämisen ja testauksen välistä keskustelua. Joissakin tilanteissa asioita jouduttiin käsittelemään useaan kertaan eri kokoonpanoissa ennen ratkaisun löytymistä, mikä hidasti etenemistä.

Ohjelman alkuvaiheessa sisäinen yhteistyö ja viestintä eivät kaikilta osin toimineet parhaalla mahdollisella tavalla. Erityisesti eri roolien ja tiimien välinen vuorovaikutus haki alkuun muotoaan ja tiedonkulku koettiin paikoin raskaaksi tai epäselväksi. Viestintäkanavia oli useita, mikä vaikeutti ajantasaisen tilannekuvan muodostamista kaikille osapuolille. Tilanne kuitenkin parani projektin edetessä, kun menettelytapoja kehitettiin.

Toimintamallien osalta haasteita aiheutti osin vesiputousmainen lähestymistapa, jossa asioita pyrittiin määrittelemään pitkälle ennen toteutuksen aloittamista. Tämä hidasti reagointia muutostarpeisiin ja johti tilanteisiin, joissa suunnitelmia jouduttiin avaamaan uudelleen toteutuksen edetessä. Ohjelman aikana toimintatapoja kehitettiin ketterämpään suuntaan, mutta muutos ei ollut kaikilta osin nopea.

Teknisessä toteutuksessa haasteita aiheutui erityisesti ympäristöihin ja teknisiin riippuvuuksiin liittyen. Kehitys- ja testausympäristöjen toimivuus ei ollut kaikilta osin riittävällä tasolla, mikä ajoittain hidasti tekemistä. Lisäksi pääsynhallintaan ja valtuutuksiin liittyvät kokonaisuudet osoittautuivat ennakoitua monimutkaisemmiksi ja vaativat paljon tarkentavaa työtä ohjelman aikana.

Osassa tehtävistä korostui henkilöriippuvuus, mikä loi haavoittuvuutta erityisesti tilanteissa, joissa tietty osaaminen oli keskittynyt harvoille henkilöille. Vaikka avainhenkilöiden pysyvyys ohjelmassa auttoi hallitsemaan tilannetta, vastaava toimintatapa ei ole pitkällä aikavälillä kestävä.

Joissakin kohdin tiedonkulku eri asiantuntijaryhmien välillä, kuten teknisten toteuttajien ja liiketoiminnan asiantuntijoiden kesken, ei ollut riittävän sujuvaa. Tämä aiheutti epäselvyyksiä ja viivästyksiä erityisesti tilanteissa, joissa tarvittiin tarkkaa yhteisymmärrystä vaatimuksista ja niiden tulkinnasta.

Sidosryhmäyhteistyössä tunnistettiin haasteita erityisesti alkuvaiheessa. Sidosryhmien sitouttaminen muutokseen ja yhteisen ymmärryksen rakentaminen vaati aikaa. Myös eri toimijoiden tarpeet ja lähtökohdat erosivat toisistaan, mikä lisäsi yhteensovittamisen vaikeutta. Sidosryhmien osallistaminen priorisoitiin ohjelmassa alusta asti korkealle, joten tilanne parani huomattavasti ohjelman edetessä. Keskeisiä onnistuneita toimintatapoja sidosryhmätyössä olivat avoin vuoropuhelu ja aktiivinen viestintä sekä yhteistyöryhmät ja pilotoinnit.

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

6. Jälkitoimet

6.1. HTJ2-ohjelman jälkeiset jatkotoimenpiteet

HTJ2-ohjelmassa toteutettiin merkittävä uusi laajennus huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot muodostavat erillisen tietovarannon, jonka sisällöstä vastaavat tietojen ilmoittajat eli taloyhtiöt ja luotonantajat. Maanmittauslaitos vastaa tietovarannon ja siihen liittyvien palveluiden kehittämisestä ja ylläpidosta. Osaamista uuden kokonaisuuden kehittämiseksi ja ylläpitämiseksi on kerrytetty ohjelman aikana sekä Maanmittauslaitoksen liiketoiminnalle että tietohallinnolle.

Huoneistotietojärjestelmän omistaa kokonaisuudessaan Maanmittauslaitoksen Huoneistojen omistuksen palvelut -tulosyksikkö (HUPA). Liiketoiminnan vastuut jakautuvat ohjelman päättymisen jälkeen siten, että omistaja vastaa tietovarannosta kokonaisuudessaan sekä tietojen ylläpidon rajapintapalveluista. Tietopalvelurajapintojen liiketoimintavastuu on Tietopalvelut-tulosyksiköllä. Taloyhtiöiden verkkopalvelu on jatkossa osa Maanmittauslaitoksen asiointipalvelua ja sen kehittämisen liiketoimintatarpeista vastaa HUPA-tulosyksikkö. Myös luotonantajien verkkopalvelu kuuluu HUPA:n vastuulle.

Ohjelman aikana suunniteltiin palveluihin liittyvän asiakastyön ja käyttäjätuen vastuunjako, toimintamallit sekä nimettiin vastuuhenkilöt. Erityisesti isännöinnin rajapintapalveluiden tukimalli edellytti uuden toimintamallin suunnittelua, koska näissä asiakkaaksi tulo sisältää enemmän työvaiheita, kuin tietopalveluiden käyttöönotto.

Palveluiden teknisen ylläpidon ja jatkokehittämisen vastuut on suunniteltu Maanmittauslaitoksen tietohallinnossa. Käyttöönottoihin sisältyi jatkuvan palvelutuotannon eri osa-alueiden suunnittelu. Tarkistuslistojen avulla varmistettiin, että kaikki tehtävät on huomioitu ja ohjelman aikana tuotettu dokumentaatio on riittävää jatkuvan palvelun tuottamiseksi. Tietohallinnossa huoneistotietojärjestelmästä vastaa Huoneistotiedon palvelut -vastuualue, jolle on varmistettu osaaminen ja henkilöresurssit ohjelmassa toteutetun laajennuksen jatkokehittämiseen ja ylläpitoon.

Taloyhtiöiden verkkopalvelu toteutettiin erillisenä käyttöliittymänä, mutta teknisesti Maamittauslaitoksen asiointipalvelun yhteyteen. Verkkopalvelun kehittämistä jatkettiin HTJ2-ohjelman loppuun saakka. Ylläpidon ja jatkokehittämisen vastuu siirretään tietohallinnossa Asiointi- ja datapalvelut vastuualueelle. Siirron suunnittelu käynnistyi ohjelman loppuvaiheessa. Vastuunsiirtoa helpotti se, että projektissa oli mukana Maanmittauslaitoksen asiointipalvelun kehittäjiä.

Luotonantajien verkkolomakkeen lähetystä varten toteutettiin uusi integraatio Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämään suomi.fi viestit -palveluun. Palvelu suunniteltiin siten, että sitä voidaan jatkossa hyödyntää myös muissa vastaavanlaisissa tarpeissa Maanmittauslaitoksessa. Toistaiseksi sen ylläpidosta vastaa tietohallinnon Huoneistot -vastuualue.

HTJ2-ohjelmassa toteutettiin osakeryhmäkohtaisten taloyhtiölainaosuuksien siirtovalmius positiiviseen luottotietorekisteriin, jossa ei vielä ohjelman aikana ollut valmiutta vastaanottaa tietoja. Ohjelman päättymisen jälkeen jatketaan yhteistyötä positiivisen luottotietorekisterin kehittäjien kanssa ja varmistetaan tiedonsiirron käynnistyminen vuonna 2027.

6.2. HTJ2-ohjelman jälkeiset suositukset

HTJ2-ohjelman päättymisen jälkeen jatketaan edelleen rajapintojen ja verkkopalveluiden käyttöönoton, käytön ja tietojen jatkuvan ilmoittamisen tukea. Myös tietopalveluiden käyttöönottoa ja tietojen hyödyntämistä voidaan edistää voimakkaammin, kun rekisterin tietosisältö saadaan kattamaan kaikki ilmoitusvelvolliset taloyhtiöt.

HTJ2-ohjelman aikana tunnistettiin jatkokehittämistarpeita, jotka eivät sisältyneet RRP-ohjelman tavoitteisiin.

Ohjelman aikana todettiin tarve jatkokehittää isännöintijärjestelmien valtuuttamisratkaisuja ja tämä kehitys käynnistettiin ohjelman loppuvaiheessa erillisenä kehittämistehtävänä. Lisäksi tunnistettiin tarve muuttaa osakasremonttien käsittelyä siten, että kaikki remontit voidaan ilmoittaa ja kohdistaa osakasremontin tekijän osakeryhmään. Myös tämä kehittämistehtävä käynnistettiin ohjelman loppuvaiheessa.

Seuraavat kehittämistarpeet on alustavasti kuvattu ja priorisoidaan huoneistotietojärjestelmän kehittämissuunnitelmaan:

- Taloyhtiöiden verkkopalvelun kehittäminen käyttäjien palautteen perusteella.
- Massamuotoisen, anonymisoidun kunnossapito- ja muutostyötiedon tarjoaminen tietopalveluna.
- Tietojen hyödyntämisen myötä esille tulevat uudet tietopalvelutarpeet ml. tulosteet.
- Hallinnollisten tietojen laadunvalvonnan automatisointi.
- Huoneistotietojen aineistopalvelu muille viranomaisille.

6.3. HTJ2-ohjelman jälkiarviointi

HTJ2-ohjelmassa toteutettiin huoneistotietojärjestelmään laajennus, jonka avulla saadaan taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja yhteiskunnan eri toimijoiden ja prosessien käyttöön. Hyötyjen saamiseksi tietojen on oltava ajantasaisia, virheettömiä ja kattavia. Tiedon hyödyntäjille pitää olla mahdollisuus saada tiedot käyttöönsä. Maanmittauslaitoksella on tietojen luovuttajana ja myyjänä vastuu tietojen laadusta.

Maanmittauslaitos toimii taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen osalta rekisterinpitäjänä, mutta tietojen tuottajina ovat taloyhtiöt, isännöitsijät ja luotonantajat. Tiedon tuottajien vastuulla on, että taloyhtiön hallinnolliset tiedot ovat ajan tasalla huoneistotietojärjestelmässä. Maanmittauslaitos vastaa siitä, että tiedot on ilmoitettu oikeassa muodossa ja ajallaan.

Ohjelman aikana määriteltiin kerättävien hallinnollisten tietojen laatukriteerit, joiden avulla varmistetaan hyötyjen toteutuminen. Tiedot ilmoitetaan rakenteisessa muodossa, mikä takaa niiden vertailukelpoisuuden ja sujuvan siirron eri järjestelmien välillä. Rajapintoihin ja käyttöliittymiin on toteutettu tietojen tekninen validointi siten, että tallennus virheellisessä muodossa ei ole mahdollista. Raporttien avulla voidaan seurata tietojen ilmoittamisen ajantasaisuutta ja kattavuutta.

Tietojen laadun varmistamiseksi suunniteltiin toimenpiteitä. Tiedon tuottajille on kuvattava laatukriteerit, joiden täyttymistä voidaan tulevaisuudessa seurata automatisoidusti. Ohjelmistotoimittajille ja tiedon tuottajille on tarjottava ohjeita ja tukea jatkuvasti ohjelman päättymisen jälkeenkin. Hyötyjä tulee markkinoida ja edistää tietojen käytön saatavuutta. Uusia tiedon hyödyntämisen tapoja on myös kehitettävä ja tarkasteltava mahdollisuutta yhdistää huoneistotietoja muihin tietoihin esim. data-avaruuksia kehittämällä.

Taulukko 11. HTJ2-ohjelman tuotoksista saatavat hyödyt ja niiden mittarit

Hyöty	**Mittari ja tilanne HTJ2-ohjelman päättyessä**
Taloyhtiöistä saadaan vertailukelpoista, kattavaa, ajantasaista ja laadukasta tietoa eri toimijoiden käyttöön.	Maanmittauslaitos tarjoaa rajapinnan ja käyttöliittymän, joiden kautta taloyhtiön hallinnon edustaja (isännöitsijä) voi ylläpitää yhtiö- ja osakeryhmäkohtaisia kunnossapitoa- ja muutostyötietoja. Toteutunut
Tiedot ovat hyödynnettävissä digitaalisesti asuntokaupassa, luotonannossa ja vakuushallinnassa sekä taloyhtiöiden hallinnossa ja osakkaiden omien huoneistojen hallinnassa	Maanmittauslaitoksella on valmiudet tarjota kunnossapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmästä rajapinnan kautta erilaisina tietotuotteina 2025 puolivälissä. Toteutunut
Positiiviseen luottotietorekisteriin on mahdollisuus saada kattavasti tietoa kotitalouksien velkaantumisesta	Maanmittauslaitoksella on valmius toimittaa positiiviselle luottotietorekisterille ns. alkulataus henkilöiden osakeryhmien lainavastuista ja vastikkeista sekä toimittaa rajapinnan kautta säännöllisesti osakeryhmissä tapahtuneita henkilötason muutostietoja. Toteutunut, huoneistotietojärjestelmässä on ohjelman päättyessä valmius tietojen siirtoon. Hyöty toteutuu vasta 1.4.2027 alkaen positiivisen luottotietorekisterin lainsäädännön tullessa voimaan ja tiedonsiirron käynnistyessä positiiviseen luottotietorekisteriin.

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

Liitteet

Liite 1

Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Kunnossapito- ja muutostyötiedot

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 1_Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Kunnossapito- ja muutostyötiedot .pdf

Liite 2

Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Taloyhtiön taloudelliset tiedot

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 2_Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Taloyhtiön taloudelliset tiedot.pdf

Liite 3

Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Taloyhtiölle myönnetyt luotot

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 3_Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Taloyhtiölle myönnetyt luotot.pdf

Liite 4

Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Ilmoitettujen tietojen vahvistaminen

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 4_Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Ilmoitettujen tietojen vahvistaminen.pdf

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

Liite 5

Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Hajautetun käytön hallinta

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 5_Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Hajautetun käytön hallinta.pdf

Liite 6

Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Taloyhtiön erikoistilanteet

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 6_Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Taloyhtiön erikoistilanteet.pdf

Liite 7

Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Tietopalvelut

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 7_Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Tietopalvelut.pdf

Liite 8

Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmän tiedot positiiviseen luottotietorekisteriin

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 8_Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmän tiedot positiiviseen luottotietorekisteriin.pdf

Liite 9

Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Rakennus- ja huoneistotiedot

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 9_Konseptikuvaus, Huoneistotietojärjestelmä, Rakennus- ja huoneistotiedot.pdf

Liite 10

Looginen tietomalli, HTJ2 tietoarkkitehtuuri

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 10_Looginen tietomalli, HTJ2 tietoarkkitehtuuri.pdf

Laatija: Maanmittauslaitos

5.6.2026

Liite 11

Nimikkeistöt ja koodistot: kunnossapito- ja muutostyötietojen koodistot ja nimikkeistöt

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 11_Nimikkeistöt ja koodistot, Kunnossapito- ja muutostyötiedot

Liite 12

Nimikkeistöt ja koodistot: taloudellisten tietojen koodistot, luotonantajat

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 12_Nimikkeistöt ja koodistot, taloudelliset tiedot, luotonantajat

Liite 13

Nimikkeistöt ja koodistot: taloyhtiöiden taloudellisten tietojen koodistot

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 13_Nimikkeistöt ja koodistot, taloyhtiöiden taloudelliset tiedot

Liite 14

Skeemakuvaus, tietopalvelut

Linkki ajantasaiseen dokumenttiin: Liite 14_Skeemakuvaus, tietopalvelut