



6.2.2024

VN/36713/2023

Maa- ja metsätalousministeriö

Lausuntopyyntö luonnoksesta huoneistotietojärjestelmästä annettavaksi valtioneuvoston asetukseksi

Ympäristöministeriön lausunto

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt ympäristöministeriöltä kirjallista lausuntoa koskien otsikossa mainittua asetusehdotusta. Ympäristöministeriö toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Korjaus- ja muutostyöt kuuluvat valtioneuvostossa tiedonhallinnallisesti ympäristöministeriön vastuulle. Ympäristöministeriön vastuulla on rakennuksen ydintietojen sisältö, ts. käytettävä yhteinen tietomalli. Ympäristöministeriö kiinnittää huomiota valtionhallinnon pyrkimykseen tiedon yhteiskäyttöön ja viranomaisissa jo olevan tiedon käyttöön sekä kiinteistö- ja rakentamisalan mittavaan tiedon yhteentoimivuustyöhön.

Perustelumuistiossa sivulla 16 kerrotaan yhteydestä rakennetun ympäristön tietojärjestelmään ja todetaan, että järjestelmissä on käytössä perusteiltaan samat koodistot. Tämä ei kuitenkaan ole riittävää, vaan huoneistotietojärjestelmästä annettavan asetuksen valmistelussa tulisi varmistua siitä, että tieto on yhteentoimivaa tiedonhallintalain ja EU:ssa valmistelussa olevien yhteentoimivuusvaatimusten mukaisesti. Ehdotettavassa asetuksessa tulisi olla jokaisessa kohteessa varmasti toimivat linkkiavaimet, joiden avulla tiedot ovat yhteentoimivia ja liitettävissä Ryhti-järjestelmän tietoihin. Tällaisia tarvittavia tietoja ovat tieto rakentamisluvasta (rakentamislaki voimaan 1.1.2025, aiemmin rakennuslupa) sekä rakennus- ja huoneistotunnukset. Kaikissa tilanteissa tulisi varmistua siitä, ettei tietoja syötetä kahteen kertaan, vaan mukana ovat kaikki tarvittavat tiedot tietojen yhteensovittamiseksi. Rakentamisluvassa muodostuvat rakennuksen perustiedot, kuten rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, tulisi voida hyödyntää mahdollisimman laajasti ja automaattisesti huoneistotietojärjestelmän kohteen perustiedoissa. Käyttö- ja huolto-ohje on koko rakennuksen käytön aikana ylläpidettävä pakollinen tieto. Ehdotetun asetuksen sisältöjen vastaavuudesta käyttö- ja huolto-ohjeen tietomalliin ei ole varmuutta, jolloin rakennuksen haltijalle voi muodostua kahdenkertaista tiedonhallintaa. Rakentamislain (751/2023) 12 luku rakennuksen käytöstä- ja kunnossapidosta tulisi yhteensovittaa asetuksen teknisten tietojen ylläpidon kanssa. Huoneistotietojärjestelmä on osa rakennetun ympäristön tiedonhallinnan kokonaisuutta sen lisäksi, että se palvelee asunto-osakkeiden omistajia ja luotonantajia.



Ympäristöministeriö korostaa yhteentoimivuusalustan merkitystä tietojen määrittelyssä. Määritelmät tehdään yhteentoimivuusalustassa, eikä määritelmiä ole syytä tehdä muualla. Asetuksessa tulisi viitata rakennuksen tietomalleihin yhteentoimivuusalustalla, jotta saavutetaan tiedonhallintalain 20 §:n edellyttämä yhteentoimivuus.

Seuraavassa pykäläkohtaiset kommentit:

2 §

Pykälässä todetaan vaadittavat tiedot, mutta ei niiden määritelmiä. Määritelmiin tulisi olla viittaus tai ne tulisi esittää asetuksen liitteessä. Pykälässä tulee edellyttää myös tietoa rakennusluvasta, jotta tallennettavat tiedot olisivat yhteentoimivia Ryhti-järjestelmän tietojen kanssa.

'Hankkeen osapuolet': Tässä syntyy henkilörekisteri.

Pykäläluonnoksessa on 'Päivämäärä, jona hankkeesta on ilmoitettu taloyhtiölle', joka viittaa osakasmuutokseen. Sen sijaan ei edellytetä muutostyö- tai kunnossapitohankkeessa tietoa siitä, milloin taloyhtiö on päättänyt hankkeesta, saanut rakentamisluvan tai antanut luvan osakasmuutokselle. Jotta tiedot olisivat johdonmukaiset, tulisi asetuksessa edellyttää myös nämä tiedot.

Rakennuksen ja huoneiston kunnossapito- ja muutostyöt ovat rakentamisalaa ja siten tiedonhallinnallisesti ympäristöministeriön vastuulla. Taloyhtiön päätöksenteko, talous ja hankehallinta ovat asunto-osakeyhtiölain mukaista taloyhtiön hallintaa ja tiedonhallinnallisesti oikeusministeriön vastuulla. Korjaus- ja muutostöiden tiedonhallinnassa niin HTJ-rekisterissä kuin muuallakin rakennustiedon tietovarannoissa on uutta tehtäessä pyrittävä kertakirjaamiseen, tiedon yhteiseen viranomaiskäyttöön sekä tässä tapauksessa noudatettava ympäristöministeriön ja oikeusministeriön tiedonhallinnan määräyksiä.

3 §

Asetusluonnoksen 3 §:stä puuttuu tieto rakennus/rakentamisluvasta. Kunnossapitotarveselvityksen mukaiset hankkeet ovat usein luvanvaraisia, joten hankkeista tulisi edellyttää myös lupatunnusta. Esityksen tavoitteita taloudellisen tiedon hyväksikäytöstä ei saavuteta, ellei hankkeiden lupatunnusta ilmoiteta ja tallenneta tietoihin. Myös asetuseräluonnoksessa edellytetty tieto hankkeen kuulumisesta kunnossapitotarveselvitykseen on tärkeä.

Osakkaan tehdessä ilmoituksen kunnossapito- tai muutostyöstä, tulisi yhtiön hakea ilmoitustietoihin pysyvä huoneistotunnus.

'Hankkeen toimenpiteen tiedot': Kohdat 1 ja 2 lähtevät liikkeelle ajatuksesta, että osakasmuutosten ja toisaalta kunnossapitotarveselvityksen välissä ei olisi mitään. KPTS:ään laitetaan vain taloudellisesti merkittävät hankkeet, ei esim. 10-vuotisnuohouksia tai pommisuojaan tarkistuksia. Tiedot on kuitenkin ylläpidettävä rakentamislain 139 § 3. momentin mukaisesti ajan tasalla.



'Toimenpiteen toimenpidetyyppi': määriteltävä perustuen sanastot.suomi.fi - määritelmiin

'Toimenpiteen perustelulaji': määriteltävä perustuen sanastot.suomi.fi - määritelmiin

'Elinkaaren vaihe': lienee eri koodisto kuin rakennetun ympäristön tietokomponenttikirjastossa. Muutettava.

'Tieto rakennustyön valvonnasta': tähän koodisto: isännöitsijä, osakkaan nimeämä valvoja.

Puuttuu: Tieto rakennus/rakentamisluvasta.

'Toimenpidelaji': määriteltävä.

Tässä on paljon käsitteitä, jotka eivät ole toimialalla käytössä eivätkä yleissuomenkielen perusteella yksiselitteisesti ymmärrettävissä. Koska kyse on korjaus- tai muutostyön kohdentumisen määrittelystä, tulee käsitteiden noudattaa rakennetun ympäristön tiedon yhteisiä käsitteistöjä ja koodistoja ja olla yhteentoimivuusmenetelmän mukaisesti määriteltäviä. Rakennuksen tai sen osan korjaus- ja muutostöiden tiedonhallinnan vastuuministeriö on ympäristöministeriö, joka myös vastaa käsitteiden yhteentoimivuuden koordinoinnista toimialallaan. Asetuksessa esitettyjen tietojen määrittelyissä tulee noudattaa yhteentoimivuuteen liittyviä tietomalleja, sanastoja ja koodistoja.

4 §

'Toteutusosa' ei ole kiinteistö- ja rakentamisalalla käytössä oleva käsite, eikä suomen yleiskielen perusteella ymmärrettävissä. 'Toteutus' ja 'hankkeen kohde' olisivat riittäviä. Alalla on vakiintunut ja standardoitu nimikkeistö, rakennusosaluettelot, yhteentoimiva käsitteistö ja koodistoja. Toteutusosa, toteutusosan toteutusosalaji ja toteutusosan toteutusosatyyppi ovat tarpeetonta käsitteenmuodostusta. Ehdotuksessa ei ole otettu huomioon toimialan käytäntöjä ja rakennetun ympäristön tiedonhallinnan laajaa yhteentoimivuustyötä, jolla pyritään tietojen yksiselitteisyyteen ja terminologiseen ymmärrettävyyteen sekä käsitteiden käytettävyyteen laajasti toimialalla ja hallinnonalojen rajojen yli.

5 §

Asetuksen 5 §:n tarkoittamat työkohteen tiedot tulee sitoa pykälässä pysyvään rakennus- ja huoneistotunnukseen sekä kiinteistötunnusjärjestelmään. Näin varmistetaan järjestelmien välisen tiedon linkitys riittävillä tunnisteilla hyödyntäen valtakunnallisia pysyviä rakennus- ja huoneistotunnuksia.

Nämä tunnukset mahdollistavat viranomaisissa jo olevan tiedon käytön muun viranomaisasioinnin, tässä tapauksessa työmaailmoituksen sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän ilmoituksen, samojen jo annettujen tietojen pohjalta. Samoin HTJ-ilmoituksessa voidaan käyttää rakentamisluvassa jo



annettuja tietoja. Nykyinen lainsäädäntö edellyttää viranomaisissa jo olevan tiedon käyttöä, ja se on mahdollistettava tälläkin asetuksella. Tämä edellyttää pysyvien tunnusten käyttöönottoa ja siten muutosta asetukseen.

6 ja 7 §

Syntyy taas yksi henkilörekisteri. Voisiko tallennettavat tiedot linkittää HTJ:n omistaja/haltijatietoihin, ettei tämän tiedon takia tarpeettomasti synny uutta rekisteriä?

'Myös muut asiayhteyden kannalta merkitykselliset tiedot': tätä ei ole avattu. Tarvitaan esimerkki, mitä tällaisen asiayhteyden kannalta merkitykselliset muut tiedot voisivat olla, sen arvioimiseksi, ettei synny hallitsematonta / säätelemätöntä rekisterisisältöä. Tämän 'myös muut' pitäisi olla pykälissä 2 ja 3, joissa määritetään, mitä tietoa hankkeesta ja toimenpiteestä esitetään.

Muita merkityksellisiä tietoja ovat rakennusten energiatehokkuusdirektiivin EPBD:n edellyttämät tiedot.

Säättämättä jää, kuka toimittaa tiedot ja kenellä on siihen oikeus. Hallituksen nimenkirjoitusoikeuden haltija, isännöitsijä, osakasmuutosten osalta osakas, muu, kuka?

7 §: Taloyhtiön toteuttamista töistä pitäisi olla maininta, onko rakentamislupaa edellyttävää, ja jos on, linkitys rakentamisluvan tietoihin.

8 §

Samat kommentit kuin edelliseen erityisesti koskien 'muita asiayhteyden kannalta merkityksellisiä tietoja'. Merkitykselliset tiedot ja niiden käyttö- ja tallennustarve tulee esittää asetuksessa, eikä jättää tällaista avointa takaporttia.

10 §

Tiedon keräämisen perustelu vs. tietojen yhteiskäyttö ja konelaskenta vs. taloudelliset vaikutukset. Miksi taloyhtiön tietojen tallentaminen yhdessä osakeryhmätiedon kanssa ei riitä? Kuka ja mihin tarvitsee tarkempaa osakeryhmäkohtaista tietoa erikseen tallennettuna?

Asetuksen yhtenä perusteena on osakeryhmäkohtaisten muutosten parempi hallitseminen. Lainatietojen osakeryhmäkohtainen kirjaaminen ei paranna tietoa tehdyistä muutoksista, vaan ainoastaan yksittäisen osakeryhmän omistajan taloudellisen toiminnan seuranta, mikä ei ole asetuksen tavoite.

12 ja 13 §

3. luvussa pitäisi puhua luottosuhteen sijaan valtuuksista ja rooleista ja sitoa menettelyt suomi.fi-valtuutuspalveluun sen sijaan, että Maanmittauslaitos tarkistaa valtuutuksen jostain, mistä? Tämä koskee laajemminkin asetuksessa mainittujen tietojen toimittamista järjestelmään. Kuka, millaisin määräajoin, millä



valtuuksilla, kenen kustannuksella? Kaikki nämä puuttuvat toistaiseksi asetusluonnoksesta. Luvussa 2 käytetään passiivimuotoa 'toimitetaan' ja tiedonantovelvollisuuden toteuttamista koskevassa luvussa 3 ei käsitellä taloyhtiön tai osakkaan tiedonantovelvollisuuden toteuttamista. Taloyhtiön velvollisuudet ovat luvussa 4 Erinäiset säädökset, ja siinäkin vain ensimmäistä kirjausta koskien. Osakkaan ilmoitusvelvollisuuden toteuttamisen toimintaympäristöä ja menettelyjä ei ole käsitelty asetusluonnoksessa. Olisi säädettävä tai määriteltävä, miten se tapahtuu, kuka toimii, millä määräajoin ja mitä tapahtuu, jos tietoja ei toimiteta.

Kansliapäällikön sijaisena ylijohtaja

Teppo Lehtinen

Lainsäädäntöneuvos

Anu Karjalainen

VN/36713/2023-YM-7

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: