



7.7.2022

Maa- ja metsätalousministeriö

Viite: Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta [VN/467/2022-MMM-16](#)

Ympäristöministeriön lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta

Yleistä

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt ympäristöministeriöltä lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta. Lausunto on laadittu ympäristöministeriön rakennetun ympäristön osastolla.

Esityksen mukaan lakimuutoksilla mahdollistetaan huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen, jonka keskeinen tarkoitus on saada käyttöön toimintaympäristö, jossa taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot virtaavat tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Esitykseen sisältyy taloyhtiöiden hallinnollisista tiedoista kunnossapito- ja muutostyötietojen sekä positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemat tiedot sekä niihin liittyvät menettelyt.

Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus laajennetaan nykyisestä palvelemaan positiivisen luottotietorekisterin ylläpitämistä. Positiivisen luottotietorekisterin tarkoituksena on torjua ylivelkaantumista varmistamalla luotettavien luottotietojen saatavuus erityisesti luotonantotilanteessa luottokelpoisuutta arvioitaessa sekä parantamalla luonnollisten henkilöiden ja kotitalouksien mahdollisuuksia hallita omaa talouttaan. Yhtiölainoihin liittyvien lainavastuiden saaminen näkyväksi on olennainen osa yksityishenkilöiden velkaantumista kuvaavaa tietoa. Muutoksella voidaan edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta nykyisestä.

Kunnossapito- ja muutostyötiedot

Huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin lausunnoilla olevan hallituksen esityksen mukaisesti ehdotettavan uuden 17 c §:n nojalla valtioneuvoston asetuksella olisi mahdollista täsmentää sitä, mitä tietoja yhtiöiden kunnossapito- ja muutostöitä koskien tietojärjestelmään tallennetaan. Yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot voivat lähtötilanteessa olla toisistaan poikkeavalla tavalla määriteltyjä ja sisältää erilaisia tietokokonaisuuksia. Rekisterin tietosisällön mahdollisimman suuren yhdenmukaisuuden ja käyttökelpoisuuden



varmistamiseksi teknisiä ominaisuuksia koskevien tallennettavien tietojen osalta on asetuksella tarvittaessa voitava määritellä tarkempia muoto- ja sisältövaatimuksia järjestelmään toimitettaville tiedoille.

Valtioneuvoston asetus yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietojen muoto- ja sisältövaatimusten osalta on säädösteknisesti tarkoituksenmukainen. Asetuksella tuetaan tavoitetta saada kunnossapito- ja muutostyötiedot virtaamaan eri järjestelmien välillä. Lainsäädännöllä tulee varmistaa kyseisten tietojen virtaaminen myös rakennetun ympäristön tietojärjestelmään sekä tallennettavien tietojen yhteentoimivuus yleisemmän rakennuskantaa koskevan tila- ja kunnossapitotiedon kanssa.

Huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ehdotettavan uuden 26 §:n mukaan yhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä varten Maanmittauslaitos asettaa kahdeksi vuodeksi kerrallaan yhteistyöryhmän, johon kutsutaan järjestelmän ylläpitäjien ja käyttäjien edustajia. Tehtäessä rakennuksia ja huoneistoja koskevia teknisten tietojen sekä korjaus- ja muutostöitä koskevien tietojen vakiointia, ylläpitoa ja kehittämistä on työ yhteensovitettava ympäristöministeriön hallinnonalan vastuulla olevan rakennustietoa koskevan yhteentoimivuustyön kanssa.

Huoneistotietojärjestelmän rakennuksia ja huoneistoja koskevien teknisten tietojen sekä korjaus- ja muutostöitä koskevien tietojen on oltava yhteentoimivat rakennetun ympäristön tietojärjestelmän rakennuksia ja huoneistoja koskevien tietojen kanssa. Järjestelmissä on eri teknisten tietojen laajuus, mutta järjestelmissä käytettyjen termien ja tietomallien on oltava yhteentoimivia.

Valmisteilla olevan rakentamislain hallituksen esityksen luonnoksen¹ mukaan rakentamislupaprosessissa laaditaan rakennuksen sähköinen käyttö- ja huolto-ohje, jota rakennuskohteen omistaja ylläpitäisi ajan tasalla rakennuksen käytön ajan. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen on sisällettävä:

- 1) kiinteistön ja rakennuksen perus- ja laajuustiedot;
- 2) rakennuksen toteutumatieto;
- 3) rakennuksen historiatieto;
- 4) rakennuksen ylläpidon seurantatieto;
- 5) kunnossapitotarveselvityksen ja kunnossapitosuunnitelman edellyttämät tiedot.

Rakennuksen huolto-, korjaus- ja muutostöistä tehdyistä kirjauksista vastaisi joko rakennuksen omistaja itse tai esimerkiksi korjaustoimenpiteen tehnyt yrittäjä. Käyttö- ja huolto-ohje on tarkoitettu rakennuksen omistajan ja haltijan keinoksi täyttää rakennuksen kunnossapitoa koskeva velvoite sekä kaikin tavoin huolehtia rakennuksen elinkaaren mittaisesta käytettävyydestä, turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Käyttö- ja huolto-ohjeen olemassaolo ja helppo saatavuus

¹ https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/6df1d533-c70e-4f34-81f9-b7e932433d84/9aeaf76a-9e66-4d53-8cf9-d0f15f39929c/LIITE_20220411123124.PDF



varmistaisivat rakennuksen ja sen osien säännöllisen huollon ja ylläpidon sekä tarjoaisi merkittävästi nykyistä paremman tietoperustan korjausten ja muutosten suunnitteluun elinkaaren aikana. Rakennuksen digitaalisen käyttö- ja huolto-ohjeen tietomallin määrittelytyö on käynnissä (VN/16235/20). Rakennetun ympäristön tietoalueella yhdessä sovitut tietorakenteet kootaan saataville Rakennetun ympäristön tietokomponenttikirjastoon Yhteentoimivuusalustan Tietomallit-työkaluun (<https://tietomallit.suomi.fi/model/rak/>).

Huoneistotietojärjestelmää koskevassa lausuttavassa hallituksen esityksessä olisi syytä täsmentää yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietojen suhdetta voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 117 i §:n ja valmisteilla olevan rakentamislain rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen, koska kyse on osin samoista tiedoista. Yhteensovittamistarve koskee sekä kunnossapitotarveselvityksessä että isännöitsijäntodistuksessa annettavia rakennuksen teknisiä - ja kuntotietoja. Asunto-osakeyhtiöitä koskevien kunnossapito- ja muutostyötietojen ei pidä tarpeettomasti eriytyä laajemmin rakennuksista edellytettävistä tiedoista.

Tietojen vakioinnin hallinnointia varten esityksessä ehdotetaan perustettavaksi mekanismi vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä varten. Vakioinnin hallinnointi on tarpeen. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt kuuluvat yleiseen rakennetun ympäristön yhteiseen kenttään, jota ei voi määritellä vain yhdelle rakennuksen hallintamallille (asunto-osakeyhtiölle). Ympäristöministeriön vastuulla on järjestää rakentamista ja asumista koskeva tiedon yhteentoimivuus, joka on toteutettu rakennetun ympäristön yhteentoimivuustyön yhteistyöryhmän kautta (VN/10368/2019). Yhteistyöryhmän tehtävänä on rakennetun ympäristön tiedon yhteentoimivuuden edistäminen, aihealueeseen liittyvän osaamisen ja alan kyvykkyyden lisääminen, lainsäädäntöä ja hallintaa koskevien muutostarpeiden tunnistaminen ja välittäminen ao. hallintoon. Vakioinnin ylläpito ja kehittäminen tulee kytkeä osaksi laajempaa rakennetun ympäristön yhteentoimivuustyötä.

Lausuttavassa esityksessä ehdotetaan asunto-osakeyhtiölain 28 §:ää kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttämisestä muutettavaksi lisäämällä taloyhtiöille velvoite toimittaa hallitukselle toimitettujen osakkaiden omia kunnossapito- ja muutostöitä koskeviin ilmoituksiin sisältyviä tietoja huoneistotietojärjestelmään sen mukaisesti, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa asiasta säädettäisiin.

Muutos on kannatettava, sillä se varmistaa nykyistä paremmin osakkaiden omiin kunnossapito- ja muutostöitä koskeviin ilmoituksiin sisältyvien tietojen saatavuuden ja yhteentoimivuuden. Käytäntö yhtenäistää kyseisten tietojen hallinnan valtakunnallisesti. Tietojen saatavuus huoneistotietojärjestelmästä mahdollistaa osakkaiden tekemien kunnossapito- ja muutostöiden valtakunnallisen analyysin.

Hallituksen esitys laiksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä on parhaillaan myös lausuntokierroksella. Jatkovalmistelussa on otettava huomioon esitysten väliset liittymäkohdat. Esimerkiksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä



annetun lain 10 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi Suomen ympäristökeskuksen oikeudesta saada Maanmittauslaitokselta rakennetun ympäristön tietojärjestelmän ylläpidon kannalta välttämättömiä tietoja. Tietojen yhteensopivuus ja tiedon siirto rekistereiden välillä molempiin suuntiin on yksityisten toimijoiden tiedontuottamiskustannusten karsimiseksi ja myös yhteiskunnallisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta tärkeää.

Tommi Laanti
ylivohtajan sijainen

Juhana Rautiainen
ohjelmapäällikkö

VN/467/2022-YM-23

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: