

Taloyhtiöiden kunnossapitotietojen siirtäminen huoneistotietojärjestelmään – Mitä kustannuksia tuleva muutos tuo ja miten kaikki vaikuttaa isännöitsijän arkeen? -webinaarin chat-kysymykset ja vastaukset

12.2.2025 järjestetyn webinaarin chat-kysymykset ja vastaukset niihin löydät alta. Vastaajina ovat toimineet Isännöintiliiton johtava lakiasiantuntija Jenni Valkama, Maanmittauslaitoksen johtava asiantuntija Markus Tast sekä Talotuntija Oy:n toimitusjohtaja Taina Linnakylä.

HTJ2 aikataulu ja sisältö

Kysymys 1:

Mitä tietoja pitää ilmoittaa Huoneistotietojärjestelmään kakkosvaiheessa ja mistä lähtien?

HTJ2-hankkeessa on kaksi vaihetta:

1. Perustamisvaihe: kunnossapito- ja muutostyötietoja ilmoitetaan ensimmäisen kerran
2. Ylläpitovaihe: kunnossapito- ja muutostyötietojen säännöllinen päivittäminen sen jälkeen, kun tiedot on ensimmäisen kerran ilmoitettu

Ylläpitovaiheessa tietoja päivitetään vähintään kerran vuodessa. Tiedot on päivitettävä yhden kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta tai silloin, kun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho pyytää.

Lisäksi taloustietoja on päivitettävä, kun päätetään vastikkeiden suuruudesta, osakeryhmiä muutetaan tai osakas maksaa maksuohjelmasta poikkeavan lainaosuussuorituksen.

Tietojen ilmoittamiseen ei tarvita taloyhtiön hallituksen päätöstä, toisin kuin huoneistotietojärjestelmän ensimmäisessä vaiheessa.

Taloyhtiön kunnossapito- ja muutostyötiedot

Vanhojen hankkeiden kunnossapito- ja muutostyötietoja voi ilmoittaa 1.6.2025 alkaen. Nämä tiedot ovat käytännössä samaa tietoa, jota on merkitty isännöitsijäntodistukseen – järjestelmään viedään siis vain huomattavat hankkeet. Jos sama kunnossapitohanke – esimerkiksi julkisivusaneeraus – on tehty kohteessa useaan kertaan, vain uusien hankkeista ilmoitetaan.

Perustamisvaiheessa vanhoista hankkeista voi ilmoittaa vain minimitiedot:

- taloyhtiön y-tunnus
- hankkeen nimi
- toimenpidelaji
- toteutusvuosi
- vapaaehtoisesti voi ilmoittaa myös muita tietoja

Uudet hankkeet ilmoitetaan jatkossa rakenteisesti laajemmin. Uusista hankkeista ilmoitetaan

- taloyhtiön y-tunnus
- hankkeen nimi
- hankkeen ilmoittaja (yhtiö vai osakas)
- toteutusvuosi
- toimenpidetyyppi
- elinkaaren vaihe
- onko hanke yhtiön valvoma
- työkohteet ja niiden toteutusosat sekä yhtiön vastuu toteutusosalle
- vapaaehtoisesti voi ilmoittaa myös muita tietoja

Kunnossapitarveselvitys sisältää arvion korjaustarpeesta seuraaville viidelle vuodelle. Siitä ilmoitetaan huoneistotietojärjestelmään minimissään taloyhtiön y-tunnus, hankkeiden nimet, toimenpidelajit sekä toteutusvuodet.

Osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset

Taloyhtiöllä on velvollisuus ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään 1.6.2023 alkaen tehdyistä osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista. Tiedot voi ilmoittaa jo perustamisvaiheessa, mutta niiden ylläpitäminen on aloitettava viimeistään 1.7.2026 alkaen.

Näistä tulee ilmoittaa

- hankkeen nimi ja laji (esim. parketin asennus, osakkaan ilmoittama)
- ilmoituksen tekijä ja päivämäärä (esim. Olli Osakas, 12.5.2026)
- toimenpiteen tyyppi ja kuvausteksti (esim. uusiminen)
- elinkaaren vaihe (esim. toteutettu)
- tieto, onko työ yhtiön valvoma
- onko toteutusosa yhtiön vai osakkaan vastuulla
- toteutusosatyyppi ja -laji (esim. rakennusosat / vesikatto)
- tieto työn kohdistumisesta yhtiön alueeseen, rakennukseen, huoneistoon tai ulkopuoliseen alueeseen
- mahdollisuus antaa myös tarkempia tietoja (esim. tarkempi kuvausteksti)

Kysymys 2:

Mistä vuodesta lähtien nuo taloyhtiön KUMU-tiedot pitää kerätä ja viedä?

Yhtiön kunnossapitotiedoista ilmoitetaan samat tiedot mitä ilmoitetaan nykyisin vuosittain korjaushistoriana yhtiökokoukselle. Ilmoitettavia tietoja ovat siten tiedot yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat. Ks. tarkennus seuraavasta vastauksesta.

Kysymys 3:

Miten määritellään mitkä ovat olennaisia kunnossapito- ja muutostyötietoja?

Asunto-osakeyhtiölakiin ei ole tehty muutoksia. Eli lähtökohtaisesti taloyhtiön koko korjaushistoria tulee ilmoittaa. Sellaiset työt, jotka ovat ns. normaaliin vuosihuoltoon kuuluvia töitä, ei tarvitse

ilmoittaa. Mikäli korjaushistoriassa on jo kahteen kertaan tehtyjä töitä esimerkiksi vesikatteen kunnostus 2000 ja vesikatteen uusiminen 2020, riittää että viimeinen toimenpide ilmoitetaan.

Kysymys 4:

Mitä ovat muut elinkaaren vaiheet? Ei varmaankaan ole pelkästään ”toteutettu”.

Huoneistotietojärjestelmään ilmoitettavat elinkaaren vaiheen lajit ovat:

Pakollinen tieto:

1	päätetty
2	toteutettu

Päätetty tarkoittaa, että toimenpiteellä on yhtiökokouksen tai hallituksen päätös. Osakasmuutostöissä ”päätetty” tarkoittaa, että taloyhtiö on myöntänyt osakasmuutostyölle luvan.

HTJ-koodistot

Kysymys 5:

Tuleeko jostain remontoivien osien koodisto automaattisesti?

Kyllä. Isännöintiohjelmistoihin ja kunnossapito-ohjelmistoihin (esim. Talotuntija), jotka ovat tekemässä rajapintaa huoneistotietojärjestelmään kunnossapitotietojen osalta, on tulossa koodistot. Isännöitsijä, joka käyttää em. järjestelmää ei tarvitse etsiä koodistoa erikseen mistään, vaan se löytyy ohjelmistosta. Esimerkiksi Talotuntijassa nämä koodistot ovat jo valmiina ja ohjelma ohjaa täyttämään tiedot oikein.

Kysymys 6:

Miltä sivulta netissä koodisto löytyy, ja onko koodeille olemassa ohjeistukset / selitykset?

Maanmittauslaitoksen verkkosivuille on tulossa kevään 2025 aikana tarkempaa tietoa <https://www.maanmittauslaitos.fi/taloyhtioiden-hallinnolliset-tiedot>. Koodistoa ei ole julkaistu vielä Maanmittauslaitoksen verkkosivuille, koska isännöintiohjelmiin, kunnossapito-ohjelmiin ja Maanmittauslaitoksen omaan käyttöliittymään on koodisto tulossa ymmärrettävään ja käytettävään muotoon. HTJ2-dokumentaatiota jaetaan toistaiseksi sähköpostilla jakelulistalle ilmoittautuneille.

Voit ilmoittautua huoneistotietojärjestelmän dokumentaation jakelulistalle lähettämällä sähköpostiviestin osoitteeseen verkkopalvelut@maanmittauslaitos.fi otsikolla ”Huoneistotietojärjestelmän isännöinnin dokumentaatio”. Ilmoita viestin sisällössä nimesi, organisaatiosi ja sähköpostiosoite, johon haluat tiedon dokumentaatiosta. Ilmoittautumisen jälkeen saat noin kerran kuussa sähköpostilla linkin latauspalveluun, josta saat viimeisimmän dokumentaation ladattua.

Talotuntijan käyttöliittymä ohjeistaa käyttäjää ja koodistoista ei tarvitse huolehtia. Ohjelmassa on lisäksi ohjeistukset tietojen täyttämiseen ja käyttäjän ei tarvitse huolehtia puuttuuko tiedoista jotain. Isännöintiohjelmistoihin, jotka ovat tekemässä rajapintaa huoneistotietojärjestelmään kunnossapitotietojen osalta, on todennäköisesti tulossa myös ohjeistukset.

Kysymys 7:

Entä jos esim. vain osa ikkunoista on uusittu v. 2018? Saako rekisteriin vietyä tiedon, mitkä ikkunat on uusittu ja mitkä ei?

Vanhoista kunnossapitotiedoista, jotka ilmoitetaan perustamisvaiheessa (1.6.2025-30.6.2026) ei tarvitse ilmoittaa miten laajasti työ on tehty (työkohde, kuten alue, huoneisto tai rakennus). Saattaa myös olla, että isännöintiohjelmassa ei voida ns. vanhoja tietoja ilmoittaa laajasti. Tiedon voi tarkentaa näiltä osin kohtaan "työn kuvaus".

Kysymys 8:

Miten käytännössä ikkunaremontti, jossa vain osa ikkunoista on korjattu? Ilmoitetaanko silloin tilat eli esim. huoneistot, joita se koskee? Miten esimerkiksi rappukäytävän ikkunat?

Jos remontti koskee vain tiettyjä huoneistoja ja halutaan ilmoittaa huoneistokohtaisesti, niin tällöin vanha hanke tulee ilmoittaa laajoilla (kuten osakasmuutostyö ks. excel) tiedoilla, mikäli se on mahdollista isännöintiohjelmassa. Muuten suosittelemme tarkentamaan tiedon näiltä osin kohtaan "työn kuvaus".

Kysymys 9:

Ilmoitetaanko yhtiön hoitama osakehuoneiston vesivahinkokorjaus yhtiön vai osakehuoneiston korjaushistoriaan?

Ilmoituksen tekijä on tällöin taloyhtiö, kun osakasmuutostyössä se on osakas. Vastuu ko. työstä on taloyhtiöllä. Työkohde on huoneisto. Ks. esimerkki alla

Ilmoituksen tekijä:	Taloyhtiö
Hankkeen nimi:	Vesivahinkokorjaus
Perustelulaji:	Ennakoimaton kunnossapito (tämä tieto on valinnainen)
Elinkaaren vaihe:	Toteutettu
Työkohde, huoneisto:	C 83
Toteutusosatyyppi:	Keittiö
Kuvaus:	Keittiön vesivahinkokorjaus sisältäen kaikkien pintojen, kaapistojen ja putkistojen uusimisen
Toimenpidetyyppi:	Uusiminen
Toimenpiteen valvonta:	Kyllä, yhtiön valvoma
Remontoitava osat:	1.3.2.2 lattiapinnat 1.3.3.1 kaapistot (kiintokalusteet) 1.3.2.6 seinäpinnat 21.2 putkistot (vesi- ja viemärijärjestelmät)
Vastuu:	Taloyhtiö

Kysymys 10:

Hankkeen valvoja?

Hankkeiden ja osaksmuutostöiden osalta tulee ilmoittaa, onko ne valvottu vai ei. Lisäksi voi ilmoittaa valvojan yrityksen nimen ja y-tunnuksen, mutta se ei ole pakollinen tieto.

Pakollinen tieto:

1	kyllä, yhtiön valvoma
2	ei valvottu

Osaksmuutostyöt

Kysymys 11:

Eikö tämä tarkoita, että vain 1.6.2023 alkaen tehdyt huoneistojen muutostyöt on ilmoitettava pakollisena, ei aikaisemmin tehtyjä?

Kyllä. 1.6.2023 alkaen kertyneet osakkaiden yhtiölle tekemien kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten tiedot pitää päivittää huoneistotietojärjestelmään lain mukaan. Tietoja ei kuitenkaan ole pakko viedä järjestelmään perustamisvaiheessa (1.6.2025-30.6.2026 välisenä aikana), mutta heti sen jälkeen on varauduttava siihen, että tietojen päivityspyynnöitä osakkailta, välittäjiltä ja pantinhaltijoilta voi tulla.

Tiedot on päivitettävä järjestelmään viimeistään 1kk kuluessa v. 2027 varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen.

Kysymys 12:

Ilmoittaako osakas itse osaksmuutostyöt? Miten voidaan varmistaa, että osaa kirjata sinne oikeat työt ja asiat?

Osakas tekee taloyhtiölle ilmoituksen. Taloyhtiö ilmoittaa tiedot huoneistotietojärjestelmään, kun osaksmuutostyölle on myönnetty lupa eli se on "päätetty" vaiheessa. Kun osaksmuutostyö on valmistunut ilmoitetaan huoneistotietojärjestelmään vaiheeksi "toteutettu", jos yhtiöllä on tieto siitä, että työ on toteutettu.

Kysymys 13:

Mikäli osaksmuutostyö merkitään tehdyksi jo siinä vaiheessa, kun lupa annetaan, mutta jostain syystä osakas ei sitten toteutakaan muutostyötä, niin järjestelmässä on väärää tietoa. Kuka tiedon oikeellisuudesta vastaa ja miten tämä tieto tarvittaessa korjataan?

Taloyhtiö on vastuussa siitä, että osakkaan yhtiölle tekemän muutostyöilmoituksen tiedot viedään huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiöllä voi olla tieto työn toteuttamisesta, jos taloyhtiö on valvonut työn suorittamista tai osakas on ilmoittanut yhtiölle sen valmistumisesta.

Jos osakas on jättänyt toteuttamatta yhtiölle ilmoittamansa muutostyön, taloyhtiö ei vastaa siitä, että HTJ:ssa oleva tieto ei pidä paikkaansa. HTJ:n tietoja on mahdollista korjata (kuten poistaa muutostyöilmoituksen tiedot tai lisätä tieto työn toteuttamatta jättämisestä), jos osakas on kirjallisesti ilmoittanut asiasta yhtiölle.

Taloyhtiö voi muuttaa jälkikäteen osakkaan ilmoittaman muutostyön tilan ”päätetty toteuttaa” tai poistaa muutostyön kokonaan.

Kysymys 14:

Entä jos osakas peruukin ilmoittamansa muutostyön tai se laajenee remontin aikana? Kannattaako muutostyötä edes viedä rekisteriin ennen kuin se on toteutettu ja tiedetään toteutunut laajuus? Hyviä ideoita kuinka varmistaa, että osaksmuutostyö tulee tehtyä / on tehty, jotta tiedon voi siirtää?

Peruuntumisen osalta ks. edellinen vastaus.

Työ ei voi laajentua ilman, että muutostyöilmoitusta yhtiölle päivitetään --> tällöin osakas täydentää ilmoitusta / tekee uuden, ja ko. ilmoituksen tietojen perusteella päivitetään HTJ.

Muutostyö ilmoitetaan "päätetty toteuttaa"- tilassa, jos yhtiöllä ei ole tietoa työn toteuttamisesta tai valmistumisesta. Jos tieto remontin valmistumisesta osakkaalta saadaan jälkikäteen, voi työn muuttaa tilaan "toteutettu".

Yhtiöllä on velvollisuus ilmoittaa osaksmuutostyöilmoitusten tiedot sen jälkeen, kun osakas on toimittanut yhtiölle työstä kirjallisen ilmoituksen, ilmoitus on yhtiössä käsitelty, eikä yhtiö ole kieltänyt työn toteuttamista.

(Huom! Ilmoitusvelvollisuus siis on, vaikka tietoa työn valmistumisesta ei olisi)

Kysymys 15:

Mitä jos osakas onkin tehnyt enemmän kuin on ilmoittanut? Ja tämä selviää vasta vuosien kuluttua.

Osakkaalla on velvollisuus ilmoittaa huoneistossa tehdyistä muutostöistä ennen niiden tekemistä. Taloyhtiö ei ole vastuussa siitä, että tiedot HTJ:ssa eivät pidä paikkaansa osakkaan laiminlyönnin takia.

Jotta osakkaan muutostyön tietoja voidaan työn toteuttamisen jälkeen huoneistotietojärjestelmään ilmoittaa, pitää osakkaan tehdä muutostyöstä kirjallinen ilmoitus yhtiölle.

Huoneistotietojärjestelmään on syytä kirjata lisätieto siitä, että yhtiö on saanut ilmoituksen vasta työn toteuttamisen jälkeen, ja että yhtiöllä ei ole ollut mahdollisuutta valvoa sen suorittamista.

Tietojen ilmoittaminen

Kysymys 16:

Miten hoituu, jos ei ole isännöintiohjelmaa, vaan tiedot syötetään/ladataan käsin?

Huoneistotietojärjestelmän käyttöliittymästä voidaan ilmoittaa kunnossapitotiedot ja lainatiedot. Huoneistotietojärjestelmään ei ole mahdollista ladata tietoja CSV- tai Excel-tiedostona. Vaihtoehtona on käyttää huoneistotietojärjestelmän käyttöliittymää tai ohjelmistorajapintaa kunnossapito ja lainatietojen ilmoittamiseen.

Talotuntijaan on tulossa tietojen vienti mahdolliseksi myös csv- ja Excel-tiedostona taloyhtiön kunnossapitotietojen ja osakasmuutostöiden osalta.

Kysymys 17:

Voisiko tekoäly jeesata HTJ2-asiassa?

Varmasti jossain vaiheessa. Tällä hetkellä kielimallit, kuten Chat GPT:stä voi hakea tietoja eri dokumenteista ja Copilotilla voi luoda omia agentteja, jolle voidaan antaa rajattua tietoa ja käskyjä/prompteja. Tekoälyn käytössä on hyvä huomata, että tekoäly "hallusinoi" ja tiedot tulee tarkistaa aina alkuperäisestä lähteestä. Tekoälyä käytettäessä tulee huomioida myös tietoturva. Tekoälyn ja robotiikan käyttö lisääntyy koko ajan myös ohjelmistoissa.

Kysymys 18:

Voiko MML järjestelmään liittää kuvia?

Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään ei voida tallentaa kuvia tai muitakaan dokumentteja.

Talotuntijaan saa tallennettua taloyhtiökohtaisesti tiedostot kuten: kuvat (JPG. ym.), Pdf, DWG, Excel jne.

Talotuntijaan liittyvät kysymykset

Kysymys 19:

Voisiko luennoitsija laittaa kaikille osallistujille sen excelin (Talotuntijan tekemä apuexcel) minkä äsken mainitsi.

Erillisenä liitteenä osakasmuutostyö Excel.

Kysymykset, parannusehdotukset ja kommentit liittyen Excel-taulukkoon voi lähettää otsikolla "Osakasmuutostyöt taulukko" taina@talotuntija.fi

Kysymys 20:

Tuoko Talotuntija tai muu vastaava ohjelma mitään helpotusta muutostyöilmoitusprosessiin vai onko vain yksi lisäohjelma, johon pitää manuaalisesti kirjata tietoa?

Kyllä tuo. Talotuntijaan julkaistaan 2025 aikana käyttöliittymä, jossa osakas tekee osakasmuutostyöilmoituksen ja tallentaa muutostyön suunnitelmat. Hallitus ja isännöitsijä saavat ilmoituksen uudesta osakasmuutostyöstä ja voivat antaa osakasmuutostyölle luvan ohjelmassa. Kaikki viestin vaihto käydään Talotuntijassa ja se tallentuu ohjelmaan. Mikäli osakas laajentaa osakasmuutostyötä urakan aikana, tulee "uusi" osakasmuutostyö nykyisen alle. Osakasmuutostyö ilmoitetaan rajapinnan kautta huoneistotietojärjestelmään. Osakasmuutostöistä kerätyt tiedot (liitteet mukainen Excel) voidaan ajaa suoraan Talotuntijaan 2025 aikana ja tiedot menevät rajapinnan kautta näin myös huoneistotietojärjestelmään.

Kysymys 21:

Eikös ne kunnossapitotiedot jouduta ensikertaisesti kirjaamaan manuaalisesti myös Talotuntijaan?

Toistaiseksi kyllä. Talotuntija tekee tämän isännöitsijän puolesta. Isännöitsijän vastuulle jää tietojen tarkastaminen. Vuosilisenssin hintaan kuuluu taloyhtiön perustaminen, joka sisältää taloyhtiön perustiedot, taloyhtiön vanhat hankkeet ja suunnitellut toimenpiteet.

Kysymys 22:

Voiko Talotuntijaan/MML järjestelmään liittää kuvia?

Talotuntijaan saa tallennettua kuvia ja muita tiedostoja. Huoneistotietojärjestelmään ei.

Kysymys 23:

Onko kukaan vielä kommentoinut missä menee raja kuinka monen huoneiston taloyhtiössä on järkevää/kannattavaa ottaa käyttöön esim. Talotuntija-järjestelmä?

Talotuntija kannattaa ottaa käyttöön kaiken kokoisissa yhtiöissä, jos haluaa ymmärtää missä kunnossa taloyhtiö on ja mitä odotettavia remonteja on tulossa. Lisäksi, jos haluaa vähentää omaa työtaakkaa ja valmistautua hyvissä ajoin, on Talotuntijasta merkittävä hyöty.

Kysymys 24:

Miten toimitaan, jos taloyhtiö ei jossain syystä halua teettää kiinteistöön peruskuntoarviota ja tämän pohjalta päivitettyä KPTS:sää ?

Kunnossapitotarveselvitys on taloyhtiön hallituksen kirjallinen käsitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden ajaksi. Kunnossapitotarveselvitykseen sisällytetään toimenpiteet, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen,

yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Asunto-osakeyhtiölaki ei kuitenkaan suoraan sano, että kunnossapitotarveselvityksen tulisi pohjautua kuntoarvioon. Isännöitsijä voi suositella hallitukselle kuntoarviota ja/tai digitaalista ohjelmistoa, jossa on huomioitu taloyhtiön rakenteiden ja järjestelmien tekninen käyttöikä.

Kunnossapitotarveselvityksen osalta Laki huoneistotietojärjestelmästä koskee kunnossapitotarveselvityksen ilmoittamista rakenteellisessa muodossa. Ilmoitus tulee tehdä 30.6.2026 lähtien ja tämän jälkeen kuukausi varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen vuosittain

MML:ään liittyvät kysymykset

Kysymys 25:

Onko siitä vielä tietoa, missä muodossa tiedot voi ilmoittaa MML:lle? Voiko esimerkiksi viedä kaikki taloyhtiön muutostyöt yhtenä tiedostona?

Tietoja ei voi ilmoittaa yhtenä tiedostona Maanmittauslaitokselle.

Lainatietojen ositus, kunnossapito ja muutostyötiedot voi ilmoittaa ohjelmiston rajapinnan kautta tai Maanmittauslaitoksen käyttöliittymän kautta. Maanmittauslaitoksen käyttöliittymä aukeaa alkuvuodesta 2026 ja se on tarkoitettu ensisijaisesti taloyhtiöille, joilla ei ole ammatti-isännöitsijää. Mikäli isännöitsijätoimisto käyttää Maanmittauslaitoksen rajapintaa ja ohjelmistorajapintaa ei ole, tulee tiedot syöttää myös omiin järjestelmiin, jotta isännöitsijäntodistus on ajan tasalla.

Kysymys 26:

Onkohan MML julkaisemassa milloin konkreettista materiaalia ja ohjeistuksia?

Maanmittauslaitos tulee julkaisemaan kevään aikana verkkosivuille ohjeistusta ja esimerkkejä. <https://www.maanmittauslaitos.fi/taloyhtioiden-hallinnolliset-tiedot>.

Kysymys 27:

Onko tämän tietojen siirron tarkoitus loppujen lopuksi, että kohta issarit antaa mml? Isännöitsijät hoitaa tiedonkeruun ja siirron ja mml nappaa senkin "tulon" is toimistolta.

Ei, tämä tarvitsisi lakimuutoksen. Isännöitsijä vastaa tietojen oikeellisuudesta. Lisäksi Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmässä ei ole kaikkia isännöitsijäntodistukseen tarvittavia tietoja.

Huoneistotietojärjestelmän (HTJ) päätavoitteena on parantaa osakehuoneistoja koskevien tietojen saatavuutta ja luotettavuutta. Kunnossapitotietojen vakiointi tekee taloyhtiöiden kunnosta vertailukelpoista se mahdollistaa tietojen tehokkaan hyödyntämisen esimerkiksi asuntokaupassa, luotonannossa ja taloyhtiöiden hallinnossa. Kokonaisuudessaan HTJ pyrkii lisäämään läpinäkyvyyttä ja vähentämään manuaalista työtä.

Kommentit

Enemminkin ohjelmistorobotiikka voisi jeesata esim. pdf tiedostoista tietojen viestiä HTJ:hin

Tietojen konvertoinnista pdf:stä rakenteelliseen muotoon voi olla hyötyä. Tässä tulee kuitenkin huomioida, että sama remontti voi olla kirjattuna monella eri tavalla. Esimerkiksi linjasaneeraus, putkiremontti, LVIS-remontti tarkoittavat usein samaan asiaa. Lisäksi tulee huomioida kirjoitusvirheet, jota kone ei aina tunnista. Tiedot on hyvä tarkistaa aina ennen niiden siirtämistä huoneistotietojärjestelmään. Tietojen siirto tulee tehdä ohjelmistorajapinnan kautta tai huoneistotietojärjestelmän oman käyttöliittymän avulla. Lainatietojen, kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittaminen esimerkiksi csv- tai excel-tiedostona ei ole mahdollista.

HTJ:hin liittyen raja (isännöitävien taloyhtiöiden määrässä) on vedetty turhan alas, eli 5 asunnon kohdalle. Miksi? >10 asuntoa olisi ollut parempi raja, sekin on aika pieni taloyhtiö. Pienillä yhtiöillä usein oto-isännöitsijä.

Lakivalmistelun selvityksessä on päädytty tähän lukumäärään sen perusteella minkä kokoisissa taloyhtiöissä on ostettua isännöintipalvelua. Suora lainaus hallituksen esityksestä: ”*Yhtiöiden hallinnollista kyvykkyyttä on selvitetty kaupparekisteriin ilmoitettujen tietojen perusteella. Kaupparekisteristä johdettujen tietojen perusteella ammattimaisten palveluntarjoajien käyttö lisääntyy huomattavasti siirryttäessä yhtiön kokoluokista 1–5 osakehuoneistoa kokoluokkaan 6–10 osakehuoneistoa. Tätä suuremmissa yhtiöissä ammattimainen palveluntarjoaja, eli joko tilitoimisto tai isännöitsijä, on lähes aina olemassa.*”

(https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_168+2022.aspx)