

12.8.2022

Ympäristöministeriö

Viite: VN/4165/2022

**LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI LAIKSI RAKENNETUN YMPÄRISTÖN
TIETOJÄRJESTELMÄSTÄ JA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista

Lakiehdotukset lyhyesti

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä. Lain tavoitteena on toteuttaa valtakunnallinen yhteinen tietojärjestelmä rakennetun ympäristön tiedolle. Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietojärjestelmään tallennettaisiin ja julkaistaisiin rakentamisen ja alueidenkäytön tietoja.

Laissa säädettäisiin rakennetun ympäristön tietojärjestelmän perustamisesta, ylläpidosta, tallennettavista tiedoista, tiedonsaanti- ja tiedonluovutusosoikeuksista ja tietojärjestelmän rekisterinpitäjistä. Tietojärjestelmän yhteisrekisterinpitäjinä toimisivat Suomen ympäristökeskus, kunnat ja maakuntien liitot. Suomen ympäristökeskukselle säädettäisiin lisäksi velvollisuus perustaa julkinen tietopalvelu rakennetun ympäristön tiedon jakamista varten sekä velvollisuus tehdä tilastointia.

Ehdotetulla sääntelyllä luotaisiin toimintaedellytykset rakennetun ympäristön tietojärjestelmän kehittämiseksi ja ylläpidolle. Sääntelyllä toteutetaan hallitusohjelman kirjausta rakennetun ympäristön valtakunnallisesta digitaalisesta rekisteristä ja tietopalustasta, joihin alueidenkäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella lakiin lisättäisiin kaavojen ja tonttijaon digitalisaatiosta johtuvat muutokset. Kaavat ja tonttijako laadittaisiin jatkossa valtakunnallisesti yhteen toimivassa tietomallimuodossa. Kaavat koostuisivat

12.8.2022

nykyisten kaavamerkintöjen ja -määräysten sijaan kaavakohteista ja kaavamääräyksistä. Kaavakohteet ja -määräykset esitettäisiin valtakunnallisesti vakimuotoisena. Kaavat, valmistelussa olevat kaavat niiden laadinnan eri vaiheissa ja tonttijaot olisi toimitettava rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Esitys liittyy valtion vuoden 2023 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2024.

Kiinteistöliiton lausunto

Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastauksia lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin kootusti lähinnä vain rakentamista koskevien tietojen näkökulmasta.

Kiinteistöliitto kannattaa lähtökohtaisesti valtakunnallisen yhteisen tietojärjestelmän toteuttamista rakennetun ympäristön tiedolle. Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietojärjestelmään tallennettaisiin ja julkaistaisiin rakentamisen ja alueidenkäytön tietoja. Sääntelyllä toteutetaan hallitusohjelman kirjausta rakennetun ympäristön valtakunnallisesta digitaalisesta rekisteristä ja tietopalustasta, joihin alueidenkäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat.

Kiinteistöliitto kannattaa erityisesti valtakunnallisen yhteisen tietojärjestelmän toteuttamista viranomaistarpeisiin. Pidämme erittäin kannatettavana lain tavoitetta viranomaisprosessien ja viranomaisen toiminnan tehostamista siten, että tietojärjestelmän tiedot olisivat peräisin viranomaisilta ja tallennettaisiin valtion viranomaisten järjestelmiin kerran, jolloin niitä voisi hyödyntää eri viranomaisissa.

Esityksen kannatettavista tavoitteellisista näkökulmista huolimatta, pidämme välttämättömänä toteuttaa uusi lausuntokierros siinä vaiheessa, kun rakentamislain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muutosten sisältö on tarkentunut. Tarkempi lausuminen esityksen sisällöstä on tällä hetkellä mahdotonta sääntelyllisen kokonaiskuvan puuttumisen johdosta. Esitykseen sisältyy lakiviittauksia rakentamislakiin, jonka lopullisesta sisällöstä ei ole tietoa. Lisäksi esitykseen sisältyy asetuksenantovaltuuksia ja näiden asetusten tarkempi sisältö ei pääsääntöisesti myöskään ole tiedossa.

Varsinaisten esityksen sisällöllisten muutostarpeiden osalta Kiinteistöliitto nostaa tässä vaiheessa esiin muutamia tärkeimpiä seikkoja. Ensinnäkin ehdotettua kiinteistötietovarannon käyttöalaa tulisi supistaa. Lakiehdotuksen 2 §:n mukaan tietojärjestelmän tarkoituksena on palvella alueidenkäyttöä sekä rakentamista koskevia tiedonsaannin tarpeita. Täydentävien perustelujen mukaan tietotarpeita olisivat esimerkiksi ”tutkimus, tilastotuotanto, elinkeinotoiminta ja viranomaisen päätöksenteon valmistelu”. Kiinteistöliiton mukaan tietotarpeet tulisi tarkoin

12.8.2022

säännellä laissa ja mahdollisimman suppeasti. Kiinteistöliitto ei kannata tässä vaiheessa elinkeinotoiminnan määrittelyä tietotarpeeksi.

Esityksessä ylipäänsä tulisi arvioida tarkemmin tietojen omistajuuteen liittyviä juridisia kysymyksiä, muiltakin osin kuin tekijänoikeuksien näkökulmasta. Tietojen käsittelyperusteen sääntelyn osalta tulisi henkilötietojen osalta huomioida tarkemmin EU:n tietosuoja-asetuksen edellytykset niin näiden tietojen käsittelyperusteen sääntelyn kuin muidenkin velvoitteiden suhteen.

Mitä tietojen tallentamiseen tulee, huomioon tulisi ottaa yleinen hallinto-oikeudellinen suhteellisuusperiaate. Tietoa tulisi kerätä vain siinä laajuudessa, kuin on välttämätöntä viranomaisen lakisääteisen tehtävän hoitamiseksi.

Rakentamistietovarannon sisällöstä on säädetty RYTJ-lakiehdotuksen 7 §:ssä. Lakiehdotus on kuitenkin käytännössä viittaussäännös Rakentamislain 60 ja 61 §:n. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että 7 § muokataan niin, että säännöksessä säädettäisiin tarkkarajaisesti ja täsmällisesti, mitkä tiedot kuuluvat rakentamistietovarantoon. Perusteluja tulisi myös täydentää riittävän kattaviksi.

Tietovarannon sisällöstä on mahdotonta muodostaa tällä hetkellä käsitystä. Uuden rakentamislain 60 ja 61 §:n sisällöstä ei tätä lausuntoa laadittaessa ole täsmällistä tietoa, koska esitystä ei ole annettu.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä myös sitä, että toteumamallista säädettäisiin lain tasolla. Käytettävissä olevan huhtikuisen rakentamislakiluonnoksen 61.3 §:n perusteella vaikuttaa siltä, että tavoitteena on antaa ympäristöministeriölle avoin mandaatti päättää niin kerättävistä tiedoista kuin toteumamallistakin. Kiinteistöliitto ei kannata asetuksella säätämistä. RYTJ-lain kannalta merkittävä sääntelysisältö tulee ratkaista lain nimenomaisin säännöksin, ei viittaussäännöksin tai asetustasolla.

Tiedon keräämisessä tulee välttää turhien kustannusten aiheutumista kiinteistönomistajalle. Tietoa tuleekin kerätä vain esimerkiksi rakennuslupaprosessin tai muun vastaavan prosessin yhteydessä, jolloin kiinteistönomistaja hakijana joutuu tietoa joka tapauksessa toimittamaan viranomaiselle. Kiinteistöliitto vastustaa tätä laaja-alaisempaa velvollisuutta pitää tietoja ajan tasalla.

RYTJ-lakiehdotuksen 13 §:ssä säädetään rakennetun ympäristön tietojärjestelmän julkisesta tietopalvelusta. Ehdotuksen mukaan tietoa voi hakea yleisessä tietoverkossa olevan karttapalvelun avulla rakennetun ympäristön tietojärjestelmän tiedoista vain yksittäisenä hakuna. Tiedot, joita voidaan pitää saatavilla tietopalvelussa, on säädetty ehdotuksen 2. momentissa. Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että 2. momentin mukaista avoimien tietojen listaa tarkasteltaisiin vielä erittäin kriittisesti lainvalmisteluvaiheessa, huomioiden välttämättömyysnäkökulma sekä mahdolliset turvallisuuspoliittisetkin näkökulmat. Kiinnitämme huomiota erityisesti rakennuskohteen esteettömyys-tietojen sekä väestönsuojia koskevien tietojen välttämättömyyteen.

12.8.2022

RYTJ-lakiehdotuksen esitetään tulevan voimaan 1.1.2024. Sen 5 § (Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään tallennettavat alueidenkäyttöä koskevat tiedot) sovelletaan kuitenkin vasta 1.1.2029 lukien. Esitykset tuovat paljon uusia velvoitteita yhteisrekisteripitäjille. Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota resurssien riittävyyteen.

Vaikutusarviointiin liittyen toteamme lopuksi, että esityksen vaikutusarviointia voidaan pitää puutteellisena. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä tarkastella tietojärjestelmä uudistuksen tietosuojaan ja henkilötietojen käsittelyyn liittyviä riskejä laajemmin.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jenni Hupli
lakiasiaintohtaja, VT

Timo Tossavainen
yhteysjohtaja