

**KIINTEISTÖ-, RAKENNUS- JA HUONEISTOREKISTERIN
PÄIVITTÄMINEN SEKÄ KIINTEISTÖVEROTIETOJEN
TARKISTUS HATTULAN KUNNASSA**

Laine Anu

Opinnäytetyö
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2020

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijä	Anu Laine	Vuosi	2020
Ohjaaja	Uusimäki Tommi		
Toimeksiantaja	Lapin ammattikorkeakoulu		
Työn nimi	Kiinteistö-, rakennus- ja huoneistorekisterin päivittäminen sekä kiinteistöverotietojen tarkistus Hattulan kunnassa		
Sivu- ja liitesivumäärä	49		

Tämän päiväkirjaopinnäytetyön tavoitteena oli kuvata kiinteistö-, rakennus- ja huoneistorekisterin päivitystyötä sekä kiinteistöverotietojen tarkistusta Hattulan kunnassa sekä analysoida oman osaamisen kehittymistä. Päiväkirjamerkintöjä on kirjoitettu 11 viikon ajan sekä jokaisen viikon lopuksi kirjoitettu ajatuksia viikosta.

Seurantajakson aikana työtehtävät koostuivat eri rekisteritietojen päivittämisestä ja kiinteistöverotietojen tarkistuksesta. Työ suoritettiin pääsääntöisesti toimistossa vertailemalla eri tietolähteistä saatuja tietoja toisiinsa. Lisäksi suoritettiin mittauskäyntejä kiinteistöillä.

Seurantajakson aikana työntekijän osaaminen kehittyi ja lisääntyi. Projektinhallinta parani ja työskentelytavat tehostuivat.

Degree Programme in Land Surveying
Bachelor of Engineering

Author	Anu Laine	Year	2020
Supervisor	Tommi Uusimäki		
Commissioned by	Lapland University of Applied Sciences		
Subject of thesis	Updating the real estate, building and apartment register and verifying real estate tax information in Hattula		
Number of pages	49		

The purpose of this diary thesis was to describe the updating work of the real estate, building and apartment register and the study a real estate taxation data in the municipality of Hattula. In addition, the objective was to analyze the development of the author's competence. The diary entries were written every working day during 11 weeks. The ideas and thoughts were written at the end of each week.

The tasks consisted of updating the different register data and checking a real estate taxation data during the monitoring period. The work was mainly performed in the office by comparing a data from different sources. In addition, the real estates were visited for doing measurements.

The the author's skills developed and increased during the follow-up period. The project management improved and the working methods became more efficient.

Key words

real estate taxation, real estate, land registry

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	6
2 LÄHTÖTILANNE	7
2.1 Hattulan kunta	7
2.2 Työtehtävät	7
2.3 Tarvittava osaaminen	8
2.4 Oma osaaminen, sen arviointi ja kehittyminen	9
2.5 Sidosryhmät	11
2.6 Käytetyt järjestelmät	12
2.6.1 Trimble Locus	12
2.6.2 Väestötietojärjestelmä	12
3 KIINTEISTÖVERO	14
3.1 Yleistä	14
3.2 Verovelvollisuus	15
3.3 Kiinteistön arvostaminen	16
4 PÄIVÄKIRJAMERKINNÄT	18
4.1 Seurantaviikko 1	18
4.2 Seurantaviikko 2	21
4.3 Seurantaviikko 3	25
4.4 Seurantaviikko 4	27
4.5 Seurantaviikko 5	30
4.6 Seurantaviikko 6	32
4.7 Seurantaviikko 7	34
4.8 Seurantaviikko 8	38
4.9 Seurantaviikko 9	40
4.10 Seurantaviikko 10	43
4.11 Seurantaviikko 11	44
5 POHDINTA	47
LÄHTEET	49

KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

KiVL	kiinteistöverolaki
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki
PRT	pysyvä rakennustunnus
VTJ	väestötietojärjestelmä

1 JOHDANTO

Opinnäytetyö tehdään päiväkirjamuotoisena 11 seurantaviikon ajalta. Seurantajakso alkaa 10.2.2020 ja päättyy 24.4.2020. Seurantajakson aikana kuvataan päivittäin työpäivän kulkua ja päivän aikana vastaan tulleita erilaisia tapauksia. Jokaisesta viikosta tehdään viikon lopuksi viikkoanalyysi, jossa pohditaan tarkemmin viikon aikana esiin nousseita asioita. Opinnäytetyön teoriaosuudessa kerrotaan kiinteistörekistereistä ja kiinteistöverotuksesta, jotka liittyvät läheisesti tehtävään työhön.

Opinnäytetyön tavoitteena on tarkastella omaa kehittymistä työssä ja tuoda esiin, millaista selvitystyötä kiinteistö-, rakennus- ja huoneistorekisterin päivittäminen sekä kiinteistöverotietojen tarkistaminen vaatii ja millaisia haasteita niihin liittyy. Opinnäytetyöstä on hyötyä kunnille, jotka suunnittelevat vastaavan projektin toteuttamista ja henkilölle, joka projektia toteuttaa. Opinnäytetyö avaa hyvin konkreettisesti sitä, miten ja millä tavalla kiinteistö-, rakennus- ja huoneistorekisterin päivittäminen tehdään ja millaisia käytännön haasteita työssä tulee vastaan.

Työpaikkana on Hattulan kunta ja sen tekninen toimiala. Kiinteistö-, rakennus- ja huoneistorekisterin päivitystyö sekä kiinteistöverotietojen tarkistaminen on aloitettu Hattulassa vuonna 2018. Tarkistettavia rakennuksia Hattulassa on kunnan rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan noin 10 000.

2 LÄHTÖTILANNE

2.1 Hattulan kunta

Hattulan kunta sijaitsee Kanta-Hämeessä, Hämeenlinnan naapurissa. Hattulassa oli vuoden 2019 lopussa 9422 asukasta (Tilastokeskus 2020). Hattulan kunnan pinta-ala on 427,39 m², josta maapinta-alaa on 357,79 m² (Maanmittauslaitos 2020). Hattulan kuntastrategian 2021 mukaan Hattulan arvoja ovat taloudellisuus, itsenäisyys ja yhteisöllisyys (Hattulan kunta 2015). Hattulassa on kunnan rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan noin 10 000 rakennusta sekä lisäksi joukko rakennuksia, jotka eivät ole kunnan rekisterissä. Rekisteristä yleisemmin puuttuvia rakennuksia ovat pienet talousrakennukset sekä vanhat maatalouden rakennukset.

2.2 Työtehtävät

Työskentelen projektityöntekijänä Hattulan kunnan teknisellä toimialalla. Tekniseen toimialaan kuuluvat kunnossapitopalvelut, rakennusvalvonta, tukipalvelut, hallinto- ja toimistopalvelut sekä yhteistoiminta-alueet. Teknistä toimialaa johtaa tekninen johtaja. (Hattulan kunta 2019a.) Teknisellä toimialalla työskentelee 79 henkilöä, joka on noin 15 % kunnan työntekijöistä (Hattulan kunta 2019b).

Työskentelen projektissa, jonka tavoitteena on kunnan kiinteistö-, rakennus- ja huoneistorekisterin päivittäminen sekä kiinteistöverotietojen tarkistus. Lisäksi projektissa työskentelee kaksi muuta projektityöntekijää. Projekti on kunnassa aloitettu 2018 ja itse olen projektissa aloittanut elokuussa 2019. Työtehtäväni on tarkistaa kunnan kiinteistö-, rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot vertailemalla rekisterissä olevien rakennusten tietoja rakennuslupien tietoihin, ilmakuviin ja karttoihin sekä samalla verrata rakennusten tietoja verottajan tietoihin. Tilanteissa, joissa lupatietoja ei ole saatavilla ja/tai kerätyt tiedot ovat ristiriitaisia, tietoja kysytään kiinteistöjen omistajilta lähettämällä heille kyselylomake. Tarvittaessa kiinteistölle tehdään mittauskäynti, jolla varmistetaan kiinteistöllä olevien rakennusten määrä, pinta-alat ja käyttötarkoitukset sekä muita mahdollisia tietoja rakennuksista. Rakennusten sisälle ei mittauskäynneillä mennä.

2.3 Tarvittava osaaminen

Työssäni tarvitaan useita erilaisia taitoja ja ominaisuuksia. Työ vaatii huolellisuutta ja tarkkuutta, sillä tietojen oikeellisuus on tarkistettava ja varmistettava, jotta kiinteistön omistajien kohtelu on oikeudenmukaista. Lisäksi tulee huomioida hallintolain vaatimukset tietojen luotettavuudesta ja yhdenvertaisuudesta.

Kiinteistöverotusta on tunnettava sen verran, että tietää, millaiset rakennukset kuuluvat kiinteistöveron piiriin sekä miten ja millä perusteella erilaisia rakennuksia arvostetaan kiinteistöverotuksessa.

Tietotekniset valmiudet on hyvä olla, sillä työtä tehdään paljon sähköisessä maailmassa. Hattulan kunnalla on käytössä Trimble Locus -paikkatietojärjestelmä, joka sisältää mm. kunnan kiinteistö-, rakennus- ja huoneistorekisterin sekä myönnetyt rakennusluvut. Järjestelmä on seutukäytössä yhdessä Hämeenlinnan ja Janakkalan kanssa. Kun käsitellään suuria määriä tietoa, on hyvä hallita Excel-ohjelman käytön perusteet ainakin tietomassojen käsittelyn osalta.

Rakennusvalvonnan lupaprosessin ymmärtäminen helpottaa työtä. Kun käydään kiinteistöjen tietoja läpi, vastaan tulee rakennuksia, joissa lupaehtojen mukaisia katselmuksia on pitämättä ja jo vuosia sitten aloitettuja rakennuksia on kesken-eräisinä rakennuksina rekisterissä. Näissä tapauksissa ollaan yhteydessä rakennusvalvontaan ja kysytään, onko heillä tarkempaa muistikuvaa tapauksesta tai haluavatko he heti ottaa tapauksen työn alle. Kun ymmärtää rakennuslupaprosessia, voi helpottaa rakennusvalvonnan työtä keräämällä heille jo valmiiksi kesken-eräisten lupien eteenpäin viemiseen tarvittavia tietoja. Joissakin tapauksissa pystyy itse päivittämään lupaprosessiin liittyviä tietoja rekisteriin.

Tiedonhankintataidoista on suuri hyöty työtä tehdessä. On kyettävä yhdistelemään useasta lähteestä löytyneitä tietoja. Tietoja etsitään/kysytään rakennusvalvonnan arkistosta, kunnan rekisteristä, väestötietojärjestelmästä, ilmakuvista, vanhoista kartoista, asuntojen myynti-ilmoituksista ja työkavereilta, jotka asuvat paikkakunnalla sekä kiinteistöjen omistajilta. Rakennusvalvonnan arkistosta löytyy lupia aina 1940-luvulta lähtien. Lupien kuvat ja kartat eivät ole aina kovin helposti luettavissa. Rakennusten nykyisiä sijaintikiinteistöjä on toisinaan hankala paikallistaa, koska vuosien saatossa kiinteistöllä on tehty useita lohkomisia eli

kiinteistöistä on muodostettu useita kiinteistöjä, joista on mahdollisesti lohkottu vielä uusia kiinteistöjä ja niin edelleen. Tällaisia tilanteita tulee vastaan varsinkin alueilla, joilla on ollut suuria kartanoita, joiden maista on muodostunut useita pieniä kiinteistöjä monien lohkomisien kautta.

Mittauskäynneillä käytetään tilanteen mukaan joko takymetriä tai laseria. Takymetriä käytetään mahdollisuuksien mukaan silloin, kun se ei ole paikkatietoasiantuntijan käytössä. Takymetrillä saadaan samalla päivitettyä rakennuksen rajat Locukseen.

Työ on myös asiakaspalvelua, joten asiakaspalveluhenkisyys yhdistettynä jäämäkkyteen on tässä työssä hyödyksi. Kiinteistöjen omistajat ovat usein hieman varauksellisia ja epäileviä, joten heille on osattava kertoa selkeästi ja rauhallisesti, mutta jämäkästi mistä tässä projektissa on kyse. Asiakaspalvelutaitoja ja muita sosiaalisia taitoja tarvitaan myös työyhteisön sisällä.

2.4 Oma osaaminen, sen arviointi ja kehittyminen

Opinnäytetyön päiväkirjaa kirjoittamaan alkaessani olin ollut projektissa mukana puoli vuotta. Tuon puolen vuoden aikana käytössä olevat ohjelmat, kuten Locus, olivat jo tulleet tutuiksi. Se ei kuitenkaan tarkoita, että olisin voinut sanoa osaavani käyttää niitä hyvin. Alkaessani pitämään päiväkirjaa osasin käyttää Locusta niin, että selvisin hyvin työstäni, mutta oli vielä paljon ominaisuuksia ja asioita, joita en hallinnut tai en tiennyt asioiden syy-yhteyksiä niin hyvin kuin olisin halunnut. Varsinaista kolutusta en Locukseen saanut. Paikkatietoasiantuntija piti pienen perehdytyksen, jolla pääsin hyvin alkuun ja jos tuli ongelmia, apua sai kaikilta työkavereilta. Osaamiseni ohjelmien suhteen oli sillä tasolla, että suoriuduin itsenäisesti työtehtävistä ja hallitsin ohjelmien käytön työtehtävään tarvittavalla tavalla.

Työ on pitkälle selvitystyötä ja sitä tehdään itsenäisesti, yhteisesti sovittujen pelisääntöjen mukaan. Aloittaessani päiväkirjaa olin jo tutustunut kiinteistöverotukseen sen verran, että pysyitin työskentelemään itsenäisesti. Projektiryhmän kesken vuorovaikutus on päivittäistä. Ryhmän kanssa pohditaan, miten erilaisten tapauksien kanssa toimitaan ja päätetään yhteisistä toimintatavoista. Työkaveria pyritään auttamaan mahdollisuuksien mukaan. Muiden työyhteisöön kuuluvien henkilöiden kanssa työhön liittyvä vuorovaikutus on pitkälti neuvojen kysymistä ja

antamista. Pääsääntöisesti pystyin työskentelemään itsenäisesti ja tekemään ratkaisuja ilman muiden apua.

Mittauspuolen kokemukseni oli todella vähäistä päiväkirjan kirjoittamisen alkaessa. Kokemus koostui parin kuukauden harjoittelusta kunnan paikkatietoasiantuntijan kanssa. Tuon harjoittelun aikana ei mittauskokemusta kovin paljon kertynyt. Halusin saada mittauksista kokemusta ja siksi kerroin olevani halukas tarvittaessa tekemään mittauksia oman työni ohessa paikkatietoasiantuntijan ollessa estynyt. Lisäksi kerroin olevani valmis projektiimme liittyvien mittauskäyntien tekemiseen.

Tullessani mukaan projektiin minulla ei ollut kovin tarkkaa käsitystä rakennusvalvonnan prosessista ja vielä alkaessani päiväkirjaa kirjoittamaan ei prosessi ollut aivan selvä. Rakennusvalvonnan prosessi vaikutti mielenkiintoiselta ja minulla oli kova halu oppia ymmärtämään sitä paremmin. Olin oppinut tulkitsemaan erilaisia rakennuspiirustuksia ja laskemaan kokonaisaloja ja hieman myös tutustunut kerrosalojen laskemiseen. Rakennusvalvonnan kanssa käydyt keskustelut ovat erilaisten tapausten tulkintaan ja tapausten eteenpäin viemiseen liittyviä pohdintoja. Työ sujui itsenäisesti, mutta aina silloin tällöin oli tarve varmistaa, että olin tulkinut piirustuksia oikein.

Olen tottunut asiakaspalveluun, sillä olen tehnyt asiakaspalvelutyötä lähes 20 vuotta. Omalla kohdaltani suurin haaste on saada ymmärrettävästi ja selkeästi kerrottua asiakkaille heidän kysymiinsä kysymyksiin vastaus. Yhteydenpito ulkopuolisiin sidosryhmiin tapahtuu lähinnä sähköisesti. Asiakkaiden kanssa keskustelut käydään sähköpostilla tai puhelimitse. Asiakkaille on hyvä osata selittää esim. kiinteistöverotuksesta tai kokonaisalan laskemisesta. Asiakkaita kohdataan kasvokkain mittauskäynneillä, jos asiakas niin haluaa. Osa mittauskäynneistä tehdään ilman asiakkaan läsnäoloa. Mittauskäynneillä on muistettava, että toimitaan asiakkaan yksityisellä alueella eli on muistettava kunnioittaa asiakkaan yksityisyyttä. Mittauskäynnit tehdään aina yhdessä työkaverin kanssa, sillä kahdestaan mittausten suorittaminen laserilla on nopeampaa ja turvallisuuden kannalta on parempi liikkua pareittain.

2.5 Sidosryhmät

Projektin tärkein sidosryhmä on projektiin osallistuvat kaksi muuta työntekijää. Heidän kanssaan kommunikointi on jokapäiväistä. Asioita ja tulkintoja pohditaan yhdessä, jotta kaikki toimivat samoin samanlaisissa tapauksissa. Näin saadaan varmistettua asiakkaiden tasavertainen kohtelu ja rekisteritietojen yhteneväisyys. Työpaikan sisäisiä sidosryhmiä ovat lisäksi rakennusvalvonta ja teknisen toimialan muut työntekijät. Rakennusvalvonnassa työskentelee rakennustarkastaja, valvontainsinööri ja hallintosihteeri. Heidän kanssaan yhteistyö on tiivistä, sillä heillä on paras tuntemus kunnan alueella sijaitsevista kiinteistöistä ja rakennuksista. Teknisen toimialan työntekijöistä sidosryhmiin kiinteimmin kuuluvat tekninen johtaja, toimistopäällikkö ja paikkatietoasiantuntija. Paikkatietoasiantuntijan kanssa työskentely liittyy lähinnä mittauskäynteihin ja kiinteistöjen ositetietoihin. Häneltä saa apua myös Locuksen käyttöön liittyvissä ongelmissa. Kaikkiin ongelmiin hän ei osaa vastata, joten silloin otetaan yhteyttä seutupääkäyttäjään, joka työskentelee Hämeenlinnassa.

Sidosryhmiä, joiden kanssa ollaan yhteydessä joko sähköpostilla tai ainoastaan rajapintojen kautta, ovat Verohallinto sekä Digi- ja väestötietovirasto. Kunta saa kiinteistöverotiedot tilaamalla ne Verohallinnolta. Tiedot tulevat kunnalle sähköisessä muodossa ja ne on tarkoitettu kunnan rekisterien ylläpitoa ja veronsaajien oikeudenvilvontaa varten. (Verohallinto 2020a.) Laki säätelee sitä, mihin tarkoitukseen tietoja saa käyttää ja kenelle niitä saa luovuttaa, lisäksi tietojen käsittely vaatii kiinteistönomistajien henkilötietojen suojaamisen huomiointia osana työskentelyä. Verohallinnolta voidaan kysyä apua, jos ei olla aivan varmoja verottajan ohjeiden tulkinnasta tai jokin muu asia kiinteistöverotuksessa askarruttaa. Rakennuksista, joiden tiedoissa on virheitä, tehdään poimintapyyntö verottajalle. Digi- ja väestötietoviraston kanssa ollaan yhteydessä lähinnä rajapintojen kautta, kun Locuksesta tehdään tiedonsiirtoja väestötietojärjestelmään. Maistraattiin ollaan yhteydessä, jos huomataan esimerkiksi henkilön olevan kirjoilla puretussa rakennuksessa tai talousrakennuksessa. Kiinteistöjen omistajat ovat yksi sidosryhmä. Heihin ollaan tarvittaessa yhteydessä kirjeitse tai he voivat olla yhteydessä projektin työntekijöihin joko sähköpostilla tai puhelimitse. Kaikkiin kiinteistön omistajiin ei olla yhteydessä, ainoastaan niihin, joiden tiedoissa on puutteita tai epäselvyyksiä.

Sidosryhmään voidaan katsoa kuuluvaksi myös poliittiset päättäjät, sillä he ovat alkujaan päättäneet projektin aloittamisesta ja heitä kiinnostaa millaisia tuloksia projektista saadaan. Oman havaintoni mukaan poliittisten päättäjien kiinnostus painottuu lisääntyneisiin verotuloihin, ei niinkään rakennus- ja huoneistorekisterin päivityksestä saataviin hyötyihin.

2.6 Käytetyt järjestelmät

2.6.1 Trimble Locus

Locus on Trimblen paikkatietojärjestelmä kuntien tekniselle sektorille. Locus koostuu viidestä moduulista, joita ovat kaavoitus, kiinteistönmuodostus, rakennusvalvonta, ympäristövalvonta ja paikkatietoanalyysit (Trimble 2020). Hattulan kunnalla on käytössä rakennusvalvonnan moduuli sekä lisäksi sähköinen lupa-palvelu ePermit. Rakennusvalvonnan moduuli sisältää mm. kiinteistörekisterin, rakennus- ja huoneistorekisterin sekä rakennusluvut.

2.6.2 Väestötietojärjestelmä

Väestötietojärjestelmää ylläpitää Digi- ja väestötietovirasto, joka aloitti toimintansa vuoden 2020 alussa, kun Väestörekisterikeskus, maistraatit ja Itä-Suomen aluehallintovirastossa toimiva Maistraattien ohjaus- ja kehittämissyksikkö yhdistyivät (Digi- ja väestötietovirasto 2020a).

Väestötietojärjestelmä on yleinen valtakunnallinen perusrekisteri, joka sisältää tiedot henkilöistä, kiinteistöistä, rakennuksista ja huoneistoista sekä hallinnollisista ja muista vastaavista aluejaoista (Laki väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista 661/2009 1:3.1 §). Väestötietojärjestelmää pidetään yhteiskunnan toimintojen ja tietohuollon sekä sen jäsenille kuuluvien oikeuksien ja velvollisuuksien mahdollistamiseksi, toteuttamiseksi ja turvaamiseksi (Laki väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista 661/2009 1:5.1 §). Väestötietojärjestelmä on sähköinen rekisteri, jossa on tiedot Suomen kansalaisista sekä Suomessa vakituisesti tai tilapäisesti asuvista ulkomaalaisista. Väestötietojärjestelmässä on tiedot rakennuksista, ra-

kennushankkeista, huoneistoista sekä kiinteistöistä. Kiinteistöjen tiedot päivitetään väestötietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistötietojärjestelmästä. (Digi- ja väestötietovirasto 2020c.) Rakennus- ja huoneistorekisteriksi kutsutaan väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietoja. Näitä tietoja ylläpidetään tiiviissä yhteistyössä kunnan rakennusvalvontaviranomaisten kanssa, joilta saadaan tiedot rakennushankkeista. Henkilöiden ja huoneistojen välisiä asumistietoja ylläpitää Digi- ja väestövirasto. (Digi- ja väestötietovirasto 2020d.) Rakennuksesta väestötietojärjestelmään tallennettavia tietoja ovat mm. rakennuksen omistaja, rakennuksen koordinaatit, osoite ja äänestysalue, rakennustunnus, valmistumispäivä niistä rakennukseen tehdyistä muutostöistä, jotka vaativa rakennusluvan, rakennuksen käyttötarkoitus, rakennuksen pääasiallinen lämmitystapa ja varusteet, rakennuksen liittymät eri verkostoihin, rakennuksen tilavuus, kokonaisala, kerrosala sekä kokonaishuoneistoala (Valtioneuvoston asetus väestötietojärjestelmästä 128/2010 2:24 §).

3 KIINTEISTÖVERO

3.1 Yleistä

Kiinteistövero on vuonna 1993 käyttöön otettu vuosittain maksettava vero, jonka veronsaajia ovat kunnat. Kiinteistövero perustuu kiinteistön omistukseen eli kiinteistön omistaja on verovelvollinen. Vero koskee sekä maata että rakennuksia, pois lukien maa- ja metsätalousmaat sekä vesistöt. (Valtionvarainministeriö 2020.) Kiinteistövero on kiinteistöveroprosentin mukainen osuus kiinteistön arvosta. Kunnanvaltuusto määrää kunnan kiinteistöveroprosenttien suuruuden vuosittain etukäteen samalla, kun se vahvistaa varainhoitovuoden tuloveroprosentin. Kiinteistöveroprosentit määrätään prosentin sadasosan tarkkuudella. (KiVL 654/1992 3:11.1 §.) Kiinteistövero määritellään lain salliman vaihteluvälin puitteissa. Rajat ovat kiinteistöverolain mukaan seuraavat:

- Yleinen kiinteistöveroprosentti on 0,93-2,00.
- Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti on 0,41-1,00.
- Muiden asuinrakennusten veroprosentti on 0,93-2,00.
- Voimalaitosten kiinteistöveroprosentti on enintään 3,10.
- Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentti on 2,00-6,00.
- Yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja maapohjan kiinteistöveroprosentti voidaan kunnanvaltuuston päätöksellä määrätä muuten kiinteistöveroprosenteista säädettyä alhaisemmaksi, mikäli kiinteistöllä sijaitseva rakennus on pääasiassa yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Tällöin kiinteistöveroprosentti voi olla myös 0,00. (Valtionvarainministeriö.)

Verovelvollinen on ollut velvollinen tarkistamaan ja korjaamaan kiinteistöverotuksensa perusteena olevat tiedot vuoden 2013 alusta alkaen. Verovelvollisen on ilmoitettava Verohallinnolle tiedoissa ilmenevät virheet. Lisäksi on ilmoitettava selvitykseltä puuttuvat kiinteistöt ja rakennukset samoin kuin perusparannukset

ja huomattavat korjaustoimenpiteet sekä tieto rakennuksen purkamisesta tai käytöstä poistamisesta. (Laki kiinteistöverotuksen muuttamisesta 253/2012 4:16 §.)

3.2 Verovelvollisuus

Kiinteistöverovelvollisuus on kiinteistöverolain mukaan yleinen, joten kiinteistövero määrätään myös niille, jotka ovat tuloverotuksesta vapautettuja. Näin ollen verovelvollisia ovat myös kunnat ja valtio, sekä niiden laitokset, kuntayhtymät, seurakunnat ja muut uskonnolliset yhdyskunnat sekä erilaiset yleishyödylliset yhdistykset. (Verohallinto 2020b.)

Kiinteistön omistajalla tarkoitetaan sitä tahoa, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alussa (KiVL 654/1992 2:5.1 §). Vuokratun kiinteistön kiinteistöveron suorittaa kiinteistön omistaja, ei haltija. Jos maapohjalla ja rakennuksilla on eri omistaja, veron suorittaa maapohjan osalta maapohjan omistaja ja rakennuksen osalta rakennuksen omistaja. (Verohallinto 2020b.) Kuolinpesän kiinteistöstä menevän veron on velvollinen suorittamaan kuolinpesä (KiVL 654/1992 2:6.2 §). Erottamattomasta määräalasta menevän veron on velvollinen suorittamaan määräalan omistaja (KiVL 654/1992 2:6.4 §). Jos kiinteistön omistaa kaksi tai useampia henkilö, määrätään kiinteistövero jokaiselle heidän omistusosuutensa suhteen. Myös aviopuolisille, jotka omistavat kiinteistön yhdessä, määrätään vero heidän omistusosuuksiensa mukaan. (Verohallinto 2020b.)

Varsinaisen omistajan lisäksi verovelvollinen voi olla myös omistajan veroinen haltija. Omistajan veroisella haltijalla tarkoitetaan sitä, jolla on pysyvä hallintaoikeus kiinteistöön tai vastikkeeton hallintaoikeus kiinteistöön perintökaaren (40/1965) 3 luvun 1 a §:n 2 momentin, testamentin tai muun sellaisen perusteen nojalla, jonka voimassaolo ei perustu kiinteistön omistajan tai aikaisemman omistajan tekemään sopimukseen (KiVL 654/1992 2:5.2 §). Omistajan veroisena haltijana pidetään leskeä, jolla on oikeus rintaperillisen tai testamentinsaajan estämättä pitää jakamattomana hallinnassaan puolisoiden yhteisenä kotina käytettyä asuntoa. Omistajan veroiseksi haltijaksi katsotaan myös henkilö, joka on hallintaoikeustestamentilla saanut oikeuden hallita pesään kuuluvaa kiinteistöä. Lisäksi omistajaan rinnastetaan henkilö, joka on lahjoittanut kiinteistön pidättäen hallintaoikeuden itsellään. (Verohallinto 2020b.)

3.3 Kiinteistön arvostaminen

Kiinteistön verotusarvo määrätään erikseen maapohjan ja rakennusten osalta (Arvostamislaki 1142/2005 5:28 §). Maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso (Arvostamislaki 1142/2005 5:29.1 §).

Rakennusten arvoksi katsotaan rakennuksen jälleenhankinta-arvo vähennettynä vuotuisella ikälennuksella (Arvostamislaki 1142/2005 5:30.1 §). Valtiovarainministeriö antaa vuosittain asetuksen rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista. Rakennuksen arvostamisessa ei oteta huomioon alueellisia eroja, toisin kuin maapohjan arvostamisessa. Jälleenhankinta-arvoasetuksessa on eri rakennustyypeille määriteltä omat arviointiohjeet, joiden mukaan rakennuksen jälleenhankinta-arvo lasketaan rakennuksen koon sekä laatu- ja varustetason perusteella. Asetuksesta löytyvät omat arvostamisohteet mm. asuinrakennusten, toimistorakennusten, myymälärakennusten ja teollisuusrakennusten jälleenhankinta-arvon laskemiseksi (Verohallinto 2020b.)

Rakennuksen pinta-ala lasketaan ulkomitoin ja siihen otetaan mukaan rakennuksen kaikkien kerrosten sekä kellarin ja lämpöeristetyin ullakon pinta-ala. Pintaalaan ei lasketa mukaan parvekkeita, katoksia ja tiloja, joiden korkeus on alle 160 cm. (Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista 1122/2019 2 §.)

Rakennustyyppi määräytyy rakennuksen ominaisuustietojen perusteella eli rakennustyyppiin ei vaikuta se, missä tosiasiallisessa käytössä rakennus on. Kiinteistöverotuksessa pientalolla tarkoitetaan omakotitaloa, paritaloa tai rivitaloa, joihin käynti on järjestetty ilman erillistä porraskäytävää. Asuinkerrostaloksi luokitellaan vähintään kaksi kerrosta ja useita päällekkäisiä huoneistoja sisältävä asuinrakennus. Vapaa-ajan asuntona pidetään pääasiassa vapaa-ajan viettoon tarkoitettua rakennusta. Vapaa-ajan käytössä oleva omakotitalo katsotaan kuitenkin pientaloksi. Talousrakennuksina pidetään autotalli- ja talousrakennuksia sekä

erillisiä saunarakennuksia. Jos varasto tai autotalli liittyy kiinteästi rakennukseen, se katsotaan osaksi kyseistä rakennusta ja lasketaan kyseisen rakennuksen pinta-alaan. Toimistorakennuksia ovat rakennukset, joiden tilat on rakennettu pääasiallisesti toimistotiloiksi. Tällaisia ovat mm. yksityiset ja julkiset toimisto- ja hallintorakennukset, pankit ja vakuutuslaitokset. Myymälärakennuksia ovat rakennukset, jotka sisältävät pääasiassa myymälätiloja. Näissä rakennuksissa varastotilojen osuus voi kuitenkin olla huomattava. Jos myymälätila sijaitsee rakennuksessa, jota käytetään pääasiassa asuinrakennuksena, rakennus arvioidaan asuinrakennuksena. Teollisuusrakennuksiksi katsotaan teollisuuden tuotanto- ja varastorakennukset sekä niihin rinnastettavat rakennukset, joita ovat mm. korjaamo, huoltoasema, maalaamo, työpaja, leipomo, mylly ja pienteollisuusrakennus. Lisäksi teollisuusrakennuksiksi voidaan katsoa suuret varastot ja hallimaiset urheilurakennukset. (Verohallinto 2019.)

Maa- ja metsätalouden rakennuksia ovat yleisimmin maataloustoiminnassa käytetyt tuotanto- ja varastorakennukset sekä eläinsuojat. Maatilalla sijaitsevat harrastustoimintaan liittyvät rakennukset, kuten hevostallit, eivät ole maatalouden tuotantorakennuksia. Myöskään yksityistalouden rakennusten lämmittämiseen tarkoitetut polttopuiden varastorakennukset eivät ole maa-/metsätalouden tuotantorakennuksia. Maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten poistamatta oleva hankintameno eli menojäännös siirtyy vuosittain kiinteistöverotukseen verovelvollisen antamalta tuloveroilmoitukselta. Kun maataloustoiminta päättyy tuotantorakennusten käyttö ja arvostus kiinteistöverotuksessa yleensä muuttuu. Purkukuntoisilla ja pysyvästi käytöstä poistetuilla rakennuksilla ei katsota olevan arvoa. Näissä tapauksissa verovelvollisen on esitettävä selvitys rakennusten kunnosta ja käytöstä poistamisesta. Käyttökuntoisen rakennuksen siirtyessä yksityiskäyttöön, esimerkiksi varastoksi, verovelvollisen on selvitettävä rakennuksen käyttötarkoitus ja ominaisuustiedot. (Verohallinto 2019.)

Joissakin tapauksissa rakennuksella on useampi käyttötarkoitus, tällöin jälleenhankinta-arvo arvioidaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Jos kuitenkin huomattava osa rakennuksesta on muussa kuin pääasiallisessa käyttötarkoituksessa, voidaan rakennuksen osat arvioida erikseen. (Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista 1122/2019 20 §.)

4 PÄIVÄKIRJAMERKINNÄT

4.1 Seurantaviikko 1

Maanantai 10.2.2020

Aamulla oli muutama helppo tapaus eli kiinteistöllä olevien rakennusten luvat olivat kiinnitettynä kiinteistöön ja luvat löytyivät vaivatta. Lupien, kunnan rekisterin ja verottajan tiedot täsmäsivät, joten asiat olivat näiden kiinteistöjen kohdalla kunnossa. Lisäsin vielä attribuutin Locukseen, että rakennukset on tarkistettu. Päivän aikana kävimme projektiryhmämme kanssa läpi teknisen lautakunnan kokouksen esityslistaan tehtävää pykälää, jossa ehdotetaan, että kunta pyytäisi tietyillä reunaehdoilla verottajaa perimään kiinteistöveroja takautuvasti. Tätä varten selvitimme, millaisia verottajalta puuttuvia rakennuksia olimme löytäneet ja oliko rakennuksilla merkittävää arvoa verotuksessa.

Rakennustarkastaja pyysi minua tarkistamaan erään kiinteistön tilanteen ja toimittamaan hänelle kiinteistön rakennuksista löytämäni lupatiedot. Kunnan rekisterissä kiinteistöllä sijaitti kolme rakennusta, mutta ilmakuviissa näkyi vain kaksi isoa rakennusta. Kiinteistöön oli liitetty useampia lupia, joten hain arkistosta kaikki kiinteistöön liittyvät luvat ja aloin tutkia niitä. Ensimmäinen lupa oli piharakennuksen muuttaminen teollisuushalliksi. Rakennuksen tiedot puuttuivat kunnan rekisteristä lähes kokonaan. Luvasta sain rakennuksen mitat ja pystyin laskemaan rakennuksen pinta-alan niiden perusteella. Verottajalla tiedot heittivät kaksi neliötä. Heiton ollessa näin pieni en katsonut tarpeelliseksi tehdä korjauksia. Seuraava lupa oli asuinrakennukselle ja kävi ilmi, että tätä rakennusta ei ollut koskaan rakennettu, joten lupa oli rauennut. Kiinteistöön oli lisäksi liitetty kaksi lupaa. Katsottuani nämä luvat huomasin, että ne liittyvät viereisiin kiinteistöihin, jotka oli aikanaan lohkottu omiksi kiinteistöikseen tarkastamastani kiinteistöistä ja luvat oli haettu määräalalle ennen lohkomista. Siirsin luvat oikeille kiinteistöille ja tarkistin rakennusten alat. Toisella kiinteistöistä sijainnutta talousrakennusta ei löytynyt kunnan rekisteristä. Luvan mukaan rakennuksen kaikki katselmukset oli asianmukaisesti pidetty, mutta jostakin syystä rakennusta ei ollut muodostunut järjestelmään. Lisäksi luvulta puuttui PRT eli pysyvä rakennustunnus. Hain lu-

valle PRT:n ja lisäsin rakennuksen kunnan rekisteriin hakemallani PRT:llä ja luvasta katsomillani tiedoilla. Molempien kiinteistöjen kohdalta verottajalta puuttivat talousrakennukset. Lisäsin ne taulukkoon, jossa on verottajalle poimintapyyntöön menevät rakennukset. Kerään taulukkoon kaikkien niiden rakennusten PRT:t, joita ei ole verottajan tiedoissa tai joiden tiedot ovat verottajalla väärin. Nämä PRT:t lähetetään verottajalle ja verottaja poimii näiden rakennusten tiedot VTJ:stä ja tällä tavalla oikeat tiedot päätyvät kiinteistöverotietoihin.

Tiistai 11.2.2020

Eilen kesken jäänyt kiinteistön tarkastelu jatkui tänään. Kysyin rakennustarkastajalta hieman tarkennuksia, mitä hän haluaa, koska löytämistäni luvista ei ihan tarkkaan selvinnyt kiinteistöllä olevan vanhan kyläkoulun pinta-ala. Rakennukseen oli tehty muutos moottoripyörämuseoksi, mutta keskustelussamme selvisi, että rakennus ei mahdollisesti ole enää museona, vaan kokonaan asuinkäytössä. Tehtäväkseni jäi kerätä kaikki mahdollinen lupa-aineisto ja tehdä niistä koonti rakennustarkastajalle. Yksi luvista oli loppukatselmoimatta ja rakennustarkastaja kertoi ottavansa yhteyttä vastaavaan työnjohtajaan ja menevänsä hänen kanssaan käymään paikalla katsomaan, mikä siellä on tilanne.

Päivä sujui tasaiseen tahtiin ilman suurempia haasteita. Tällä hetkellä käymälläni alueella on suhteellisen vanhaa rakennuskantaa, mikä tekee lupien löytämisen haasteelliseksi ja useamman rakennuksen atribuuttiin joudun tilaksi laittamaan ”selvitettävää”. Tämä tarkoittaa, että jos lupa ei tule muun työn ohella vastaan, lähetetään kiinteistön omistajalle kirje, jossa kysellään kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten tietoja.

Keskiviikko 12.2.2020

Tarkasteltavalla kiinteistöllä oli kaksi asuinrakennusta ja yksi talousrakennus. Rakennuksien luvat löytyivät ja pinta-alat olivat kohdillaan lukuun ottamatta talousrakennusta, joka puuttui verottajalta. Toisen asuinrakennuksen lupa oli haettu määräalalle, mutta lohkomista ei vielä ollut suoritettu, joten oli syytä tarkistaa lupapäätöksestä, onko lohkominen loppukatselmuksen ehtona. Tällaista ehtoa ei tällä kertaa lupapäätöksestä löytynyt. Tarkastelussa kävi ilmi, että kaikkien rakennusten loppukatselmus oli tekemättä, joten keräsin kaikki luvat samaan nippuun

ja kirjoitin lyhyen selostuksen rakennusvalvonnalle, joka ottaa yhteyttä rakennuksen omistajiin ja sopii loppukatselmuksien pitämisestä.

Torstai 13.2.2020

Aamu alkoi yksikköpalaverilla, jossa käytiin läpi yksikön ajankohtaisia asioita. Tänään eteen osui kiinteistö, jolla sijaitti kaksi rakennusta. Molemmat olivat verottajalla oikein ja loppukatselmut suoritettu. Huomio kiinnittyi siihen, että asuinrakennuksella ei ollut lainkaan sijaintipistettä kartalla. Tarkistin kunnan rekisteristä luvan tiedot ja huomasin, että luvan tiedonsiirto valtiolle ei ollut onnistunut ja yritin tehdä tiedonsiirron, onnistumatta siinä. Sain virheilmoitukseksi, että kyseinen PRT on jo toisella rakennuksella. Siirryin Väestötietojärjestelmään (VTJ) katsomaan mitä rakennuksia kiinteistöltä löytyy. Kiinteistöltä löytyi kaksi asuinrakennusta, joista toisen PRT täsmäsi kunnan rekisterissä olevan luvan PRT:een. VTJ:ssä tällä tunnuksella olevalla rakennuksella ei ollut muita tietoja kuin kiinteistötunnus ja PRT. Sen sijaan toisen asuinrakennuksen tiedot täsmäsivät luvan tietoihin, lisäksi lupa oli VTJ:ssä kiinnitetty tähän rakennukseen. Vaihdoin kunnan rekisterissä luvalla oikean PRT:n ja yritin tiedonsiirtoa uudelleen. Tämä ei kuitenkaan onnistunut, sillä rakennus oli VTJ:ssä jo valmis, joten valmista rakennusta ei voinut päivittää uudelleen valmiiksi. Koska tiedonsiirto ei onnistunut, Locus ei vaihda rakennuksen tilaa valmiiksi. En ole vielä saanut selville, miten Locusessa saa rakennuksen valmiiksi ilman tiedonsiirtoa.

Perjantai 14.2.2020

Aamupäivällä tarkastamani kiinteistöt eivät sisältäneet suurempia ongelmia. Luvat löytyivät helposti tai niitä ei löytynyt lainkaan ja nämä rakennukset jäivät odottamaan jatkoselvitystä.

Päivän aikana kävimme työkaverin kanssa pienellä ajelulla katsomassa muutamien kiinteistöiden tilanteen. Nämä olivat sellaisia kiinteistöjä, joissa oli epäselvyyttä esimerkiksi siitä, onko ilmakuvassa näkyvä kohde rakennus vai esimerkiksi puupino. Ajelulla selvitimme kannattaako kyseisen kiinteistön omistajalle lähettää kirje vai pärjäämmekö niillä tiedoilla, mitä meillä on. Kovin kauaksi toimistolta ei kannata ajamaan lähteä, mutta lähellä sijaitsevat kohteet kannattaa käydä katsomassa. Yhden tai kahden kohteen vuoksi ei matkaan myöskään kannata lähteä.

Tänään meillä oli noin 15 kohdetta, jotka sijaitsivat kaikki noin parin kilometrin säteellä.

Ajatuksia viikosta

Tällä viikolla tarkastelussani olevalla alueella sijaitseva rakennuskanta on jo iäkästä. Alueella on paljon vanhoja maatalouskeskuksia, joista osaa ei enää käytetä vakituiseen asumiseen. Rakennusten ollessa vanhoja, lupien löytyminen ei ole ollenkaan varmaa, sillä usein lupa on haettu eri kiinteistölle missä rakennus nykyään sijaitsee. Luvat on voitu hakea emätilan kiinteistötunnuksella ja lohkominen on suoritettu vasta jälkeenpäin. Joissakin tapauksissa lohkomisia on tehty useita. Väärien kiinteistötunnusten ja PRT:ien selvittelyyn menee yllättävän paljon aikaa. Jälkeenpäin tapaukset tuntuvat kovinkin selkeiltä, mutta kun niitä ryhtyy selvittämään, tuntuu usein päätyvän umpikujaan. Riittävän monesta paikkaa tietoa hakien ja eri tietolähteiden aineistoja yhdistellen yleensä pääsee parhaaseen mahdolliseen lopputulokseen. Lähes aina oikea sijainti löytyy ja rakennus voidaan siirtää oikealle kiinteistölle.

Viikon aikana oli muutama tapaus, jolloin kokosin kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista yhteenvetoa rakennusvalvontaan. Oli mielenkiintoista päästä katsomaan asioita myös rakennusvalvonnan kannalta. Oli opettavaista tutustua lupien lupaehtoihin ja niiden perusteella katsella lupia eri näkökulmasta. Halu oppia rakennusvalvonnan toiminnasta kasvoi.

Perjantaina tehty ajelu toi mukavaa vaihtelua toimistotyöhön. Ajelun aikana kävi hyvin selväksi, että ilmakuviosta ei aivan kaikkea näe ja osa katolta vaikuttavista kohteista paljastu puupinoiksi, jotka oli peitetty esimerkiksi pellillä.

4.2 Seurantaviikko 2

Maanantai 17.2.2020

Uusi viikko alkoi ilman isompia haasteita. Eteen osuneet kiinteistöt olivat suhteellisen helppoja selvitettäviä. Yhdessä rakennuksessa oli väärä rakennustunnus. Väärä tunnus oli jäänyt, kun kaksi kiinteistöä oli yhdistetty yhdeksi kiinteistöksi ja

kiinteistö oli saanut uuden kiinteistötunnuksen. Vaihdoin rakennustunnuksen oikeaksi ja tein tiedonsiirron valtiolle. Tällaisissa tapauksissa VTJ:ssä on usein oikea tunnus, mutta jostakin syystä tieto muutoksesta ei ole siirtynyt kunnan rakennus- ja huoneistorekisteriin. Työni on enemmän kunnan rekisterin päivitystä ja siivoamista kuin itse kiinteistöverotarkastelua.

Tiistai 18.2.2020

Tuntuu, että homma etenee tällä viikolla oikein hyvin. Palasin tänään yhteen jo aiemmin katsomaani kiinteistöön, koska kiinteistön kaikki luvat olivat katselmoimatta. Etsin keskeneräisten lupien joukosta kyseisen kiinteistön luvat ja kirjoitin niistä yhteenvedon rakennusvalvontaan, joka on yhteydessä kiinteistön omistajaan, jotta katselmukset voidaan hoitaa.

Muutamalle kiinteistölle lisäsin rakennuksia, vaikka niille ei lupia löytynyt. Tapauksissa, joissa kiinteistöllä on rakennus, jota ei ole kunnan rekisterissä, mutta rakennus on verottajan tiedoissa ja verottajalla oleva pinta-ala täsmää ilmakuvaista mitattuun kattoalaan, voidaan rakennus lisätä kunnan rekisteriin verottajan tiedoilla. Tällaiset rakennukset on sovittu lisättävän erikseen sovittulla juoksevilla numeroinnilla, jolloin heti rakennuksen numerosta näkee, että rakennus on lisätty muilla kuin lupatiedoilla.

Keskiviikko 19.2.2020

Päivän toinen kiinteistö sai aikaan ihmetystä. Kiinteistöllä oli neljä lupaa, joista yksi asuinrakennukselle ja kaksi talousrakennukselle sekä lisäksi asuinrakennuksen laajennukselle. Ihmetystä aiheutti se, että kunnan rekisterin mukaan kiinteistöllä olisi kaksi asuinrakennusta ja yksi talousrakennus. Lupia arkistosta etsiesäni huomasin, että asuinrakennuksen ja toisen talousrakennuksen luvat olivat poissa. Luvat olivat loppukatselmoit, mutta jostakin syystä niitä ei arkistosta löytynyt. Suuntasin rakennusvalvontaan kysymään lupien perään. Valvontainsinööri oli lomalla ja rakennustarkastaja muisteli hänen käyneen siellä viimeksi, joten näiden lupien katsominen jää ensi viikkoon. Tarkemmin rakennuksia tarkastellessa huomasin, että asuinrakennuksen laajennuslupa oli kiinnitetty talousrakennukseen, joka luultavasti tästä syystä oli muuttunut asuinrakennukseksi. Lupa

oli ajalta ennen nykyisen järjestelmän, Locuksen, käyttöönottoa, joten on mahdollista, että tämä virhe on tapahtunut konversiossa, jolloin vanhasta järjestelmästä on siirretty tietoja uuteen järjestelmään. VTJ:ssä kiinteistön rakennukset olivat oikein, joten virhe oli ainoastaan kunnan tiedoissa ja näin ollen se on helppo korjata. Koska en löytänyt lupia, joudun odottamaan niiden löytymistä ennen kuin voin korjata tietoja kunnan rekisteriin.

Torstai 20.2.2020

Aamun ensimmäinen kiinteistö antoi heti aiheita mietintään. Kiinteistöllä oli ilmakuvien mukaan kaksi rakennusta. Rekisteristä kävi ilmi, että näin on, mutta vain toisella rakennuksista oli sijaintipiste. Talousrakennuksella ei ollut sijaintipistettä, mutta rakennus löytyi kyllä rekisteristä, mutta ilman PRT:ia. Tein talousrakennukselle sijaintipisteen ja ajattelin hakea rakennukselle PRT:n. Ennen PRT:n hakua tarkistin VTJ:stä mitä rakennuksia kiinteistöllä on. Kävi ilmi, että kiinteistöllä sijaitsee kaksi asuinrakennusta, joilla on eri PRT:t. Molemmat rakennukset olivat keskeneräisinä VTJ:llä. Etsin kunnan rekisteristä toista rakennusta PRT:n avulla ja löysin rakennuksen. Rakennuksen sijaintipiste oli eksynyt todella kauas Hattulan kunnasta. Siirsin pisteen oikeaan paikkaan ja aloin selvittää, kumpi rakennuksista on oikea. Kävi ilmi, että sama rakennuslupa oli kiinnitetty molempiin rakennuksiin ja molemmissa rakennuksissa oli samat tiedot. Rakennuksista toinen oli rekisterissä valmis ja toinen rakenteilla oleva. VTJ:stä selvisi, että ihmiset asuivat rakennuksessa, joka kunnan rekisterissä oli rakenteilla oleva. Päätin poistaa kunnan rekisteristä rakennuksen, jossa ihmiset eivät olleet kirjoilla, mutta joka oli merkitty valmiiksi. Rakennuksen poistaminen rekisteristä vaatii, että rakennuksen ositetiedot ja omistajat poistetaan sekä rakennus merkitään puretuksi. Poistetuani rakennuksen ilmoitin poistosta Digi- ja väestötietovirastoon, DVV, ja pyysin heitä poistamaan poistamani rakennuksen PRT:n, lisäksi pyysin korjaamaan jääneen rakennuksen valmiiksi, koska en itse pystynyt tekemään tiedonsiirtoa luvan tuplakiinnityksen vuoksi.

Perjantai 21.2.2020

Päivän haaste oli kiinteistö, jolla oli ollut asuinrakennus, mutta se oli purettu ja uusi asuinrakennus oli rakennettu tilalle. Purettua rakennusta ei ollut merkitty rekisteriin puretuksi, joten kiinteistöllä oli kaksi asuinrakennusta. VTJ:stä kävi ilmi,

että kiinteistöllä asuvat henkilöt olivat kirjoilla puretussa asuinrakennuksessa. Oletettavasti tästä syystä rakennusta ei ollut merkitty puretuksi. Merkitsin rakennuksen puretuksi ja ilmoitin Digi- ja väestötietovirastoon, että rakennus on purettu ja ihmiset ovat kirjoilla uudessa rakennuksessa. Näin asukkaista ei tullut kodittomia. Samalla kiinteistöllä oli ollut saunarakennus, joka oli purettu ja tilalle oli rakennettu uusi. Tällä kertaa vanha sauna oli merkitty puretuksi. Uusi sauna puuttui verottajalta, joten lisäsin saunan verottajalle lähetettävään listaan, johon kerätään kaikki ne PRT:t, jotka toivomme verottajan poimivan eli kaikki rakennukset, joihin on tullut muutoksia.

Ajatuksia viikosta

Alkuviikko sujui todella hyvin. Homma eteni mallikkaasti ja ongelmia ei ilmennyt. Alkoi jo tuntua epätodelliselta, kun asiat loksahelivat kerta toisensa jälkeen kohdilleen. Tällä kertaa se olikin vain tyyntä myrskyn edellä ja ihmeteltävää alkoi ilmestyä. Viikon suurimmat etsinnät sai aikaan karannut rakennuspiste. Jostakin syystä rakennuspisteen koordinaatit olivat väärät ja rakennuksen sijaintipiste kaukana todellisesta pisteestä. Vaikutti siltä, että koordinaatteja annettaessa oli tapahtunut näppäilyvirhe, jonka seurauksen rakennuspiste oli joutunut kauas todellisesta sijainnista. Aikaa tällaisiin etsintöihin kuluu yllättävän paljon, mutta on palkitsevaa, kun saa selvitettyä asiat ja kiinteistön tiedot oikeiksi. Tässä tapauksessa huomasin hyvin kuinka tärkeää on tarkistaa kaikki mahdolliset tiedot kunnan rekisterin lisäksi VTJ:stä. Jos rakennuksen sijaintipiste on täysin väärässä paikassa, sen löytäminen onnistuu käytännössä ainoastaan PRT:n avulla tai sattumalta tarkistettaessa toista kiinteistöä. Tämän viikon karkulainen ei olisi löytynyt muita kiinteistöjä tarkastettaessa, sillä rakennuspiste sijaitsi kunnan rajojen ulkopuolella.

Viikon aikana tuli vastaan monta erilaista pulmaa, väärää rakennustunnuksia, väärää lupia kiinni rakennuksissa, purettuja rakennuksia ja kateissa olevia rakennuksia. Näissä tilanteissa joutuu miettimään, miten saada tiedot parhaiten rekisteriin ja kerrasta oikein. Puuttuvista rakennuksista ei ole varmuutta, ovatko ne rekisterissä, mutta väärällä sijainnilla vai puuttuvatko ne rekisteristä kokonaan. Joskus voi käydä niin, että rakennusta ei etsinnöistä huolimatta löydy, vaan pitää luoda uusi rakennus rekisteriin. Joskus taas saattaa rakennus löytyä kahtena

kappaleena. Erilaiset ongelmat tekevät työstä mielenkiintoista ja välillä tuntuu, että saa olla salapoliisina erilaisia ongelmia ratkoessa. Projektin edetessä on opinut, miten erilaisia ongelmia kannattaa alkaa lähestyä, vaikka aina sama strategia ei toimi edes samanlaisiin ongelmiin.

4.3 Seurantaviikko 3

Maanantai 24.2.2020

Päivä sujui ilman kummempia haasteita. Rakennusten ja lupien tiedot kohtasivat mukavasti. Vain muutamaan rakennukseen piti tehdä korjauksia verottajalle ja yksi talousrakennus puuttui verottajalta kokonaan. Lisäksi yksi lupa oli eksynyt väärälle kiinteistölle.

Tällä hetkellä käyn läpi pienehköä kaava-aluetta, jolle rakennukset on rakennettu 1990-luvun taitteessa. Luvat pitävät hyvin paikkansa ja ne ovat helposti löydettävissä. Ei pidä kuitenkaan tuudittautua siihen, että jatkossa homma sujuu ongelmitta. Haasteita ilmestyy varmasti.

Tiistai 25.2.2020

Päivä oli aika tavanomainen ja homma eteni mukavasti. Yhden kiinteistön kohdalla oli hieman haasteita, kun jokaisessa rekisterissä tuntui olevan hieman erilainen tieto. Lisäksi asuinrakennuksen laajennukselle oli annettu oma PRT, joka aluksi hieman hämäsi. Postin ylimääräisen PRT:n kunnan rekisteristä ja lisäsin sen omaan taulukkooni, jossa on DVV:lle ilmoitettavat poistettavat PRT:t. Ilmoitan DVV:lle poistettavat PRT:t kerättyäni niitä sopivan määrän. Katsoin rakennusluvan piirustuksista talon mitat ja laskin niiden perusteella rakennuksen kokonaisalan. Korjaukset aloihin tein laskelmani perusteella. Joissakin tapauksissa, kuten tässä, verottajalla on rakennuksen huoneistoala kokonaisalana. Tällaisissa tapauksissa korjaan alan verottajalle.

Keskiviikko 26.2.2020

Päivän suurimmat taistelut kävin luvan kanssa, jossa rakennus oli katselmoitu ja asiat olivat siten kunnossa, mutta jostakin syystä rakennus oli edelleen rakenteilla olevana. Locuksen mukaan tiedonsiirto valtiolle oli tehty, mutta rakennus oli myös

VTJ:llä rakenteilla olevana eli tiedonsiirto ei ollut onnistunut. Yritin tiedonsiirtoa uudelleen. Täydensin luvan tietoja, joiden tiesin vaikuttavan tiedonsiirtoon. Tällaisia olivat mm. PRT, äänestysalueen tunnus ja kaavan tilanne. Täydennyksistä huolimatta en saanut tiedonsiirtoa menemään läpi vaan sain vikailmoituksen, jonkun päivämäärän puuttumisesta. Tällaista puuttuvaa päivämäärää en kuitenkaan löytänyt, joten tällä kertaa rakennus jäi rakenteilla olevaksi. Otin kiinteistön ja rakennuksen tiedot ylös ja palaan asiaan, kun saan selvitettyä mistä tiedonsiirron epäonnistuminen johtui.

Torstai 27.2.2020

Päivän teema oli verottajalta puuttuvat talousrakennukset. Päivän aikana eteeni osui useita kiinteistöjä, joilla sijaitti asuinrakennuksen lisäksi talousrakennus, joka ei ollut verottajan tiedoissa. Osa rakennuksista oli katselmoimatta, mutta joukossa oli myös katselmoituja rakennuksia. Yksi talousrakennus oli katselmoitu, mutta katselmointia ei ollut kirjattu Locukseen. Rakennusluvan välistä löytyi katselmuspöytäkirja, josta kävi ilmi, että kohteeseen oli tehty osittainen loppukatselmus. Kirjasin katselmuksen Locukseen ja tällä kertaa sain tiedonsiirron valtiolle onnistumaan ja rakennuksen valmiiksi. Rakennus muuttuu valmiiksi, kun siihen on tehty osittainen loppukatselmus. Puuttuvat talousrakennukset lisäsin verottajan poimintaa kaipaavien listaan.

Perjantai 28.2.2020

Tänään en ehtinyt juuri kiinteistöjä tarkastella, kun tekninen johtaja pyysi minua tekemään kartan Hattula-Kiinteistöjen omistuksessa olevista rakennuksista. Hattula-Kiinteistöt on Hattulan kunnan kokonaan omistama kiinteistöyhtiö (Hattulan kunta 2020). Yhtiö on tekemässä omistamiensa rakennusten salkutusta ja tätä varten he haluavat kartan, jossa kohteet näkyvät värikoodeina sen mukaan mitä kohteelle tulisi tehdä. Kartan ei siis tarvinnut olla mitenkään erikoinen, kunhan yhtiön omistamat rakennukset näkyvät siinä värikoodein. Sain listan osoitteita, joissa kohteet sijaitsevat ja värikoodin kohteelle. Etsin osoitteet kartalta ja koska kohteet olivat laajalla alueella, päätin tehdä kolme erillistä karttaa, jolloin saisin kohteet erottumaan selkeämmin kartalta.

Ajatuksia viikosta

Viikolla pääsin laskemaan useampaan kertaan rakennusten aloja. Verottajaa kiinnostaa rakennuksen kokonaisala, joka on rakennuksen ala ulkomitoin, kaikki kerrokset mukaan laskettuna. Kokonaisalaan ei kuitenkaan lasketa alle 160 cm korkeita tiloja eikä katoksia. Alojen laskeminen on helppoa, jos rakennus on suorakaiteen muotoinen, mutta harvoin rakennukset ovat. Mitä enemmän kulmia, erkereitä yms. rakennuksessa on sen hankalampaa alan laskeminen on. Vanhoissa piirustuksissa on usein puutteita mitoissa tai mittoja ei ole lainkaan, ja usein piirustuksissa on vain yksi kerros, jolloin kellari ja/tai yläkerta puuttuvat kuvista. Mitä uudempia piirustukset ovat, sen tarkempia ne pääsääntöisesti ovat. Mitä enemmän piirustuksia on lukenut, sen paremmin niitä oppinut tulkitsemaan. Projektin aikana olen oppinut erottamaan jo aika hyvin piirustusten tason. Pienellä paikkakunnalla suunnittelijat ovat usein samoja ihmisiä ja heidän kädenjälkiään on jo oppinut erottamaan. Usein jo pelkästään piirustuksia lukemalla pystyy pääättelemään, kenen suunnittelijan piirustuksista on kyse.

Tiedonsiirtojen kanssa on edelleen ollut ongelmia ja kaikkiin ongelmiin ei ole selkeää syytä löytynyt. Olemme yhdessä työyhteisön kanssa miettineet mistä ongelmat voisivat johtua ja neuvoa on kysytty Locuksen seutupääkäyttäjältä, mutta selkeää ratkaisua ei ole löytynyt. Toisinaan tiedonsiirrot onnistuvat hyvin ja toisinaan tuntuu, että tieto ei vain suostu siirtymään. Suurimmat ongelmat ovat lupien tiedonsiirroissa. Rakennusten tiedonsiirrot toimivat hyvin, kunhan pitää huolen, että rakennuksella on osoite ja äänestysalueen tunnus oikein. Nuo kaksi ovat yleisimmät puutteet, jos tiedonsiirto ei onnistu.

Perjantaina sain mukavaa vaihtelua, kun pääsin tekemään karttaa Hattula-Kiinteistöjen rakennuksista. Pieni vaihtelu taulukoiden tuijotteluun oli ihan tervetullut. On mukavaa, että työpaikalla annetaan tehdä monenlaisia asioita ja samalla oppia kertyy erilaisista tehtävistä.

4.4 Seurantaviikko 4

Maanantai 2.3.2020

Tänään jatkoin perjantain saamaani karttatehtävää. Päädyin lopulta mustavalkoiseen pohjakarttaan, jolloin sain kohteet näkyviin selkeämmin. Kohteilla oli väri-

koodi sen mukaan, mitä kohteelle suunniteltiin tehtävän. Mustavalkoisella pohjalla sain värikoodit näkymään selkeämmin ja ne eivät hukkuneet kartan väreihin. Lisäsin kohteeseen värikoodin lisäksi numeron, jonka sain kohteista tehdystä listasta. Lähetin kartan hyväksyttäväksi Hattula-Kiinteistöjen toiminnanjohtajalle, jolta alkuperäinen pyyntöä kartasta oli tullut. Jään odottamaan vastausta, oliko kartta halutunlainen vai haluavatko he siihen vielä jotain korjauksia.

Tiistai 3.3.2020

Kunta on ottanut aikanaan haltuun erään asemakaava-alueen tiet, mutta tiealuetta ei ole lohkottu vielä. Nyt kunta on hakenut Maanmittauslaitokselta yleisen alueen lohkomista. Olen aiemmin ollut tekemässä kyseistä hakemusta ja minun vastuulleni jäi Maanmittauslaitoksen tarvitseman aineiston toimittaminen. Tänä päivänä sain toimitusinsinööriltä tiedon, että lohkominen ollaan aloittamassa ja Maanmittauslaitoksen kartoittaja on lähdössä maastotöihin. Lohkomista varten Maanmittauslaitos tarvitsee heti alueen ensimmäisen kaavan ja uusimman muutoskaavan sekä myöhemmin alueen muut muutoskaavat. Alueen ensimmäinen kaava oli vuodelta 1967 ja sitä ei ole sähköisessä muodossa, joten etsin sen arkistosta ja skannasin sen. Uusin kaavakartta löytyi sähköisenä. Lähetin kaavakartat toimitusinsinöörille.

Keskiviikko 4.3.2020

Tämän päivän kiinteistöt olivat suhteellisen selviä tapauksia. Eräs tapaus jäi kuitenkin mieleen. Kiinteistöllä oli rekisterissä neljä rakennusta, joista kaksi oli asuinrakennuksia. Epäily heräsi heti ilmakuvia katsoessa, sillä kiinteistöllä näkyi vain yksi isompi rakennus. Lupia tutkimalla selvisi, että vanhempi asuinrakennus oli palanut ja siten purettu. Tilalle oli rakennettu uusi asuinrakennus. Kun olin merkitsemässä palanutta rakennusta puretuksi, kävi ilmi, että rakennuksessa oli yksi henkilö kirjoilla. Tarkistin VTJ:stä molempien rakennusten tiedot ja mahdolliset asukkaat. Selvisi, että perheestä yksi oli kirjoilla palaneessa talossa ja loput perheestä uudessa talossa. Merkitsin palaneen rakennuksen puretuksi. Verottajan tiedoissa oli vain palanut asuinrakennus, joten lisäsin uuden rakennuksen verottajalle ilmoitettavaan taulukkoon ja laitoin palaneen rakennuksen taulukkoon, jossa on poistettavat PRT:t.

Torstai 5.3.2020

Päivä alkoi yksikköpalaverilla, jonka aiheena oli ParTy eli Parempi työyhteisö - tutkimuksen purku ja kehityskohteiden miettiminen.

Tänään tarkistamistani kiinteistöistä suurin osa oli haja-asutusalueella ja useimmilla kiinteistöillä olevat rakennukset olivat vanhoja, joten lupia löytyi kovin vähän. Monet rakennukset jäivät kaipaamaan jatkoselvittelyä. Vanhimpia lupia ei ole lainkaan koneella, joten ne pitää etsiä arkistosta ja se vaatii jo hieman tuuria, sillä rakennusten rakennusvuodet eivät aina ole rekisterissä oikein ja luvat on usein haettu eri kiinteistötunnuksella millä rakennus nykyään sijaitsee.

Perjantai 6.3.2020

Työn mielekkyyden säilymisen kannalta on välillä hyvä vaihtaa hieman tapaa, jolla kiinteistöjä valitsee tarkastettavaksi. Tänään ajattelin valita läpi käytävät kiinteistöt karttasijainnin sijaan taulukosta, jossa on kaikki kunnan verotettavat rakennukset. Taulukkoon olen merkinnyt värikoodeilla kaikki tarkastamani rakennukset, vihreällä kunnossa olevat, punaisella selvitettävät, oranssilla ne, joita olen korjannut ja sinisellä, jos joku toinen on jo katsonut rakennuksen. Tänään valitsin listasta kiinteistöjä järjestyksessä ja kävin niitä läpi. Kiinteistöt ovat listassa kiinteistötunnuksen mukaan järjestyksessä, joten peräkkäiset kiinteistöt sijaitsevat pääasiallisesti aika lähellä toisiaan.

Ajatuksia viikosta

Alkuviiikosta jatkoin viime viikolla kesken jäänyttä karttaprojektia. Kartan laatiminen sujui mukavasti ja sain mielestäni onnistuneet kartat Hattula-Kiinteistöille. Vanhat luvat aiheuttivat hieman haasteita. Locuksessa ei ole kaikkia rakennuslupia vaan ne löytyvät arkistosta järjestettynä vuosiluvun ja lupatunnuksen mukaan. Arkistossa ovat myös purkuluvat, maisematyöluvut sekä toimenpideluvat ja -ilmoitukset. Lupia voi arkistosta etsiä myös nimen ja kiinteistötunnuksen perusteella. Ongelmaksi muodostuu usein, että luvan hakija ei ole tiedossa ja kiinteistötunnus on saattanut ajan kuluessa vaihtua. Locuksesta näkee kiinteistöjen vanhat omistajat, mutta aina luvan hakija ei ole ollut kiinteistön omistaja. Asuinalueet ovat usein rakennettu samoihin aikoihin, joten joskus käy niin, että onnistuu löytämään jonkun luvan ja huomaa sitä arkistosta etsiessä, että samassa kansiossa

on myös naapurikiinteistöille lupia. Lupa saattaa löytyä kylän nimen perusteella, mutta luvan kohdentaminen tietyille kiinteistölle voi olla hankalaa, koska kiinteistötunnukset eivät enää ole voimassa ja luvan välissä ei ole tarkkaa karttaa kiinteistön sijainnista tai asemapiirros on pelkistetty. Aina ei ole edes pohjoisnuolta ja teiden nimet puuttuvat. Tällaisten lupien yhdistäminen oikeaan kiinteistöön on haastavaa, mutta mielenkiintoista. Jos luvan kiinteistö on lakannut, on syytä katsoa, mitä kiinteistöjä lakanneesta kiinteistöstä on muodostunut. Joskus kiinteistöjen muodostumisketju on hyvinkin lyhyt ja lupa on helppo sen perusteella yhdistää nykyiseen kiinteistöön. Välillä kiinteistön muodostumisketjut ovat erittäin pitkiä. Tällaisia tilanteita on esimerkiksi, kun vanhojen kartanoiden maita on alettu lohkoa. Näissä tapauksissa luvat on usein haettu määräaloille, jolloin luvassa on emätilan tunnus ja maininta määräalasta. Lupien yhdistäminen nykyisille kiinteistöille on välillä erittäin hankalaa, mutta kun siinä onnistuu, niin on se myös palkitsevaa.

4.5 Seurantaviikko 5

Maanantai 9.3.2020

Viikko alkoi siitä mihin perjantaina jäi eli jatkoin taulukon läpi käyntiä järjestyksessä. Suurin osa kiinteistöistä vei haja-asutusalueelle. Tällaisilla kiinteistöillä on usein maatalouden rakennuksia, jotka eivät ole enää maatalouskäytössä. Nämä rakennukset eivät yleensä ole rekisterissä, eivätkä verolla. Tällaisissa tapauksissa pitäisi tietää rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus, jotta tiedetään, kuuluuko rakennuksen olla verolla vai ei. Useinkaan rakennukselle ei ole tehty käyttötarkoituksen muutosta maatalousrakennuksesta talousrakennukseksi, joten rakennuksen oikea käyttötarkoitus ei ole selvillä. Näissä tapauksissa pitää kiinteistön omistajaa lähestyä kirjeellä.

Tiistai 10.3.2020

Aamupäivällä osallistuin kunnan hyvinvointityöryhmän palaveriin. Olen hyvinvointityöryhmässä teknisen osaston edustajana. Ryhmän tehtävänä on kunnan hyvinvointiraportin /-kertomuksen /-suunnitelman laadinta, seuranta ja kuntalaisten osallistaminen.

Päivän aikana ilmeni ongelmia Locukssa, kun tallennus ei toiminut kunnolla. Ohjelmaa pystyi käyttämään selailuun, mutta tietojen tallentaminen oli epävarmalla pohjalla. Saimme tiedotteen, että seutupääkäyttäjä selvitti asiaa. Onneksi vika saatiin korjattua ja töitä pystyttiin jatkamaan normaalisti. Tuli jälleen huomattua, miten paljon tekniikan toimimattomuus häiritsee työskentelyä.

Keskiviikko 11.3.2020

Tänään kävin läpi listaa, jonka poimin Locuksesta. Listassa olivat kaikki rakennukset, jotka odottivat tiedonsiirtoa valtiolle eli listassa on kaikki kohteet, joiden tiedonsiirto on jostakin syystä epäonnistunut tai jäänyt tekemättä. Listalle oli kerääntynyt reilu sata kiinteistöä. Kävin rakennukset läpi PRT:n mukaan ja pyrin tekemään tiedonsiirrot. Osalla tiedonsiirto oli epäonnistunut puutteellisen osoitteen vuoksi. Osoite on pakollinen tieto tiedonsiirtoja tehdessä ja nämä kohteet ovat helposti korjattavissa. Merkitsin onnistuneet tiedonsiirrot taulukkoon vihreällä, jolloin on helppo tarkistaa ovatko kohteet poistuneet, kun otan uuden listan tiedonsiirtoa odottavista rakennuksista.

Torstai 12.3.2020

Lähipäivillä koulussa.

Perjantai 13.3.2020

Lähipäivillä koulussa.

Ajatuksia viikosta

Viikko oli aika tavanomainen, mutta normaalia lyhyempi, kun suuntasin torstaiksi ja perjantaiksi Rovaniemelle kouluun. Kiinteistöjen tarkistus alkaa olla jo rutiinia ja uudenlaisia ongelmia tulee vastaan yhä harvemmin. Tekniikkaan liittyvät ongelmat tulivat tällä viikolla esiin, kun Locuksen tallennuksessa oli ongelmia. Onneksi vika saatiin korjattua ja työt pääsivät jatkumaan.

Keskiviikkona aloin käymään läpi Locukssa tiedonsiirtoa odottavia rakennuksia. Rakennuksia oli yllättävän paljon ja hieman ihmettelin, miksi epäonnistuneille tiedonsiirroille ei ollut aiemmin tehty mitään. On mahdollista, että kaikki käyttäjät

eivät tiedä, mistä epäonnistunut tiedonsiirto johtuu ja eivät siten osaa korjata rakennuksen tietoja niin, että tiedonsiirto onnistuisi. Locus kertoo, jos tiedonsiirto ei onnistu ja useimmiten antaa syyn epäonnistumiselle kertomalla mikä esti tiedonsiirron. Suurimmassa osassa tapauksia virhe liittyy rakennuksen osoitetietoon. Rakennusten osoitteissa on jonkin verran virheitä. Kunta on saanut Maanmittauslaitoksen tekemän osoiteanalyysin, jonka perusteella virheellisiä osoitteita on korjattu. Kaikkia osoitteita ei vielä ole ehditty käymään läpi, jolloin rekisterissä on vielä virheitä. Jos rakennuksen osoite on selvä eli kiinteistöllä tai kiinteistöllä sijaitsevilla muilla rakennuksilla on osoite, on osoite helppo korjata. Haja-asutusalueella olevien rakennusten osoitteiden määrittäminen kuuluu paikkatietoasiantuntijalle, joten jos rakennuksen osoite on epäselvä, hän antaa rakennukselle osoitteen ja tiedottaa osoitteesta rakennuksen/kiinteistön omistajaa ja eri viranomaisia sekä postia.

4.6 Seurantaviikko 6

Maanantai 16.3.2020

Jatkoin tiedonsiirtoa odottavien kohteiden läpi käyntiä. Suurimmassa osassa ongelma oli osoitteessa, korjaamalla osoitetiedon oikeaksi tiedonsiirto onnistui. Kävin koko listan läpi ja suurimmassa osassa sain tiedonsiirron onnistumaan. Muutama kohde jäi vielä odottamaan jatkoselvitystä. Näissä kohteissa tiedonsiirto ei onnistunut, koska rakennuksen rakennustunnus oli jo käytössä. Nämä tapaukset olivat sellaisia, joissa sijaintikiinteistö oli vaihtunut ja rakennuksen numero oli jo olemassa kiinteistöllä, jonne siirto tehtiin. Rakennusten numerot pitää vaihtaa ja sen jälkeen tehdä tiedonsiirto uudelleen.

Tiistai 17.3.2020

Töiden puolesta aika tavallinen päivä. Kiinteistöjä tuli käytyä läpi ilman suurempia haasteita. Moni rakennuksista kaipaa vielä selvitystä, mikä on ymmärrettävää, koska monilla tarkastamillani kiinteistöillä oli vanhoja rakennuksia. Tässä on alkanut huomaamaan, että päivät ovat pitkälti toistensa kaltaisia ja sama kaava toistuu päivästä toiseen. Sellaista se työelämä lopulta on, saman kaltaisia asioita pyöritellään päivästä toiseen, mutta ei se silti tarkoita, että työ olisi tylsää. Aina tulee pieniä onnistumisia, josta saa lisäenergiaa jatkaa eteenpäin.

Keskiviikko 18.3.2020

Eteen tuli tänään rakennus, joka kiinteistötunnuksen mukaan oli oikealla paikalla. Lupaa tutkiessa huomasi, että rakennuksen sijainti ei pitänytkään paikkaansa. Etsin kartalta rakennuksen oikean sijaintipaikan lupatietojen perusteella ja siirsin rakennuksen sinne. Kiinteistötunnus ei kuitenkaan täsmännyt ja pian huomasi, että rakennus on nykyään Hämeenlinna puolella. Kun Hämeenlinna ja Kalvola yhdistyivät, piti alueet saada yhtenäisiksi ja tämän vuoksi Hattula menetti palan maata Hämeenlinnalle. Rakennus, jota tarkastelin, oli juuri tällä alueella. Kiinteistötunnusta ei ollut muutettu Locukseen, joten rakennus oli jäänyt vanhan kiinteistötunnuksen alueelle, vaikka todellisuudessa kyseisellä kiinteistöllä ei rakennuksia ollut.

Torstai 19.3.2020

Tämä päivä meni osin mittaushommissa. Paikkatietoasiantuntija on etätöissä ja minulle tuli pieni mittauskeikka, jossa piti käydä mittaamassa GPS:llä kahden teollisuuskiinteistön asfaltin reunat ja korot. Mittauksen jälkeen siirsin mittaustiedot koneelle ja tein pienet editoinnit, jonka jälkeen lähetin dokumentin asiakkaalle. Iltapäivällä palasin jälleen tarkastelemaan kiinteistöjä. Homma jatkuin ilma ongelmia. Pääsääntöisesti tarkastettavien kiinteistöjen rakennukset olivat aika vanhoja, joten lupatietoja ei löytynyt ja rakennukset jäivät selvittävää -tilaan.

Perjantai 20.3.2020

Katsoimme yhdessä muiden samassa projektissa työskentelevien kanssa asiakkaille lähetettävää lomaketta ja saatekirjettä miettien pitääkö lomakkeeseen tai saatekirjeeseen tehdä muutoksia. Lomakkeen lisäksi kiinteistön omistajilla on mahdollisuus vastata lomakkeella kysytyihin tietoihin sähköisesti. Saatekirjettä päivitettiin vastaamaan nykyistä tilannetta ja siihen lisättiin linkki sähköiseen kyselyyn. Pyrimme saamaan kirjeet pikaisesti matkaan, jotta saamme tiedot kiinteistön omistajilta mahdollisimman pian. Vallitsevassa tilanteessa ihmisillä saattaa olla aikaa vastata meille.

Ajatuksia viikosta

Viikon piristys oli pieni mittauskeikka. On aina mukavaa päästä hetkeksi toimistosta ulkoilmaan. Hieman mittaukselle lähteminen jännitti, sillä en ollut yli puoleen vuoteen koskenut mittalaitteisiin. Hyvin mittauskeikka sujui ja sain tarvittavat tiedot suunnittelijalle.

Kiinteistöjä tutkiessa vastaan tuli tapaus, jossa rakennus sijaitsi väärän kunnan alueella. Kuntaliitosten vuoksi osa rakennuksista on rakennettu Hattulan puolelle, mutta sijaitsevat nykyään Hämeenlinnan puolella. Nämä rakennukset ovat pääsääntöisesti vapaa-ajan asuntoja. Osa rakennuksista ei ole jostakin syystä siirtynyt Hämeenlinnan rekisteriin, vaan ovat edelleen Hattulan rekisterissä. Tällaisia rakennuksia on vastaan tullut muutamia. Nämä rakennukset olen siirtänyt oikealle paikalle Hämeenlinnan puolelle ja vaihtanut rakennuksen kiinteistötunnuksen oikeaksi. Tämä siirto on mahdollista, sillä Locus on seutukäytössä ja näemme myös joitakin tietoja Hämeenlinnan rekisteristä.

Selvitettäviä kiinteistöjä alkaa olemaan sen verran runsaasti, että ajattelimme projektiryhmän kanssa alkaa lähettämään lomakkeita kiinteistöjen omistajille. Meillä on käytössä saatekirje ja lomake, joita on käytetty aivan projektin alussa. Ennen lomakkeen lähettämistä, lomake ja saatekirje piti päivittää vastaamaan nykyistä tilannetta. Kävimme lomakkeen ja saatekirjeen läpi porukalla. Oli mietittävä, miten asiat kerrotaan kiinteistöjen omistajille, niin että saamme tarvitsemamme tiedon mahdollisimman oikein. Meille asiat ja käsitteet ovat selviä, mutta kiinteistön omistajille eivät edes peruskäsitteet ole välttämättä tuttuja. Yritimme parhaamme mukaan saada saatekirjeestä kansantajuisen ja lomakkeesta mahdollisimman selkeän, jotta epäselvyyksiltä vältyttäisiin. Paljon joutuu erilaisia asioita pohtimaan, jotta asiat tulee hoidettua oikein. Oikeastaan mihinkään asiaan ei voi rynnätä suin päin, vaan on mietittävä, miten asia on tehtävä, jotta se varmasti tulee tehtyä oikein ja lain mukaan.

4.7 Seurantaviikko 7

Maanantai 23.3.2020

Päivä alkoi pohtimalla etätöiden mahdollisuutta. Vallitsevan koronapandemian vuoksi kunta on suositellut, että kaikkien, joilla on mahdollisuus tehdä töitä etänä, olisi siirryttävä etätöihin. Omalta osaltani mietityttää miten voin tehdä tarkistuksia,

kun arkistoa ei voi kotiin viedä. On toki mahdollisuus käydä kiinteistöjä läpi, ja katsoa ne kiinteistöt, joiden lupatiedot ovat sähköisessä muodossa. Näissä tapauksissa pitää verrata, että luvan, verottajan ja kunnan rekisterin tiedot ovat samat sekä ilmakuvan mukaan rakennuksen ala vaikuttaa olevan oikein. Ennen etätöiden onnistumista pitää ICT-osastolta pyytää tietokoneeseen tarvittavat ohjelmat, jotta tarvittaessa pääsen kotoa käsin työpaikan verkkoon ja siten Locukseen.

Tiistai 24.3.2020

Kiinteistöjen läpi käyminen jatkuu edelleen toimistolla. Tänään vastaan tuli rakennus, jossa oli alkuperäinen lupa mennyt vanhaksi ja sen vuoksi oli haettu uusi lupa rakennuksen valmiiksi saattamiseen. Rakennuksen loppukatselmus oli pitämättä, mutta käyttöönottokatselmus oli pidetty. Uudemman luvan ehdoissa ei ollut edellytetty kuin loppukatselmusta. Lupa löytyi keskeneräisten lupien laati-koista ja hetken rakennustarkastajan kanssa asiaa pohdittuamme päädyimme kirjaamaan luvan valmiiksi, ilman loppukatselmusta, sillä lupa oli vuodelta 1999 ja luvan hakija oli jo menehtynyt, samoin vastaava työnjohtaja. Kirjasin luvan valmiiksi rekisteriin, lisätiedoilla, että loppukatselmusta ei ollut suoritettu, ja luvan paperit laitoin arkistoon niiltä osin, kun ne eivät siellä vielä olleet.

Keskiviikko 25.3.2020

Kiinteistö, joka tänään osui kohdalle, sisälsi muutaman mielenkiintoisen kohteen. Kiinteistöllä oli saunarakennus, joka oli rekisterissä rakenteilla olevana. Rakennus oli noin 30 m² ja jostakin syystä rakennuksessa oli rakennus- ja huoneistorekisterissä kolme huoneistoa. Virhe ei ollut ainoastaan kunnan rekisterissä, vaan sama virhe oli myös VTJ:llä. Rakennuksessa ei sentään ollut kukaan kirjoilla. Koska rakennus oli rakenteilla oleva, en saanut poistettua rakennuksen tiedoista huoneistoja. Rakennusvalvonta on yhteydessä rakennuksen omistajaan, jotta rakennuksen katselmuksat saadaan hoidettua ja rakennus valmiiksi. Tämän kiinteistön omituisuudet eivät jääneet tähän, vaan kiinteistöllä sijaitti höyläämö, joka verolla oli teollisuusrakennuksena, mutta kunnan ja VTJ:n rekisterissä maa- ja metsätaloussrakennus. Tässä rakennuksessa oli asukas kirjoilla. Rakennuksessa ei luvan mukaan ollut huoneistoa ja rakennus oli kylmää tilaa. Kiinteistöön oli kyllä

yksi lupa, josta oli rakennekatselmus suoritettu, mutta ei muita katselmuksia. Et-
sin lupaa arkistosta ja kesken eräisten lupien laatikosta, mutta kummastakaan
lupaa ei löytynyt. On todennäköistä, että teollisuuskiinteistössä kirjoilla oleva hen-
kilö asuu juuri tässä rakennuksessa, mutta koska rakennusta ei ole rekisterissä
kuin luparakennuksena on henkilö aikanaan laitettu kirjoille teollisuusrakennuk-
seen. Luparakennus muodostuu rekisteriin siinä vaiheessa, kun rakennuslupa
myönnetään, mutta rakennusta ei vielä ole aloitettu. Kun rakennus on aloitettu eli
aloituskokous pidetty, muuttuu rakennus rekisterissä rakenteilla olevaksi. Val-
miiksi rakennus muuttuu, kun osittainen loppukatselmus tai loppukatselmus on
suoritettu. Vielä jäi muutama asia selvittämättä kiinteistöltä. Kirjasin taulukkooni,
että kiinteistöllä on vielä epäselvyyksiä ja palaan kiinteistön tietoihin, kunhan
puuttuva lupa löytyy.

Torstai 26.3.2020

Tänään laitettiin ensimmäiset kirjeet kiinteistön omistajille postiin. Kirjeessä ker-
rottiin ensin lyhyesti kiinteistötietojen päivitysprojektista ja pyydettiin omistajia il-
moittamaan kiinteistöllä olevien rakennusten tiedot ensisijaisesti nettilomak-
keella. Tiedot voi myös lähettää kuntaan paperilomakkeella tai skannata lomak-
keen ja lähettää sen sähköpostilla. Palauttamalla lomakkeen kiinteistön omistaja
antaa projektihenkilöille luvan mahdolliselle tarkastusmittauskäynnille. Käynnillä
rakennukset mitataan ulkomitoin ja kirjataan rakennusten lukumäärä, tyyppi,
pinta-ala sekä mahdollisesti sijaintikoordinaatit riippuen millä välineellä mittaus
suoritetaan. Kiinteistön omistaja voi halutessaan pyytää mittauksen tekijöitä il-
moittamaan, milloin mittaus tehdään, vaikka kiinteistönomistajan läsnäololle ei
ole tarvetta. Mikäli kiinteistötietoja ei saada lomakkeella tai rakennuksen omistaja
kieltäytyy mittauskäynnistä, kiinteistöllä voidaan suorittaa virallinen valvonta-
käynti. Tämän käynnin suorittaa rakennusvalvontaviranomainen ja käynti on
maksullinen, toisin kuin projektin yhteydessä tehtävä mittauskäynti, joka on mak-
suton. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakennusvalvontaviranomaisella
on oikeus päästä kiinteistölle perustelluista syistä, kuten epäiltäessä puutetta ra-
kennus- tai lupatiedoissa (MRL 132/1999 24:183 §).

Perjantai 27.3.2020

Kiinteistöjen tarkistus jatkui. Päivän aikana sain yhden rakennuksen kirjata valmiiksi, kun valvontainsinööri oli saanut omistajalta tarvittavat täydennykset. Opettelen kiinteistö tarkastelun ohessa rakennusvalvonnan kirjauksia Locukseen. Tänä vuorossa oli loppukatselmuksen kirjaus laajennuslupa. Sain kirjauksen tehtyä onnistuneesti ja siirsin luvan paperit arkistoon.

Tänä lähetimme noin 400 PRT:ta verottajalle poimintaan. Nyt ilmoitetut korjaukset on tehty kahden viimeksi kuluneen kuukauden aikana.

Ajatuksia viikosta

Viikko oli täynnä erilaisia tapahtumia. Alkuvuikosta työpaikalla käytiin paljon keskustelua etätöiden mahdollisuudesta. Omalta kohdaltani etätö ei ainakaan vielä tuntunut hyvältä vaihtoehdolta. Koen, että kotona työskentely yhdistettynä opiskeluun ei ole minulle paras mahdollinen ja arkiston jääminen työpaikalle hankaloittaa töiden etenemistä. Ainakin toistaiseksi olen päättänyt työskennellä toimistolla.

Vuoden ensimmäiset kirjeet lähtivät kiinteistöjen omistajille. Jokaiseen saatekirjeeseen tuli kiinteistön omistajan yhteystiedot, sekä kiinteistö tunnus, josta omistaja sai tiedon mitä kiinteistöä kyselylomake koski. Joillakin omistajilla saattaa olla omistuksessaan useampi kiinteistö. Merkitsemällä kiinteistö tunnuksen saamme varmistettua, että tiedot tulevat oikealta kiinteistöltä. Saatekirjeiden yksilöintiin kului yllättävän paljon aikaa. Kirjeet saatiin lähtemään ja nyt odotetaan mielenkiinnolla, millaisia vastauksia kirjeisiin saadaan.

Pääsin viikolla opettelemaan rakennusvalvonnan katselmusten kirjaamista Locukseen. On mielenkiintoista päästä tutustumaan rakennusvalvonnan lupaprosessiin, etenkin Locuksessa, ja oppia uusia asioita myös siltä saralta. Locuksessa tapahtuvan lupaprosessin ymmärtäminen helpottaa myös omaa työtäni, sillä opin ymmärtämään paremmin, miten lupa muodostuu, kuinka luvasta muodostuu luparakennus ja miten luparakennuksesta tulee keskeneräisen rakennus ja keskeneräisestä rakennuksesta valmis rakennus. Tämän polun osaaminen saattaa ratkaista myös lupien kanssa olleita tiedonsiirto-ongelmia. Odotan mielenkiinnolla, että pääsen tutustumaan lisää rakennusvalvonnan toimintaan.

4.8 Seurantaviikko 8

Maanantai 30.3.2020

Sain tänään eteeni viisi peräkkäistä lupaa, jotka olivat kaikki samalaisia vapaa-ajan asuntoja. Luvat oli haettu samalla kiinteistötunnuksella, mutta myöhemmin kiinteistöstä oli lohkottu neljä kiinteistöä. Yksi luvista oli rauennut eli rakennusta ei ollut rakennettu. Yksi rakennetuista vapaa-ajan asunnoista oli purettu ja tilalle rakennettu uusi. Kaksi rakennuksista oli oikein rekisterissä ja verolla. Yksi rakennus oli rekisterin mukaan rakennettu ja loppukatselmus oli pidetty. Todellisuudessa rakennusta ei ollut koskaan rakennettu ja kiinteistöllä ei siis ollut lainkaan rakennusta. Kyseessä oli sen verran vanha lupa, että syytä miksi rakennus oli merkitty katselmoiduksi ei voinut enää selvittää. Poistin rakennuksen rekisteristä ja ilmoitin Digi- ja väestötietovirastoon, että kyseisen PRT:n voi poistaa järjestelmästä, koska rakennusta ei ole koskaan rakennettu.

Tiistai 31.3.2020

Paikkatietoasiatuntijamme korjaa tällä hetkellä kunnan osoitteita ja häneltä tuli tänään kaksi PRT:ta, jotka olivat hänen mielestään väärällä kiinteistöllä. Tarkistin PRT:t ja ensimmäinen PRT oli kiinteistöllä, jolla ei tosiaan ollut yhtään rakennusta. PRT:n oikea paikka oli viereisellä kiinteistöllä. PRT liittyi teollisuushalliin, jonka laajennukselle oli annettu jostakin syystä oma PRT. Työkaveri oli hallia jo katsonut, joten jätin tämän PRT:n kohtalon hänelle. Toinen PRT sijaitsi kiinteistöllä, jossa ilmakuvan mukaan ei ollut rakennuksia. Verottajan tiedoissa kiinteistöllä oli kolme rakennusta, joista yhden ala ja rakennusvuosi täsmäsivät PRT:n kanssa, mutta verottajan tiedoissa ei ollut PRT:ta niin en voinut olla varma oliko kyseessä sama rakennus. Kunnan rekisterissä kiinteistöllä oli vain yksi rakennus. Tässä tilanteessa kiinteistön omistajalle lähetetään kirje, jossa kysytään kiinteistöllä olevien rakennusten tiedot.

Keskiviikko 1.4.2020

Tänään vastaan tuli kiinteistö, johon oli kiinnitetty neljä lupaa. Ilmakuvista päätellen yhtä lupaa ei ollut toteutettu. Kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus oli kunnossa eli tiedot olivat oikein kunnan rekisterissä, verottajalla ja loppukatselmus

oli suoritettu. Kiinteistöllä oli asuinrakennuksen lisäksi kaksi talousrakennusta, makuuaitta ja kalustohalli/varasto. Molemmissa talousrakennuksissa oli katselemukset tekemättä ja lisäksi makuuaitta puuttui verottajan tiedoista. Lisäsin makuuaitan verottajalle ilmoitettaviin tietoihin ja keräsin keskeneräiset luvat yhteen ja vein nipun valvontainsinöörille, joka oli yhteydessä omistajaan. Kuten epäilin, yhtä lupaa ei ollut toteutettu, joten rautin luvan ja siirsin luvan paperit arkistoon. Keskeneräisistä luvista omistaja lupasi toimittaa tarvittavat paperit ja hoitaa katselmusten tilauksen huhtikuun aikana.

Torstai 2.4.2020

En tiedä voiko näin sanoa, mutta tänään oli tavallinen päivä. Kiinteistöjä tuli tarkastettua tasaiseen tahtiin. Kiinteistöillä sijainneet rakennukset olivat pääsääntöisesti aika vanhoja, joten lupia ei löytynyt ja rakennukset jäivät selvittävää –tilaan. Toki mukaan mahtui myös monta rakennusta, joissa tiedot olivat kunnossa. Pari pientä talousrakennusta lisäsin rekisteriin ja verolle. Nämä rakennukset oli rakennettu toimenpideilmoituksella ja niitä ei jostain syystä ollut viety rekisteriin.

Perjantai 3.4.2020

Tänään tarkastamani kiinteistöllä oli ilmakuvien mukaan viisi rakennusta, joista kunnan rekisterissä oli kaksi. Uusimman rakennuksen rakennusluvan asemapiirroksessa oli liite, jossa oli mainittu kaikkien kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten ala. Harvoin käy näin hyvin. Sain siis rakennusten alat tietooni. Enää piti yrittää selvittää, milloin rakennukset mahdollisesti oli rakennettu. Kunnan rekisterin mukaan kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus olisi rakennettu 1920-luvulla. Tarkastin Maanmittauslaitoksen vanhat painetut kartat -nettisivuilta näkyvätkö kiinteistön rakennukset vanhoissa kartoissa. Vanhin saatavilla oleva kartta oli vuodelta 1961. Tällä kartalla kiinteistön rakennukset näkyivät, joten ne oli rakennettu ennen tuota vuotta. Kysyin vielä rakennusvalvonnasta, onko heillä mahdollisesti tietoa miltä vuosikymmenestä rakennukset ovat ja lisään rakennukset sen jälkeen rekisteriin.

Ajatuksia viikosta

Katselmoimattomia rakennuksia, rekisteristä puuttuvia rakennuksia, verottajalta puuttuvia rakennuksia, näitä kaikkia viikko sisälsi. Ihmetystä herättää miksi ihmiset eivät hoida rakennuslupien katselmointeja kuntoon. Vastaan tulee paljon lupia, joissa lupaehtojen mukaiset katselmukset ovat pitämättä. Olettaisin, että olisi myös omistajan etu, että rakennukset ovat katselmoitu. Asuinrakennuksissa on lähes poikkeuksetta osittainen loppukatselmus tehty, mutta loppukatselmus on jäänyt tekemättä. Katselmusten tilaaminen on rakentajan vastuulla ja luvassa edellytetyt katselmukset kuuluvat luvan hintaan, joten kyse ei voi olla rahasta. Sanoisin, että kyse on piittaamattomuudesta. On tullut mieleen, voisiko esimerkiksi vakuutuksen saannin ehtona olla, että rakennuksen loppukatselmus on suoritettu rakennusluvan voimassaolon aikana. Vaikka niin, että vakuutus olisi aluksi voimassa rakennusluvan voimassaolon ajan ja vakuutuksen voimassaoloa saisi jatkettua vain hakemalla rakennuslupaansa lisäaikaa tai esittämällä loppukatselmoinnista todistuksen.

Samalla kun katselmoinnit ovat unohtuneet talousrakennuksista, on unohtunut myös ilmoittaa rakennukset verottajalle. Varsinkin pienemmät rakennukset ja rakennelmat ovat selvästi sellaisia, joita verottajalta puuttuu. Lain mukaan verovelvollisen on ilmoitettava kiinteistöverotuksessa ilmenneet virheet ja puutteet Verohallinnolle (KiVL 654/1992 4:14.1 §). Tehdessäni tarkastusta on vastaan tullut suuri määrä talousrakennuksia, jotka eivät ole verolla. Vastaan on tullut myös rakennuksia, joita ei enää ole, mutta niistä kuitenkin maksetaan veroa. Tästä voisi päätellä, että ihmiset eivät kovin tarkasti lue kiinteistöverosta annettavaa selvitystä, saati tarkasta sen sisällön oikeellisuutta, vaikka laki sitä edellyttää.

4.9 Seurantaviikko 9

Maanantai 6.4.2020

Tämän päivän haaste oli eräs niemenkärki Renkajärvellä. Niemellä sijaitisi neljä eri kiinteistöä. Kun aloin selvittämään kiinteistöjen lupia, kävi ilmi, että aiemmin niemi oli ollut yhtä kiinteistöä ja sinne oli haettu kolmelle eri rakennukselle lupa. Arkistosta hakemani luvat paljastivat, että kiinteistö oli perinnönjaossa lohkottu jo ennen, kun kaikkia rakennuksia oli rakennettu ja kahteen rakennuksesta oli haettu lupaa rakentaa muutospirustusten mukainen rakennus. Luvat olivat kiinteistöillä

hieman ristissä, joten ensin paikansin kaikki luvat paikoilleen, jonka jälkeen aloin selvittämään millaisia rakennuksia kiinteistöillä oli. Kahdelta kiinteistöltä puuttui rekisteristä saunarakennus, vaikka molemmille saunoille lupa oli olemassa. Saunat puuttuivat myös verottajan tiedoista. Lisäsin saunat lupien tiedoilla rekisteriin ja verottajalle lähtevään listaan. Lopulta sain kiinteistöjen rakennukset ja luvat kohtaamaan ja tiedot oikein verottajalle.

Tiistai 7.4.2020

Ensimmäisiä vastauksia lähettämiimme lomakkeisiin on alkanut tulla. Tuntuu, että suurimmasta osasta ei juuri ole apua. Rakennusten pinta-aloja puuttuu ja joissakin tapauksissa rakennuksen pinta-ala on merkitty kiinteistön pinta-ala. Tänäpäni tuli ilmi tilanne, jossa kiinteistön omistaja oli ollut yhteydessä rakennusvalvontaan suunnitellakseen talousrakennuksen laajennusta. Koska kaikkia rakennuksia ei ollut rekisterissä, oli rakennustarkastaja kysynyt omistajalta rakennusten tietoja. Samaan ositteeseen oli mennyt lähettämämme lomake. Asukas ilmoitti lomakkeella eri alat kuin mitä hän oli rakennusvalvontaan ilmoittanut. Muutamän lomakkeen tarkastelun jälkeen olen huomannut, että tietoihin ei välttämättä kannata luottaa. Suurimpaan osaan epäselvistä kiinteistöistä pitää mennä mittauskäynnille.

Keskiviikko 8.4.2020

Tänäpäni kävin läpi selvitettävissä tilassa olevia rakennuksia ja merkitsin taulukoon, jos koin tarpeelliseksi lähettää kirjeen rakennuksen omistajalle. Näin jälkeen päin ajateltuna tämän olisi voinut tehdä jo siinä kohtaa, kun kävi rakennuksia läpi. Aloittaessani työtä ajattelin, että saan hyvin koottua Locuksesta listan selvitettävistä rakennuksista. Saan listan kyllä Locuksesta, mutta siinä on myös muiden projektissa olevien selvitettävät rakennukset. Minulla on taulukossa niiden kiinteistöjen tiedot, joilla on sellaisia mahdollisia rakennuksia, jotka eivät ole verottajalla tai kunnan rekisterissä. Nämä rakennukset ovat sellaisia, jotka ovat näkyneet ilmakuvissa. Olen ilmakuvasta mitannut kattojen pinta-alan. Kaikissa tapauksissa kyse ei välttämättä ole rakennuksesta vaan kyseessä voi olla vaikka puupino.

Torstai 9.4.2020

Selvitettävässä tilassa olevien rakennusten läpi käyminen jatkui. Kävin läpi taulukkoa, johon oli merkitty ne kiinteistöt, joilla oli mahdollisesti rakennuksia, jotka puuttuvat rekisteristä ja verottajalta. Kävin näillä kiinteistöillä olevat muut rakennukset läpi ja katsoin, millinen attribuutti muilla rakennuksilla oli. Näin sain selville ne kiinteistöt, joilla oli jo valmiiksi selvitettäviä rakennuksia. Aivan koko listaa en vielä ehtinyt käymään läpi. Päivän aikana kirjasin yhden luvan loppukatselmuksen koneelle ja tein tarvittavat tiedonsiirrot. Lupa oli sen verran vanha, että jouduin muutamia asioita täydentämään lupaan, jotta sain tiedonsiirron onnistumaan.

Perjantai 10.4.2020

Pitkäperjantai

Ajatuksia viikosta

Vastauksia lomakkeisiin on alkanut saapua sekä sähköisesti että postin mukana. Suurin osa palautuneista lomakkeista ei ole tarjonnut juurikaan uutta tietoa kiinteistöllä olevista rakennuksista. Pyydettyjä tietoja puuttuu paljon, joten mittauskäynneille on tarvetta. Kuten osasimme odottaa kaikki peruskäsitteet eivät ole hallussa, vaan esimerkiksi kiinteistön ja rakennuksen ero ei ole kaikille selvää. Tällaiset virheet onneksi tulevat helposti ilmi ja pystymme ne karsimaan pois. Muutamasta lomakkeesta on ollut apua ja olen saanut varmuuden kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista ja niiden käyttötarkoituksista. Toivottavasti palautuvien lomakkeiden laatu paranee jatkossa, jotta lomakkeista saadaan suurempi hyöty.

Selvitettävässä tilassa olevia rakennuksia on kertynyt jo niin paljon, että on aika laittaa lisää lomakkeita matkaan. Ennen lomakkeiden lähettämistä on syytä katsoa tietyllä alueella olevat selvitettävät kiinteistöt ja lähettää kirjeet sille alueelle. Tämä helpottaa aikanaan mittauskäyntien suunnittelua. Koska selvitettävässä tilassa olevia rakennuksia on paljon, käyn niitä läpi kylätunnusten perusteella. Pelkkä kylätunnus ei vielä takaa, että kiinteistöt sijaitsevat lähekkäin, sillä ”kylien maita” on pitkin Hattulaa joskus aivan pieninä tilkkuina. Pääsääntöisesti saman kylätunnuksen omaavat kiinteistöt sijaitsevat samalla alueella. Selvitystä kaipaavien rakennusten läpi käyminen vie aikaa. Minulla on useita taulukoita, joissa on

erilaisia tietoja. Verottajan tiedossa olevat rakennukset ovat yhdessä taulukossa ja toiseen olen kerännyt sellaiset kiinteistöt, joilla ei verottajan ja kunnan rekisterin mukaan ole rakennuksia, mutta ilmakuvan mukaan on. Näitä kahta taulukkoa yhdistelemällä saan selville ne kiinteistöt, joille haluan kirjeen lähettää.

Työssä joutuu aika paljon käyttämään erilaisia taulukoita, joten taulukko-ohjelmien perustaidot on hyvä olla hallinnassa. Sen olen todeksi huomannut, että käyttämällä ja kokeilemalla oppii. Oma osaamiseni on kehittynyt tauluko-ohjelmien kanssa kovasti. Apua ja vinkkejä on saanut työkavereilta, kunhan on ymmärtänyt kysyä. Aina ei edes ole tiennyt mitä kaikkea ohjelmilla voi tehdä, joten ei ole edes ymmärtänyt asiaa kysyä.

4.10 Seurantaviikko 10

Maanantai 13.4.2020

2. pääsisäispäivä

Tiistai 14.4.2020

Jatkoin tänään torstaina aloittamani kiinteistön rakennusten tarkastelua. Rekisterissä ei ollut kuin yksi rakennus, vaikka ilmakuvista selvästi kävi ilmi, että kiinteistöllä oli useita rakennuksia. Kiinteistöllä olevat rakennukset oli piirretty torstaina katsomani luvan asemapiirroksen ja siinä oli myös rakennusten alat. Rakennukset eivät olleet verolla. Lisäsin rakennukset kunnan rekisteriin asemapiirroksen mukaan ja varmistin vielä rakennustarkastajalta mille vuosikymmenelle rakennukset ajoittuvat. Tarkkaa rakennusvuotta ei ollut saatavilla, mutta koska rakennukset olivat arviolta 1940-50-luvuilta, tarkalla valmistusvuodella ei ole merkitystä, sillä verotuksen kannalta rakennusten ikäalennukset ovat jo maksimissa ja näin ollen rakennuksen tarkalla iällä ei ole enää vaikutusta verotusarvoon. Lisäsin rakennukset vielä verottajalle poimintaan menevien rakennusten listaan.

Keskiviikko 15.4.2020

Kävin läpi omaa listaani kiinteistöistä, joilla on rakennuksia, jotka eivät ole kunnan rekisterissä ja puuttuvat myös verottajalta. Osalla kiinteistöistä rakennukset olivat

selviä, jopa asuinrakennuksia puuttui rekisteristä. Selvissä tapauksissa loin rakennuksen rekisteriin verottajan tiedoilla ja merkitsin rakennuksen attribuutiksi selvitetävää. Eräällä kiinteistöllä asuinrakennusta ei ollut rekisterissä, mutta autotalli oli, tosin rakenteilla olevana. Tässä tapauksessa asuinrakennuksessa asuva henkilö oli kirjoilla autotallissa. Nykyään tämä ei ole enää mahdollista, sillä maistraatti vaatii, että rakennuksessa, jossa ollaan kirjoilla, pitää olla huoneisto.

Torstai 16.4.2020

Koulupäivä

Perjantai 17.4.2020

Koulupäivä

Ajatuksia viikosta

Yllättävän paljon on kertynyt kiinteistöjä, joilla on selkeästi rakennuksia, mutta niitä ei ole kunnan rekisterissä, eikä verottajalla. Osa näistä rakennuksista on vanhoja maatalousrakennuksia, mutta joukossa on paljon talousrakennuksia. Etenkin pieniä talousrakennuksia on paljon. Hattulan rakennusjärjestyksen mukaan alle 12 m² vajan saa rakentaa ilman toimenpidelupaa tai -ilmoitusta haja-asutusalueelle, asemakaava-alueella tällainen vaja vaatii toimenpideilmoituksen (Hattulan kunta 2012). Vaikka ilmoitus on Hattulassa ilmainen, sen tekeminen on monilta rakentajilta unohtunut ja samalla on unohtunut ilmoittaa rakennus verottajalle. Talousrakennusten lisäksi suurimmat puutteet rekisterissä on vanhojen asuinrakennusten tiedoissa.

4.11 Seurantaviikko 11

Maanantai 20.4.2020

Aamupäivällä kävin läpi rakennusvalvonnan prosessin alkupäätä. Sain opastusta mitä luvan saapumisen jälkeen tapahtuu. Aiemmin on ollut teknisen johtajan kanssa puhetta, että voisin avata rakennusvalvonnan prosessia ja katsoa sen kehitettäviä kohteita.

Päivä jatkui käymällä läpi kiinteistöjä, joille olisi tarve lähettää kyselylomake. Keräsin taulukkoon kaikki kiinteistöt, joiden attribuutti on selvitettävä. Otin tiedot kahden eri kylän alueelta ja keräsin ne taulukkoon. Lisäksi lisäsin listaan ne kiinteistöt, joilla oli tietojeni mukaan rakennuksia, jotka eivät ole kunnan rekisterissä. Etsin listalla olevien kiinteistöjen omistajat, jos kiinteistöllä oli useampia omistajia, valitsin niistä yhden ja etsin Locuksesta omistajien yhteystiedot.

Tiistai 21.4.2020

Tämän päivän projekti oli etsiä kaikkien puistomuuntamoiden keskeneräiset toimenpideluvat vuosilta 2013-2017, jotka sijaittivat eri puolilla kuntaa. Katselmointia lupia löytyi reilu 30. Keräsin samalta alueelta olevat luvat nippuihin ja tein kartan, johon merkitsin puistomuuntamoiden sijainnin. Samalla kun rakennusvalvonta käy katselmuksella alueella, jossa puistomuuntamot sijaitsevat, he käyvät nämä kohteet läpi. Kun kohteet on käyty läpi ja loppukatselmuspöytäkirja kirjoitettu, kirjaan loppukatselmuksen Locukseen ja siirrän luvat arkistoon.

Keskiviikko 22.4.2020

Ensimmäiset mittauskäynnit lähestyvät ja tänään suunnittelin niitä. Keräsin lähettämistäni lomakkeista ne kohteet, joissa mittauskäynti pitää suorittaa. Katsoin mitä mitattavia rakennuksia kohteessa oli. Osassa mittauksista kaipasi vain talousrakennus, osassa kohteista kaikki rakennukset. Lähettämiäni lomakkeita ei ole vielä montaa palautunut, mutta mittauskäynnin vaativia kohteita oli jo kertynyt. Työkaveri on saanut enemmän vastauksia, joten hänelle oli kertynyt enemmän mittauskäyntiä kaipaavia kohteita. Keräsimme kohteemme yhteen ja teimme suunnitelman, miten kohteita lähdemme kiertämään.

Torstai 23.4.2020

Ensimmäiset mittauskäynnit olivat tänään. Mittauskäynnit teimme aina pareittain. Tänään meillä oli mittausvälineenä lasermitta ja varmuuden vuoksi mittanauha, jos laser päättää olla toimimatta. Suurimpaan osaan kohteista oli lupamennä ilman ilmoitusta. Kiinteistölle saavuttuamme kävimme soittamassa ovikelloa ja kertomassa millä asialla liikuimme. Mittaukset sujuivat hyvin ja ne kiinteistön omistajat, jotka tapasimme, suhtautuivat mittauksiin myönteisesti. Päivän ai-

kana saimme kiinteistön omistajilta erilaisia huomautuksia kunnan muihin toimintoihin liittyen ja kysymyksiä ensimerkiksi rajoihin liittyen. Näihin asioihin emme osanneet ottaa kantaa, mutta lupasimme viedä terveiset eteenpäin ja tarvittaessa neuvoimme kiinteistön omistajia ottamaan yhteyttä oikeaan viranomaiseen ongelman ratkaisemiseksi.

Perjantai 24.4.2020

Päivä sujui eilisen mittauskäynnin tuloksia peratessa. Ehdimme käydä noin kymmenellä kiinteistöllä tekemässä mittauksia ja seuraavaksi tehdyistä mittauksista oli laskettava rakennusten pinta-alat ja korjattava tai lisättävä ne rekisteriin. Pintaalojen lisäksi rekisteriin merkittiin rakennuksen ominaisuustietoja kuten kantavan rakenteen materiaali, julkisivumateriaali, mahdollinen lämmitysmuoto ja erilaiset liittymät eri verkkoihin kuten vesi, viemäri ja sähkö. Jos rakennuksen valmistusvuosi ei ollut tiedossa, teimme asiasta valistuneen arvauksen. Mittaustuloksia ei aivan hetkessä saanut käytyä läpi, sillä jo pintaalojen laskeminen vei oman aikansa, rakennukset kun eivät aina olleet suorakaiteen mallisia.

Ajatuksia viikosta

Oli hienoa päästä mittaamaan rakennuksia. Aluksi tuntui hieman hurjalta pyöriä ihmisten piholla, varsinkin jos kukaan ei ollut paikalla. Niissä kohteissa, joissa kiinteistön omistaja oli paikalla ja sai kertoa millä asialla liikkui, oli huomattavasti helpompi olla. Mittaaminen tapahtui laserilla ja oli nopea suorittaa. Kiinteistöllä kuluva aika riippuen mitattavien rakennusten määrästä ja muodosta sekä siitä miten paljon asiaa paikalla olevalla omistajalla oli. Mittauskäyntien suunnittelulla on merkitystä päivän sujumisen kannalta. Kun reitit on suunniteltu hyvin ja mitattavista kohteista on poimittu mittaukseen vaikuttavat tiedot, mittauskäynti on sujuva ja tarvittaessa osaa kertoa omistajalle millaisia ristiriitoja eri rekisterien tiedoissa on. Ihmisten suhtautuminen mittauskäynteihin oli yllättävän positiivinen. Ainakaan näin ensimmäisellä kerralla emme törmänneet yhteenkään kiinteistön omistajaan, joka olisi ollut pahoillaan, että tulimme mittaamaan. Joistakin kiinteistön omistajista saimme hieman varoituksia rakennusvalvonnasta, mutta nämäkin henkilöt suhtautuivat meihin oikein hyvin. Tiedä sitten johtuiko siitä, että tiimimme oli kahden naisen muodostama.

5 POHDINTA

Opinnäytetyön tarkoituksena oli kertoa millaista kiinteistö-, rakennus- ja huoneistorekisterin päivitys sekä kiinteistöverotietojen tarkistus Hattulan kunnassa on. Lisäksi tavoitteena oli analysoida omaa osaamista ja sen kehittymistä projektin edetessä. Seurantajakson alussa minulla oli jo hieman kokemusta projektista ja aivan alun karikat oli jo ohitettu. Työskentely oli jo suhteellisen selkeää ja työskentelytavat suurimmaksi osaksi muodostuneet. Seurantajakson aikana opin paljon uutta, työskentelytavat hioutuivat ja projektinhallinta parani.

Seurantajakson aikana eteen tuli erilaisia ongelmia, joita opin ratkomaan. Kaikkien ongelmien ratkaisuun ei voinut käyttää samaa kaavaa, vaan ongelmia piti lähestyä eri näkökulmista ja erilaisia keinoja käyttäen. Eri tietolähteistä saatujen tietojen yhdistäminen alkoi sujua seurantajakson aikana koko ajan paremmin ja kokonaisuudet alkoivat hahmottua selkeämmin. Työ oli välillä aika yksitoikkoista, mutta erilaiset vastaan tulleet ongelmat tekivät siitä mielenkiintoisen. Ongelmien ratkaiseminen sai aikaan onnistumisen tunteen, jonka avulla tylsien päivien yli jaksoi.

Seurantajakson aikana huomasin, että työssä vaaditaan yllättävän paljon viestintän taitoja, vaikka työ onkin pitkälti yksinäistä selvitystyötä. Oli kyettävä selvittämään projektin tarkoitus ja toimintatavat sekä kirjallisesti että suullisesti kiinteistöjen omistajille. Kiinteistöverotukseen ja eri rekistereihin liittyvät asiat eivät ole kaikista helpoimpia selittää, jos kuulijalla ei ole asiasta mitään tietoa. Seurantajakson aikana opein selvittämään paremmin ja ennen kaikkea selkeämmin asiakkaille mistä on kysymys. Oppiminen ei kaltaiselleni hätähoukulle ollut kovin helppoa, sillä usein puhun, ennen kuin ehdin kunnolla ajatella. Nyt minun on ollut pakko opetella ensin miettimään, mitä voin sanoa ja miten asian saisin ilmaistua mahdollisimman selkeästi. Tästä on varmasti suuri hyöty tulevaisuudessa. Ajattele kunnolla, ennen kuin teet sopii hyvin koko projektiin, sillä rekisteri- ja kiinteistöverotietojen muuttaminen on syytä suorittaa niin, että virheitä ei tule ja tiedot ovat varmasti oikein.

Rakennusvalvonnan lupaprosessi alkoi avautumaan minulle yhä paremmin seurantajakson aikana. Pääsin tutustumaan prosessiin sekä osallistumaan siihen

mm. kirjaamalla katselmuksia rakennusluparekisteriin ja selvittelemällä erilaisia rakennuslupaprosessin liittyviä tietoja, kuten rakennusoikeuksia. Samalla Locuksen sielunelämä tuli yhä paremmin tutuksi ja seurantajakson edetessä pystyin jo neuvomaan työkavereita Locuksen käytössä. Rakennuslupia läpikäydessä aloin erottamaan eri laatuista piirustuksia eli opin näkemään, milloin esimerkiksi asemapiirros on laadukas ja hyvin toteutettu. Lupia tutkiessa vastaan tuli todella kirjava joukko erilaisia piirustuksia.

Seurantajakson aikana selvisi, että työssä tarvitaan paljon enemmän osaamista mitä aluksi osasi ajatella. Oli hienoa huomata, miten itse kehittyi tarvittavien osaamisten suhteen ja huomasi, että asioiden oppiminen kävi melko helposti. Työyhteisön tuki on ollut erittäin tärkeässä roolissa oppimisen kannalta. Työyhteisössä vallitsee ilmapiiri, jossa kaikilla on mahdollisuus esittää tyhmiä kysymyksiä ja kaikkien ei tarvitse tietää kaikkea. Aina löytyy joku, joka osaa asian ja auttaa sekä opettaa mielellään. Jokaisella on omat vahvuutensa ja niitä osataan käyttää hienosti koko työyhteisön hyväksi.

LÄHTEET

Arvostamislaki 22.12.2005/1142.

Hattulan kunta 2012. Rakennusjärjestys ja rakennusvalvontamaksut. Viitattu 23.5.2020 <https://www.hattula.fi/palvelut/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys-ja-rakennusvalvontamaksut/>.

Hattulan kunta 2015. Kuntastrategia. Viitattu 15.5.2020 <https://www.hattula.fi/wp-content/uploads/2015/05/Hattula-2021-kuntastrategia.pdf>.

Hattulan kunta 2019a. Organisaatiokaavio. Viitattu 15.5.2020 <https://www.hattula.fi/wp-content/uploads/2019/09/Organisaatiokaavio-2019.pdf>.

Hattulan kunta 2019b. Henkilöstöraportti. Viitattu 15.5.2020 <https://www.hattula.fi/wp-content/uploads/2019/06/Henkilostoraportti-2018.pdf>.

Hattulan kunta 2020. Vuokra-asuminen. Viitattu 28.2.2020 <https://www.hattula.fi/palvelut/asuminen-ja-ymparisto/vuokra-asuminen/>.

KiVL 20.7.1992/654.

Laki kiinteistöverotuksen muuttamisesta 25.5.2012/253.

Maanmittauslaitos 2020. Suomen pinta-ala kunnittain 1.1.2020. Viitattu 15.5.2020 https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/01/Vuoden_2020_pinta-alatilasto_kunnat_maakunnat.pdf.

MRL 5.2.1999/132.

Tilastokeskus 2020. Kuntien avainluvut. Viitattu 15.5.2020 <https://www.stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#?year=2020&active1=082>.

Trimble 2020. Trimble Locus. Viitattu 6.6.2020 <https://kunnat.trimble.fi/trimble-locus.html>.

Valtionvarainministeriö 2020. Kiinteistöverotus. Viitattu 17.5.2020 <https://vm.fi/verotus/kiinteistoverotus>.

Verohallinto 2109. Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa 23.10.2019. Viitattu 6.6.2020 <http://131.207.14.19/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteist%C3%B6jen-arvostaminen-kiinteist%C3%B6verotuksessa3/>.

Verohallinto 2020a. Kiinteistöverotus – ohjeet kunnille 20.1.2020. Viitattu 15.5.2020 https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/yhteisetus-valuation-laitos-kunta-seurakunta-ulkomainen-kuolinpes%C3%A4/kiinteist%C3%B6verotus--ohjeet_kunnille/.

Verohallinto 2020b. Kiinteistöverolain soveltamisohje 28.2.2020. Viitattu 6.6.2020 <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48453/kiinteist%C3%B6verolain-soveltamisohje2/>.