

**Asetus huoneistotietojärjestelmästä**  
**Asetusmuistio**

1	Johdanto.....	4
1.1	EU:n elpymis- ja palautumistukiväline (RRF).....	4
1.2	Asetuksenantovaltuuden sisältö.....	4
1.3	Asetusmuistion sisällöstä.....	5
2	Asetusehdotuksen valmistelu.....	6
3	Keskeiset ehdotukset.....	8
3.1	Kunnossapito- ja muutostyötiedot.....	8
3.1.1	Huoneistotietojärjestelmään tallennettavat kunnossapito- ja muutostyötiedot.....	9
3.1.2	Kunnossapito- ja muutostyötietojen kuvaus.....	10
3.1.3	Kunnossapito- ja muutostyötietojen havainnollistaminen esimerkein.....	11
3.1.4	Teknisten tietojen käyttö ja pakollisuus eri tilanteissa.....	14
3.1.5	Kunnossapito- ja muutostyötiedoissa käytettävät luokittelut ja koodistot.....	18
3.2	Taloudelliset tiedot.....	19
3.2.1	Huoneistotietojärjestelmään tallennettavat taloudelliset tiedot.....	19
3.2.2	Taloudellisten tietojen kuvaus.....	20
4	Arvio hyötyjen toteutumisesta ehdotetulla rakenteistamisen tasolla.....	22
4.1	Rakenteistamisen lähtökohdat ja tavoitteet.....	22
4.2	Käyttötilanteet ja niiden mukaiset tietotarpeet.....	23
4.3	Eri tietoryhmien rakenteistaminen.....	24
4.4	Rakenteistamisen tason vaikutukset.....	25
4.5	Yhteenveto.....	26
5	Tietovaraston perustamisvaiheessa kunnossapito- ja muutostyötiedot talletettavat tiedot.....	26
6	Toimintamallit.....	28
6.1	Yhtiöiden ylläpitämät tiedot.....	28
6.1.1	Tekninen rajapinta.....	28
6.1.2	Verkkoasiointipalvelu.....	28
6.2	Luotonantajan lainatietojen ilmoittaminen.....	29
6.2.1	Tekninen rajapinta.....	29
6.2.2	Verkkoasiointipalvelu.....	29
6.3	Huoneistotietojärjestelmän tunnisteiden käyttö.....	30
6.4	Toimintaprosessit ja tietovirrat.....	30
6.4.1	Taloudelliset tiedot.....	30
6.4.2	Tekniset tiedot.....	31
6.5	Luotonantajan toimintaprosessit.....	32
6.6	Yhtiön hallinnon toimintaprosessit.....	33
7	Asetuksen rakenne ja säännöskohtaiset perustelut.....	34
7.1	Asetuksen rakenteesta.....	34
7.2	Säännöskohtaiset perustelut.....	35
	1 §. Soveltamisala.....	35
	2 §. Kunnossapito- ja muutostyöhankkeen tiedot.....	35
	3 §. Toimenpiteen tiedot.....	37
	4 §. Toteutusosan tiedot.....	38
	5 §. Työkohteen tiedot.....	38

6 §. Osakkaan ilmoittamia kunnossapito- ja muutostöitä koskevat tiedot.....	38
7 §. Yhtiön toteuttamia kunnossapito- ja muutostöitä koskevat tiedot .....	39
8 §. Tiedot yhtiön kunnossapitotarpeista. ....	40
9 §. Yhtiökohtaiset taloudelliset tiedot. ....	40
10 §. Osakeryhmäkohtaiset taloudelliset tiedot .....	41
11 §. Luoton tunniste. ....	41
12 §. Luotonantajan ilmoitusvelvollisuuden toteuttaminen teknisen rajapinnan kautta. ....	42
13 §. Luotonantajan ilmoitusvelvollisuuden toteuttaminen verkkoasiointipalvelun avulla .....	42
14 §. Ensimmäisen ilmoituksen tiedot. ....	43

## 1 Johdanto

Laki huoneistotietojärjestelmästä (L 1328/2018), jäljempänä huoneistotietolaki, tuli voimaan 1.1.2019. Alun perin huoneistotietolaki sisälsi osakehuoneistojen kirjaamismenettelyn, panttauksen sekä rajoitusmerkintöjen tekemisen edellyttämän sääntelyn. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämiseksi valmisteltiin hallituksen esitys (HE 168/2022 vp), johon liittyvät ehdotukset eduskunta hyväksyi 31.11.2022. Muutokset huoneistotietolakiin sekä asunto-osakeyhtiölakiin tulivat voimaan 1.6.2023 (L 3.2.2023/151).

Muutettu lainsäädäntö käsittää kaksi pääkokonaisuutta:

- huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen kunnossapito- ja muutostyötiedoilla sekä tietyillä taloudellisilla tiedoilla
- osakeryhmiin kohdistuvien muutosten hallinnan parantaminen

Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisen osalta lainmuutos sisältää valtioneuvoston asetuksenantovaltuuden. Asetuksella on tarkoitus säädellä tarkemmin niistä tiedoista, joita yhtiöiden ja luotonantajien tulee toimittaa huoneistotietojärjestelmään sekä tiedonantovelvollisuuden toteuttamistapaan liittyvistä vaatimuksista.

### 1.1 EU:n elpymis- ja palautumistukiväline (RRF)

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen tietosisällön laajentamisen osalta sisältyy EU:n elpymis- ja palautumistukivälineen (RRF) Suomea koskevaan elpymis- ja palautumissuunnitelmaan (RRP). Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen osalta EU:n elpymis- ja palautumistukivälineen keskeistä sisältöä ovat huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen tietyillä yhtiöiden hallinnollisilla tiedoilla, yhtiöitä koskeva velvoite laittaa perustiedot saataville rakenteisessa ja koneluettavassa muodossa sekä tietoon liittyvä tiedonsaantioikeus. Tietosisällön laajennus koskee yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä taloudellisista tiedoista yhtiöiden nostamia lainoja sekä niistä johtuvien vastuiden jakautumista osakeryhmille.

Suomen elpymis- ja palautumissuunnitelmassa on hankkeen sisältövaatimusten ohella asetettu muutosten toteuttamisen ajankohtaa koskevat vaatimukset säädösvalmistelulle sekä muutosten tekniselle toteuttamiselle ja käyttöönotolle. Suunnitelman mukaisesti muutosten käyttöönoton tulee tapahtua vuoden 2026 kesäkuun loppuun mennessä. Käyttöönottoa edeltävät toimenpiteet sisältävät mm. tietovaraston perustamisen, johon liittyvät siirtymäajat alkavat muutetun huoneistotietolain voimaantulosäännöksen mukaisesti 1.6.2025.

### 1.2 Asetuksenantovaltuuden sisältö

Huoneistotietolakiin sisältyy asetuksenantovaltuus (17 c §). Sen mukaisesti ”Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:ssä tarkoitettujen tietojen sisällöstä ja teknisistä yksityiskohdista, sekä siitä teknisestä tavasta, jolla 17 a ja 17 b §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus on toteutettava.”. Hallituksen esityksessä (HE 168/2022 vp) lainkohdan yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan asetuksella määriteltäisiin ”... teknisiä vaatimuksia esimerkiksi sille, millaisia tallennettavien tietojen on teknisiltä ominaisuuksiltaan oltava niiden yhteensopivuuden varmistamiseksi huoneistotietojärjestelmän kokonaisuuden kanssa.”. Lisäksi perusteluiden mukaan asetuksella on ”...mahdollista täsmentää lisäksi sitä, mitä tietoja yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyitä koskien tietojärjestelmään tallennetaan.”. Taloudellisten tietojen osalta asetuksella voidaan perusteluiden mukaan ”... säännellä tarvittaessa tarkemmin tietojen toimittamisessa noudatettavaa menettelyä sekä toimitettaville tiedoille mahdollisesti asetettavia yksityiskohtaisempia teknisiä vaatimuksia.”.

Asetuksenantovaltuus voidaan edellä sanotun perusteella jakaa seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloudellisten tietojen sisällön tarkempi määrittely;
2. kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä taloudellisten tietojen teknisten yksityiskohtien tarkempi määrittely; sekä
3. tiedonantovelvollisuuden toteuttamistapaan liittyvien teknisten ja menettelyllisten vaatimusten tarkempi määrittely

Tietojen sisällön määrittelyllä tarkoitetaan sitä määrittelyä, jossa kuvataan yksityiskohtaisesti huoneistotietojärjestelmässä ylläpidettävät tiedot. Teknisten yksityiskohtien määrittelyllä tarkoitetaan tarvittavia määrittelyitä varmistamaan se, että tietojen kuvauksessa saavutetaan riittävä rakenteisuuden taso sekä voidaan varmistaa tiedon päivittämisessä edellytettävien tarpeellisten tunnisteiden käyttö. Tiedonantovelvollisuuden toteuttamistapaan liittyvillä teknisillä ja menettelyllisillä vaatimuksilla tarkoitetaan sitä kokonaisuutta, jolla varmistetaan tiedon saaminen ajantasaisesti, sisällöltään yhtenäisenä sekä tietoturva huomioiden tiedon ylläpitäjiltä huoneistotietojärjestelmään.

### 1.3 Asetusmuistion sisällöstä

Asetusmuistiossa määritellään huoneistotietolaissa tarkoitetut kunnossapito- ja muutostyöt sekä huoneistotietojärjestelmään kerättävät yhtiöiden taloudelliset tiedot ja niiden sisältö. Lisäksi tässä muistiossa kuvataan toimintamalleja sekä –prosesseja selkeyden vuoksi ja muistion luettavuuden parantamiseksi. Toimintamallien yleisen tason kuvaamisella pyritään lisäämään ymmärrystä toimintaympäristössä jatkossa ylläpidettävistä tiedoista, kuinka niitä ylläpidetään ja miten niitä käytetään. Käyttäjien tarkempi ohjeistus on rekisterinpitäjänä toimivan Maanmittauslaitoksen tehtävä.

Kunnossapito- ja muutostyöt käsittävät huoneistotietolain 13 § 1 momentin kohdassa 3 mainitut tietokokonaisuudet. Huoneistotietojärjestelmään tallennettavat kunnossapito- ja muutostyöt ovat siis

- yhtiössä suoritettuja huomattavia kunnossapito- ja muutostöitä
- tulevia kunnossapitotarpeita, joilla on olennainen vaikutus osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin
- osakkaiden tekemiä kunnossapito- ja muutostöitä, joista osakas tekee yhtiölle ilmoituksen

Taloudelliset tiedot käsittävät yhtiöiden nostamien lainojen tietoja sekä yhtiövastiketietoja.

Sekä kunnossapito- ja muutostyötiedot että taloudelliset tiedot ovat samoja tietoja, joita yhtiöissä on käsitelty jo vakiintuneesti. Tietopohja perustuu asunto-osakeyhtiölakiin, jonka perusteella yhtiöiden on pitänyt jo aikaisemmin ylläpitää ja luovuttaa tiettyjä tietoja.

Asetusmuistiossa on esitetty edellä mainittujen tietojen rakenteistaminen siten, että tietoja voidaan ylläpitää koneluettavana tietona yhdenmukaisesti ja niitä voidaan käyttää toimialan prosessien pohjatietona suoraan tietojärjestelmissä. Tietojen rakenteistaminen ja koneluettavuus ovat olleet huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen olennaisimpia päämääriä.

Rakenteistaminen on kuvattu yksityiskohtaisesti tietotasolle saakka. Yksittäiset koodiarvot perustuvat yleisiin ja kehittyviin koodistoihin, joten niitä ei ole syytä ottaa osaksi huoneistotietoasetusta. Rakenteistamisessa on tässä tapauksessa kyse siitä, että vanhastaan tuttuja yhtiöissä käsiteltäviä asioita kuvataan jatkossa luokiteltuna tietona, kun aikaisemmin kuvaustapana on ollut usein vapaa tekstimuoto. Tietojen rakenteistamisen seurauksena muuttuu tiedon esittämismuoto. Uusia tienkeruuvaihtoehtoja ei yhtiöille tule, vaan kyse on jo vanhastaan asunto-osakeyhtiölaissa olleista tiedoista ja näitä koskevista tiedonkeruuvaihtoehtoista. Tiedon esittämistä rakenteisessa muodossa on havainnollistettu asetusmuistiossa esimerkein.

Arkielämässä monilla eri elämänalueilla ollaan jatkuvasti tekemisissä rakenteisen tiedon kanssa, eikä asia ole kenellekään toimintamallina tuntematon. Rakenteista tietoa on annettu jo pitkään erilaisilla kaavakkeilla tai myöhemmin verkkopalveluissa. Esimerkiksi henkilön siviilisäädyn ilmoittaminen luokiteltuna koodiarvona eikä tekstinä on yleinen rakenteinen tieto monessa palvelussa. Yhtiöiden hallinnollisen tiedon rakenteistamisessa on kyse samasta asiasta, aikaisemmin tekstimuotoisena ollut tieto kuvataan luokiteltuna tietona.

Asetusmuistiossa on kuvattu tietojen rakenteistamisen ohella tapa, miten tietoja ylläpidetään ja käytetään. Tämä osuus asetusmuistiota on toimintaympäristöä kuvailevaa, informatiivista tekstiä, joka ei suoraan liity ehdotettuihin säännöksiin. Toimintamallien kuvaaminen helpottaa määriteltyjen tietojen merkityksen hahmottamista sekä tietojen ylläpitämisen että tietojen käyttämisen kannalta. Tietojen ylläpidon vaihtoehtoja ja luovuttamista koskeva sääntely on jo huoneistotietolaissa lukuun ottamatta eräitä teknisiä toimitustapaan liittyviä asioita.

## 2 Asetusehdotuksen valmistelu

Hallituksen esityksen (HE 168/2022 vp) valmistelussa tehtiin sidosryhmätyön yhteydessä toimialan perustoimintojen selvittämistä ja sen perusteella muodostui hallituksen esitykseen huoneistotietojärjestelmään tuotava uusi tietosisältö. Asetusvalmistelussa on jatkettu samaa toimintamallia. Asetusvalmistelua on tehty osin saman valmistelutyöryhmän kanssa, joka oli keskeisessä asemassa hallituksen esityksen valmistelussa. Tämän lisäksi on koottu sidosryhmäkohtaisia ryhmiä, jotta valmisteluun on saatu sidosryhmittäin mahdollisimman laaja kannanmuodostus ja varmistettu tiedon kulkeminen eri toimijoiden välillä.

Asetusluonnoksesta järjestettiin lausuntokierros 22.12.2023 – 9.2.2024. Lausuntoja saatiin 13 kappaletta. Lausuntojen perusteella asetuksen mukaista tarkempaa sääntelyä pidettiin lähtökohtaisesti tarpeellisenä sekä rakenteeltaan hyvänä ja sen arvoitiin toteuttavan niitä tavoitteita, joita sille huoneistotietojärjestelmästä annetun lainsäädännön jatkokehittämisen tässä vaiheessa oli asetettu.

Säännösluonnoksiin kohdistuvat muutosehdotukset olivat valtaosin teknisluonteisia, mutta osin myös sääntelyyn sisällöllisesti liittyviä. Lausunnoissa keskeisenä yleisenä seikkana nousi esiin sen varmistaminen, että huoneistotietojärjestelmän kehittämisessä edetään järkevissä tahdissa ottaen huomioon sekä yhtiöiden että viranomaisen resurssit ja kyvykkyyksien kehittyminen. Ensi vaiheen toteutuksen onnistumisen varmistamista korostettiin koko järjestelmän toiminnan perustana. Tästä näkökulmasta järkevänä pidettiin mallia, jossa kerättävät tiedot ovat asiallisesti yhteneväiset jo nyt asunto-osakeyhtiölain nojalla kerättävien tietojen kanssa ja niiden tallentamisen vaatimuksia on perustamisvaiheessa helpotettu asetuksen voimaantulojärjestelyissä.

Säännösehdoiksiin liittyvien kommenttien perusteella esitystä on sisällöllisesti muokattu erityisesti henkilötietojen käsittelyyn liittyväksi tulkitun sääntelyn ja sen perusteluiden osalta oikeusministeriön sekä ympäristöministeriön lausunnoissa esitetyn mukaisesti. Teknisinä muutoksina asetuksen lukujen sekä sisäisten viittausten numerointia on täsmennetty ja asetuksen sanamuotoja muutettu selkeämmiksi lausunnoissa esitetyn perusteella.

Keskeisimpänä sisällöllisenä muutoksena oikeusministeriön sekä ympäristöministeriön lausunnoissa esitettiin, että asetusluonnoksen 2 ja 6 §:n muodostama kokonaisuus on esitetyssä muodossaan tietyiltä osiltaan arvioitavissa asetukseen sisältyväksi henkilötietosääntelyksi. Tämä rakenne olisi ristiriidassa henkilötietosääntelyn lain tasoisuutta koskevan vaatimuksen kanssa. Mainitut henkilötietosääntelyksi tulkitut säännöksen kohdat on poistettu siten, ettei asetukseen voida tulkita sisältyvän henkilötietosääntelyä. Asetuksen kohtien numerointia muutettiin poistoa vastaavasti. Muutos ei ole asetuksen oikeusvaikutusten kannalta merkityksellinen. Henkilötietojen käsittely huoneistotietojärjestelmässä sille määriteltyihin käyttötarkoituksiin perustuu, kuten tähänkin asti, asianmukaisesti suoraan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain tasolla oleviin kattaviin henkilötietojen käsittelyä koskeviin säännöksiin.

Asetuksen perustelumuiiota on niin ikään pyritty täsmentämään lausuntopalautteessa ilmenneiden esitystä koskevien osittaisten väärinymmärrysten selventämiseksi. Keskeisenä seikkana nousi esiin erityisesti sen viestiminen, että kyse on asunto-osakeyhtiöiden oman hallinnollisen tiedon tallentamisesta ensi kertaa viranomaisen järjestelmään, eikä esimerkiksi viranomaisella jo olevan rakennuksia koskevan teknisen tiedon tallentamisesta uuteen, erilliseen viranomaisrekisteriin.

### **3 Keskeiset ehdotukset**

Asetuksessa ehdotetaan säädettäväksi yhtiöiden ja osakkaiden tekemien kunnossapito- ja muutostyötietojen tarkemmasta sisällöstä, yhtiöiden ja luotonantajien ylläpitämien taloudellisten tietojen tarkemmasta sisällöstä sekä näiden tietojen toimittamisvelvollisuuden toteuttamistavasta.

Lisäksi on tarpeen säätää asetuksella siitä, mitkä tiedot ovat pakollisia tietoja eri tilanteissa. Pakollinen tietosisältö voi vaihdella sen mukaan, onko kysymys yhtiön vai osakkaan vastuulla olevasta kunnossapito- tai muutostyöstä, kunnossapitotarveselvitykseen sisältyvästä työstä tai siirtymäaikana tietovaraston perustamisen yhteydessä toimitettavasta tiedosta. Huoneistotietolain muutosten voimaantulosäännösten mukaisesti tiedonantovelvoitteet toteutetaan ensimmäisen kerran 1.6.2025 – 30.6.2026 välisenä aikana. Näiden tietojen osalta ei voida edellyttää yhtä täydellistä tietojen rakenteistamisen tasoa tai tietosisältöä kuin uusien tietojen osalta, koska se edellyttäisi vanhojen tietojen selvittämistä yhtiöiden arkistoista. Tämän taas on todettu HE 168/2022 yleisperusteluissa olevan liian raskas toimenpide, ja tarkoituksenmukaisempaa on tietovaraston perustamisvaiheessa toteuttaa tiedonantovelvoite yleisemmällä tietosisällöllä kuin sen jälkeen tapahtuvassa jatkuvassa ylläpidossa. Tämä ei estä tietojen tuomista huoneistotietojärjestelmään tarkemmalla rakenteistamisen tasolla myös tietovaraston perustamisvaiheessa.

Asetuksessa tarkennetaan sitä, miten huoneistotietolaissa määritellyt kunnossapito- ja muutostyötiedot sekä yhtiölainoihin ja –vastikkeisiin liittyvät tiedot tallennetaan huoneistotietojärjestelmään. Asetustasoisella sääntelyllä ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista määrätä tietojen tallentamisessa käytettävistä yksityiskohtaisista luokituksista ja koodistoista tai esimerkiksi teknisten rajapintojen tarkemmista teknisistä ominaisuuksista. Maanmittauslaitos toimii huoneistotietojärjestelmän rekisterinpitäjänä, ja siinä ominaisuudessa Maanmittauslaitos tekee teknisten rajapintojen käytöstä sopimuksen. Yksityiskohtaiset luokittelut sekä tekniset määrittelyt on syytä pitää osana näiden sopimusten käyttöalaa.

#### **3.1 Kunnossapito- ja muutostyötiedot**

Tässä kappaleessa kuvataan se, mitä tietoja huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekisteriin voidaan tallentaa kunnossapitoon ja muutostöihin liittyvistä

tiedoista. Lisäksi kappaleessa kuvataan, mitä tietoja on pakollista tallentaa eri tilanteissa. Tietosisältö tallennetaan samanlaiseen tietorakenteeseen kaikissa tapauksissa, mutta tallennettavien tietojen sisältö ja laajuus vaihtelevat sen mukaan, ovatko kyseessä yhtiön tekemät kunnossapito- tai muutostyöt, osakkaan ilmoittamat kunnossapito- tai muutostyötiedot tai vasta tulevaisuuden suunnitelmissa olevat kunnossapitotyöt, joista on olemassa hallituksen varsinaiselle yhtiökokoukselle antama kirjallinen selvitys.

Tulevaisuuden kunnossapitotarpeisiin, varsinkin jos ne tulevat ajankohtaisiksi vasta usean vuoden jälkeen, liittyy sellaisia epävarmuuksia, että niihin liittyviä tietoja ei voida edellyttää tallennettavaksi kovin tarkalla tasolla. Usein ei välttämättä edes tiedetä, mitä tarkalleen tullaan tekemään ja missä laajuudessa, vaan tiedetään esimerkiksi, että vesikatto tulee käyttökänsä päähän, ja sille tullaan tekemään jotakin. Työt edellyttävät yleensä suunnittelua ja sen jälkeistä päätöksentekoa, jonka jälkeen vasta hankkeen kokonaisuus on selvillä. Vesikatolle esimerkiksi voitaisiin suunnittelun jälkeen esittää uusimista kokonaan tai kevyempää kunnostustyötä. Riittävää on tulevaisuuden kunnossapidon tarpeen esittäminen siten, että tiedosta ilmenee tulevien korjaustarpeiden merkitys mm. taloudellisesta näkökulmasta, ja että se tukee yhtiöiden suunnitelmallista kunnossapitoa.

Tässä yhteydessä hallintakohderekisteriin tallennettavat tiedot on esitetty ryhmiteltynä siten, että ne vastaavat sidosryhmien kanssa tehdyn pohjatyön perusteella määriteltyjä tietomalleja.

### 3.1.1 Huoneistotietojärjestelmään tallennettavat kunnossapito- ja muutostyötiedot

Huoneistotietojärjestelmään tallennetaan huoneistotietolain 3 luvun 13 §:n kohdan 3 mukaiset tiedot ”... asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettujen selvitysten sekä 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten mukaisista toimenpiteistä.”. Asetuksenantovaltuus käsittää tämän lainkohdan tarkemman tietosisällön säätämisen.

Uudistuksen tavoitteena on tuottaa yhtiöiden hallinnoimasta tiedosta vakioitua, koneluettavaa ja rakenteista tietoa, jota voidaan liikutella tietojärjestelmien välillä ilman erillistä käsin tapahtuvaa ylläpitovaihetta. Muutos koskee käytännössä seuraavien tietokokonaisuuksien ylläpitoa:

- hallituksen yhtiökokoukselle antamaa selvitystä kunnossapidon tarpeista seuraavan viiden vuoden aikana (jäljempänä kunnossapitotarveselvitys)
- hallituksen yhtiökokoukselle antamaa selvitystä yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajoista
- osakkaiden tekemien kunnossapitoa ja muutostöitä koskevien ilmoitusten tietoja

Edellä mainittujen tietokokonaisuuksien vakioimiseksi ja rakenteistamiseksi huoneistotietojärjestelmään voidaan tallentaa seuraavat tiedot:

#### **Hankkeen tiedot**

- hankkeen nimi
- hankkeen laji koodistosta
- hanketunniste
- hankkeen kuvausteksti
- ilmoituspäivämäärä, mikäli kyse on osakkaan ilmoittamasta työstä

### **Kunnossapitotarveselvityksen tiedot**

- kunnossapitotarveselvityksen antovuosi (käytössä vain kunnossapitotarveselvityksen kohteille)

### **Toimenpiteen tiedot**

- toimenpiteen kuuluminen kunnossapitotarveselvitykseen
- kunnossapitotarveselvityksessä esitetty toteuttamisajankohta vuosien tarkkuudella
- toimenpiteen toimenpidetyyppi koodistosta
- toimenpiteen perustelulaji koodistosta
- toimenpiteen kuvausteksti
- elinkaaren vaihe koodistosta
- tieto rakennustyön valvonnasta
- toimenpiteen toteuttamisajankohta vuosien tarkkuudella
- toimenpidelaji koodistosta, käytössä kunnossapitotarveselvityksen kohteille sekä vanhoille hankkeille

### **Toteutusosa**

- tieto siitä, onko toteutusosa yhtiön vai osakkaan vastuulla
- toteutusosan tekninen käyttöikä
- toteutusosan toteutusosatyyppi koodistosta
- toteutusosan toteutusosalaji koodistosta
- toteutusosaan kohdistuvan toimenpiteen tekstimuotoinen kuvaus

### **Työkohte**

- työkohteen liittyminen yhtiön alueeseen
- työkohteen liittyminen yhtiön ulkopuoliseen alueeseen
- työkohteen liittyminen rakennukseen ilmoitetaan rakennustunnisteella. Voidaan tallentaa myös pysyvä rakennustunnus
- mikäli työkohte sijaitsee hallintakohteessa, voidaan tämä ilmoittaa kytkemällä työkohte hallintakohdetunnisteella hallintakohteeseen

#### 3.1.2 Kunnossapito- ja muutostyötietojen kuvaus

Hanketasoisena tietona kunnossapito- ja muutostyötiedoille tallennetaan hankkeen nimi. Hankkeen nimi on tekstimuotoinen ja vapaasti valittava hanketta kuvaava teksti. Hankkeen lajilla erotetaan toisistaan yhtiön vastuulla olevat hankkeet sekä osakkaan vastuulla olevat

hankkeet. Huoneistotietojärjestelmä muodostaa jokaiselle hankkeelle oman tunnisteensa eli hanketunniste. Hanketunnisteen avulla eri järjestelmissä voidaan tunnistaa hankkeet yksikäsitteisesti. Hankkeen osapuolet voivat olla esim. urakoitsijoita, suunnittelijoita, valvoja tai osakastyön ilmoituksen tekijän tieto. Hankkeelle osapuolia kirjataan tarpeen mukaan. Osapuolia koskevan tiedon käsittely huoneistotietojärjestelmässä perustuu huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaiseen käyttötarkoitukseen, eli Maanmittauslaitoksen viranomaistehtävään huoneistotietojärjestelmän ylläpitäjänä ja sen toteuttamiseksi säädettyyn tiedonsaantioikeuteen. Hankkeelle voidaan tallentaa hankkeen nimeä laajempi hankkeen kuvausteksti, jossa voidaan yksityiskohtaisemmin kuvata hankkeen sisältöä. Osakkaan tekemistä ilmoituksista tallennetaan lisäksi ilmoituksen päivämäärä.

Kunnossapitotarveselvityksessä oleville ennakoituille toimenpiteille annetaan kunnossapitotarveselvityksen vuosi, eli tieto siitä, minä vuonna kyseinen selvitys on annettu yhtiökokoukselle. Muut kunnossapitotarveselvityksen tiedot on ryhmitelty toimenpiteen tiedoiksi.

Hankkeeseen liittyy vähintään yksi toimenpide. Toimenpiteitä voi olla myös useita. Toimenpiteellä kuvataan tarkemmalla tasolla sitä, mitä hankkeessa on tehty tai mitä kunnossapitotarveselvitykseen kuuluvat toimenpiteet sisältävät. Erityisesti kunnossapitotarveselvitykseen liittyvät toimenpiteiden tiedot ovat tieto siitä, että kyseessä on kunnossapitotarveselvitykseen kuuluva toimenpide, sekä kunnossapitotarveselvityksessä esitetty toteuttamisajankohta. Toimenpidetyyppi kuvaa kunnossapito- ja muutostöiden luonnetta. Toimenpidetyyppi voi olla arvoltaan esimerkiksi uudistus tai kunnostus. Toimenpiteen perustelulajilla voidaan ilmaista tieto siitä, miksi jokin toimenpide suoritetaan. Toimenpiteen kuvausteksti on vapaa tekstimuotoinen kuvaus toimenpiteestä. Elinkaaren vaihe ilmaisee sen, onko kyseessä jo toteutettu vai päätetty toimenpide. Tieto rakennustyön valvonnasta sisältää tiedon siitä, onko toimenpiteellä ollut valvoja vai ei. Toimenpiteen toteuttamisajankohta ilmoitetaan vuosien tarkkuudella ilmoittamalla tarvittaessa sekä aloitus- että lopetusvuosi. Vanhoille hankkeille, eli tietovaraston perustamisvaiheessa jo tehdyille hankkeille, sekä kunnossapitotarveselvityksen kohteille annetaan tietona toimenpidelaji, joka sisältää yleisellä tasolla tiedon työn kohteesta. Toimenpidelajin arvo voi olla esim. vesikatto tai vesi- ja viemärijärjestelmä.

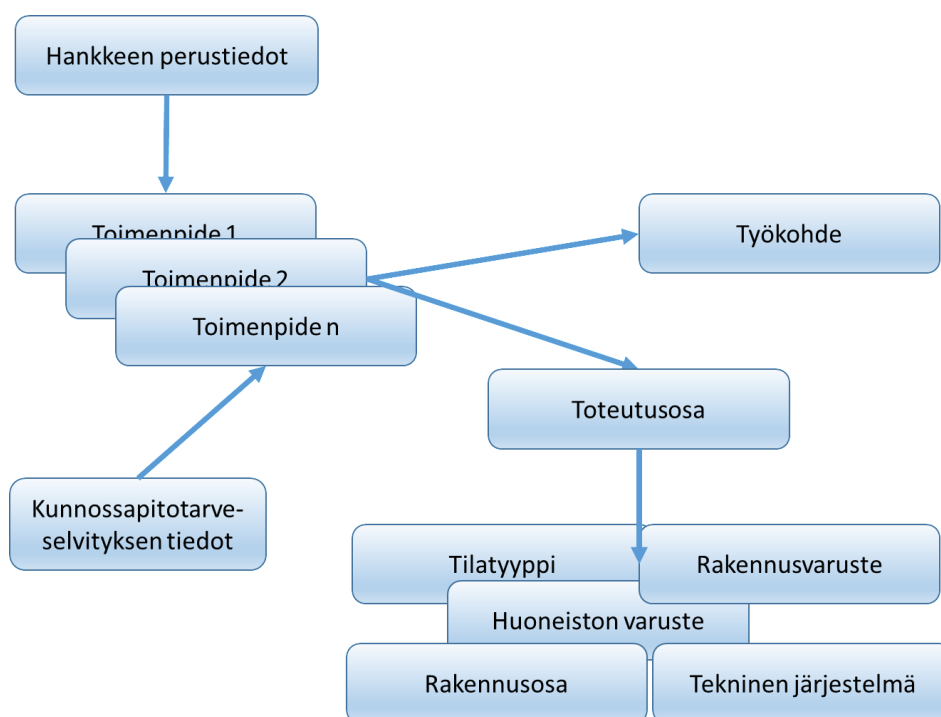
Toimenpiteisiin liittyy toteutusosa, jolla ilmaistaan toimenpiteen kohteen tietoja. Toteutusosalle tallennetaan tieto siitä, onko kohde yhtiön vai osakkaan vastuulla. Toteutusosa voi tyypiltään olla tilatyyppi, rakennuksen tai huoneiston varuste, talotekninen järjestelmä tai rakennusosa. Tietoa voidaan tarkentaa toteutusosan lajikoodistolla. Esimerkiksi talotekninen järjestelmä voi olla lajiltaan vesijohdot ja viemärit. Rakennusosa taas voi olla lajiltaan esimerkiksi rakennuksen vesikatto tai hissi. Toteutusosalle voidaan antaa myös tekninen käyttöikä vuosina sekä toteutusosaan kohdistuvan toimenpiteen tekstimuotoinen kuvaus.

Toimenpiteeseen liittyy toteutusosan ohella myös työkohte. Työkohteella yksilöidään tarkemmin se, mihin rakennukseen, hallintakohteeseen tai esimerkiksi piha-alueen rakennelmaan toimenpide liittyy. Työkohteen liittyminen yhtiön alueeseen ilmoitetaan

alueen tunnuksella, joka voi olla esimerkiksi kiinteistötunnus tai määräalatumus. Työkohteen liittyminen yhtiön alueen ulkopuoliseen alueeseen ilmoitetaan, mutta työkohdetta ei tällöin tarvitse liittää mihinkään tiettyyn alueeseen. Työkohteelle voidaan ilmoittaa yhteys tiettyyn rakennukseen antamalla työkohteelle tieto rakennustunnisteesta. Työkohde voi liittyä myös hallintakohteeseen, jolloin työkohde liitetään hallintakohdetunnisteeseen.

### 3.1.3 Kunnossapito- ja muutostyötietojen havainnollistaminen esimerkein

Alla olevasta kuvasta ilmenevät kunnossapito- ja muutostyötietoina tallennettavien tietojen pääluokat ja kuinka ne suhtautuvat toisiinsa. Käytännössä eri tilanteissa ylläpidettävien tietojen sisältö vaihtelee. Riippuen siitä, onko kyse yhtiön tekemästä tai osakkaan tekemästä työstä, tai vasta kunnossapitotarveselvityksen mukaisesta arviosta tulevaisuudessa tarpeellisista töistä, tiedon käyttö rakenteisena edellyttää kulloinkin hieman erilaista tietosisältöä. Kunnossapitotarveselvitykseen liittyvät tiedot ovat olennaisesti suppeammat kuin tehtyjen kunnossapito- ja muutostöiden. Lisäksi tietovaraston perustamisvaiheessa vanhoista töistä kerättävien tietojen tietosisältö on suppeampi kuin jatkuvassa ylläpidossa.



### Kunnossapitotarveselvitys

Kunnossapitotarveselvityksenä yhtiökokouksessa esitetään yleisellä tasolla tulevien vuosien kunnossapitokohteita. Kunnossapitotarveselvityksessä on tyypillisesti yksinkertaisesti lista kohteista, joille tulee tehdä jotakin, sekä arvio vuodesta, milloin työ tehtäisiin.

Kuvitteellinen esimerkki yhtiökokoukselle annettavasta kunnossapitotarveselvityksestä:

-	LVIS-saneerauksen suunnittelu	-	2026
-	LVIS-saneerauksen toteutus	-	2027
-	Vesikaton uusiminen	-	2029

Esimerkin vesikaton uusimisen tiedot rakenteisessa muodossa kuvattuna sisältäisi minimissään seuraavat tiedot:

-	Kunnossapitotarveselvityksen vuosi	-	2025
-	Suunniteltu toteutusvuosi	-	2029
-	Toimenpidelaji (koodisto)	-	Vesikatto

Lisäksi tarvittaessa voidaan antaa tekstimuotoinen lisätieto, joka ei ole pakollinen:

-	Toimenpiteen kuvaus uusiminen	-	Vesikaton
---	----------------------------------	---	-----------

Tarkempien tietojen tallentaminen on myös mahdollista eli kunnossapitotarveselvityksen kaikki kohteet voidaan rakenteistaa aina myös tarkalle toteutuksen tasolle, ja ilmoittaa rakenteisena tulevien toimenpiteiden, toteutusosien ja työkohteiden tiedot. Tällöin edellä oleva esimerkki vesikaton uusimisesta sisältäisi seuraavat tiedot:

-	Kunnossapitotarveselvityksen vuosi	-	2025
-	Suunniteltu toteutusvuosi	-	2029
-	Toimenpidelaji (koodisto)	-	Vesikatto
-	Toimenpiteen kuvaus uusiminen	-	Vesikaton
-	Toimenpidetyyppi (koodisto)	-	Uusiminen
-	Rakennustunniste OH1234567678999089	-	
-	Toteutusosalaji (koodisto)	-	Vesikattorakenteet

### **Yhtiön toteuttamat kunnossapito- ja muutostyöt**

Edellä esitetty kunnossapitotarveselvityksen kohde 'vesikaton uusiminen' esitettäisiin rakenteisena kunnossapitotyön jälkeen seuraavasti:

-	Hankkeen nimi uusiminen	-	Vesikaton
---	----------------------------	---	-----------

-	Hankkeen laji (koodisto)	-	Yhtiön vastuulla
-	Toimenpidetyyppi (koodisto)	-	Uusiminen
-	Elinkaaren vaihe (koodisto)	-	Toteutettu
-	Valvottu (koodisto)	-	Kyllä
-	Toteutuksen päättymisvuosi	-	2029
-	Rakennustunniste (HTJ sisäinen) OH1234567678999089	-	
-	Yhtiön vastuu (koodisto)	-	Kyllä
-	Toteutusosatyyppi (koodisto)	-	Rakennusosa
-	Toteutusosalaji (koodisto) -	-	Vesikattorakenteet
-	Toteutusosalaji (koodisto) -	-	Vesikatteet

Yllä on esitetty kunnossapitotyön minimietietosisältö. Lisäksi tiedoissa voidaan ilmoittaa mm. hankkeen osapuolia eli urakoitsijat, suunnittelijat jne., eri toteutusosien teknisiä käyttöiä, työn perusteluja sekä antaa tekstimuotoista lisätietoa työstä.

### Osakkaan ilmoittamat kunnossapito- ja muutostyöt

Osakkaat tekevät tyypillisesti ilmoituksen yhtiölle vastuullaan olevasta kunnossapito- tai muutostyöstä käyttäen yksinkertaista lomaketta, jossa ilmoitetaan tehtävän työn sisältö tekstimuodossa. Osakkaiden vastuulla olevat ilmoitettavat työt ovat todennäköisesti hyvin paljon yksinkertaisempia tehtäviä kuin yhtiöiden tekemät työt. Tyypillisiä osakkaiden tekemiä ilmoitettavia töitä ovat esimerkiksi lattiamateriaalin vaihtaminen tai huonejaotuksen muuttaminen.

Lattiamateriaalin vaihtaminen parketiksi kuvattaisiin rakenteisessa muodossa esimerkiksi seuraavasti:

-	Hankkeen nimi	-	Parketin asennus C
23			
-	Hankkeen laji	-	Osakkaan
ilmoittama			
-	Hankkeen osapuolet	-	Toteuttaja, Parketti
Oy			
-	Hankkeen osapuolet	-	Osakasilmoituksen
tekijä, Olli O.			
-	Ilmoituksen päivämäärä	-	23.2.2025
-	Toimenpidetyyppi (koodisto)	-	Muutos
-	Elinkaaren vaihe (koodisto)	-	Toteutettu
-	Valvottu (koodisto)	-	Kyllä
-	Toteutuksen päättymisvuosi	-	2025
-	Rakennustunniste (HTJ sisäinen) OH1234567678999089	-	
-	Hallintakohdetunniste (HTJ sisäinen) OH2345676789990890	-	

-	Yhtiön vastuu (koodisto)	-	Ei
-	Toteutusosatyyppi	-	Rakennusosa
-	Toteutusosalaji (koodisto) -		Lattiapinnat

Lisäksi voisi antaa tarkempia tietoja. Osakastyölle voi ilmoittaa kaikki tiedot, mitä huoneistotietojärjestelmään voidaan kunnossapito- ja muutostöistä tallentaa. Toimenpiteelle voitaisiin antaa esim. tekstimuotoinen kuvaus

-	Toimenpiteen kuvaus parketiksi	-	Lattiapinnan vaihto
---	-----------------------------------	---	---------------------

### 3.1.4 Teknisten tietojen käyttö ja pakollisuus eri tilanteissa

Yhtiön tekemät ja osakkaan ilmoituksissaan ilmoittamat kunnossapito- ja muutostyöt hallitaan samanlaisessa rakenteessa. Kummassakin tapauksessa tieto jäsennetään ja luokitellaan yhdenmukaisella tavalla. Yhtiöjärjestyksissä voidaan määritellä asunto-osakeyhtiölaista poikkeavia kunnossapitovastuita, jolloin osakkaan kunnossapito- tai muutostyön kohteena saattaa olla muutoin yleensä yhtiön vastuulle kuuluvia kohteita.

Tietovaraston perustamisvaiheessa eli siinä yhteydessä, kun yhtiö ensimmäisen kerran toimittaa kunnossapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmään siirtymäkauden aikana 1.6.2025 – 30.6.2026, tuodaan tiedot yhdenmukaiseen tietorakenteeseen käyttäen normaaliylläpitoa suppeampaa pakollista tietosisältöä. Kaikissa tilanteissa kaiken tietosisällön edellyttäminen ei ole tarkoituksenmukaista, vaikkakin sen pitää olla mahdollista. Tietovaraston perustamisvaiheessa ei voida edellyttää yhtiöitä selvittämään vanhojen kunnossapito- ja muutostöiden tietoja arkistosta, vaan lähtökohtana on kevyempi tietosisältö. Kuitenkin myös perustamisvaiheessa tiedot voitaisiin viedä huoneistotietojärjestelmään samalla, laajalla tietosisällöllä, kuin jatkuvassa toiminnassa edellytetään. Tietovaraston perustamisvaihetta siirtymäkauden aikana käsitellään erikseen myöhemmin kappaleessa 5.

Osakkaiden tekemät ilmoitukset voivat vaihdella käytännössä yhtiöittäin sekä sisällöltään että sen suhteen, minkälaisista osakastöistä käytännön toiminnassa vaaditaan ilmoitusta yhtiölle kussakin yhtiössä. Huoneistotietojärjestelmän osalta ylläpidon pitää olla mahdollista asunto-osakeyhtiölaissa määritellyille töille. Näitä osakkaiden tekemiä muutostöitä määrittelevät asunto-osakeyhtiölaissa osakastyön aiheuttamat vaikutukset.

Osakkaan kunnossapitotyön ilmoitusvelvollisuuden merkitystä on perusteltu asunto-osakeyhtiölain esitöissä sillä, että yhtiö voi varmistua työn suunnittelusta, toteutuksesta sekä dokumentaatiosta riittävällä tavalla ([HE 24/2009](#), Yksityiskohtaiset perustelut, Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta). Vastaavalla tavalla on säädetty osakkaan muutostyön ilmoitusvelvollisuudesta asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 2 §:n 1 momentissa. Osakkaan tekemien kunnossapito- ja muutostöiden ilmoituskynnyksestä on johdettava myös se tietojen taso, joka osakkaan ilmoittamista kunnossapito- ja muutostöistä on

pystyttävä huoneistotietojärjestelmään tallentamaan. Osakkaan ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvista kunnossapito- ja muutostyöstä. Kunnossapitotyötä koskevan ilmoituksen sisällöstä tai muusta muodosta ei ole säädetty muutoin kuin että asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:n 4 momentin mukaisesti ilmoituksessa ”...on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa.”. Vastaavaa säännöstä ei ole muutostöiden osalta, mutta mitä ilmeisimmin yhtiö tarvitsee kunnossapitotyötä vastaavat tiedot myös muutostyön vaikutusten arvioimiseksi.

Osakastöitä koskevien tietojen osalta tietojen säilyttämisen yksi tärkeä näkökulma on työn suorittamisesta johtuvien vastuiden selkeyttäminen ja myöhemmin tapahtuva todentaminen. Osakastyöstä tulisi siten tallentaa tiedot soveltuvin osin hankkeesta, toimenpiteestä, toteutusosasta ja työkohteesta, joka yleensä on osakastyön yhteydessä tietty hallintakohde.

Yhtiöiden vastuulla olevat kunnossapito- ja muutostyöt, joita koskee huoneistotietolain mukainen yhtiöiden velvoite ylläpitää tietoja huoneistotietojärjestelmässä, on määritelty asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentit kohdan 3 mukaisesti osakastöiden tapaan työn vaikutusten perusteella. Velvoite koskee töitä, joita hallituksen yhtiökokoukselle antama kirjallinen selvitys käsittää eli ”...yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.”. Käytännössä yhtiöiden vastuulla olevat työt voivat vaihdella laajuudeltaan huomattavasti ja kohdistua ylipäätään kaikkiin yhtiön rakennuksiin tai muihin kohteisiin yhtiön alueella. Siten on selvää, että yhtiöiden vastuulla olevista hankkeista tallennetaan aina tiedot hankkeesta, toimenpiteestä, toteutusosasta ja työkohteesta.

Kunnossapitotarveselvitys on hallituksen antama arvio ”...yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta kokousta seuraavan 5 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkeenomistajalle aiheutuviin kustannuksiin.” ([HE 24/2009](#), yksityiskohtaiset perustelut). Kunnossapitotarvetta on perusteluiden mukaan ”...selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus.”. Kunnossapitotarveselvityksessä olevat kohteet voivat erilaisista selvityksistä huolimatta olla hyvin epämääräisiä, eivätkä ne välttämättä kuvaa täysin tulevan kunnossapitotyön sisältöä. Kunnossapitotarveselvityksessä voi olla kuvattuna esimerkiksi se, mille rakennuksen osalle tulisi tehdä jotakin, mutta selvityksessä ei ole vielä tarkemmin arvioitu sitä, mitä varsinaisesti tulisi tehdä. Todennäköisesti kunnossapitotarveselvitykseen merkityt työt sisältävät oman selvitys- ja suunnitteluvaiheen, jota kautta asia etenee päätettäväksi ja vasta siinä vaiheessa varsinaisen tehtävä työ koko laajuudessaan on selvillä. Siten ei ole järkevää edellyttää tallentamaan huoneistotietojärjestelmään kovin tarkalla tasolla kunnossapitotarveselvityksen tietoja.

Alla olevasta taulukosta ilmenevät kaikki huoneistotietojärjestelmään tallennettavat kunnossapito- ja muutostyötiedot. Lisäksi taulukosta ilmenee tietojen pakollisuus eri tilanteissa, eli mitä tietoja on pakollista tallentaa yhtiön tekemistä kunnossapito- ja

muutostöistä, mitä pakollisia tietoja tallennetaan osakkaiden tekemistä ilmoituksista ja mitä tietoja on pakollista tallentaa kunnossapitotarveselvityksistä. Pakollisten tietojen ohella voidaan tallentaa huoneistotietojärjestelmään muitakin tietoja, jotka soveltuvat käytettäväksi kyseisen asiakokonaisuuden yhteydessä. Esimerkiksi jos tiedetään kunnossapitotarveselvityksen kohde jo etukäteen tarkasti, voitaisiin sille ilmoittaa toimenpiteen ja työkohteen tiedot myös tarkalla tasolla. Toisaalta on tietoja, joita ei voi käyttää kunnossapitotarveselvityksen kohdalla. Esimerkiksi osakkaan ilmoituksen päivämäärä voi liittyä vain ja ainoastaan osakkaan tekemään ilmoitukseen ja sen tietojen tallentamiseen.

	Kuvaus	Yhtiön tekemät työt	Osakkaan ilmoitukset	Kunnossapitotarveselvitys
<b>Hankkeen tiedot</b>				
- hankkeen nimi	Kunnossapito- ja muutostyöhankkeen nimi	Pakollinen tieto	Pakollinen tieto	
- hankkeen laji	Hankkeen laji ilmaisee, onko työ yhtiön vai osakkaan vastuulla	Pakollinen tieto	Pakollinen tieto	
- hanketunniste	HTJ luo tunnisten, käytetään hankkeen yksilöimisessä esim. tietojen päivityksessä			
- hankkeen osapuolet	Hankkeen suunnitteluun, toteutukseen ja/tai valvontaan liittyvät osapuolet tai osakas, joka on tehnyt ilmoituksen.		Ilmoituksen tehnyt osakas pakollinen	
- hankkeen kuvaus	Hankkeen tarkempi kuvaus tekstimuodossa.			
- osakkaan ilmoituksen päivämäärä	Osakkaan tekemän ilmoituksen ilmoittamispäivä		Pakollinen tieto	
<b>Kunnossapitotarveselvityksen tiedot</b>				
- kunnossapitotarveselvityksen antovuosi	Kunnossapitotarveselvitys esitetään varsinaisessa yhtiökokouksessa			Pakollinen tieto
<b>Toimenpiteen tiedot</b>				
- toimenpiteen kuuluminen kunnossapitotarveselvitykseen	Tieto siitä, että kyseessä on kunnossapitotarveselvitykseen kuuluva toimenpide			Pakollinen tieto
- kunnossapitotarveselvityksessä esitetty toteuttamisajankohta vuosien tarkkuudella	Kunnossapitotarveselvityksessä toimenpiteelle suunniteltu ajankohta			Pakollinen tieto
- toimenpiteen toimenpidetyyppi koodistosta	Toimenpiteen toimenpidetyyppi kuvaa toimenpiteen luonnetta, esim. uusiminen, kunnostus, muutos, selvitys ja suunnittelu	Pakollinen tieto	Pakollinen tieto	
- toimenpiteen perustelulaji koodistosta	Pääasiallinen syy, miksi kunnossapito- tai muutos on tarpeen esim. tekninen käyttöikä loppuu, kuntoaarvio, ennakoimaton kunnossapito			
- toimenpiteen kuvausteksti	Toimenpiteen tarkempi kuvaus tekstimuodossa.			
- elinkaaren vaihe koodistosta	Hankkeen vaihe silloin, kun uuden hankkeen tiedot ilmoitetaan HTJ:ään esim. päätetty tai toteutettu	Pakollinen tieto	Pakollinen tieto	
- tieto rakennustyön valvonnasta	Tieto onko työ yhtiön valvoma	Pakollinen tieto	Pakollinen tieto	
- toimenpiteen toteuttamisajankohta vuosien tarkkuudella	Yhtiön tai osakkaan toteuttaman toimenpiteen toteuttamisajankohta. Osakkaan ilmoittamista töistä ei aina voida saada ajankohtaa, joten se ei ole osakkaan ilmoittamien töiden osalta pakollinen.	Pakollinen tieto		
- toimenpidelaji koodistosta, käytössä kunnossapitotarveselvityksen kohteille sekä vanhoille hankkeille	Vakioitu luokitus, joka kuvaa kunnossapitotarveselvityksessä tunnistettua tai vanhan hankkeen toteutettua kunnossapitokokonaisuutta esim. linjasaneeraus			Pakollinen tieto
<b>Toteutusosa</b>				
- tieto siitä, onko toteutusosa yhtiön vai osakkaan vastuulla	Lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuva tieto, onko toteutusosa yhtiön vai osakkaan vastuulla	Pakollinen tieto	Pakollinen tieto	
- toteutusosan tekninen käyttöikä	Tekninen käyttöikä tarkoittaa toteutusosan käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät.			
- toteutusosan toteutusosatyyppi koodistosta	Yksilöitävissä oleva talotekninen järjestelmä, jonka tarkemmat lajit muodostavat kokonaisuuden esim. rakennusosat tai LVI talotekninen järjestelmä (koodisto). Näille on alalla vakiintunut luokittelu/nimikkeistö esim. Talo2000 tai LVI2010.	Pakollinen tieto	Pakollinen tieto	
- toteutusosan toteutusosalaji koodistosta	Yksilöitävissä oleva taloteknisen järjestelmän osa, josta rakennus tai muu toteutuksen kohteena oleva osa koostuu, esim. vesikatko tai vesijohdot.	Pakollinen tieto	Pakollinen tieto	
- toteutusosaan kohdistuvan toimenpiteen tekstimuotoinen kuvaus	Toteutusosaan kohdistuvan kunnossapito toimenpidettä tarkentava kuvaus.			
<b>Työkohde</b>				
- työkohteen sijainti yhtiön alueen ulkopuolella	Työkohde voi sijaita yhtiön alueen ulkopuolella, jolloin ilmoitetaan tietoa tästä.	Mikäli työkohte on yhtiön alueen ulkopuolella pakollinen tieto	Mikäli työkohte on yhtiön alueen ulkopuolella pakollinen tieto	
- työkohteen sijainti yhtiön alueella	Työkohteena voi olla esim. yhtiön piha-alue, jolloin ilmoitetaan tieto alueen tunnuksesta, esim. kiinteistötunnus	Mikäli työkohte on yhtiön alueella pakollinen tieto	Mikäli työkohte on yhtiön alueella pakollinen tieto	
- työkohteen liittyminen rakennukseen ilmoitetaan rakennustunnisteella. Voidaan tallentaa myös pysyvä rakennustunnus.	Työkohteena voi olla rakennus, joka tunnustetaan rakennustunnisteella.	Mikäli työkohte on rakennuksessa pakollinen tieto	Mikäli työkohte on rakennuksessa pakollinen tieto	
- mikäli työkohte sijaitsee hallintakohteessa voidaan tämä ilmoittaa kytkemällä työkohte hallintakohte-tunnisteella hallintakohteeseen	Työkohteena voi olla hallintakohte, joka tunnustetaan hallintakohdetunnisteella.	Mikäli työkohte on hallintakohteessa pakollinen tieto	Mikäli työkohte on hallintakohteessa pakollinen tieto	

### 3.1.5 Kunnossapito- ja muutostyötiedoissa käytettävät luokittelut ja koodistot

Rakennusalan nimikkeistöjä ylläpitää erityisesti Rakennustietosäätiö. Rakennustietosäätiössä on edustettuna laajasti koko rakennus- ja kiinteistöala toimialan järjestöjen ja yhteisöjen kautta. Rakennustietosäätiö-konserniin kuuluu Rakennustieto Oy, joka vastaa mm. [Talo 2000](#) –nimikkeistöjen julkaisemisesta. Talo 2000 –nimikkeistö pohjautuu jo 1960-luvulla alkaneeseen työhön ja siitä lähtien julkaistuihin nimikkeistöihin. Talo 2000 –nimikkeistöä ylläpidetään aktiivisesti, ja sen ylläpito tehdään yhteistyössä toimialan osapuolten kesken. Talo 2000 –nimikkeistö on laajasti käytössä mm. rakennusprosesseissa.

Sähköalan nimikkeistöä ylläpitää vuonna 1976 perustettu Sähkötieto ry, jossa ovat edustettuina sähköisen talotekniikan eri osa-alueiden toimijat. Yhdistyksellä on laaja jäsenyhteisö ja kumppaniverkosto, jonka yhteistyönä tuotetaan mahdollisimman puolueetonta tietoa. Sähkönimikkeistö S2022 on kiinteistön sähkötekniisten järjestelmien järjestelmäperusteisesti laadittu luokittelu, joka pohjautuu aiempaan S2010-nimikkeistöön. Nimikkeistöä ylläpidetään aktiivisesti ja sen ylläpito tehdään yhteistyössä toimialan toimijoiden kesken. S2022-nimikkeistö on laajasti käytössä rakennusprosesseissa sähkötekniisissä järjestelmissä.

LVI2010-nimikkeistö on hyväksytty Talo-nimikkeistöryhmässä. Nimikkeistö on Rakennustiedon ylläpitämä. Nimikkeistö toimii rakennus- ja kiinteistöalalla LVI-tekniisten järjestelmien jäsentelynä ja luokitteluna. LVI2010-nimikkeistöä voidaan käyttää rinnan TALO 2000 -nimikkeistön kanssa.

Isännöintijärjestelmissä on tarjolla vaihtelevasti yleisiä koodistoja kunnossapito- ja muutostöiden esittämiseksi ja tallentamiseksi rakenteisessa muodossa. Käytännössä tietoa ei kuitenkaan nykyisin luokitella, vaan tieto kunnossapito- ja muutostyötieto kirjataan vapaana tekstinä isännöintijärjestelmiin. Siten ei ole käytössä vanhastaan luokiteltua tietosisältöä, joka pitäisi erityisesti ottaa huomioon tiedon yhteensopivuuden näkökulmasta.

Huoneistotietojärjestelmässä ei ole syytä kehittää omaa nimikkeistöä, koska on mahdollista ottaa käyttöön jo määritellyjä tapoja luokitella kunnossapito- ja muutostöitä. Jotta tiedosta saadaan yhteensopivaa ja mahdollisimman pitkälti ilman muunnoksia hyödynnettävissä olevaa koneluettavaa tietoa, on huoneistotietojärjestelmässä käytettävä yleisesti toimialalla käytössä olevia nimikkeistöjä. Siten onkin tarkoituksenmukaista, että huoneistotietojärjestelmässä otetaan ensi vaiheessa käyttöön seuraavien nimikkeistöjen mukaiset luokittelut:

- Rakennusosiin Talo 2000
- LVI-talotekniikkaan (Lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmastointijärjestelmiin) LVI2010
- Sähköiseen talotekniikkaan (sähköjärjestelmiin) S2022

Nimikkeistöt ovat versioituja, ja kun niitä uudistetaan, huoneistotietojärjestelmässä otetaan tarpeen mukaan käyttöön uudistettujen nimikkeistöjen mukaisia luokitteluja.

Nimikkeistöjen avulla rakenteistaminen voidaan viedä hyvin tarkalle tasolle. Riittävä rakenteistamisen taso saavutetaan huoneistotietojärjestelmän tarkoituksen näkökulmasta jo sillä, että nimikkeistöä otetaan käyttöön ylätason käsitteet ja koodiarvot. Yksittäisistä käyttöön otettavista koodiarvoista ei ole syytä säätää asetuksella. Maanmittauslaitos tekee teknisten rajapintojen käytöstä rekisterinpitäjän ja palveluntarjoajan ominaisuudessa sopimukset tietojen ylläpitäjien ja käyttäjien kanssa, ja sopimuksiin on syytä liittää tekninen dokumentaatio käytettävistä koodistoista ja yksittäisistä koodiarvoista. Kun tietojen ylläpitäjä käyttää tietojen ylläpidossa Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelua, palvelussa on käytettävä samaa tietojen luokitusta. Verkkoasiointipalvelun käytöstä ei tehdä mitään erillistä sopimusta, vaan sen käyttö perustuu tietojen ylläpitäjän, esimerkiksi isännöitsijän tai yhtiön hallituksen puheenjohtajan, saamaan valtuutukseen esimerkiksi asemansa perusteella.

Ympäristöministeriön perustamassa rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä tullaan käyttämään luokitteluja, jotka perustuvat samoihin nimikkeistöihin, joihin huoneistotietojärjestelmän kunnossapito- ja muutostyötietojen luokittelussa on päädytty. Huoneistotietojärjestelmän kautta tavoitteena on tarjota huoneistotietojärjestelmän tietojen käyttäjille rakennetun ympäristön tietojärjestelmän tietoja. Huoneistotietojärjestelmän ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmän tietosisältöjen yhteentoimivuus perustuu siihen, että käytössä ovat perusteiltaan samat koodistot. Mikäli rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä otetaan käyttöön yleisistä nimikkeistöistä poikkeavia luokitteluja, näiden välille on muodostettava vastaavuuskoodistot. On myös ilmeistä, että rakennetun ympäristön tietojärjestelmän tiedot rakennuskohteista tulevat olemaan käyttötarkoituksesta johtuen tarkemmalla tasolla kuin huoneistotietojärjestelmän vastaavat tiedot, joten tietojen käyttötilanteissa ilmeisestikin tietoja pitää pystyä yleistämään ja yhdistelemään huoneistotietojärjestelmän käyttötarkoituksia varten.

## 3.2 Taloudelliset tiedot

### 3.2.1 Huoneistotietojärjestelmään tallennettavat taloudelliset tiedot

Huoneistotietojärjestelmään tallennetaan huoneistotietolain 3 luvun 13 a §:n mukaiset taloudelliset tiedot:

#### **”Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot**

Yhtiötä ja hallintakohteita koskevina taloudellisina tietoina hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto:

- 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 eriteltyinä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen; sekä

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

Asetuksenantovaltuus käsittää tämän lainkohdan mukaisen tietosisällön tarkemman määrittelyn. Hallintakohderekisteriin tallennettava tarkempi tietosisältö edellä mainitussa lainkohdassa tarkoitetuista tiedoista on seuraava:

#### **Yhtiön nostamaa lainaa koskevat tiedot**

- Luottosopimuksen tekopäivämäärä
- Tieto siitä, onko luotto jatkuva luotto vai kertaluotto (luoton tyyppi)
- Tieto siitä, jakautuuko luottovastuu osakeryhmille vai ei
- Tieto siitä, onko luottovastuut jo jaettu osakeryhmille vai ei
- Yhtiön nostaman luoton kokonaispääoman määrä tietyllä ajanhetkellä
- Tieto siitä, minkä päivämäärän mukainen ilmoitettu kokonaispääoma on
- Luoton nimellisarvo
- Luoton käyttötarkoituslaji eli tieto siitä, onko kyseessä uudisrakentaminen tai peruserantaminen
- Yhtiön nostaman luoton tunnistus
- Luotonantajan käyttämä lainan yksilöivä tunnus
- Tiedon päivitystiedot

#### **Osakeryhmäkohtaiset taloudelliset tiedot**

- Osakeryhmään kohdistuvan pääomavastikkeen kokonaismäärä euroina
- Muuna vastikkeena hallintakohderekisteriin tallennetaan tiedot hoitovastikkeesta, mahdollisesta tonttivistikkeestä sekä etukäteen kunnossapitotöitä varten kerättävästä vastikkeesta
- Vastikkeiden voimaantulopäivämäärät
- Vastikkeiden nimellisarvo
- Osakeryhmään kohdistuvan luottovastuun kokonaismäärä
- Tieto siitä, minkä päivän tilanne luottovastuun määrä on
- Tiedon päivitystiedot

### 3.2.2 Taloudellisten tietojen kuvaus

Luottosopimuksen tekopäivämääränä ilmoitetaan se päivä, kun yhtiön ja luotonantajan välinen luottosopimus on tehty. Tieto siitä, jakautuuko luottovastuu osakeryhmille vai ei, erottelee luotot jyvitetäviksi luotoiksi ja muiksi luotoiksi. Jyvitetävästä luotosta yhtiöt ilmoittavat myös luoton osakeryhmäkohtaiset vastuut. Muut luotot ovat taas luottoja, joista ei tule suoraan osakeryhmiin kohdistuvia vastuuta, ja niiden kulut katetaan hoitovastikkeilla. Mikäli luotto on jyvitetävä, sille ilmoitetaan myös tieto siitä, onko luottovastuut jaettu osakeryhmille. Näin saadaan yksikäsitteinen tieto siitä, onko jyvittäminen kyseisen luoton osalta tehty jo kokonaisuudessaan vai ei. Yhtiön nostaman

luoton kokonaispääomatietona tallennetaan tietyn päivämäärän mukainen nostetun luottopääoman määrä. Luoton tietona tallennetaan myös lainan nimellisvaluutta. Käyttötarkoituksilaji sisältää tiedon siitä, onko kyseessä uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen otettu luotto. Muiden luottojen tietoja huoneistotietojärjestelmään eivät luotonantajat toimita (yhtiöllä voi olla myös muita kuin uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen otettuja osakkaille jyvitetäviä luottoja, joiden tietoja ilmoittaa vain yhtiö). Luotto voi olla muodoltaan rahoituslimiitti tai velkakirjalaina. Yhtiön nostaman luoton tunniste on huoneistotietojärjestelmän antama tunniste, jonka avulla tietty luotto voidaan yksilöidä huoneistotietojärjestelmässä. Tunnistetta voidaan käyttää luoton tietojen päivittämisessä. Lisäksi luotonantaja voi niin halutessaan toimittaa huoneistotietojärjestelmään luotonantajan käyttämän luoton yksilöivän tunnuksen, jolloin sitä voidaan käyttää lainatietojen päivittämisessä. Menettelytapa on luotonantajan valittavissa. Tiedon päivitystietona tallennetaan teknisen rajapinnan kautta toimittaessa tieto siitä, missä päivitysaineistossa ja miltä taholta päivitysaineisto on tullut. Verkkoasiointipalvelussa tallennetaan verkkoasiointipalvelussa tunnistautuneen päivittäjän tiedot.

Osakeryhmään kohdistuvan pääomavastikkeen kokonaismäärä sisältää luottoihin kohdistuvien pääomavastikkeiden kokonaismäärän euroina. Tieto ei siis sisällä vastikkeita, joita kerätään etukäteen tulevia, vielä nimeämättömiä kunnossapitotöitä varten, vaikka niitäkin saatetaan käsitellä yhtiöiden hallinnossa pääomavastikkeina. Pääomavastike ilmoitetaan aina euromääräisenä, koska kyseessä on osakeryhmän yhteenlaskettu pääomavastikkeiden määrä. Yhtiöllä voisi olla luottoja sekä euroalueelta että sen ulkopuolelta, ja kun tästä ilmoitetaan pääomavastikkeen kokonaismäärä, se pitää ilmoittaa aina euroissa.

Muulla vastikkeella tarkoitetaan

- 1) hoitovastiketta, jota kerätään yhtiöiden normaalia hallintoa ja ylläpitoa varten
- 2) tonttivastiketta, jota peritään, kun kohde sijaitsee ns. valinnaisella vuokratontilla. Tällöin yhtiön rakennuspaikan omistaa osin yhtiö ja osin ulkopuolinen sijoittajataho. Osakkailla on mahdollisuus maksaa oma tonttiosuutensa yhtiölle, tai muussa tapauksessa osakeryhmään kohdistuu tonttivastike, jota peritään ulkopuolisen sijoittajataholle maksettavaa maanvuokraa varten.
- 3) etukäteen esim. kunnossapitotöitä varten kerättävää vastiketta

Vastikkeiden voimaantulopäivämäärät päätetään yhtiökokouksessa, ja ne kirjataan myös huoneistotietojärjestelmään. Yhtiövastikkeet yleisesti ovat euromääräisiä, mutta on mahdollista, että yhtiöitä toimii myös muussa valuutassa. Tästä johtuen tarvitaan myös yhtiövastikkeille tieto nimellisvaluutasta.

Osakeryhmään kohdistuvan lainavastuun määrä tallennetaan euromääräisenä. Lisäksi vastuutietoon liitetään tieto siitä päivämäärästä, miltä ajankohdalta lainavastuun määrä on.

Tiedon päivitystietona tallennetaan päivityksen ajankohta sekä päivittäjä.

#### 4 Arvio hyötyjen toteutumisesta ehdotetulla rakenteistamisen tasolla

Hallituksen esityksessä HE 168/2022 on esitetty hyötyjä ja kustannuksia, joita eri osapuolille yhtiöiden hallinnollisten tietojen rakenteistamisesta ja toimittamisesta koneluettavassa muodossa aiheutuu. Yhtiöiden hallinnollisen tiedon käyttämisestä ja tuottamisesta rakenteisessa muodossa on laadittu palvelupolkukuvaukset isännöinnille, luottolaitoksille ja kiinteistönvälittäjille. Palvelupolkukuvauksissa on esitetty, mitä rakenteisia tietoja tarvitaan palveluiden tuottamiseksi uudella tavalla. Asetusluonnoksessa on esitetty tietojen rakenteistamiselle tiettyä tarkkuustasoa, ja tässä kappaleessa arvioidaan tiedon riittävyttä aikaisemmin laadittujen palvelupolkujen näkökulmasta.

Hallituksen esityksessä esitettiin myös välillisiä hyötyjä, joita tietojen rakenteistamisesta aiheutuu eri toimijoille. Myös näiden osalta on arvioitu, miten nyt esitetty tietojen rakenteistamisen taso edesauttaa tietojen hankkimisen uudelleen organisoimista.

##### 4.1 Rakenteistamisen lähtökohdat ja tavoitteet

Säädösvalmistelun yhteydessä on keskitytty huoneistotietolain 2 §:n mukaisiin käyttötarkoituksiin ja toimintoihin, joita huoneistotietojärjestelmän tarkoitus on tukea. Näistä on muotoutunut joukko tietojen käyttötilanteita, joita huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamisen tulisi erityisesti tukea. Näitä toimintoja ovat mm.

- yhtiöiden hallinto
- luotonanto ja vakuushallinta
- kiinteistönvälitys- ja vuokravälitystoiminta
- osakkaiden tiedonsaanti
- vakuutusliiketoiminta
- tilastointi ja yhteiskunnan tietotarpeet

Lisäksi valmistelussa on tunnistettu laadullisia tavoitteita, kuten tietojen

- saatavuus yhdestä paikasta
- tietojen yhdenmukaisuus ja vertailtavuus eri yhtiöiden kesken
- automatisoitavuus (koneluettava rakenteellinen tieto)
- laadun parantuminen (mm. puutteellisten tai monitulkintaisten tietojen väheneminen)
- tiedon yhdisteltävyys

Edellä mainittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää tietojen rakenteistamista. Taloudellisten tietojen osalta oleellista on valittujen tietojen (mm. lainat, lainavastuut, vastikkeet) yhdenmukaistaminen ja riittävän ajantasaisen tiedon käyttöön saaminen. Teknisten tietojen (kunnossapito- ja muutostyöt) osalta tavoitteena on saada kattava kuva kohteeseen tehdyistä ja suunnitelluista toimenpiteistä siten, että voidaan arvioida kohteen kuntoa ja kunnossapitotarpeita. Tietojen pitää olla vertailukelpoisia, esim. isännöinnin

tulee voida vertailla vastuullaan olevia kohteita. Samoin asuntojen vaihdannassa ja rahoituksessa on voitava käyttää yhdenmukaisia arvioinnin menettelyjä. Tietojen rakenteistaminen edesauttaa yhtiöiden hyvien käytäntöjen omaksumista.

## 4.2 Käyttötilanteet ja niiden mukaiset tietotarpeet

Sidosryhmien (isännöinti, yhtiöt, luotonantajat, välittäjät ja vakuutustoimiala) kanssa on analysoitu erilaisia käytännön tilanteita, joissa hyödynnetään yhtiöiden ylläpitämiä tietoja. Analyysiä on tehty käyttäjäryhmien näkökulmasta kuvaamalla ns. palvelupolkuja ja käyttäjätarinoita. Analyysien perusteella on laadittu ratkaisuehdotuksia ja vaihtoehtoja, jotka on edelleen käsitelty sidosryhmien kanssa.

### Yhtiöiden hallinto

Yhtiöiden hallinnon osalta erityisesti tarkasteltuja tilanteita ovat isännöitsijän vaihdostilanne sekä isännöintijärjestelmän vaihtuminen. Näihin tilanteisiin liittyy nykyisessä toimintamallissa suurimmat tiedonhallinnalliset ongelmat, koska tietoa ei voida siirtää eri järjestelmien välillä. Näiden käyttötilanteiden osalta tietotarpeet yhtiön taloudellisten tietojen sekä kunnossapito- ja muutostyötietojen osalta ovat kaikkein laajimmat. Käytännössä näissä tilanteissa on jouduttu käsin siirtämään tietoja ja tekemään myös tulkintaa aikaisemmasta dokumentaatiosta. Nyt määrittelytyössä valittu rakenteistamisen taso mahdollistaa sen, että rekisteritiedon perusteella saadaan selville yhtiön kunnossapito- ja muutostyöhistoria koneluettavassa muodossa. Samalla tietojen vakioinnilla ja yhtenäisellä luokittelulla varmistetaan se, että kerran ylläpidettyä tietoa voidaan käyttää jatkossakin eri tietojärjestelmissä ilman erillistä käsin tapahtuvaa tietojen ylläpitoa tai tulkintaa.

Taloudellisten tietojen rakenteistamisen kannalta on oleellista yhteensopivuus isännöinnin toimintaprosessien kanssa. Teknisten tietojen osalta merkittävää on mm. kokonaiskuvan muodostaminen yhtiön kunnossapidon tilanteesta, kunnossapitotarpeiden tunnistaminen ja korjausohjelmien suunnittelu. Näiden avulla isännöinti voi esim. perustella ehdotettuja toimenpiteitä ja arvioida toimenpiteiden vaikutuksia kiinteistönhoidon kustannuksiin. Ehdotettu rakenteistamisen taso tukee näiden tehtävien osalta yhtiöiden hallintoa.

### Luotonanto ja vakuushallinta

Luotonannon ja vakuushallinnan osalta tarkasteltuja tilanteita ovat luottokelpoisuuteen ja vakuuden arviointiin liittyvät aiheet. Luottokelpoisuuden yhteydessä on tarkasteltu sekä yhtiön että osakkaan luottokelpoisuutta. Vakuushallinnassa on tarkasteltu sekä luotonantoon liittyvää että jatkuvaa vakuuden arviointia. Näiden lisäksi on analysoitu positiivisen luottotietorekisterin kautta syntyviä tarpeita.

Luotonantajien näkökulmasta on tarpeen saada tietoja mahdollisimman ajantasaisesti mahdollisimman tarkalla tasolla koneluettavassa ja vakioidussa muodossa. Kunnossapito- ja muutostöiden rakenteellinen vakioitu muoto tulisi olla sellaisella tasolla, että kohteen kuntoa ja kunnossapidon tarpeita voidaan arvioida taloudellisten arviointimallien avulla.

Tavoitteena on poistaa manuaalisia työvaiheita ja mahdollistaa automaattista tietojen tulkintaa luotonannon ja vakuushallinnan tueksi. Ehdotettu rakenteistamisen taso mahdollistaa tiedon analysoinnin siten, että sen perusteella voidaan päätellä yhtiöiden kunnossapidon taso.

#### Kiinteistönvälitys

Kiinteistönvälityksen osalta tarkasteltuja tilanteita ovat kohteen arviointi, myynnin edellytysten selvittäminen, markkinointiin ottaminen ja asuntokauppa. Pääosa keskustelusta on liittynyt asuntokauppaan, mutta tulokset ovat käytännössä sovellettavissa vuokraustoimintaan.

Kiinteistönvälityksen näkökulmasta on tarpeen saada mahdollisimman laajat ja tarkat tiedot vakioidusti yhdestä paikasta riittävällä ajantasaisuudella. Kunnossapito- ja muutostöiden rakenteellisen tiedon tulisi olla kattavaa ja merkittävien hankkeiden osalta yleiskuvausta tarkempaa. Lisäksi huoneistokohtaiset muutostyöt tulisi olla saatavissa yhdenmukaisesti yhtiökohtaisten tietojen kanssa.

#### Osakkaiden tiedonsaanti

Osakkaiden tiedonsaannin osalta on tarkasteltu tietojen saamista omatoimiseen asuntokauppaan, yleistä näkyvyyttä yhtiön ja hallintakohteen tietoihin sekä yhtiökokoukseen liittyviin tietoihin. Osakkaan osalta merkittävää on tietojen käytännöllisyys: esim. mitkä ovat hallintakohteen taloudelliset tiedot ja siihen liittyvät kunnossapitotyöt sekä mitä kunnossapitotarpeita yhtiössä on.

#### Muut tarpeet

Vakuutusliiketoiminnassa, tutkimuksessa ja tilastoinnissa toivotaan mahdollisimman tarkkoja tietoja, joiden perusteella voidaan tehdä omia analyysejä. Osa toiveista on ollut niin tarkalla tasolla, että ne menevät jo rakennusten rakennesuunnittelun tasolle eikä tällaiset kuulu huoneistotietojärjestelmän perustehtävään. Mainittujen näkökulmien osalta onkin lähdetty siitä, että huoneistotietojärjestelmän tietosisältö muotoutuu pääasiassa muiden käyttäjäryhmien tarpeiden perusteella ja mainitut näkökulmat hyödyntävät kaiken tiedon, mikä on saatavissa.

### **4.3 Eri tietoryhmien rakenteistaminen**

Edellä mainittujen käyttötarpeiden perusteella on päädytty seuraaviin tietojen rakenteistamisen periaatteisiin. Periaatteet, ehdotukset ja niiden käytännön esimerkit on käyty läpi sidosryhmien kanssa.

#### Taloudelliset tiedot

Taloudelliset tiedot liittyvät yhtiön lainoihin sekä osakeryhmäkohtaisiin lainaosuuksiin ja yhtiövastikkeiden tietoihin. Tietojen rakenteistamisen tavoitteena on varmistaa, että tiedot

ilmoitetaan yhteneväisesti ja että tiedot ovat riittävän ajantasaisia. On huomattava, että tietoja saadaan sekä luotonantajilta että yhtiön hallinnolta. Yhtiöiden lainojen tiedot on rakenteistettava siten, että luotonantajan tiedot ovat yhdistettävissä yhtiön tietoihin. Yhtiön ottamien lainojen sekä osakeryhmiin kohdistuvien yhtiövastikevastuiden rakenteistaminen on ehdotettu tehtäväksi sillä tasolla, että voidaan tuottaa yksikäsitteinen tieto osakeryhmillä olevista vastuista, yhtiön lainatilanteesta sekä yhtiön yhtiövastikkeista eriteltynä pääomavastikkeisiin ja muihin vastikkeisiin.

#### Tekniset tiedot

Kunnossapito- ja muutostyötiedoille ei ole vakiintunutta rakenteista muotoa. Pelkkä tekstimuotoinen tietosisältö on riittämätön. Tavoitteena on, että tiedetään mitä kaikkia toimenpiteitä on kohteelle tehty tai mitä aiotaan tehdä. Koska osa toimenpiteistä kohdistuu vain joihinkin rakennuksiin, huoneistoihin tai yhtiön alueisiin, on työkohteita voitava määrittellä rakenteisella tavalla. Lisäksi toimenpide on voitava luokitella ja tarvittaessa täsmentää, mitä toteutusosia se koskee. Myös huoneistokohtaiset muutostyöt halutaan rakenteellisessa muodossa talteen, muuten näiden osalta jää helposti puutteita tietoihin.

Teknisten tietojen käyttötarkoitus liittyy yhtiön hallintoon, luotonantoon ja vaihdantaan. Tällöin tietojen rakenteisuuden taso valitaan sellaiseksi, että se on hallinnollisen ja taloudellisen tarkastelun kannalta mielekäs. Sen sijaan huoneistotietojärjestelmän tarkoituksena ei ole rakennusten suunnittelu, jolloin tarkkuustaso on yleisempi kuin esim. rakennesuunnitelmissa. Valitun rakenteistamisen tason tulee mahdollistaa kohteen arviointi: missä kunnossa kohde on, mitä kunnossapidon tarpeita on ja mitä taloudellisia vaikutuksia tehdyillä ja suunnitelluilla toimenpiteillä on.

Näkemykset rakenteistamisen tasosta ovat osin ristiriitaisia: halutaan toisaalta yksinkertaista ja suoraviivaista tapaa ja toisaalta tarkkuutta ja täydellisyyttä. Keskusteluissa on ilmennyt, että pitkän aikaa sitten tehtyjen remonttien ja alustavien suunnitelmien (esim. kunnossapitotarveselvitys) osalta on mielekästä pystytellä melko yksinkertaisessa rakenteessa. Sen sijaan uusien toteutettavien hankkeiden osalta on perusteltua kirjata tietoja tarkemmin.

Kunnossapito- ja muutostöiden luokittelussa on luonnollisesti käytettävä sellaisia koodistoja, jotka ovat yhteensopivia rakennusalaalla yleisesti käytössä olevien koodistojen kanssa.

#### **4.4 Rakenteistamisen tason vaikutukset**

Taloudellisten tietojen rakenteistamisen tason lähtökohtana on jo nykyään isännöinnissä olevan tietojen käsittelyn taso. Ne yhtiöt, joiden isännöinnistä tiedot saadaan teknisen rajapinnan kautta, toimivat edelleen samaan tapaan kuin ennen. Ne, joilla ei ole em. isännöintijärjestelmää, ilmoittavat tiedot verkkoasiointipalvelun kautta huoneistotietojärjestelmään. Pakollisten tietojen määrä on esityksessä pidetty rajallisena, jolloin työmäärä pysyy kohtuullisena.

Taloudellisen tiedon rakenteisuuden taso vastaa luotonantajien hallinnassa olevia nykyisiä tietoja. Ainoastaan käyttötarkoituksen luokitukseen tulee tarkennus.

Teknisten tietojen rakenteistaminen tuo uutta kaikille osapuolille ja siitä koituu sekä työtä että hyötyjä. Tietojen esittämisen tarkkuutta voidaan säätää kunnossapito- ja muutostyön tarpeen mukaan siten, että vain uudet toteutuvat hankkeet kirjataan tarkimmalla tasolla. Tällöin vanhojen hankkeiden ja kunnossapitotarveselvitysten tietojen tallennuksen työmäärä pysyy kohtuullisena. Uusia hankkeita taas lähtee toteutukseen melko harvoin yhtiötä kohden ja tallentaminen voidaan tehdä hankkeen aikana kuukausien kuluessa, jolloin tämänkin työmäärä yhtiötä kohti on kohtuullinen.

#### **4.5 Yhteenveto**

Hallituksen esityksessä HE 168/2022 esitetyt hyödyt voidaan saavuttaa edellä kuvatulla tietojen rakenteistamisen tasolla. Mikäli rakenteistamisen tasoa heikennettäisiin, menetettäisiin tavoiteltavia koneluettavan vakioidun tiedon hyödyt.

Teknisten tietojen osalta tietojen rakenteellisuus tarkentuu. Kaikki sidosryhmät ovat todenneet, että nykyiset vapaamuotoiset kuvaukset eivät riitä. Kunnossapito- ja muutostöistä voidaan siirtymävaiheen aikana ja jatkossakin kunnossapitotarveselvityksen suunnitelmista ilmoittaa ns. suppeamuotoiset tiedot, jolloin hallinnollinen taakka pysyy kohtuullisena.

Ehdotettu tietojen rakenteistamisen taso mahdollistaa HE 168/2022:ssä esitetyt hyödyt ja samalla siitä aiheutuva hallinnollinen taakka pysyy kohtuullisena.

### **5 Tietovaraston perustamisvaiheessa kunnossapito- ja muutostöistä talletettavat tiedot**

Tietovaraston perustamisvaiheella tarkoitetaan 1.6.2025 alkavaa siirtymäaikaa, jonka puitteissa luotonantajat ja yhtiöt toteuttavat tiedonantovelvoitteensa ensimmäisen kerran. Perustamisvaiheessa huoneistotietojärjestelmään tuotetaan tiedot senhetkisestä tilanteesta. Perustamisvaiheessa ei ole käytännössä mahdollista tuoda kaikkia tietoja, joita jatkuvassa ylläpidossa perustamisvaiheen jälkeen edellytetään. Joidenkin tietojen osalta tämä johtuu siitä, ettei tietoa ole olemassa joko siitä syystä, että sitä ei ole aikaisemmin kerätty lainkaan tai kyse on tiedosta, joka tyypillisesti häviää palveluntarjoajia vaihdettaessa. Tietovaraston perustamisvaiheessa ei voida edellyttää yhtiöitä tekemään arkistotutkimusta vanhoista kunnossapito- ja muutostöistä, vaan tiedot pitää pystyä johtamaan ja tuomaan huoneistotietojärjestelmään mahdollisimman pienellä työmäärällä yhtiön hallinnossa käytössä olevasta tiedosta. Tässä kappaleessa tarkastellaan perustamisvaiheen tietosisältöä, jonka yhtiöt tallettavat kunnossapito- ja muutostöistä sekä kunnossapitotarvearvioista.

Yhtiöt täyttävät tiedonantovelvoitteensa kunnossapito- ja muutostöistä sekä kunnossapitotarveselvityksistä ensimmäisen kerran seuraavasti:

- kunnossapito- ja muutostyöt sekä kunnossapitotarveselvitykset teknistä rajapintaa käyttäen 1.6.2025 – 30.6.2026 välisenä aikana
- kunnossapito- ja muutostyöt sekä kunnossapitotarveselvitykset verkkoasiointipalvelun avulla 1.1.2026 – 30.6.2026 välisenä aikana

Tiedonantovelvoite tietovaraston perustamisvaiheessa ei koske osakkaiden tekemiä ilmoituksia osakkaiden kunnossapito- ja muutostöistä. Kun yhtiö on tehnyt ensimmäisen ilmoituksen, alkaa tietojen normaali ja säännönmukainen ylläpito huoneistotietojärjestelmässä.

Tiedot kunnossapitotarveselvityksistä toimitetaan tietovaraston perustamisvaiheessa samalla tietosisällöllä kuin jatkuvassa toiminnassakin toimitetaan. Kunnossapitotarveselvityksenä toimitetaan viimeisin yhtiön varsinaiselle yhtiökokoukselle esitetty kunnossapitotarveselvitys.

Yhtiön tekemistä kunnossapito- ja muutostöistä yhtiöillä on tyypillisesti olemassa tekstimuotoista tietoa vaihtelevissa muodoissa. Yhtiöiltä ei edellytetä tiedon rakenteistamista tietovaraston perustamisvaiheessa muutoin, kuin hanketasoisena tietona. Tietovaraston perustamisvaiheessa pakollisia ilmoitettavia tietoja ovat

- Hankkeen nimi
- Toteutuksen päättymisvuosi
- Toimenpidelaji (koodisto)

Yhtiö voi niin halutessaan myös jo tietovaraston perustamisvaiheessa ilmoittaa tiedon tarkemmalla luokittelun tasolla.

Tietovaraston perustamisvaiheessa ilmoitettavat hankkeet ovat hankkeita, jotka yhtiön hallitus on esittänyt yhtiön viimeksi pidetylle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Tarkoituksena ei ole koota kaikkia mahdollisia yhtiön historiassa tehtyjä kunnossapito- ja muutostyötietoja, vaan huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan tiedot, joilla on käytännön merkitystä yhtiön toiminnan kannalta. Jos esimerkiksi yhtiö on ehtinyt tekemään linjastosaneerauksen kahteen kertaan, on tieto viimeisimmästä linjastosaneerauksesta merkityksellinen tietojen käyttäjille.

Esimerkki rakenteistetusta vanhasta kunnossapitotyöstä minimietosisällöllä:

- |   |                             |   |                              |
|---|-----------------------------|---|------------------------------|
| - | Hankkeen nimi               | - | LVI-remontti                 |
| - | Toteutuksen päättymisvuosi  | - | 1981                         |
| - | Toimenpidelaji (koodisto) - | - | Vesi- ja viemärijärjestelmät |

Esimerkki vanhasta kunnossapitotyöstä rakenteistettuna tarkemmalla tasolla:

- |   |                     |   |                   |
|---|---------------------|---|-------------------|
| - | Hankkeen nimi       | - | Julkisivuremontti |
| - | Hankkeen osapuolet  | - | Pääurakoitsija,   |
|   | Julkisivurappaus Oy |   |                   |

-	Toteutuksen päättymisvuosi	-	2010
-	Toimenpidetyyppi (koodisto)	-	Kunnostus
-	Toimenpidelaji (koodisto) -	Julkisivu	
-	Toimenpiteen kuvaus (teksti) ja maalaus	-	Julkisivujen rappaus
-	Toteutusosatyyppi (koodisto)	-	Rakennusosa
-	Toteutusosalaji	-	Ulkoseinät

Mitä vanhemmasta hankkeesta on kysymys, sitä vaikeampi siitä on saada tarkempaa tietoa. Samaten tiedon merkitys alkaa vähetä. Esimerkiksi useita kymmeniä vuosia aikaisemmin tehneen kunnossapitotyön urakoitsijalla ei ole tietona enää juurikaan merkitystä. Mitä uudemmassa työstä on kysymys, sitä tarkemmalla tasolla tietoja voidaan luotettavasti tallentaa. Minimitietosisältö tietovaraston perustamisvaiheessa mahdollistaa tietojen tallentamisen ilman arkistotutkimuksia myös vanhoista hankkeista.

## 6 Toimintamallit

### 6.1 Yhtiöiden ylläpitämät tiedot

#### 6.1.1 Tekninen rajapinta

Yhtiön vastuulla olevien tietojen säännönmukainen ylläpito tapahtuu vuosittain varsinaisen yhtiökokouksen yhteydessä. Lisäksi tietoja ylläpidetään tiettyjen muutosten yhteydessä tai pyynnön johdosta. Teknistä rajapintaa käyttämällä on mahdollista ylläpitää tietoja osana normaalia tietojen ylläpitoa taloushallinnon järjestelmässä tai isännöintijärjestelmässä, jolloin tietoja voidaan teknisessä mielessä ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä ajantasaisena jatkuvasti. Tekninen rajapinta toimii väylänä välittää tietoa huoneistotietojärjestelmän ja yhtiön käyttämien järjestelmien välillä.

Teknisen rajapinnan käyttö edellyttää sopimuksen tekemistä rekisterinpitäjänä toimivan Maanmittauslaitoksen kanssa. Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen aikana tehdyn kehitystyön tuloksena yhtiöt ovat jo ottaneet käyttöön rajapintatoiminnallisuutta, eli yhteydet huoneistotietojärjestelmän ja yhtiöiden käyttämien järjestelmien välille on pääosin jo muodostettu.

Yhtiöiden käyttöön tuleva tekninen rajapinta toimii tiedon välittämisessä kahteen suuntaan, eli yhtiö ylläpitää teknisen rajapinnan kautta tietoja huoneistotietojärjestelmässä, ja toisaalta saa käyttöönsä huoneistotietojärjestelmän tietoja omassa järjestelmässään.

Yhtiön käyttämä järjestelmä saa käyttöoikeuden huoneistotietojärjestelmään varmenteen avulla. Varmenteet on otettu käyttöön jo huoneistotietojärjestelmän aikaisempien teknisten rajapintojen käyttöönottojen yhteydessä.

#### 6.1.2 Verkoasointipalvelu

Maanmittauslaitoksen tarjoaman käyttöliittymän kautta voidaan ylläpitää samat tiedot huoneistotietojärjestelmään kuin teknisen rajapinnan kautta. Kummassakin käytetään samoja vaatimuksia tiedon luokittelulle ja sisällölle. Käyttöliittymätoiminnallisuutta käyttävät yhtiöt, joilla ei ole käytössään tietojärjestelmää, jossa yhtiön tietoja ylläpidetään ja jonka kautta voitaisiin käyttää teknistä rajapintaa. Voi myös olla tilanteita, joissa yhtiön hallinto käyttää sekä käyttöliittymää että teknistä rajapintaa tietojen ylläpidossa, ja se on mahdollista.

Käyttöliittymän käyttäminen ei edellytä sopimuksia yhtiön ja Maanmittauslaitoksen välillä. Käyttäjät saavat asiointioikeuden tietojen ylläpitoa varten joko suoraan kaupparekisterin tietojen perusteella tai suomi.fi –valtuuspalvelun kautta.

Käyttöliittymän avulla myös yhtiöt, jotka eivät muutoin käytä tietojensa ylläpidossa tietojärjestelmiä, voivat toimittaa huoneistotietojärjestelmän kautta tietoja koneluettavassa muodossa tietojen käyttäjille. Samalla näille yhtiöille tulee mahdollisuus säilyttää pysyvästi tietojaan huoneistotietojärjestelmässä koneluettavassa muodossa.

## **6.2 Luotonantajan lainatietojen ilmoittaminen**

Luotonantajan tiedonantovelvollisuus koskee yhtiön nostamia luottoja, joita koskevat tiedot on ilmoitettava viivytyksettä Maanmittauslaitokselle. Tiedonantovelvollisuus voidaan toteuttaa joko käyttämällä teknistä rajapintaa tai Maanmittauslaitoksen tarjoamaa verkkoasiointipalvelua.

### **6.2.1 Tekninen rajapinta**

Teknisen rajapinnan käytöstä tehdään sopimus Maanmittauslaitoksen ja luotonantajan tai sen edustajan välillä. Tiedot voivat kulkea suoraan luotonantajan järjestelmästä tai luotonantajan käyttämän palveluntarjoajan välityksellä. Huoneistotietojärjestelmän aikaisemman kehitystyön seurauksena luottolaitoksille tulee käyttöön teknisiä rajapintoja tietopalvelua ja kirjaamishakemusten toimittamista varten.

Luotonantajan velvoite toimittaa tietoja nostetuista luotoista viipymättä voidaan toteuttaa joko todellisiin tapahtumiin perustuen tai toimittamalla vähintään viikon välein poikkileikkausaineisto kaikista yhtiöiden nostamista uudisrakentamis- ja perusparantamislainoista. Kumpikin toimintamalli tuottaa riittävän ajantasaisen tiedon. Toimintatapa sovitaan teknisen rajapinnan käytöstä tehtävissä sopimuksissa.

Mikäli luotonantajan toimittama tieto sisältää uuden lainan, laina saa huoneistotietojärjestelmässä lainatunnisteen joka toimitetaan luotonantajalle. Luotonantaja voi myös toimittaa sanomassaan huoneistotietojärjestelmään itse käyttämänsä lainan tunnistetiedot. Tunnistetietoja käytetään päivitettäessä huoneistotietojärjestelmässä jo olevia tietoja.

### **6.2.2 Verkkoasiointipalvelu**

Luotonantaja voi ilmoittaa lainatietoja Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelun kautta. Verkkoasiointipalvelun käytöstä ei tehdä sopimusta tiedon ilmoittajan ja Maanmittauslaitoksen välillä. Verkkoasiointipalvelun käyttäjän tulee käyttää vahvaa tunnistusta. Lisäksi ilmoittajalla pitää olla oikeus ilmoittaa luoton tietoja yhtiölle. Maanmittauslaitoksen pitää varmistaa riittävällä tavalla tietojen ilmoittajan asiointioikeus eli käytännössä se, että luotonantajalla ja yhtiöllä on olemassa velkasuhde. Pelkkä ilmoittajan vahva tunnistaminen ei ole riittävää asiointioikeuden selvittämiseksi. Asiointioikeus voidaan selvittää esimerkiksi siten, että yhtiö ilmoittaa velkasuhteen olemassaolosta ilmoittajan kanssa tai ilmoittaja esittää muun selvityksen asiasta.

### 6.3 Huoneistotietojärjestelmän tunnistusten käyttö

Huoneistotietojärjestelmä antaa automaattisesti tunnistusta huoneistotietojärjestelmään tuotaville tiedoille. Tunnistusta voidaan käyttää tilanteissa, joissa päivitetään huoneistotietojärjestelmässä jo olevia tietoja. Lisäksi tunnistusten avulla voidaan tunnistaa ja yksilöidä kohteita myös huoneistotietojärjestelmän ulkopuolisissa järjestelmissä. Huoneistotietojärjestelmässä käytetään myös muiden viranomaisten rakennuksille, huoneistoille sekä osakeryhmille antamia pysyviä tunnuksia.

Jokainen uusi kunnossapito- ja muutostyöhanke saa oman hanketunnistensa. Mikäli hankkeen tietoja päivitetään myöhemmin, päivitykset voidaan kohdistaa huoneistotietojärjestelmässä jo olevaan hankkeeseen, eikä synny uutta hanketietoa.

Vastaavalla tavalla kaikki lainat saavat oman lainatunnistensa, jota käytetään lainatietojen päivitysten yhteydessä.

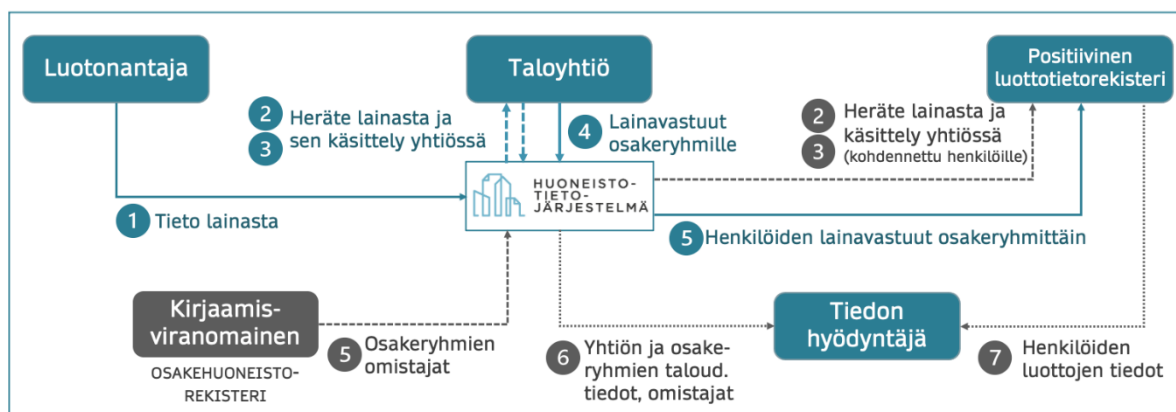
Kun huoneistotietojärjestelmään on toimitettu uusi kunnossapito- tai muutostyöhanke tai lainatieto, huoneistotietojärjestelmä muodostaa tunnisteen ja toimittaa sen tiedon ylläpitäjälle myöhempää käyttöä varten. Käytännössä teknisen rajapinnan käyttäjät saavat tiedon rajapintatoiminnallisuutena. Verkkoasiointipalveluiden käyttäjät eivät todennäköisesti itse käytä tunnistusta tietojen päivittämisessä, vaan kohdentavat päivitystiedot muutoin. Kuitenkin verkkoasiointipalveluidenkin käyttäjät saavat tunnisteen tietoonsa.

### 6.4 Toimintaprosessit ja tietovirrat

#### 6.4.1 Taloudelliset tiedot

Taloudellisten tietojen ylläpito tapahtuu osin luotonantajien ja osin yhtiöiden toimesta. Tietoja hyödyntävät monet tahot suoraan huoneistotietojärjestelmästä ja luottolaitosten ja tiettyjen viranomaistahojen osalta myös positiivisen luottotietorekisterin kautta.

Taloudellisen tiedon tietovirrat ja toimijat:

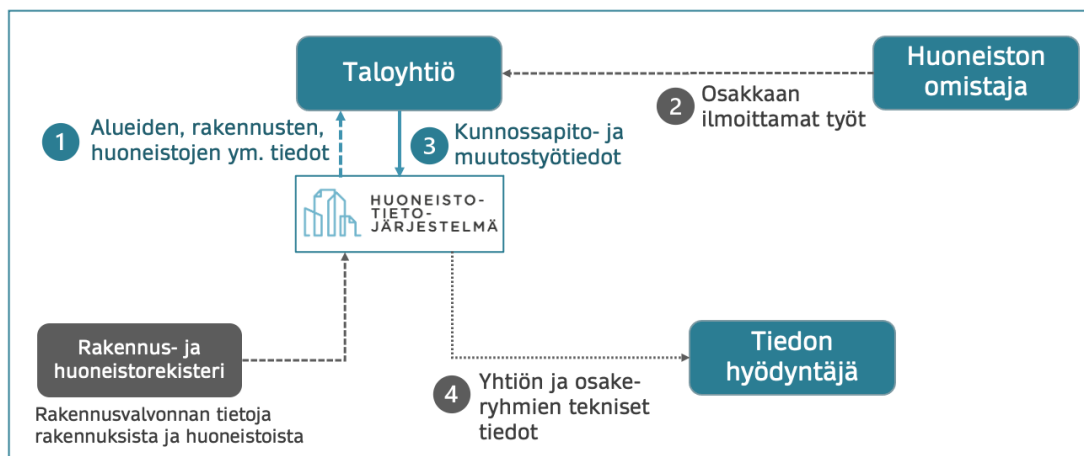


Luotonantajat ilmoittavat huoneistotietojärjestelmään uuden lainan tiedot sekä muutokset lainan elinkaaren aikana (1). Nämä tiedot välitetään (2) edelleen yhtiölle, joka voi ottaa kantaa (3) lainan käsittelyyn ja ilmoittaa mm. sen, tullaanko laina jyvittämään osakeryhmille vai ei. Yhtiö ilmoittaa vähintään lain määräänä ajankohtina osakeryhmäkohtaiset lainavastuut ja vastikkeet osakeryhmille (4). Huoneistotietojärjestelmä yhdistää osakeryhmät ja niiden omistajat sekä välittää lainavastuut- ja pääomavastiketiedot positiiviselle luottotietorekisterille luonnollisten henkilöiden osalta (5). Koska lainavastuiden päivittyminen saattaa viedä aikaa, välitetään positiiviseen luottotietorekisteriin jo tilanteiden 2 ja 3 mukainen tieto lainasta.

Positiiviseen luottotietorekisteriin välittyviin ilmoituksiin vaikuttaa myös osakeryhmien ja niiden omistajien muutokset, joista vastaa Maanmittauslaitos kirjaamisviranomaisena. Kun osakas luovuttaa asunnon, poistuu lainavastuu luovuttajalta ja se siirtyy uudelle omistajalle. Taloudellisten tietojen hyödyntäjä saa tietoja sekä huoneistotietojärjestelmästä (6) että positiivisesta luottotietorekisteristä (7) rekistereiden tiedonluovutusehtojen mukaisesti.

#### 6.4.2 Tekniset tiedot

Teknisten tietojen ylläpito tapahtuu yhtiön toimesta. Kunnossapito- ja muutostyöt kohdistetaan usein yhtiön alueisiin, rakennuksiin, huoneistoihin tai muihin hallintakohteisiin, jolloin tarvitaan näihin liittyvät tunnisteet. Tunnisteet saadaan huoneistotietojärjestelmästä yhtiön käyttöön (1). Yhtiö hallinnoi kunnossapito- ja muutostöitä, mukaan lukien osakkaiden ilmoittamat työt (2), ja ilmoittaa ne huoneistotietojärjestelmään (3).



Mikäli huoneistotietojärjestelmässä on yhtiön tietoihin merkitty pysyvät rakennustunnukset ja pysyvät huoneistotunnukset, voidaan yhtiöille tuottaa huoneistotietojärjestelmän kautta myös rakennus- ja huoneistorekisterin tietoja. Tekniset tiedot ovat saatavilla huoneistotietojärjestelmästä tiedon hyödyntäjien käyttöön (4) tiedonluovutusehtojen mukaisesti.

## 6.5 Luotonantajan toimintaprosessit

Luotonantajat ylläpitävät yhtiöiden nostamien lainojen tietoja osana normaalia antolainausta. Valtaosan yhtiöiden lainoista myöntävät luottolaitokset, jotka toimittavat lainojen tiedot automatisoidusti huoneistotietojärjestelmään teknisen rajapinnan avulla.

Yhtiöiden nostamista luotoista pieni osa on sellaisia, joiden tiedot ilmoitetaan huoneistotietojärjestelmään verkkoasiointipalvelun avulla. Yhtiöt saattavat nostaa luottoja myös muilta tahoilta, kuin perinteisiltä luottolaitoksilta, ja tällöin on todennäköistä, että luotonantaja käyttää verkkoasiointipalvelua.

Luotonantajat toimivat myös tiedon hyödyntäjinä. Luotonantajat voivat hyödyntää huoneistotietojärjestelmän taloudellisia ja teknisiä tietoja sekä positiivisen luottotietorekisterin tietoja luotonannon prosessissa arvioidessaan luotonhakijan maksukykyä ja kohteen vakuusarvoa. Luotonantajat saavat huoneistotietojärjestelmästä tarkempaa tietoa yhtiöstä ja hallintakohteista (sekä niihin liittyvistä panttauksista) kun taas positiivisesta luottotietorekisteristä saadaan kokonaiskuvaa henkilöiden luotoista ja velanmaksukyvästä.

Positiiviseen luottotietorekisteriin voidaan tuottaa tietoja vain omistajista, joilla on sähköinen omistajamerkintä osakehuoneistorekisterissä. Niissä tilanteissa, joissa omistajuus osoitetaan osakekirjalla, luottolaitoksilla on mahdollisuus saada tietoonsa osakeryhmiin kohdistuvat lainavastuut huoneistotietojärjestelmästä.

Tietoja voidaan hyödyntää myös luottolaitosten jatkuvan vakuushallinnan prosessissa, jossa tyypillisesti neljännesvuosittain arvioidaan vakuuskantaa pääasiallisesti automatisoiduin menetelmin.

## **6.6 Yhtiön hallinnon toimintaprosessit**

### ***Tietojen ylläpito***

Yhtiön taloudellisten ja teknisten tietojen ylläpito tapahtuu käytännössä hyvin pitkälle kuten tähänkin asti. Huoneistotietojärjestelmään varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen toimitettavat tiedot on pitänyt aikaisemminkin koota ja esittää yhtiökokoukselle.

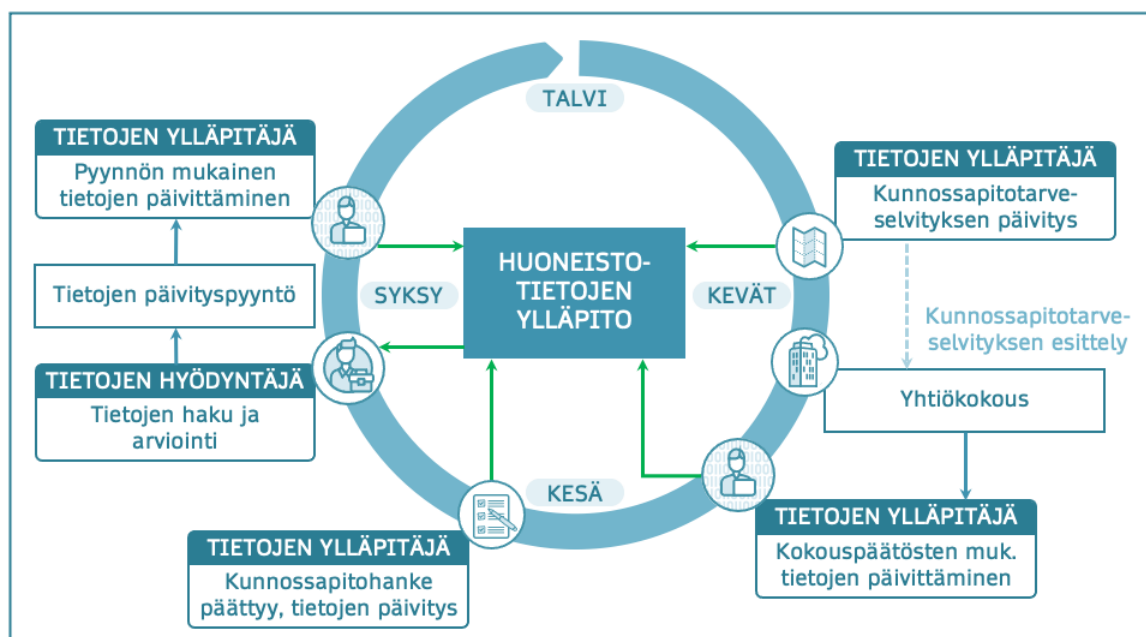
Useimmat huoneistotietojärjestelmään liittyvät tiedot käsitellään yhtiössä vuosirytmien mukaisesti. Kunnossapitotarveselvityksen tiedot ja kunnossapitohankkeisiin liittyvät päätösesitykset tuodaan yhtiökokoukseen. Yhtiökokouksen jälkeen edellä mainitut tiedot sekä huoneistoihin ja muihin hallintakohteisiin liittyvät lainaosuudet ja vastikkeet on ilmoitettava huoneistotietojärjestelmään. Yhtiön hallinto voi niin halutessaan ylläpitää tietoja myös useammin.

Yhtiön omien kunnossapitohankkeiden suunnittelu ja toteutus tehdään normaalin hankehallinnan rytmien mukaisesti. Samoin osakastöiden tiedot saadaan yhtiön hallintoon kyseisten remonttien etenemisen ja yhtiön hallinnon käsittelyn mukaisesti. Tällöin on myös luontevaa pitää nämä tiedot yllä huoneistotietojärjestelmään samalla ylläpitorytmillä.

Yhtiön hallinto saa jo nykyään pyyntöjä, joiden seurauksena tulee päivittää huoneiston tai muun hallintakohteen lainaosuustiedot. Tällaisia pyyntöjä ovat isännöitsijäntodistuksen tilaus ja lainaosuuden poismaksun (tai lyhentämisen) pyyntö. Jatkossa tilaaja voi pyytää vastaavien tietojen päivittämistä huoneistotietojärjestelmään, jolloin tiedot ovat suoraan huoneistotietojärjestelmän kautta esim. kiinteistönvälittäjän tai luottolaitoksen saatavilla.

### ***Ylläpidon rytmi ja tietojen käyttö***

Yhtiön taloudellisten ja teknisten tietojen ylläpidon nivoutumista yhtiön hallinnon vuosikelloon ja hallinnon normaaliin rytmiin on havainnollistettu alla olevassa kuvassa:



Yhtiön hallinto valmistelee keväällä varsinaista yhtiökokousta. Käytännössä ennen yhtiökokousta päivitetään kunnossapitotarvesuunnitelma, joka esitellään yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksessa esitetään myös yhtiössä tehdyt merkittävät kunnossapitotyöt. Yhtiökokouksessa päätetään jatkossa perittävistä yhtiövastikkeista. Hallinnollisten tietojen ylläpitäjä päivittää vastike- ja lainaosuustiedot yhtiökokouksen jälkeen. Kunnossapitotarveselvitys, tehdyt kunnossapitotyöt sekä vastikkeet ja lainaosuudet päivitetään em. työrytmin mukaisesti huoneistotietojärjestelmään.

Tietojen hyödyntäjä saa tiedot suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Tiedoista ilmenee, milloin ne on päivitetty viimeksi. Mikäli tietojen hyödyntäjä haluaa esim. tuoreemmat tiedot lainaosuuksista, pyytää hän tietojen päivittämistä yhtiön hallinnolta. Tietojen päivityspyynnöt voivat tapahtua mihin aikaan vuodesta vain – tässä ne ovat esimerkin omaisesti merkitty syksyn puolelle.

## 7 Asetuksen rakenne ja säännökohtaiset perustelut

### 7.1 Asetuksen rakenteesta

Järjestelmään tallennettavien kunnossapito- ja muutostyöitä koskevien ns. teknisten tietojen osalta asetuksen rakenne olisi se, että asetuksen pykälissä 2 – 5 olisi säännelty tyhjentävästi kaikista niistä tiedoista, joita rekisteriviranomaisen on huoneistotietojärjestelmään kunnossapito- ja muutostyöhankkeiden sekä niitä koskevien suunnitelmien osalta mahdollista tallentaa. Asetuksen pykälissä 6 ja 7 olisi säännelty käyttötapauskohteisesti niistä seikoista, jotka kulloisessakin tallennustapauksessa järjestelmään on pakollista tallentaa, ja toisaalta, on mahdollista pakollisten tietojen

ohella tallentaa. Asetuksen 8 §:ssä olisi lisäksi lueteltu ne seikat, jotka yhtiön ns. kunnossapitotarveselvityksen osalta järjestelmään tallennettaisiin.

Tallennettavien tietojen kategoriat olisivat itse kunnossapito- ja muutostyöhanketta koskevat tiedot, hankkeeseen sisältyvää toimenpidettä koskevat tiedot, toimenpiteen kohteena olevaa toteutusosaa koskevat tiedot sekä toteutusosassa sijaitsevaa tarkempaa työkohdetta koskevat tiedot.

Listaukset pakollisista järjestelmään tallennettavista tiedoista käyttötapauksittain on toisaalta jaoteltu osakkaan ilmoitusta edellyttävien kunnossapito- ja muutostöiden yhteydessä tallennettaviin tietoihin, yhtiön suorittamien kunnossapito- ja muutostöiden osalta tallennettaviin tietoihin sekä yhtiön niin sanottuun kunnossapitotarveselvitykseen liittyen tallennettaviin tietoihin. Kunnossapitotarveselvityksellä tarkoitetaan tässä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettua yhtiön hallituksen selvitystä tarpeesta tietynlaisiin yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotoimiin yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana.

Tietoja järjestelmään tallennettaessa Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelun kautta tallentajan ei olisi tarpeen tietää kaikkia eri tallennettavien tietojen jaotteluita luokkiin ja ryhmiin, taikka selvittää asetuksen yksityiskohtaista sääntelyä asiasta, vaan rakenteisen järjestelmän käyttöliittymä ohjaa käyttäjää valitsemaan järjestelmän tietorakenteesta oikeat tallennettavat tiedot kussakin erityisessä käyttötapauksessa.

## 7.2 Säännöskohtaiset perustelut

### Asetus huoneistotietojärjestelmästä

1 §. Soveltamisala. Pykälässä esitetään säädettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 c §:n toimivaltasäännöstä vastaavasti niistä seikoista, joihin asetuksen sääntely kohdistuu. Asetuksen soveltamisalana olisivat siten huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 ja 13 a §:ssä määriteltyjen huoneistotietojärjestelmään tallennettujen tietoryhmien yksityiskohtaisempi määrittely sekä niiden tietojärjestelmään toimittamista koskevan prosessin [reunaehtojen] ja teknisten yksityiskohtien määrittely. Annettavilla säännöksillä on siten tarkoitus antaa yksityiskohtaiset määrittelyt siitä, mitä tietoja huoneistotietojärjestelmään yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyöhankkeista sekä yhtiöiden taloudellisesta asemasta rekisteriviranomaisen on mahdollista tallentaa sekä mitä tietoja kussakin yksittäisessä tallennustapahtumassa järjestelmään on tallennettava ja voidaan pakollisten tietojen ohella tallentaa.

2 §. Kunnossapito- ja muutostyöhankkeen tiedot. Pykälässä säädettäisiin yksityiskohtaisemmin kaikista niistä tiedoista, joita huoneistotietojärjestelmään olisi hanketasoisena tallennettavissa yhtiössä tehtyjä taikka suunniteltuja kunnossapito- ja muutostyöhankkeita koskien. Säännökseen sisältyisi siten yleinen luettelo kaikista niistä

itse hankkeita koskevista tiedoista, joita järjestelmään on mahdollista tallentaa. Näitä tietoja olisivat hankkeen nimi, hankkeen laji, hankkeelle huoneistotietojärjestelmässä annettava tunniste, päivämäärä, jona hankkeesta on ilmoitettu yhtiölle sekä hankkeen kuvausteksti.

Hankkeen nimellä säännöksessä tarkoitettaisiin kunnossapito- ja muutostyöhankkeen tekstimuotoista ja vapaasti muotoiltavaa lyhyttä kuvausta hankkeelle esimerkiksi sen sisällön perusteella. Nimenä voisi siten olla esimerkiksi ”kattoremontti” taikka ”salaojitus”.

Kunnossapito- ja muutostyöhankkeen laji olisi tieto, jolla yksilöidään se, onko hanke yhtiön vastuulla oleva, vai osakkaan suorittama ja asunto-osakeyhtiölain velvoitteen mukaisesti yhtiölle ilmoittama.

Kunnossapito- ja muutostyöhankkeen tunnuksella tarkoitettaisiin säännöksessä järjestelmään tallennettavaa huoneistotietojärjestelmän hankkeelle luomaa tunnustetta. Tunnuksen luominen ei siten olisi asiakkaan vastuulla, mutta tunnusta olisi mahdollista hyödyntää hanketta koskevien tietojen myöhemmässä tarkastelussa järjestelmän kautta. Tunnusta käytettäisiin tietojen päivittämisessä eli se toimitettaisiin myös isännöintijärjestelmään. Tunnuksen avulla pysytään siten selvillä siitä, mitkä hankkeet ja miltä osin vastaavat toisiaan eri järjestelmissä.

Päivämäärällä, jona hankkeesta on ilmoitettu yhtiölle, tarkoitetaan sitä päivämäärää, jona osakas on tehnyt suorittamastaan kunnossapito- ja muutostöistä asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetun ilmoituksen yhtiölle.

Kunnossapito- ja muutostyöhanketta koskien on järjestelmään mahdollista lisäksi mahdollista antaa kuvausteksti, eli tekstimuotoinen, pelkkää hankkeen nimeä täsmällisempi ja laajempi kuvaus hankekokonaisuudesta.

Hankekohtainen sääntely siitä, mitä tietoja kulloisestakin tehdystä taikka suunnitellusta hankkeesta on hanketyyppikohtaisesti järjestelmään tallennettava ja mitä tietoja näiden pakollisten tietojen lisäksi järjestelmään on mahdollista tallentaa, sisältyisi asetuksen jäljempänä oleviin pykäliin 6 – 8. Mainituissa säännöksissä on pakollisten tallennettavien tietojen kokonaisuudet jaoteltuina osakkaan ilmoittamia kunnossapito- ja muutostyöhankkeisiin, yhtiön suorittamiin kunnossapito- ja muutostyöhankkeisiin sekä yhtiön hallituksen yhtiökokoukselle esittämään kunnossapito- ja muutostyöhankkeita koskevaan suunnitelmaan.

3 §. Toimenpiteen tiedot. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi luettelo kaikista tehtyihin ja suunniteltuihin kunnossapito- ja muutostyöhankkeisiin sisältyvistä toimenpiteistä huoneistotietojärjestelmään tallennettavissa olevista tiedoista. Toimenpiteillä tarkoitetaan käytännössä sitä, mitä hankkeessa on tehty, taikka mitä suunnitteilla olevien hankkeiden yhteydessä on käytännössä tarkoitus tehdä.

Yhtiön hallituksen laatimaan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun selvitykseen yhtiön kunnossapitotarpeesta liittyen järjestelmään voitaisiin tallentaa tieto siitä, onko kyseessä mainittuun selvitykseen kuuluva toimenpide, sekä toimenpiteelle kunnossapitotarveselvityksessä esitetty toteuttamisajankohta. Toteuttamisajankohdan osalta vuoden/vuosien tarkkuus riittää ajoittamaan toimenpiteen tietojärjestelmän käyttötarkoituksen huomioon ottaen riittävän tarkoin.

Toimenpidetyypillä järjestelmässä kuvataan kunnossapito- ja muutostöiden luonnetta esimerkiksi uudistuksena taikka kunnostuksena. Tiedolla on merkitystä käytännössä hahmotettaessa järjestelmään tallennetun kunnossapito- ja muutostyöhankkeeseen sisältyvän toimenpiteen laajuutta.

Toimenpiteen perustelulajilla voidaan ilmaista tieto siitä, miksi jokin toimenpide suoritetaan. Arvo ilmoitetaan valmiina koodistoarvona, ja vaihtoehtoisia perusteluita ovat esimerkiksi kunnostettavan kohteen elinkaaren päätyminen, rikkoutuneen kohteen uusiminen taikka kohteen kuntokartoitus.

Toimenpiteen kuvausteksti on vapaa tekstimuotoinen kuvaus toimenpiteestä.

Toimenpiteen elinkaaren vaihe ilmaisee sen, onko kyseessä jo toteutettu vai vasta suoritettavaksi päätetty toimenpide.

Tieto rakennustyön valvonnasta sisältää tiedon siitä, onko toimenpiteellä sitä suoritettaessa ollut valvoja vai ei.

Toimenpiteen toteuttamisajankohta voitaisiin tallentaa järjestelmään vuosien tarkkuudella ilmoittamalla tarvittaessa sekä aloitus- että lopetusvuosi.

Vanhoille hankkeille, eli tietovaraston perustamisvaiheessa jo täysin tehdyille hankkeille, sekä kunnossapitotarveselvitykseen sisältyville kohteille annetaan tietona toimenpidelaji, joka sisältää yleisellä tasolla tiedon työn kohteesta. Toimenpidelajin arvo voisi olla esimerkiksi vesikatto tai vesi- ja viemärijärjestelmä.

Hankkeeseen sisältyvien toimenpiteiden osalta velvoittava sääntely siitä, mitä tietoja kutakin yksittäistä hanketyypeistä huoneistotietojärjestelmään tallennetaan, sisältyy asetuksen jäljempänä oleviin 6 – 8 §:iin.

4 §. Toteutusosan tiedot. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi niistä tiedoista, joita tietojärjestelmään on mahdollista tallentaa toimenpiteen kohteena olevasta toteutusosasta.

Toteutusosaa koskien tallennettaisiin tieto siitä, vastaako toteutusosaan kohdistuvasta kunnossapito- tai muutostyöstä yhtiö, vai onko se osakkaan vastuulla.

Toteutusosalle voidaan tallentaa järjestelmään tekninen käyttöikä vuosina, jos se on esimerkiksi valmistajan tietoihin taikka vastaavaa toteutusosaa koskevaan kokemuseräiseen tietoon perustuen mahdollista riittävällä tarkkuudella arvioida.

Toteutusosan mahdollisia tyyppejä ovat tilatyyppejä, rakennusvaruste, huoneiston varuste, talotekninen järjestelmä tai rakennusosa. Tietoa on mahdollista lisäksi tarkentaa toteutusosan lajikoodistolla. Esimerkiksi talotekninen järjestelmä voi olla lajiltaan vesijohdot ja viemärit. Rakennusosa taas voi olla lajiltaan esimerkiksi rakennuksen vesikatto taikka hissi.

Toteutusosalle olisi lisäksi mahdollista tallentaa järjestelmään toteutusosaan kohdistuvan toimenpiteen laajempi tekstimuotoinen kuvaus.

5 §. Työkohteen tiedot. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi kunnossapito- ja muutostyöhankkeen työkohteesta huoneistotietojärjestelmään tallennettavista tiedoista. Työkohteella yksilöidään tarkemmin se, mihin rakennukseen, hallintakohteeseen tai esimerkiksi piha-alueen rakennelmaan kunnossapito- tai muutostyöhankkeen toimenpide liittyy.

Työkohteelle voitaisiin muun muassa ilmoittaa yhteys tiettyyn rakennukseen tallentamalla työkohteen tietoina tieto rakennustunnisteesta. Työkohde voisi liittyä myös hallintakohteeseen, jonka tunniste voitaisiin tallentaa järjestelmään työkohteelle.

Työkohdetta koskevan tiedon perusteella on mahdollista selvittää se, tehdäänkö kunnossapito- ja muutostyöhankkeen toimenpidettä yhtiön rakennuksessa, vai rakennuksen ulkopuolella. Myös työkohteen mahdollinen liittyminen yhtiön alueen ulkopuoliseen alueeseen ilmoitetaan järjestelmään, mutta työkohdetta ei tällöin tarvitse liittää mihinkään tiettyyn alueeseen.

6 §. Osakkaan ilmoittamia kunnossapito- ja muutostöitä koskevat tiedot. Pykälässä säädettäisiin siitä, mitkä tiedot osakkaan yhtiölle ilmoittamista kunnossapito- ja muutostöistä olisi pakollista tallentaa huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekisteriin. Osakkaan ilmoittamalla muutostöillä tarkoitetaan hallituksen ylläpitämään yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista koostuvaan luetteloon sisältyviä toimenpiteitä koskevat tiedot, joista säädetään asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä.

Osakkaan ilmoittamista kunnossapito- ja muutostöistä tulisivat pakollisiksi ilmoitettaviksi tiedoiksi hankkeen nimi, hankkeen laji, sekä se päivämäärä, jona hankkeesta on ilmoitettu yhtiölle. Lisäksi olisi ilmoitettava hankkeeseen sisältyvän

toimenpiteen toimenpidetyyppi, sen elinkaaren vaihe sekä tieto siitä, onko rakennustyö (toimenpide) ollut valvottu, vai ei.

Myös kaikkia muita asetuksen 2 – 5 §:ssä tarkoitettuja tietoja olisi, jos sellaisia on saatavilla, ja ne ovat tallennettavien hankkeiden kannalta merkityksellisiä, mahdollista pykälän 3 momentin mukaan tallentaa tietojärjestelmään osakkaan ilmoituksiin sisältyvien kunnossapito- ja muutostöiden osalta. Tallennettavien tietojen merkityksellisyydellä kussakin asiayhteydessä tarkoitettaisiin sitä, että tietoja tallennettaessa järjestelmä rajaa tallennettavissa olevien tietojen joukon kulloinkin tallennettavan tietoryhmän mukaisesti. Esimerkiksi yhtiön tekemää toimenpidettä koskien ei järjestelmään olisi mahdollista tallentaa osakkaan ilmoituksen päivämäärää koskevaa tietoa.

Kun asetuksessa luettelo tallennettavista tiedoista on toteutettu viittauksin asetuksen aiempiin säännöksiin kaikista järjestelmään tallennettavista tiedoista (2 – 5 §:t), viitataan tietojen yksityiskohtaisten perustelujen osalta mainittujen säännösten perusteluihin.

7 §. Yhtiön toteuttamia kunnossapito- ja muutostöitä koskevat tiedot. Pykälässä säädettäisiin niistä tiedoista, joita huoneistotietojärjestelmään on tallennettava yhtiön jo toteuttamista kunnossapito- ja muutostöistä. Kyseessä ovat siis tiedot sellaisista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä, joista yhtiön hallituksen on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 3 kohdan mukaan esitettävä kirjallinen selvitys yhtiön vuosittaisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Kunnossapito- ja muutostöitä koskevista selvityksistä tietojärjestelmään pakollisesti tallennettavat tiedot on esitetty säännöksessä asetuksen rakenteen mukaisesti viittauksin aiempänä pykälissä 2 – 5 oleviin luetteloihin kaikista järjestelmään tallennettavissa olevissa tiedoista. Pakollisia tallennettavia tietoja olisivat hankkeen osalta hankkeen nimi, hankkeen laji sekä hankkeelle huoneistotietojärjestelmässä annettava tunniste. Toimenpiteestä olisi tallennettava toimenpidetyyppi, sen elinkaaren vaihe, tieto toimenpiteeseen liittyvän rakennustyön valvonnasta sekä toimenpiteen toteuttamisajankohta vuosien tarkkuudella. Toimenpiteen toteutusosasta tallennettaisiin tieto siitä, onko se yhtiön vai osakkaan vastuulla, sen toteutusosatyyppi sekä toteutusosalaji. Tarkemman työkohteen tiedoista tallennettaisiin työkohteen laji sekä sen kohdistuminen yhtiön alueeseen, rakennukseen tai hallintakohteeseen.

Myös kaikkia muita asetuksen 2 – 5 §:ssä tarkoitettuja tietoja on, jos sellaisia on saatavilla, ja ne ovat tallennettavan tietoryhmän kannalta merkityksellisiä, olisi säännöksen 2 momentin mukaan mahdollista tallentaa tietojärjestelmään yhtiön suorittamien kunnossapito- ja muutostöiden osalta samoin kuin osakkaan ilmoittamien toimenpiteidenkin osalta. Tietojen merkityksellisyyden osalta viitataan edellä 6 §:n 3 momentin perusteluissa todettuun. Kun asetuksessa luettelo tallennettavista tiedoista on toteutettu viittauksin asetuksen aiempiin säännöksiin kaikista järjestelmään

tallennettavista tiedoista (2 – 5 §:t), viitataan tietojen yksityiskohtaisten perustelujen osalta tässäkin mainittujen säännösten perusteluihin.

8 §. Tiedot yhtiön kunnossapitotarpeista. Pykälässä esitetään säädettäväksi niistä tiedoista, joita huoneistotietojärjestelmään on tallennettava yhtiön hallituksen varsinaisessa yhtiökokouksessa asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan nojalla esittämää selvitystä koskien. Kyseessä ovat siten ns. kunnossapitotarveselvityksen tiedot.

Kunnossapitotarveselvityksestä huoneistotietojärjestelmään on tallennettava selvityksen laatimisvuosi, selvitykseen sisältyvien toimenpiteiden suunnitellut toteuttamisajankohdat vuosien tarkkuudella sekä selvitykseen sisältyvien toimenpiteiden toimenpidelajit. Toimenpidelajilla tarkoitettaisiin tässä, kuten 3 §:n 9 kohdassa, yleisen tason tietoa työn kohteesta. Toimenpidelajin arvo voisi siten olla esimerkiksi vesikatto tai vesi- ja viemärijärjestelmä. Edellä mainittujen tietojen osalta momentissa viitataan asetuksen 3 §:n vastaavia tietokohtia koskeviin pykälän kohtiin 1 ja 9.

Kunnossapitotarveselvitystä koskien voitaisiin järjestelmään tallentaa vapaaehtoisesti, kuten muidenkin kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten osalta, muita sellaisia asetuksen 2-5 §:ssä tarkoitettuja tietoja, joiden tallentaminen erityisesti kunnossapitotarveselvityksen osalta on oleellista. Järjestelmään voitaisiin lisäksi tallentaa myös tekstimuotoinen toimenpiteen kuvauksen sisältävä lisätieto, jolla suunnitellun hankkeen sisältöä on mahdollista tarvittaessa avata järjestelmässä esimerkiksi hankkeesta mahdollisesti olemassa olevalla ei-rakenteiseen muotoon soveltuvalla lisätiedolla.

9 §. Yhtiökohtaiset taloudelliset tiedot. Pykälässä esitetään säädettäväksi tarkemmin niistä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 a §:n mukaan tietojärjestelmään tallennettavista tiedoista, jotka koskevat yhtiön taloudellista asemaa. Mainitun säännöksen mukaan tallennettavia tietoja ovat tiedot yhtiön uudisrakentamista tai perusparannusta varten nostaman luoton kokonaispääomasta, luottoa koskevan luottosopimuksen tekopäivämäärästä, siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten, siitä, jakautuuko vastuu luotosta yhtiössä osakeryhmille, kunkin osakeryhmän kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta, kunkin osakeryhmän vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltynä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen, sekä luotoista annettujen tietojen päivitysajankohdasta ja päivittäjästä.

Täsmällisempiä tietoja luotoista tietojärjestelmässä olisivat tieto siitä, onko vastuu luotosta jaettu osakeryhmille vai ei, yhtiön nostaman luoton kokonaispääoman määrä

ilmoituksessa yksilöitävänä ajankohtana, luoton nimellisvaluutta, yhtiön nostaman luoton tunniste ja luotonantajan käyttämä luoton yksilöivä tunnus, sekä luoton tyyppi.

Luoton jakautumista osakeryhmille koskien järjestelmään tarkennettaisiin tieto siitä, onko luotto jo jaettu yhtiössä osakeryhmille.

Mahdollisimman ajantasaisen tiedon saamiseksi yhtiön taloudellisesta asemasta, järjestelmään tulisi tallennettavaksi yhtiön nostaman luoton kokonaispääoman määrä ilmoituksessa yksilöitävänä ajankohtana. Koska luoton kokonaispääoman tilanteen tarkistaminen ei välttämättä tapahdu samalla hetkellä kuin ilmoitus järjestelmään tehdään, ilmoituksen yhteydessä on järjestelmään tallennettava myös tieto siitä, minkä ajankohdan tilanne sinne luoton kokonaispääoman osalta on tallennettu.

Koska on mahdollista, että luottojen nimellisvaluuttana ei kaikissa tapauksissa ole euro, on käytetystä nimellisvaluutasta tallennettava tieto huoneistotietojärjestelmään.

Luoton tunnisteella tarkoitettaisiin asetuksen 11 §:n mukaisesti luotolle järjestelmässä annettavaa luoton yksilöivää tunnusta, sekä luoton yksilöivällä tunnuksesta luotonantajan luotolle omassa toiminnassaan määrittelemää tunnusta, joka on myös mahdollista tallentaa huoneistotietojärjestelmään käytettäväksi luoton yksilöimisessä järjestelmässä.

Luoton tyyppillä tarkoitettaisiin pykälän 5 kohdassa tietoa siitä, onko kyseessä niin sanottu jatkuva luotto vai kertaluotto. Tyypillisesti laajat kunnossapito- ja muutostyöt rahoitetaan aluksi limiittiluotolla, joka muunnetaan töiden valmistuttua velkakirjalainaksi.

10 §. Osakeryhmäkohtaiset taloudelliset tiedot. Pykälässä säädettäisiin tarkemmin niistä osakeryhmäkohtaisista taloudellisista tiedoista, joita huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekisteriin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 a § mukaan on tallennettava. Näitä tietoja olisivat osakeryhmään kohdistuvan luotoista maksettavan pääomavastikkeen kokonaismäärä euroissa, muuna vastikkeena yhtiön normaalien ylläpitokulujen kattamiseksi kerättävän hoitovastike, maanvuokratulujen kattamiseksi kerättävä tonttivastike sekä etukäteen kunnossapitotöitä varten kerättävän vastikkeen osake-ryhmäkohtaiset kokonaismäärät, vastikevelvollisuuksien alkamispäivämäärät, vastikkeiden nimellisvaluutta, sekä osakeryhmään kohdistuvan luottovastuun kokonaismäärä ja sen ajankohta.

11 §. Luoton tunniste. Pykälässä esitetään säädettäväksi siitä, että kaikille huoneistotietojärjestelmään ilmoitettaville luotoille luodaan järjestelmässä luoton yksilöivä tunniste. Tunnistetta on mahdollista käyttää luoton yksilöinnissä ja sen tietojen päivittämisessä. Lisäksi luotonantaja voi niin halutessaan toimittaa

huoneistotietojärjestelmään omassa toiminnassaan luotolle antamansa luoton yksilöivän tunnuksen. Luotonantaja voi itse valita, haluaako hän luottonsa tulevan yksilöidyksi huoneistotietojärjestelmässä itse luomallaan tunnuksella, vai järjestelmän luotolle antamalla tunnisteella. Luotolle kuitenkin kaikissa tapauksissa annetaan huoneistotietojärjestelmässä sen yksilöivä tunniste.

12 §. Luotonantajan ilmoitusvelvollisuuden toteuttaminen teknisen rajapinnan kautta. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi niistä erilaisista taloudellisten tietojen järjestelmään päivittämisen taajuuksista, joita luotonantajalla on käytettävissään. Päivitettäessä tietoja teknisen rajapinnan kautta, päivitys vain viipymättä luoton myöntämisen jälkeen ei kaikissa tapauksissa ole järkevin toimintamalli. Rajapinnan kautta toimittaessa tietoja on käytännössä mahdollisuus toimittaa laissa vaadittua tiheämmin. Teknisen rajapinnan kautta toimiessaan luotonantaja voisi tehdä ilmoituksen tapahtumaperusteisesti viivytyksettä luoton nostamisen jälkeen. Vaihtoehtoisesti luotonantaja voi toimittaa tiedot kaikista yhtiöiden lainoista vähintään kerran viikossa. Jälkimmäinen vaihtoehto eli ns. poikkileikkausaineiston toimittaminen on useille toimijoille teknisesti helpompi tapa toimittaa tietoja yhtiöiden nostamista lainoista viivytyksettä.

13 §. Luotonantajan ilmoitusvelvollisuuden toteuttaminen verkkoasiointipalvelun avulla. Tietoja huoneistotietojärjestelmään on mahdollista toimittaa sekä teknisen rajapinnan avulla että käyttäen Maanmittauslaitoksen tarjoamaa verkkoasiointipalvelua. Teknisen rajapinnan kautta tietoja toimittaessa Maanmittauslaitos ja tietojen toimittaja tekevät sopimuksen rajapinnan käytöstä ja tietojen siirtotapahtumien yhteydessä on siten näissä tapauksissa käytännössä selvää, että tietojen tallentajalla on sellainen todellinen luottosuhde yhtiöön, joka synnyttää luotonantajalle huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 b §:n mukaisen velvollisuuden päivityksen tekemiseen.

Käytettäessä tietojen päivityksiin Maanmittauslaitoksen tarjoamaa verkkoasiointipalvelua, toiminta perustuu yksittäisiin päivitystapahtumiin, jotka käytännössä toteuttaa verkkopalveluun kirjautuen tehtävään valittu luonnollinen henkilö. Näitä tapauksia varten asetuksen 13 §:ssä esitetään säädettäväksi tietojen ilmoittamisesta vastaavalle henkilölle velvollisuus todentaa henkilöllisyytensä vahvasti tunnistautumalla. Mahdollisesti haitantekotarkoituksessa tehtävien ilmoitusten estämiseksi tietoja vastaanottavan Maanmittauslaitoksen olisi pykälän 2 momentin mukaan lisäksi riittävällä tavalla varmistettava se, että ilmoittajan ja yhtiön, jota koskevia tietoja ilmoitetaan, välillä tosiasiallisesti on olemassa ilmoituksen tekemistä edellyttävä luottosuhde. Varmistamiseen voisi käyttää esimerkiksi yhtiöltä saatua ilmoitusta luottosuhteen olemassaolosta, taikka muuta luottosuhteen olemassaolon todistavaa asiakirjamateriaalia.

14 §. Ensimmäisen ilmoituksen tiedot. Pykälässä esitetään säädettäväksi Siitä, mitä tietoja kunnossapito- ja muutostöistä on tallennettava huoneistotietojärjestelmään siinä vaiheessa, kun tietoja tallennetaan järjestelmään ensimmäistä kertaa sen käyttöönoton jälkeen.

Pykälän 1 ja 2 momentissa säädettäisiin siitä, että yhtiön suorittamia kunnossapito- ja muutostöitä sekä kunnossapitotarvesuunnitelmaa koskevat järjestelmään tallennettavat tiedot on otettava viimeisimmistä saatavilla olevista yhtiön hallituksen varsinaisessa yhtiökokouksessa esittämistä selvityksistä. Säännöksen taustalla on se, että yhtiön teknisiä tietoja koskeva ensimmäinen päivitys saattaa tulla tehtäväksi käytännössä vasta hiukan vajaan vuoden kuluttua edellisestä yhtiökokouksesta. Selvyyden vuoksi näitäkin tapauksia varten säädettäisiin siis siitä, että ensimmäiseen päivitykseen voitaisiin käyttää viimeisimpiä hallituksen yhtiökokoukselle esittämien selvitysten tietoja riippumatta siitä, että joidenkin tietojen osalta tilanne on saattanut viimeisimmän yhtiökokouksen jälkeen joiltain osin muuttua. Jos yhtiöllä on tähän mahdollisuus, on sen aina kuitenkin mahdollista toimittaa myös ensimmäisessä ilmoituksessa viimeisimmän yhtiökokouksen jälkeen päivitettyjä tietoja.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lisäksi niistä tiedoista, joita viimeisimmästä hallituksen yhtiökokoukselle esittämästä tehtyjä kunnossapito- ja muutostöitä koskevasta selvityksestä on tietojärjestelmään tallennettava. Kaikkien 6 §:ssä lueteltujen kunnossapito- ja muutostöistä tallennettavien tietojen sijasta ensimmäisellä tietojen ilmoituskerralla välttämättömiä järjestelmään tallennettavia tietoja olisivat vain hankkeen nimi, hankkeen toteutuksen päättymisvuosi sekä hankkeen toimenpidelaji.

Pykälän 2 momentin sääntelyn taustalla on se hallituksen esityksessä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamiseksi (168/2022) todettu seikka, että tietovaraston perustamisvaiheessa tarkoituksena on nykyisen tekstimuotoisen kunnossapito- ja muutostyötiedon saaminen rakenteiseen ja koneluetettavaan muotoon, ja uusien tietojen rakenteisen tiedon ylläpidon aloittaminen. Tietovaraston perustamisvaiheessa vanhat tekstimuotoiset kunnossapito- ja muutostyötiedot on muunnettava ensin vakioituun ja rakenteiseen muotoon. Tietojen sisällölle ei tässä vaiheessa ole tarpeen asettaa vaatimuksia, joita olemassa olevien tietojen osalta voitaisiin mahdollisesti pitää tarpeettoman yksityiskohtaisina. □ Rakenteistaminen voidaan siten perustamisvaiheessa tehdä yleisemmällä tasolla kuin myöhemmässä jatkuvassa ylläpidossa tapahtuva rakenteisen tiedon yksityiskohtaisempi tallentaminen ja ensimmäisellä tallennuskerralla tallennettavien tietojen määrä olisi näin kevennetty.

Yhtiöllä olisi Säännöksen 3 momentin mukaan kevennetystä velvollisuudesta huolimatta myös ensimmäisellä tallennuskerralla kuitenkin vapaaehtoisesti mahdollisuus tallentaa muita hankkeista tietojärjestelmään 2 – 5 §:ien mukaan tallennettavissa olevia tietoja.

Pykälän 4 momentissa esitetään säädettäväksi siitä, ettei yhtiöllä tietojen ensimmäisellä tallennuskerralla tietojärjestelmän käyttöönoton jälkeen olisi velvollisuutta tallentaa

lainkaan tietoja asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:ssä sekä 5 luvun 4 §:ssä tarkoitetuista osakkaan ilmoittamista kunnossapito- ja muutostöistä.