Huoneistotietojärjestelmä – viranomaisen visiosta taloyhtiön työkalupakkiin

Taloyhtiöpäivä 2026
22.10.2026

Janne Murtoniemi

Johtaja, Maanmittauslaitos

Esityksen agenda

- Mistä lähdettiin
- Tuumasta toimeen
- Kohti korkeuksia
- Kokonaiskuva kirkastuu
- Huoneistotietojärjestelmän kerrokset
- Tietojen jatkuva ylläpito
- Maanmittauslaitoksen digipalvelut taloyhtiöille
- Taloyhtiön työkalupakkiin kertynyttä
- Huoneistotietojärjestelmän uutta ja tulevaa

Mistä lähdettiin?

- Asunto-osakkeet suurin suomalainen yksityisomistuksessa oleva varallisuus (yli 90 000 yhtiötä ja lähes 1,9 milj. osakeryhmää)
- Omistus on osoitettu paperisiin osakekirjoin
- Erilaisten hallinnollisten tietojen ylläpito varsin pirstoutunutta (isännöinti, oto-isännöinti, hallitus, eri viranomaiset)
- Tiedot ja dokumentit ovat olleet monenkirjavia ja epäyhteensopivia eri toimijoiden järjestelmien välillä → manuaalinen ja työläs tietojen välittäminen
- Pirstoutuneesta tiedosta on vaikeaa muodostaa kokonaiskuvaa korjausvelasta tai lainavastuista
- Isännöinnin tai taloyhtiön hallinnon vaihtotilanteessa tietojen siirto on ollut haastavaa ja osa tiedoista on saattanut jopa kokonaan kadota



Tuumasta toimeen

Lainsäädäntö, valmistelijana Maa- ja Metsätalousministeriö

- Laki huoneistotietojärjestelmästä 1.1.2019
- Lain laajennus 1.6.2023
- Mahdolliset muut myöhemmät korjaukset ja tarvittavat muutokset

Hankkeen toteutusvastuu kahdessa erillisessä projektissa , Maanmittauslaitos

- Taloyhtiö- ja osaketietojen siirto (”HTJ1”) 31.12.2023
- Taloyhtiön hallinnolliset tiedot (”HTJ2”), osin EU rahoituksella 30.6.2026



Kohti korkeuksia

- Taloyhtiöiden ja osakkaiden tiedot siirrettiin huoneistotietojärjestelmään
  - Tuli olla tehtynä 31.12.2023 (on edelleen mahdollista)
- Osakkaat alkoivat sähköistää osakekirjojaan
  - Aikaa 10 vuotta siirrosta (jäljellä vielä n. 7 vuotta)
  - Omistuksen siirtyessä 2 kk aikaa ilmoittamiseen
- Isännöintiä palvelevat ohjelmistotoimittajat toteuttivat ohjelmiinsa huoneistotietojärjestelmän tarvitsemia muutoksia kahtena laajempana kokonaisuutena
- Pankit alkoivat ilmoittaa lainatietojaan
- Maanmittauslaitos toteutti useammassa osassa toimintojen vaatimat tekniset alustat, sopimukset, ohjeistukset ja muun koordinoinnin
  - Mm. tietovarannot, verkkosivut, asiakaspalvelu, sähköinen kauppa (DIAS) ym.



Kokonaiskuva kirkastuu

- Huoneistotietojärjestelmään siirrettyjä taloyhtiötä:
  - Syyskuu 2026: 84 260 kpl (95 %)
- Osakekirjoja sähköistetty:
  - Lokakuu 2026: 726 173 kpl (38,6 %)
- Hallinnollisia tietoja ilmoitettu:
  - Isoista taloyhtiöistä ilmoittanut 85,5 %
  - Pienistä (alle 6 osakeryhmää) ilmoittanut 27 %

    Huom. 1.7.2026 jälkeen tietojen ilmoittaminen on jatkuvaa tietojen muuttuessa
- Tiedon keräämisessä ja tuottamisessa olennaista ollut
  - Hyvä ja rakentava yhteistyö eri sidosryhmien kanssa
  - Ohjelmistotoimittajien sitoutuminen aikatauluihin ja toteutukseen
  - Isännöitsijöiden, sekä tietenkin taloyhtiön hallinnon ja osakkeenomistajien osallistuminen
- Kiitokset tekijöille!



Huoneistotietojärjestelmän kerrokset

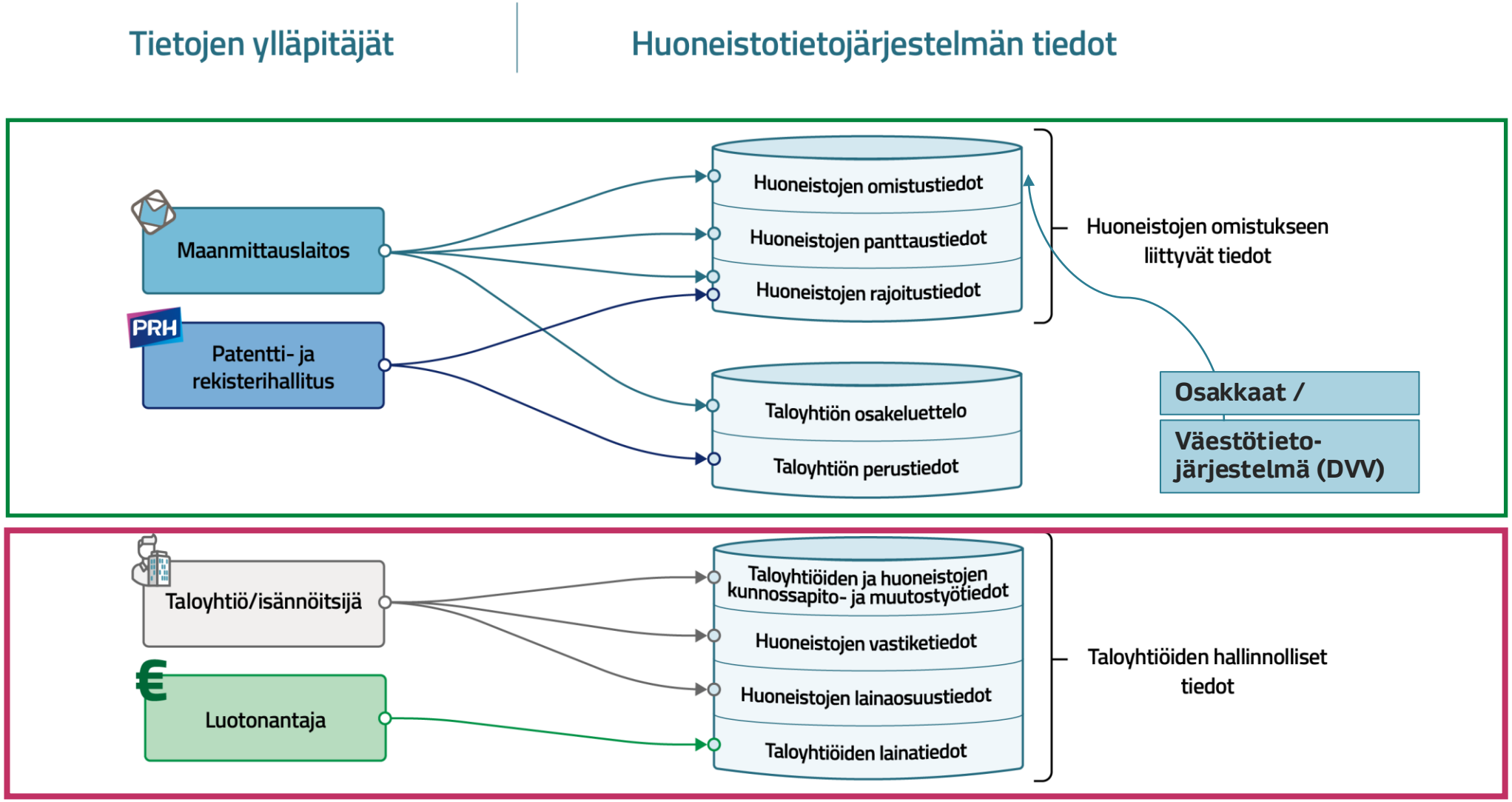
- Maanmittauslaitos tarjoaa lain ja maksuasetuksen puitteissa tietopalveluita mm. kiinteistönvälitykseen ja pankeille
- Muut viranomaiset voivat hyödyntää tietopalveluita (mm. PORE)
- Taloyhtiöt ja isännöitsijät voivat ylläpitää tietoja omia ohjelmistojaan käyttäen rajapintojen avulla ja pienet taloyhtiöt Maanmittauslaitoksen verkkopalvelun avulla. Maanmittauslaitos ei peri palveluistaan maksua taloyhtiöiltä.
- Maanmittauslaitos vastaa teknisesti ja toiminnallisesti huoneistotietojärjestelmään kerättävistä tiedoista ja niiden hyödyntämisestä (tietovaranto ja rajapintasopimukset)
- Lainsäädäntö antaa pohjan, tuen ja tavoitteet sekä oleelliset rajoitukset tietojen keräämiselle ja hyödyntämiselle. Mahdolliset muutokset edellyttävät aina lakimuutoksia (esim. massasähköistäminen)



Tietojen jatkuva ylläpito

- **Maanmittauslaitos** ylläpitää taloyhtiöiden ja osakkaiden tietoja yhdessä muiden viranomaisten kanssa (taloyhtiötiedot ja osakastiedot ”HTJ1”)
- **Taloyhtiöt** ja isännöitsijät ylläpitävät hallinnollisia tietoja (”HTJ2”) tietojen muuttuessa, pyydettäessä tai vähintään kerran vuodessa. **Vastuu tietojen oikeellisuudesta on taloyhtiöllä.**
  - **Huom.** Huoneistotietojärjestelmään syötetyt hallinnolliset **tiedot näkyvät sellaisinaan** asiointipalvelussa osakkeenomistajille sekä rajapintojen kautta tietopalvelun käyttäjille. Huomio erityisesti vapaatekstikentän sisältöön
- **Osakkeenomistajat** sähköistävät omistuksiaan ja ilmoittavat tietojaan (osakekaupat, muut saannot, yhteystiedot). Tietojen oikeellisuus olennaista mahdollisesti tulevassa massasähköistämisessä
- **Pankit** ilmoittavat lainatietoja
- ***Muutama asia huomioitavaksi:***
- Jos HTJ2 tiedot vielä osittain tai kokonaan ilmoittamatta, voi ne ilmoittaa ilman sanktioita
  - *Ilmoittamatta jättäminen voi kuitenkin tulevaisuudessa aiheuttaa haasteita mm. asioinnissa pankkien tai muiden huoneistotietojärjestelmää hyödyntävien tahojen kanssa*
- Myös pienten taloyhtiöiden kannattaa ilmoittaa tiedot, vaikka laki ei sitä edellyttäisikään
  - *Pieni taloyhtiö on sellainen, jossa on alle 6 osakeryhmää (huom. autopaikat) eikä taloyhtiöllä ole lainaa*

Huoneistotietojärjestelmän ylläpitäjät



Euroopan unionin rahoittama
NextGenerationEU

Maanmittauslaitoksen digipalvelut taloyhtiöille



Maanmittauslaitoksen sivustolla tarjolla tietoa ja lomakkeita (mml.fi)



Asiointipalvelu

Osakkeenomistajille

Omien tietojen tarkastelu

Osoitetietojen ylläpito



Verkkopalvelu

Taloyhtiön hallinnolle (mm. oto-isännöinti)

Hallinnollisten tietojen ylläpito

Osakeluetteloiden ja yhteystietojen haku



Rajapintapalvelut

Ammattitoimijoille ja viranomaisille

Edellyttävät sopimusta ohjelmistotoimittajalta ja loppukäyttäjältä

Taloyhtiön työkalupakkiin kertynyttä mm.



- Vakioitu tieto eri ohjelmistojen hyödynnettäväksi rajapintojen kautta
- Taloyhtiön tietojen saatavuus ja ylläpito myös Maanmittauslaitoksen verkkopalvelun kautta (erityisesti pienet taloyhtiöt)
- Osakkeenomistajilla mahdollisuus nähdä omistuksiinsa liittyvät tiedot ja ylläpitää osoitetietojaan
- Osakeluettelot ja muut taloyhtiön tulosteet verkkopalvelun kautta
- Osakastiedot päivittyvät rajapintojen kautta (rajapinnat myös PRH, VTJ/YTJ)
- Ilmoitetut tiedot hyödynnettävissä erityisesti isännöinnin vaihdoksissa
- Taloyhtiön taloudellinen tilanne ja korjausvelka näkyväksi nykyisille ja tuleville osakkeenomistajille

Huoneistotietojärjestelmä, uutta ja tulevaa

- Pysyvät rakennustunnukset käyttöön syyskuussa 2026
  - Isännöitsijä/ taloyhtiön edustaja voi yhdistää rakennusvalvonnan ja huoneistotietojärjestelmän rakennustiedot (Maanmittauslaitoksen palvelussa)
- Laina- ja vastiketietojen siirtyminen positiiviseen luottotietorekisteriin ”PORE” (2027)
- Massasähköistäminen
  - Lakiesitys massasähköistämiseen liittyen käsittelyssä
  - Laki voimaan tultuaan mahdollistaa pankeissa lainan vakuutena olevien osakekirjojen sähköistämisen suuremmissa erissä
- Mahdolliset tulevat huoneistotietojärjestelmän kehityshankkeet
  - Edellyttävät toteutuakseen lakimuutoksia
  - Esim. kauppahintarekisteri

Kiitos!



janne.murtoniemi@maanmittauslaitos.fi



Tunnemme Maan – turvaamme tulevaisuutta

MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS