



14.5.2021

Rakennuksen omistajatietojen nykytilanne ja haasteet

Tausta

Muistion on laadittu Ryhti-hankkeen tueksi ja ymmärryksen kartoittamiseksi rakennuksen omistajatiedon nykytilanteesta ja siihen liittyvistä haasteista. Ryhti-hankkeessa ja MRL-uudistuksessa on noussut esille tarpeita ja ajatuksia rakennuksen elinkaaren aikaisen tiedon päivittämiseen rakennuksen omistajan toimesta. Näin ollen ennen kuin suunnitellaan rakennuksen omistajan mahdollisuudesta sähköisten menettelyjen kautta ilmoittaa tietoja tai tarkastella omia rakennuksia koskevia tietoja, tulee olla varmistettuna luotettavasti rakennuksen oikea omistaja. Tätä varten tulee tunnistaa nykytilanne rakennuksen omistajatieoista.

Tiivistelmä

Uudistettavan maankäyttö- ja rakennuslain säännösluonnoksen mukaan rakennuksen omistaja voisi päivittää rakennetun ympäristön tietojärjestelmään omistamansa rakennuksen tietoja, jos rakennukseen tehdään muutoksia, jotka eivät edellytä rakentamislupaa. Muutoin rakennuksen tiedot päivittyvät viranomaisprosessien, esimerkiksi rakentamisluvan, kautta. Nykyisin rakennus- ja huoneistotiedot, kuten esimerkiksi rakennuksen omistajatieo, ovat Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämässä väestötietojärjestelmässä. Rakennuksen omistajatieo merkitään tällä hetkellä väestötietojärjestelmään, mutta tieto ei ole julkisesti luotettavaa ja tiedoissa voi olla puutteita. Rakennuksen omistajatieoa on kerätty yhteiskunnan tarpeesta saada rakennuksen omistajan yhteystiedot. Tiedolla ei ole samanlaista julkista luotettavuutta ja oikeusvaikutusta kuin esimerkiksi kiinteistön omistajatieoilla. Esineoikeudellisen periaatteen ja oikeuskäytännön mukaan rakennus kuuluu kiinteistöön sen ainesosana, jos rakennuksen ja kiinteistön omistajat ovat samat. Tällöin rakennus on kiinteää omaisuutta. Jos rakennuksen omistaa eri taho kuin kiinteistön, rakennus on irtainta omaisuutta.

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän ylläpidosta ja kehityksestä tulee vastamaan Suomen ympäristökeskus. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä luodaan Ryhti-hankkeessa ja järjestelmäkokonaisuuden on tarkoitus olla valmis vuonna 2023. Jotta rakennuksen omistaja voisi päivittää rakennuksen tietoja rakennetun ympäristön tietojärjestelmään ja rakennuksen omistajalle voitaisiin antaa pääsy omia rakennuksia koskeviin tietoihin, tulisi varmistua, että tietojen ilmoittaminen ja katselu tapahtuvat oikean henkilön toimesta. Rakennuksen omistajan varmistuksella estetäisiin se, ettei rakennuksen tietoja voisi päivittää sellaiset henkilöt, joilla ei siihen ole oikeutta. Lisäksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmään on tarkoitus tallentaa muun muassa rakennuksien tietomallit, jolloin rakennuksista on tietojärjestelmässä saatavilla hyvin tarkat tiedot. Tietomallit voivat paljastaa muun muassa rakennuksen turvajärjestelyihin liittyviä tietoja. Rakennustiedot voivat myös olla henkilötietoja. Tällöin tietosuoja- ja tietoturvan vuoksi rakennuksen tietoihin pääsyn tulisi olla kontrolloitua.

Jotta rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä tietojen ilmoittamisen yhteydessä voidaan varmistua rakennuksen oikeasta omistajasta ja myös antaa pääsy omien rakennusten tietoihin, tulee rakennuksen omistajatieoon voida luottaa. On tunnistettava tiedon laatuun ja ylläpitoprosessiin liittyvä nykytila. Jos tulevaisuudessa haluttaisiin hyödyntää luotettavaa rakennuksen omistajatieoa rakennetun ympäristön tietojärjestelmän tarpeita varten, on käytävä keskusteluja tarpeellisten osapuolten kanssa, miten rakennuksen omistajatieoa jatkossa kerättäisiin, ylläpidettäisiin ja varmistettaisiin tiedon luotettavuus tai onko tähän liittyen asiasta vastaavilla toimijoilla kehitystoimia.

Rajaus



Tässä yhteydessä ei ole tarkoituksena tarkastella asunto-osakeyhtiömuotoisia rakennuksia, joiden tiedot ovat huoneistotietojärjestelmässä. Asunto-osakeyhtiömuotoiset rakennukset kattavan alle 10 % koko Suomen rakennuskannasta. Suomessa on hieman yli 3,5 miljoonaa rakennusta (Lähde: VTJ:n rakennus- ja huoneistorekisteri, tilanne 18.3.2021).

Maankäyttö- ja rakennuslain tarve rakennuksen omistajatiedolle

Uudessa maankäyttö- ja rakennuslaissa on ehdotettu säädettäväksi rakennuskohteen tietojen saatavuudesta rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä. Pykäläehdotuksen mukaan rakennuskohteen omistajan on toimitettava tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään sellaisista rakennuskohteen muutoksista, jotka eivät edellytä rakentamisluvan hakemista, mutta jotka edellytetään pidettävän ajantasaisina väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetun lain (661/2009) nojalla. Rakennuskohteen omistaja voi ilmoittaa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään myös sellaiset rakennuskohdetta koskevat rakentamis- ja korjaamistoimenpiteet sekä rakennuskohteen muutostyöt, jotka eivät edellytä rakentamisluvan hakemista. Tiedot on toimitettava yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa.

Väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 15 § koskee rakennuksesta järjestelmään tallennettavia tietoja ja 16 § huoneistosta järjestelmään talletettavia tietoja. Valtioneuvoston asetuksessa väestötietojärjestelmästä (128/2009) säädetään talletettavista tiedoista tarkemmin. Tiedot rakennuksen liittymistä alueen vesi-, viemäri-, kaasu-, sähkö- ja kaapeliverkostoon eivät siirry nykyisellään järjestelmään asianomaisten verkkotoimijoiden toimesta. Sen sijaan rakennuksen ja huoneiston käytössä olo tilanne ei välttämättä siirry itsessään. Tältä osin maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa on tarpeellista säätää velvoitteesta, jonka mukaan rakennuskohteen omistajan tulisi toimittaa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään ajantasaisina lain mukaan pidettäväksi edellytettävät tiedot.

Rakennuskohteen omistaja voisi uuden maankäyttö- ja rakennuslain ehdotuksen mukaan vapaaehtoisesti päivittää tietojärjestelmään tietoja rakentamis- ja korjaamistoimenpiteistä sekä muutostöistä, jotka eivät lain mukaan edellytä rakentamisluvan hakemista. Väestötietojärjestelmään talletettavina rakennus ja rakennushanketietoina on asetuksen (128/2010) 24 ja 25 §:n mukaan muun muassa rakennuksen käytössäolotilanne ja rakennuksen pääasiallinen lämmitystapa ja lämmitysaine. Valtaosa väestötietojärjestelmään tällä hetkellä talletettavista tiedoista on kytketty luvanvaraisiin hankkeisiin. Koska luvanvaraisuutta on tarkoitus uudessa maankäyttö- ja rakennuslaissa lieventää, niin osa tällä hetkellä talletettavista tiedoista ei automaattisesti tietojärjestelmään enää siirtyisi.

Rakennuksen omistajatiedon käyttötarpeet rakennetun ympäristön prosesseissa

Yllä on kuvattu uudistuvan maankäyttö- ja rakennuslain tarpeita rakennuksen omistajatiedolle. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä on vasta rakenteilla ja sen määrittelytyö alkamassa ja vielä ei ole tarkkaan määritelty minkälaisia palveluja se tuottaa. Yhtenä käyttötarpeena on alustavasti tunnistettu tiedollisten oikeuksien parantaminen ja parempi pääsy omia rakennuksia koskevaan tietoon. Jotta tietojärjestelmässä voidaan antaa pääsy ja kohdistaa tiedot oikealle taholle näytettäväksi ja joiltakin osin muokattavaksi, tietojärjestelmässä tulee pystyä varmistamaan, että luonnollisella- tai oikeushenkilöllä on omistusoikeus kyseessä olevaan rakennukseen. Tätä varten tulee selvittää, onko nykyinen menettely rakennuksen omistajatiedon osalta sellainen, että rakennuksen omistajatiieto voidaan luotettavasti nykyisistä perustietovarannoista selvittää. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä tulisi olemaan myös kaikille avointa tietoa, mutta mahdollisesti myös tietoa, jonka tulee olla pääsyyllään rajoitettua laissa määriteltyihin käyttötarkoituksiin. Rakennuksen käyttörajoituksen alaiset tiedot olisivat rakennuksen omistajan saatavilla. Käyttörajoituksen alaisia tietoja ei ole vielä määritelty.



Rakennuksen omistaja perustietovarannoissa

Alkuperäinen tarve rakennusten omistajatiedon kirjaamisesta väestörekisteriin liittyy vuotuisen henkikirjoituksen käytäntöihin. Vuotuinen henkikirjoitus lakkasi vuonna 1989. Tämän jälkeen tarve liittyi vielä jonkin aikaa rakennuksen omistajan tai tämän edustajan myötävaikutuksella tapahtuneeseen muuttoilmoitusmenettelyyn. Voimaan tulleen kotikuntalain myötä, 1.1.1995 rakennuksen omistaja tai sen edustaja otettiin pois muuttoilmoituksesta. Nykyisin eri viranomaisilla ja yhteisöillä on tarve rakennuksen omistustiedolle omissa tehtävissään.

Omistajatiedot saadaan väestötietojärjestelmään kuntien rakennusvalvontaviranomaisilta tai päätellään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kauppahintarekisterin kiinteistönluovutusilmoitusten perusteella. Väestötietojärjestelmään on kehitetty automatiikkaa, joka päättelee Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin lainhuutotietoihin, että kiinteistönluovutusilmoituksen tietoihin perustuen luovutusten kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten omistajuuksissa tapahtuvia muutoksia.

Myös maistraatit ovat aikanaan tallentaneet rakennuksen omistajatietoja. Ennen ajankohtaa 1.10.1999 väestötietojärjestelmään voitiin tallentaa ainoastaan yksi rakennuksen omistaja tai edustaja, tästä johtuen, mikäli omistajatiedot on lisätty tai muutettu ennen mainittua ajankohtaa, tiedoissa saattaa olla puutteita. Väestötietojärjestelmän rakennuksen omistajatietojen laatu on vaihteleva. Laatu on huonoa erityisesti sellaisten tapausten osalta, joissa kiinteistöillä sijaitsee useita eri rakennuksia ja kiinteistöillä voi olla monia omistajia. Näissä tapauksissa rakennusten omistajatietojen automaattinen ylläpito ei ole mahdollista väestötietojärjestelmässä ja aikoinaan maistraatit ovat manuaalisesti ylläpitäneet tietoja vaihtelevasti. Väestötietojärjestelmässä olevien rakennuksen omistajatietojen laadun mittaaminen edellyttäisi käytännössä haastattelututkimusta, jossa kysyttäisiin rakennuksessa asuvilta henkilöiltä ovatko he rakennuksen omistajia vai eivät. Johtuen tutkimuksen hankaluudesta, ei laatumittauksia ole tehty Digi- ja väestötietovirastossa. Suomessa on tehty asiaa kartoittanut valtakunnallinen tutkimus viimeksi vuonna 1980, jolloin Tilastokeskus toimeenpani väestölaskentalakiin ja -asetukseen sekä väestökirjalakiin perustuvan yleisen väestö- ja asuntolaskennan. Laskennassa selvitettiin muun muassa asuinhuoneistojen hallintaperustetieto. Laatu voidaan arvioida vain sen tietämyksen perusteella, mikä on saatavilla rakennuksen omistajatietojen ylläpito-prosessin historiasta, toimivuudesta ja kattavuudesta. Voidaan todeta, että VTJ:n rakennusten omistajatiedon kokonaislaatu on epäluotettava. Tiedon laatu on parhain niissä tapauksissa, joissa kiinteistön omistaja omistaa myös sillä sijaitsevat rakennukset ja mahdollisen kiinteistönluovutuksen mukana myös rakennukset sisältyvät luovutukseen.

Väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) säädetään 23 §:ssä tiedonsaantioikeudesta viranomaisilta. Tämän mukaan rekisterinpitäjällä on oikeus salassapitosäätöjen estämättä saada muilta viranomaisilta 13-17 §:ssä tarkoitettuja tarpeellisia ja näiden viranomaisten toimialaa koskevia tietoja väestötietojärjestelmän tietojen ylläpitoa, tietojen oikeellisuuden varmistamista ja muuta käsitteilyä varten. Kyseisen lain 25 §:ssä säädetään tietojen ilmoitusvelvollisuudesta siten, että kyseisen lain 23 §:ssä tarkoitetuilla viranomaisilla sekä 24 §:ssä tarkoitetuilla henkilöillä, yrityksillä ja yhteisöillä on velvollisuus ilmoittaa tiedot väestötietojärjestelmän rekisterinpitäjälle välittömästi sen jälkeen, kun tiedoissa on todettu lisäys-, muutos- tai korjaustarve taikka rekisterinpitäjä on esittänyt lisätieto- tai selvityspyynnön. Tiedot on ilmoitettava henkilön, kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston yksilöinti- ja tunnistetietoineen. Lain 27 §:n mukaan se, jonka velvollisuutena on ilmoittaa tietoja väestötietojärjestelmän tallettamista varten, vastaa rekisterinpitäjälle ilmoittamiensa tietojen luotettavuudesta ja niiden pysymisestä ajan tasalla.

Väestötietojärjestelmästä annetun lain 18 §:n mukaan väestötietojärjestelmään talletettuja 13 §:n 1 momentin 1-21 tarkoitettuja henkilötietoja pidetään julkisesti luotettavina tietoina, jollei osoiteta, että tieto on virheellinen tai puutteel-



linen. Muita kuin edellä tarkoitettuja järjestelmään talletettuja tietoja saa käyttää henkilöä koskevassa päätöksenteossa vain, jos hänelle annetaan päätöksenteon yhteydessä nimenomainen selvitys tietojen sisällöstä ja käytöstä. Näihin muihin tietoihin lukeutuu muun muassa 15 §:ssä säädetyt rakennuksesta järjestelmään talletettavat tiedot ja 16 §:ssä säädetyt huoneistosta järjestelmään talletettavat tiedot.

Valtioneuvoston asetuksessa väestötietojärjestelmästä (2010/128) 24 §:ssä säädetään rakennustiedoista. Tämän mukaan rakennuksen omistamista ja hallintaa ja ilmoittajaa koskevin tietoina talletetaan väestötietojärjestelmään: omistajan tai haltijan henkilötunnus, yritys- ja yhteisötunnus tai mahdollinen muu haltijan yksilöivä tieto taikka täydellinen nimi ja syntymäaika sekä osoite tai muut yhteystiedot, omistajan edustajan nimi ja osoite, tieto siitä, onko rakennuksen haltija rakennuksen omistaja vai omistajan edustaja, omistajalaji ja tieto rakennuksesta talletettujen tietojen ilmoittajasta. Näin ollen väestötietojärjestelmässä olevat rakennus- ja huoneistotiedot, rakennuksen omistajatiieto mukaan lukien, eivät ole julkisesti luotettavia tietoja.

Haasteen rakennuksen omistajatieton laadulle aiheuttaa sellainen tilanne, jossa rakennuksen ja maapohjan eli kiinteistön omistaja on eri taho. Tällöin rakennus ei ole kiinteistön aineisosa. Esimeriksi jos kiinteistön omistaja myy kiinteistöllä olevan rakennuksen toiselle taholle, mutta ei myy samalla maapohjaa, ei rakennuksen uusi omistaja välttämättä välity väestötietojärjestelmään. Rakennuksen kuulumista kiinteistöön ainesosana tarkastellaan myöhemmin esineoikeudellisessa tarkastelussa.

Huomiona voidaan todeta, että elinkeinotoiminnassa käytettävän rakennuksen omistusoikeus voidaan kirjata kiinteistötietojärjestelmään maakaaren 14 luvun 4 §:n mukaisesti. Puolison yhteisomistuksen osalta puolison pelkkää rakennusta koskevaa omistusta tai yhteisomistusoikeutta ei voida kirjata kiinteistötietojärjestelmään ilman kirjallista, maapohjan käyttöoikeutta koskevaa sopimusta. Tällöinkään kyse ei ole itse rakennusta koskevan oikeuden kirjaamisesta vaan maanpohjankäyttöoikeuden kirjaamisesta.

Väestötietojärjestelmässä rakennuksen omistajatietojen alkuperäinen tarkoitus on ollut toimia vain yhteystietoina, joille on edelleen yhteiskunnassa kysyntää. Väestötietojärjestelmän rakennuksen omistajatietojen ylläpitoprosessi on monimutkainen. Ennen vuotta 2014 väestötietojärjestelmän rakennuksen omistajatietojen ylläpito on hyvin monimutkainen ja erilaisiin aineistoihin kuten esimerkiksi väestötietojärjestelmän, kiinteistötietojärjestelmän, kauppahintarekisterin aineistoihin ja paperitulosteisiin pohjautuvaa maistraattien suorittamaa selvitys-, päättely- ja tallennustyötä. Tällöin käytännössä kaikki valtakunnan kiinteistöluovutukset, joissa kiinteistöllä sijaitsi rakennuksia, päätyivät maistraattien selvitykseen. Selvityksissä käytettiin hyväksi muun muassa Maanmittauslaitoksesta tilattuja erityyppisiä paperisia tulosteita (muun muassa lainhuutotapahtumat-luettelo), joiden lisäksi saatettiin joutua olemaan yhteydessä kaupanvahvistajiin sekä kiinteistön entisiin ja uusiin omistajiin. Maistraatit suorittavat tehtävää vaihtelevasti tai ei ollenkaan, mistä johtuen tietojen laatu ja tuottavuus olivat heikkoa. Tästä johtuen VTJ:n rakennuksen omistajatietojen laadussa on myös olemassa alueellinen ulottuvuus.

Manuaaliseen työhön liittyvien haasteiden johdosta erityisesti väestötietojärjestelmän valmiiden rakennusten omistajatietojen ylläpitomenettelyn automatisointia selvitettiin Väestörekisterikeskuksessa sisäisesti ja usean viraston yhteistyönä. Vuosina 2011-2013 Väestörekisterikeskus käynnistä kaksi työryhmää (ROM- ja ROMME-työryhmät). Eri näisten selvitysten pohjalta rakennuksen omistajatietojen ylläpitoprosessi päädyttiin automatisoimaan Väestörekisterikeskuksen RAKI-hankkeen (väestötietojärjestelmän rakennus- ja kiinteistötietojen käsittelyn uudistushanke v. 2011-2015) yhteydessä. Tavoitteena oli hoitaa automatisointi niin pitkälle kuin mahdollista ja kannattavaa tehdä. Silti näiden parannusten myötä ei rakennuksen omistajatietoja vielä kyetä ylläpitämään kattavasti ja luotettavasti väestötietojärjestelmässä.



Väestötietojärjestelmän rakennuksen omistajatietojen ylläpitoprosessi voidaan karkeasti jakaa kahteen ryhmään:

1. Väestötietojärjestelmän uudisrakennusten omistajatietojen ylläpitoon ja
2. Väestötietojärjestelmässä olevan valmiin (nykyisen rakennuskannan) rakennuksen omistajatietojen ylläpitoon.

Väestötietojärjestelmän uudisrakennusten omistajatietojen ylläpito

Uudisrakennusten osalta rakennuksen omistajatiedot rekisteröidään väestötietojärjestelmään sähköisesti kunnan rakennusvalvonnasta toimitettavan RH- eli rakennushankeilmoituksen tietojen perusteella (RH1). Nämä tiedot kerätään kunnassa rakennuslupaprosessin yhteydessä ja välitetään kunnan rakennusvalvontajärjestelmästä väestötietojärjestelmän rahu-ylläpitorajapintojen välityksellä väestötietojärjestelmään. Tieto rakennuksen omistajasta välitetään tässä yhteydessä myös Verohallinnolle kiinteistöverotuksellisiin tarpeisiin.

RH-tietojen (sisältäen uudisrakennuksen omistajatiedon) rekisteröinnin jälkeen ja lopulta rakennuksen valmistuttua, rakennuksen omistajatiedon ylläpito jatkuu väestötietojärjestelmän nykyisen rakennuskannan rakennuksen omistajatietojen ylläpitoprosessin mukaisesti.

Väestötietojärjestelmän nykyisen rakennuskannan rakennusten omistajatietojen ylläpito

Väestötietojärjestelmän nykyisen rakennuskannan rakennusten omistajatietojen ylläpidon prosessi pohjautuu pitkälti maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteristä ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä saataviin tietoihin. Kiinteistörekisteristä saadaan kiinteistön omistajatiedot pohjatiedoiksi väestötietojärjestelmän rakennusten omistajatiedoille. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä rakennuksen omistajatiedon ylläpidossa käytetään seuraavia tietoja: kiinteistön omistajatiedot (lainhuudot), saantotiedot eli kiinteistön omistajavaihdokseen liittyviä tietoja (sähköisestä kiinteistönluovutusilmoituksesta) ja erityiset oikeudet (esim. vuokraoikeudet ja hallinnanjakosopimukset).

Edellä mainittujen tietojen pohjalta osa rakennuksen omistajatietojen päivityksistä voidaan tehdä suoraan väestötietojärjestelmään esimerkiksi silloin, kun koko kiinteistö siirtyy uudelle omistajalle tai omistajille. Tällöin samalla myös kiinteistöllä olevien rakennusten omistajuuskin päivittyy automaattisesti väestötietojärjestelmässä.

Joitakin edellä mainituista tiedoista käytetään hyväksi väestötietojärjestelmään rakennetun automaattisen päättelyn pohjatietoina. Esimerkiksi sähköinen kiinteistönluovutusilmoitus sisältää luovutuksen kohteen ominaisuudet –kentän, jossa ruksaamalla kaupanvahvistaja tarkentaa sisältyykö luovutukseen rakennuksia vai ei. Tätä Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä saatavaa sähköistä tietoa käytetään väestötietojärjestelmässä hyväksi ja sen avulla pystytään jonkin verran suorittamaan rakennuksen omistajatietojen automaattista ylläpitoa myös monimutkaisempien kiinteistönluovutustapausten osalta.

Valtaosa väestötietojärjestelmän rakennuksen omistajatietoihin vaikuttavista tapauksista pystytään rekisteröimään joko suoraan tai päättelemään, niin osa tiedoista jää edelleen automaattisten ylläpitoprosessien ulkopuolelle. Tällaiset tapaukset edellyttäisivät Digi- ja väestötietovirastolta edelleen manuaalisia selvitys- ja tallennustoimia. Selvitykset voi olla hyvin työläitä. Esimerkkinä voidaan todeta seuraava tapaus. Luovutuksen kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsee useita rakennuksia ja kiinteistöllä on monia eri omistajia. Tällöin Digi- ja



väestötietovirastossa tulisi selvittää rakennuksen omistajamuutoksia kiinteistön uusilta sekä vanhoilta omistajilta tai kaupanvahvistajilta, käyttämällä esimerkiksi kiinteistötietojärjestelmän ja yritystietojärjestelmän tietoja.

Digi- ja väestötietovirasto saa vuokraoikeuksien siirrot –luettelon joka maanantai sähköisenä dokumenttina. Luettelo sisältää tiedot kirjatuista kiinteistörekisteriyksiköiden vuokraoikeuksien siirroista eli siitä, milloin kiinteistön vuokraoikeus on siirtynyt ja kenelle. Vuokraoikeuksien siirtotietoja voidaan käyttää niin sanottuina vihetietoina väestötietojärjestelmän nykyisen rakennuskannan omistajamuutosten selvittämisessä ja tietojen päivittämisessä. Eli luettelolla olevien tietojen avulla pyritään selvittämään ne tapaukset, joissa kiinteistön omistaja ei ole sama kuin rakennuksen omistaja. Kaupungeissa rakennus on usein kaupungin omistamalla vuokratontilla. Digi- ja väestötietovirasto lopettaa em. luettelon tilaamisen ja sen käytön mainittuun tarkoitukseen 31.3.2021 jälkeen. Syynä tiivistetyksi resurssien puute ja ylläpitotyön heikko tuottavuus.

Tarkkaa lukumäärää ei ole tiedossa siitä, kuinka monella väestötietojärjestelmään merkityllä rakennuksella on eri omistaja kuin rakennuksen sijaintikiinteistöllä. Digi- ja väestötietoviraston tiedon mukaan joskus on arvioitu, että noin 80 % kiinteistönluovutuksista on tapauksia, joissa rakennukset sisältyvät luovutukseen, jolloin luovutuksen saajasta tulee myös kiinteistöllä olevien rakennusten omistaja.

Käytännössä Digi- ja väestötietovirastossa ei resurssisyistä johtuen edellä mainitun kaltaisia aikaa vieviä selvityksiä pystytä toteuttamaan, jolloin rakennuksen omistajatiedot jäävät virheellisiksi tai puutteellisiksi.

Väestötietojärjestelmän rakennuksen omistajatiedon ylläpidolle ei ole mitään lakiin perustuvaa sääntelyä tai muutakaan virallista prosessia, joissa rakennuksen omistajatietojen kannalta olennaiset toimijat olisi tunnistettu ja näiden vastuut ja velvoitteet määrätty – muuten kuin miten laissa väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietojärjestelmän varmennepalveluista annetussa laissa on säädetty rakennustietojen ylläpidosta kuntien ja Digi- ja väestötietoviraston vastuulle.

Valtakunnallisesti ja laadullisesti paras rakennuksen omistajatieto on Verohallinnolla. Verohallinto saa kiinteistöverovelvollisilta korjaustietoina ajantasaiset rakennuksen omistajatiedot, mikäli rakennuksen omistajatiedot ovat veroilmoituksessa väärin. Lainsäädäntö ei tällä hetkellä mahdollista Verohallinnon toimesta korjattujen rakennuksen omistajatietojen luovuttamista takaisin väestötietojärjestelmään. Kunnat saavat kiinteistöverolakiin (654/1992) 19 §:ään¹ perustuen tilattua Verohallinnolta kaikki kiinteistöverotuksen perusteena olevat tiedot. Tiedot toimitetaan Excel-tiedostona. Digi- ja väestötietoviraston ilmoittaman mukaan Verohallinnon mukaan kunta voisi näiden tietojen perusteella tarkistaa myös rakennuksen omistajatiedot ja korjata ne järjestelmiinsä. Digi- ja väestötietoviraston puolesta ei olisi periaatteellista tai teknistä estettä korjatun rakennuksen omistajatiedon välittämiseksi kunnasta edelleen väestötietojärjestelmään. Tällaisesta prosista ei ole kuitenkaan sovittu, koska kaikki kunnat eivät tällaiseen ryhtyisi resurssi- tai intressisyistä. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuuksiin tai intresseihin ei välttämättä kuitenkaan kuulu kunnan alueella olevien rakennusten omistajuuksien ylläpitäminen. Lisäksi tällainen työ vaatisi resursseja kunnassa.

Lisäksi on huomioitava, että kaikilla rakennuksen omistajilla ei ole suomalaista henkilötunnusta. Tässä yhteydessä tarkoitetaan rakennuksen omistajina luonnollisia henkilöitä, eikä esimerkiksi oikeushenkilöitä. DVV ei

¹ Kiinteistöverolaki 9 § Kiinteistötietojen tarkistuttaminen

Verohallinnolla on oikeus tarvittaessa toimittaa kiinteistönrekisterin pitäjän, kiinteistön sijaintikunnan rakennusviranomaisen tai kunnan muun viranomaisen tarkistettavaksi kiinteistöä koskevia tietoja mukaan lukien sen omistajan tunnistetiedot.

Asianomainen viranomaisena on velvollinen tarkastamaan tietojen paikkansapitävyyden sikäli kuin se ilmenee viranomaisen hallussa olevista tiedoista.



rekisteröi henkilötunnukset rakennuksen omistajia kunnista VTJ:n rakennustietojen ylläpitorajapinnan kautta. Lisääminen tällaisessa tapauksessa onnistuu VTJ:n rakennustietojen ylläpitokäyttöliittymällä.

Poikkeukset väestötietojärjestelmässä, joissa kiinteistötietojärjestelmän kiinteistön omistajatieto ei korreloi rakennuksen omistajatiedon kanssa

DVV:n tunnistamia poikkeuksia, joissa kiinteistötietojärjestelmän kiinteistön omistajatieto ei korreloi rakennuksen omistajatiedon kanssa, ovat seuraavat:

Kunnan kiinteistöjen vuokraoikeudet:

1. **Kunnan vuokrakiinteistöt.** Tietoa rakennuksen omistajuudessa tapahtuvasta muutoksesta ei saada Maanmittauslaitoksen (MML) kiinteistötietojärjestelmästä (KTJ). Kunnilla on kiinteistöjen vuokraoikeuksia varten omat rekisterinsä, mutta ne eivät ole rakennusvalvonnan hallinnoimaa aluetta. Väestötietojärjestelmän osalta ei olisi estettä, että kunta päivittäisi vuokrakiinteistöillään olevien rakennuksen tai rakennusten omistajatiedot väestötietojärjestelmään. Osa kunnista päivittää jo nyt tietoja, mutta eivät kaikki kunnat. Prosessista ei ole virallisesti sovittu kuntien ja DVV:n välillä.
2. **Siirtolapuutarhat kaupungin vuokratontilla.** Yleensä siirtolapuutarhayhdistys maksaa vuokraa tontista kaupungille. Vuokratontti voi olla suuri ja sillä olevilla palstoilla voi sijaita lukuisia siirtolapuutarharakennuksia. Rakennukset vaihtavat omistajaa ilman, että tietoa välittyy kiinteistötietojärjestelmään tai mihinkään viralliseen rekisteriin.

Kirjaamattomat kiinteistön vuokraoikeudet:

1. Esimerkiksi yksityishenkilöiden, yritysten vuokraamat tontit. Näiden osalta ei ole tietoa missään virallisessa rekisterissä, ellei esimerkiksi vuokraava taho käytä tonttia panttina. Tällöin ei näillä kiinteistöillä sijaitsevista rakennusten omistajuuksissakaan tapahtuvista tiedoista saada mistään tietoa.

Kiinteistön omistaja voi olla eri kuin sillä olevan rakennuksen tai rakennusten omistaja: Tämän tyyppisiä tapauksia ei ole lukumääräisesti huomattavasti, mutta ne ovat mahdollisia. Alla avattuna VTJ:n rakennuksen omistaja tiedon päivitysprosessia ja myös kiinteistönmuodostusprosessia, jotta asian voi kuvata tyhjentävästi. Tätä prosessia ei ole ollut ennen vuotta 2014, prosessi tuli voimaan vasta Väestörekisterikeskuksen RAKI-hankkeen päättymisen myötä.

1. **Lähtötilanne:** Kiinteistö, jolla sijaitsee useita rakennuksia vaihtaa omistajaa. Tapahtuu kiinteistön luovutus.
 - Kiinteistökaupan yhteydessä tehdään kiinteistön luovutuskirja, jonka kaupanvahvistajan tulee vahvistaa. Luovutuskirjan vahvistamisen jälkeen kaupanvahvistajan on tehtävä sähköisesti ilmoitus kiinteistönluovutuksesta.
 - Kiinteistönluovutuksen voi tehdä MML:n sähköisessä kiinteistövaihdannan palvelussa (KVP), jolloin kaupanvahvistajaa ei tarvita.
 - Edellä mainittujen prosessien lopputuloksena syntyvä sähköinen kiinteistönluovutusilmoitus sisältää "täppätiedon", joka kertoo sisältyvätkö kaikki kiinteistöllä olevat rakennuksen luovutukseen, vai eivät. Mikäli täppätieto on olemassa se tarkoittaa, että kaikki rakennukset sisältyvät. Mikäli täppä puuttuu se tarkoittaa, että kaikki rakennukset eivät sisälly luovutukseen.
 - Kiinteistönluovutusilmoituksen tiedot tallentuvat MML:n kauppahintarekisteriin, josta kiinteistönluovutustiedot välitetään tarvittavin osin DVV:lle.



2. Luovutetulle kiinteistölle tulee hakea lainhuuto tietyn ajan kuluessa kiinteistön luovuttamisesta. Lainhuuto rekisteröidään MML:n KTJ:n lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin saantotieto-osaan. Tieto kiinteistön lainhuudosta (ns. saantotiedot) välitetään VTJ:hin, jossa:
 - VTJ:n rakennustietojen ylläpitopalvelun ROM-sovellus tutkii saantotiedoista, mikä taho on kiinteistönluovutuksen saaja eli uusi omistaja ja mitä rakennuksia VTJ:ssä on rekisteröity kyseessä olevalle kiinteistölle.
 - Sovellus lukee myös kauppahintarekisteristä saadun kiinteistön kiinteistönluovutusilmoituksen ”täppätietoa”.
3. Lopputulos:
 - Mikäli ”täppätiedon” mukaan kaikki lainhuudon saaneella kiinteistöllä rakennuksen kuuluvat kiinteistönluovutukseen, VTJ:n ROM-sovellus päivittää kaikkien kiinteistöllä olevien rakennusten omistajatiedoksi kiinteistön luovutuksen saajan tiedot.
 - Mikäli ”täppätieto” puuttuu, VTJ:n ROM-sovellus tulkitsee, että kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset eivät kaikki sisällykään kiinteistönluovutukseen. Tällöin VTJ:n ROM-sovellus ei päivitä kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten omistajatietoja lainkaan. Tämän tutkiminen vaatisi DVV:llä viranomaistyönä tehtäviä selvityksiä, joihin ei ole henkilöresursseja. Sen vuoksi rakennuksen omistajatieto jää päivittämättä.

Rakennuksen omistaja ja omistusoikeus esineoikeudellisessa tarkastelussa

Rakennuksen omistukseen liittyvä kysymyksiä on tarkasteltu oikeustieteellisessä tutkimuksessa esineoikeudellisesta näkökulmasta, kuten esimerkiksi panttauksen ja vakuuksien näkökulmasta sekä kiinteistön ainesosasuhteen kautta. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä tarpeet rakennuksen omistajatiedolle ovat enemmänkin tietosuojaan, tietoturvaan ja tiedonhallintaan liittyviä kuin esineoikeudellisia. Rakennuksen omistajatietoa on kerätty väestötietojärjestelmään yhteiskunnan tarpeesta saada yhteystietoja. Rakennuksen ympäristön digitalisaatio asettaa uudenlaisia tarpeita rakennuksen omistajatiedon laadulle ja luotettavuudelle. Kun omistajatiedon kirjaamiselle ja luotettavuudelle tulee rakennetun ympäristön digitalisaatiosta uusia tarpeita, tulee myös huomioida, mikä merkitys rakennuksen omistajalla ja sen kirjaamiseen liittyvillä menettelyillä on esineoikeudellisessa käytännössä ja sääntelyssä.

Matti Niemen mukaan rakennukset muodostavat huomattavan osan Suomen kansallisvarallisuudesta. Niemi katsoo, että rakennukset ovat tärkeitä omistus-, muiden oikeuksien ja kaupankäynnin kohteita sekä luottojen vakuuksia eli hallinnan ja vaihdannan kohteita. Niemen mukaan rakennus ei ole esimerkiksi kiinteistörekisterilain tuntema rekisteriyksikkö tai lainhuuto- ja kiinteistörekisterin tuntema kirjauksen kohde. Kiinteistöt ja kiinteä omaisuus määrittävät sen sijaan maa- tai vesialueeseen kohdistuvan omistusoikeuden kautta. Rakennus ei toisaalta ole myöskään tavanomainen irtain esine, eikä sitä käytetä vaihdannassa samoin kuin tavanomaisia kulutus- tai kestokulutushyödykkeitä. Tavanomaisesti rakennus tulee oikeustoimen kohteeksi yhdessä kiinteistön (maapohjan) tai maanvuokraoikeuden kanssa. Rakennus jää kiinteän ja irtaimen omaisuuden välimaastoon ja tämä ilmenee hänen mukaansa myös lainsäädännön tasolla. Ongelmia Niemen mukaan ei yleensä aiheudu, kun rakennus jäsentyy osaksi kiinteistöä ja omistussuhteet maapohjan ja rakennuksen osalta ovat yhdenmukaiset. Sama koskee hänen mukaan vuokramaalla olevaa rakennusta.²

² Niemi 2008, s.1.



Kiinteistöllä olevat rakennukset, jotka kuuluvat maapohjan omistajalle, ovat kiinteistön aineisosa.³ Jos rakennus alun perin kuuluu muulle kuin maapohjan eli kiinteistön omistajalle, se on juridisesti irtainta omaisuutta, eikä kuulu kiinteistöön.⁴ Ainesosasuhte ei katkea, jos rakennus luovutetaan ilman maapohjaa, ellei rakennusta luovuteta siirrettäväksi tai purettavaksi. Kiinteistöön perustettu panttioikeus koskee myös kiinteistöllä olevaa rakennusta, vaikka se olisikin luovutettu kolmannelle panttioikeuden syntymisen jälkeen.⁵ Rakennus on eräänlainen epäesine ja rakennusta on luonnehdittu eräänlaiseksi väliryhmäksi maapohjan ja tyyppillisten irtainten esineiden välillä. Rakennus voi kuulua kiinteistöön aineisosa, jolloin kiinteistön ja samalla rakennuksen omistamisessa on kysymys kiinteästä omaisuudesta, tai se voi kuulua samalla tavalla vuokraoikeuteen. Osana vuokraoikeutta rakennus on sen haltijan irtainta omaisuutta. Vuokraoikeuden siirto ja samalla tehtävä vuokraoikeuteen kuuluvan rakennuksen luovuttaminen eivät edellytä kaupanvahvistajan myötävaikutusta.⁶

Leena Kartio on tarkastellut tutkimuksessaan puolisoitten asuinrakennusten omistusta esineoikeudellisena ongelmana. Hän on selvittänyt millä perusteilla kiinteistölle rakennettavan rakennuksen omistusoikeus määräytyy. Hänen mukaan rakennuksen rakentaminen ei sinänsä perusta omistusoikeutta rakennukseen kiinteistönomistajalle. Rakennusoikeuden omistusoikeuden perusteiden on aina oltava erikseen osoitettavissa. Vaikka rakentaminen toisen maalle olisi tapahtunut ilman oikeusperustetta, ei rakennus tule kuulumaan kiinteistönomistajalle.⁷ Samat säännöt koskevat yhteisomistusta rakennukseen. Kiinteistöllä oleva rakennus voi olla yhteisomistuksen kohteena riippumatta siitä, miten kiinteistöä koskevat omistussuhteet ovat järjestäytyneet. Esimerkiksi joku rakennuksen yhteisomistajista saattaa olla rakennuksen maapohjaa vastaavan kiinteistön omistaja. Kiinteistöllä olevan tai sille rakennettavan rakennuksen omistusoikeutta ei voida saattaa julkiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjaamalla. Pois lukien eräin elinkeinotoiminnassa käytettäviä kiinteistöjä koskevat poikkeukset. Rakennuksen saantoa ei myöskään voida perustaa lain muotovaatimukset täyttävien asiakirjojen. Ulkopuolinenkaan havainnointikaan ei Kartion mukaan kerro, kenelle rakennus kuuluu. Kartion mukaa näistä lähtökodista voidaan todeta, että rakennuksen omistusoikeus on säännönmukaisesti salainen.⁸

Oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa esiintyy termi salainen omistaja. Lyhyesti salainen omistus merkitsee sitä, että omistussuhteita osoittava kirjaamismerkintä ei vastaa oikeaa tilannetta kiinteistön omistuksesta eli esimerkiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin omistajatieto ei pidä paikkansa. Lainsäädäntö ei sisällä säännöksiä koskien salaista omistajaa. Salaisella omistajalla tarkoitetaan henkilöä, joka omistaa kiinteistön yksin tai ainakin osan siitä julkisen omistajan kanssa. Kyse voi olla myös siitä, että salainen omistaja omistaa julkisomistajan kiinteistöllä olevan rakennuksen tai osan siitä yhdessä julkisomistajan kanssa. Oikeudellisena ilmiönä salainen omistus ei ole harvinaisen, mutta oikeudellisena ongelmana se on yhteiskunnallisesti merkittävä erityisesti kiinteistöjen vaihdannassa sekä kiinteistöpannioikeudessa.⁹ Tässä yhteydessä kiinnostus ei kohdistu *kiinteistön* salaiseen omistajaan vaan *rakennuksen* salaiseen omistajaan. Rakennuksen salainen omistus voi syntyä tilanteessa, jossa kiinteistöllä olevan rakennuksen omistaa toinen henkilö joko yksin tai yhdessä kiinteistön julkisomistajan kanssa. Tämä merkitsee sitä, että lainhuuto kiinteistöön on eri henkilöllä kuin rakennuksen omistus. Jos kyseessä rakennuksen rakentaminen vuokra-

³ Kasso 2014, s.6.

⁴ Helle 2016, s. 1124. Ks. myös Kasso 2014, s.6.

Ks. esimerkiksi KKO 2003:82. Rakennusten hankkimiseen, omistamiseen ja luovuttamiseen sovelletaan irtaimia esineitä koskevia säännöksiä siltä osin kuin rakennukset kuuluvat muulle kuin maapohjan omistajalle.

⁵ Kasso 2014, s.6.

⁶ Niemi 2008, s. 2.

⁷ Kartio 2007, s. 91-92.

⁸ Kartio, 2007. s.92.

⁹ Ollila 2007, s. 52-53.



tontille, vuokrasopimus osoittaa käyttöoikeuden. Tällöin ei ole kyse salaisesta omistuksesta. Kartion mukaan rakennuksen salaisen omistajan kannalta ongelmallista on se, että tämä ei voi erikseen kirjata rakennuksen tai sen osan omistusta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Maakaassa ei ole säännöksiä, joka mahdollistaisi tällaisen kirjauksen.¹⁰

Kiinteistön kaupassa ostaja ei rakennuksen erityisluonteen vuoksi voi saada siihen edes saantosuojaa siinä tapauksessa, että myyjä virheellisesti on nimenomaan väittänyt omistavansa rakennuksen ja myynyt sen kiinteistön kaupassa omanaan. Maakaassa (540/1995), jäljempänä MK, kiinteistön oikeudellista virhettä koskeva sääntely ilmaisee osaltaan selkeästi normin toisen maalla olevan rakennuksen jäämisestä kiinteistön luovutustoimen ulkopuolelle. Kiinteistössä on MK 2 luvun 19 §:n 1. mom. mukaan oikeudellinen virhe muun muassa, jos myyjä ennen kaupan tekemistä on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistöön tavanomaisesti kuuluvan esineen kuten rakennuksen omistuksesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Hän ei myöskään saa jättää tällaista tietoa ilmoittamatta. Jos rakennus ei koskaan ole kuulunut samalle henkilölle kuin kiinteistö, vaan rakennuksen omistaa sivullinen joko yksin tai yhdessä kiinteistönomistajan kanssa, hänen omistus- tai yhteisomistusoikeutensa rakennukseen pysyy voimassa riippumatta kiinteistön omistajanvaihdoksesta ja riippumatta myös siitä, minkä sisältöisen tiedon kiinteistön myyjä rakennuksen omistussuhteista on antanut ostajalle.¹¹ Kiinteistön omistaja voi myös myydä tai muuten luovuttaa kiinteistöön kuuluvan rakennuksen purettavaksi tai poisvietäväksi samoin kuin muunkin kiinteistönsä ainesosan tai tarpeistoesineen. Rakennus on kauppalain mukainen tavara, jonka luovuttamiseen kauppalaki soveltuu, kun rakennus luovutetaan ilman käyttöoikeutta maahan.¹²

Rakennuksen omistajan kirjaamismahdollisuudesta oikeustieteellisen tutkimuksen valossa

Rakennuksen omistajan kirjaamismahdollisuuden luomiseen liittyy paljon sekä periaatteellisia että käytännöllisiä ongelmia. Suuria periaatteellisia ongelmia liittyy siihen, että rakennuksen omistajan kirjaamismahdollisuuden ja kirjaamismerkinnän julkisen luotettavuuden luominen merkitsisi tosiasiallisesti vallitsevan oikeustilan kääntämistä päinvastaiseksi. Nykyisessä oikeustilassa toisen maalla oleva rakennus ei kuulu kiinteistöön sen ainesosana. Kirjaaminen ja kirjaamismerkinnän julkinen luotettavuus muuttaisi lähtökohtaa siten, että rakennus kuuluisi kiinteistöön, ellei toisin ole kirjattu. Lähtökohdan muuttaminen olisi tutkimuksen mukaan sinänsä mahdollista, mutta ennen siihen ryhtymistä ja kirjausmahdollisuuden käyttöönottoa harkittaessa on syytä kiinnittää huomiota siihen, millaisia tosiasiallisia vaikutuksia sillä olisi rakennuksen omistajan asemaan.¹³

Rakennuksen omistajan kirjaamismahdollisuuden avaamista on käsitelty esimerkiksi Eeva Tammi-Salmisen tutkimuksessa. Hänen mukaan esimerkiksi panttivelkojan suojan tarpeen kannalta parhaalta vaikuttaisi järjestely, jossa panttivelkoja saisi olettaa kiinteistöllä olevan rakennuksen kuuluvan kiinteistöön, ellei lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin olisi tehty kirjausta, jonka mukaan rakennus ei kuulu kiinteistöön. Tammenkin näkemyksen mukaan periaatteellisia ongelmia liittyy siihen, että mainitun kirjaamismahdollisuuden luominen merkitsisi tosiasiallisesti vallitsevan oikeustilan kääntämistä päinvastaiseksi: kun nyt toisen maalla oleva rakennus ei kuulu kiinteistöön sen ainesosana, mainittu kirjaus perustuisi lähtökohtaan, jonka mukaan rakennus kuuluisi kiinteistöön, ellei toisin ole kirjattu.¹⁴ Jos rakennuksen omistuksen kirjaaminen olisi Tammi-Salmisen mukaan mahdollista, rakennuksen omistajalla olisi mahdollisuus omin aktiivisin toimenpitein vaikuttaa oikeudellisen asemansa selkeyttämiseen julkaisemalla oikeusrekisterimerkin-

¹⁰ Ollila 2007, s. 52-53.

¹¹ Kartio 2007, s.94.

¹² Niemi 2008, s.2.

¹³ Tamminen-Salmi 2007, s. 523-524.

¹⁴ Tammi-Salminen 2007, s.523.



nällä. Rakennuksen omistajalla olisi tällöin todellinen velvollisuus valvoa etujaan ja vastata omistuksiensa aiheuttamasta epäselvyydestä. Rakennuksen kirjaaminen kiinteistöön kuuluvaksi eroaisi maakaaren nykyisistä kirjaamismahdollisuuksista olennaisesti myös siinä, että se heikentäisi sivullisen (rakennuksen omistajan) asemaa siitä, mikä se olisi ilman kirjausta.¹⁵

Tutkimuksessa on esitetty vaihtoehtoisia keinoja rakennuksen tai se osan omistusoikeuden kirjaamiselle. Yksi ehdotettu vaihtoehto on toisen kiinteistöllä olevan rakennuksen omistajalle annettava mahdollisuus kirjata oikeutensa vallinnanrajoituksena maakaaren 12 luvun 5 §:n mukaisesti. Toinen esitetty vaihtoehto olisi, että maakaaren 14 luvun 4 §:n erityissääntely laajennettaisiin koskemaan myös muun kuin elinkeinotoiminnassa käytettävän rakennuksen omistusoikeutta.¹⁶

Tutkimuksissa ei oltu käsitelty sitä, että tieto rakennuksen omistajasta kirjattaisiin aina erikseen siitä huolimatta, että olisiko rakennuksen ja maapohjan omistaja sama, erilliseen rakennuksen omistusrekisteriin. Tutkimuksien lähtökohtana on ollut maakaaren mukaisten menettelyjen laajentaminen rakennuksen omistajan kirjaamiseen, joten tutkimuksissa ei oltu käsitelty rakennuksen omistuksen kirjaamista muualle kuin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos rakennuksen omistaja kirjattaisiin aina omaan omistusrekisteriinsä omana tietonaan jokaisen rakennuksen osalta, siitä huolimatta onko rakennuksen omistaja sama kuin kiinteistön omistaja, ei voitaisi jatkossa olettaa, että rakennuksen omistusoikeuden kirjaamisen puute tarkoittaisi rakennuksen kuulumista kiinteistön aineisosaan. Miten tällöin esineoikeudellinen periaate muuttuisi rakennuksen ja kiinteistön aineisosasuhteesta? Tulisiko rakennuksen omistuksen kirjaamisessa ottaa lähtökohdaksi se, että rakennuksen omistus kirjataan aina luonnolliselle- tai oikeushenkilölle eikä rakennusta kirjattaisi kiinteistöön ainesosana kuuluvaksi? Mitä vaikutuksia tällä olisi?

Avoimet ja selvitettävät kysymykset

- **Rakennuksen omistajatietojen todellinen laatu ja tiedonhallinta**
 - Mitä haasteita nykytila luo MRL-uudistuksen ja RYTJ:n tuleville prosesseille? Mitä vaatimuksia MRL:n ja RYTJ:n prosesseilla on rakennuksen omistajatiedolle? Voidaanko luottaa nykyisiin rakennuksen omistajatietoihin ja kenelle voidaan antaa pääsy rakennuksen tietoihin ja muuttaa niitä rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä?
 - Voidaanko sallia pääsy rakennetun ympäristön tietojärjestelmään tarkastelemaan rakennuksen tietoja ja ilmoittamaan muutostietoja, jos ei voida aukottomasti selvittää rakennuksen omistussuhdetta? Mitä riskejä ja vastuukysymyksiä tällöin olisi tietosuojan ja -turvallisuuden valossa?
 - Jos rakennuksen omistajatiedon laatu ja ylläpitoprosessi ei muuttuisi, mitä vaikutuksia tällä on rakennetun ympäristön tietojärjestelmälle ja MRL:n mukaiselle mahdollisuudelle rakennuksen omistajalle ilmoittaa tietoja?
- **Rakennuksen omistajan kirjaaminen, vaikutus julkisuusperiaatteeseen ja omistusoikeuteen**
 - Suhtautuminen rakennuksen tai sen osan itsenäiseen panttaukseen on oikeudessamme ollut perinteisesti torjuva rakennuksen erityislaatuisuuden vuoksi. Rakennuksen on nähty jäävän kiinteän ja irtaimen omaisuuden välimaastoon, sitä on luonnehdittu mm. esimerkiksi kiinteän ja irtaimen esineen

¹⁵ Tammi-Salminen 2007, s.524-526.

¹⁶ Kartio 2007, s.99-100.



”hämärävyöhykkeellä” olevaksi objektiksi, eräänlaiseksi epäesineeksi ja väliinpuotoajaksi ei-tavanomaiseksi esineeksi ja hyvin ongelmalliseksi oikeusobjektiksi. Ongelman ratkaisemiseksi on pohdittu oikeuskirjallisuudessa jonkinlaista rakennuksen omistussuhteiden kirjaamismahdollisuutta. Kirjaamismahdollisuutta on toisaalta myös vastustettu.¹⁷ Lainsäädännön muutos, jonka johdosta rakennuksen omistajan tulisi kirjata julkiseen rekisteriin oikeudenmenetyksen uhalla, tarkoittaisi nykyisen tilanteen päinvastaista asetelmaa: kirjausmahdollisuuden myötä rakennuksen omistajan asema heikkenisi, kun nykyisellään, ilman kirjaamismahdollisuutta, rakennuksen omistajaa suojataan vahvasti.

- Miten rakennuksen omistajan kirjaaminen tehtäisiin? Olisiko tieto jatkossakin vain yhteystietoja varten vai olisiko sillä omistusoikeuden osoittava vaikutus?
- Kirjattaisiinko rakennuksen omistaja aina jokaiselle rakennukselle siitä huolimatta, että rakennuksen ja kiinteistön omistaja ovat sama taho? Tulisiko olla oma omistusrekisteri rakennuksille? Mitä vaikutuksia tällä olisi omistusoikeuteen perusoikeutena? Olisiko muutos realistista toteuttaa? Minne ja millä prosessilla rakennuksen omistajatieto kirjattaisiin?
- Rakennusten omistajatiedon (julkisesti) luotettavan rekisteröinti- tai kirjaamiskäytännön luominen on valtavan iso ja haastava asia. Rakennuksen omistajatiedon kirjaaminen tulisi aloittaa melkein tyhjästä.
- Onko kirjaaminen tai rekisteröinti ainoa keino laadun parannukselle?

¹⁷ Helle 2016, s.1125.



Lähteet:

Digi- ja väestötietoviraston rakennuksen omistajatietojen ylläpitoa koskevista menettelyistä on käyty sähköpostitse tietojenvaihtoa YM:n (Collin) ja DVV:n (Ylä-Kero) välillä.

Helle, Karoliina (2016) Julkiomistajan maalle rakennettu rakennus kiinteistöpanntauksen ongelmana - oikeusteknisistä ongelmista panntaussuostumukseen. Lakimies 7–8/2016. s.1122–1146. <https://www.edilex.fi/lakimies/17232.pdf>

Kartio, Leena (2007) Puolisoiden asuinrakennuksen omistus esineoikeuden ongelmana. Artikkelijulkaistu Edilexissä 11.7.2007. Julkaistu aiemmin teoksessa Maaliskuun 25 päivän rahasto 100 vuotta toim. Ari Saarnilehto Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2007. <https://www.edilex.fi/artikkelit/4657.pdf>

Tammi-Salminen, Eeva (2007) Puolison maalle rakennettu rakennus – vakuusongelma vailla ratkaisua? s.438-544. Oikeustiede-Jurisprudentia 2007:XL s. 479
7.12.2007. <https://www.edilex.fi/oikeustiede/8386.pdf>

Ollila, Minna-Riikka (2007), Pro Gradu –tutkielma. Lapin yliopisto Kiinteistökiinnityksestä vakuutena ja salaisen omistajan ongelmasta. Julkaistu Edilexissä 11.10.2007. <https://www.edilex.fi/opinnaytetyot/4806.pdf>

Niemi, Matti Ilmari (2008): Rakennus väliinpuotoajana esineoikeuden järjestelmässä. Teoksessa Oikeus kansainvälisessä maailmassa: Ilkka Saraviidan juhlakirja. Edita 2008, s. 499-523 Löytyy myös täältä: <https://www.ulapland.fi/loader.aspx?id=4f5c5374-44f1-49a4-a510-94990b8dada1>

Kasso, Matti (2014) Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Talentum.