



jamk

Kiinteistötietojen päivittäminen Konneveden kunnassa

Henri Pennanen

Opinnäytetyö, ylempi AMK
Toukokuu 2022
Tekniikan ala
Teknologiaosaamisen johtaminen

Pennanen, Henri

Kiinteistötietojen päivittäminen Konneveden kunnassa

Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. **Toukokuu 2022**, 113 sivua

Tekniikan ala. Teknologiaosaamisen johtamisen tutkinto-ohjelma. Opinnäytetyö ylempi AMK.

Julkaisun kieli: suomi

Verkkojulkaisulupa myönnetty: kyllä

Tiivistelmä

Opinnäytetyön tavoite oli kiinteistötietojen päivittämisen kannattavuuden selvittäminen Konneveden kunnan näkökulmasta katsoen. Kiinteistöveroprosentit päättää kunta ja kiinteistöverotulot ohjautuvat kunnille, mutta verotuspäätökset tekee Verohallinto kiinteistötietoihin perustuen. Kiinteistötietojen oikeellisuudella on suuri merkitys sekä kunnalle että verovelvolliselle, ja niiden päivittämisen kannattavuutta tarkasteltiin verrokkikunnille kohdistetulla kyselyllä.

Tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksena. Kysely osoitettiin Konneveden kunnan kanssa asukasmäärältään saman kokoluokan, eli 2000-4000 asukkaan kunnille, joita on Suomessa yhteensä 70 kappaletta. Kyselyssä pyrittiin selvittämään kiinteistötietojen päivittämisprojektilla saavutettavaa hyötysuhdetta ja toteutuksessa käytettäviä menetelmiä.

Vastauksia saatiin 32:sta kunnasta ja tuloksista käy mm. ilmi, että kiinteistötietojen päivittämisprojektit ovat tämän kokoluokan kunnissa varsin yleisiä, koska projekti oli toteutettu, tai meneillään 16 kunnassa. Tuloksista nousee esiin, että projektit koetaan myös hyödyllisinä, koska mm. kiinteistötiedot saadaan saatettua ajan tasalle, verovelvollisten tasapuolisuus paranee ja kiinteistöverotulot kasvavat. Menetelmien osalta omana työnä toteutettu projekti on yleisin, missä erottuvat toimistotyön ja maastotyön rajapinnat.

Johtopäätöksenä voitiin mm. todeta, että kiinteistötietojen päivittämisprojektiin ryhtyminen voi olla kannattavaa, mikäli projektin suunnittelussa otetaan huomioon myös riskitekijät, kuten projektin ajallinen venyminen, ja niihin osataan myös varautua.

Avainsanat (asiasanat)

kiinteistötieto, kiinteistöverotieto, kuntarekisteri

Pennanen, Henri

Updating real estate information in the municipality of Konnevesi

Jyväskylä: JAMK University of Applied Sciences, May 2022, 113 pages.

Engineering and Technology. Master's Degree Programme in Technological Competence Management. Master's thesis.

Permission for web publication: Yes

Language of publication: Finnish

Abstract

The aim of the thesis was to find out the profitability of updating real estate information from the perspective of the municipality of Konnevesi. Real estate tax rates are decided by the municipality and real estate tax revenues are directed to municipalities, but tax payment decisions are made by the Tax Administration based on real estate data. The accuracy of real estate data is important for both the municipality and the taxpayer, and the profitability of updating real estate data was examined with a survey targeted at comparison municipalities.

The survey was conducted as a questionnaire survey. The survey was addressed to municipalities with 2000-4000 inhabitants, of which there are a total of 70 in Finland. These municipalities are in the same scale as the municipality of Konnevesi. The aim of the survey was to find out the benefits of the project and the methods used in its implementation.

Responses were received from 32 municipalities and the results show that real estate data update projects are quite common in municipalities of this size because the project had been implemented or is underway in 16 municipalities. According to results projects are also perceived as useful, because e.g. real estate information will be updated, the fairness of taxpayers will be improved and real estate tax revenues will increase in municipalities. In terms of methods, the project carried out as own work is the most common, where the interfaces between office work and field work stand out.

As a conclusion, it could be stated, for example, that it may be profitable to start a real estate information update project if risk factors, such as the project's time lag, are also taken into account in the project's planning, and it is also possible to prepare for them.

Keywords/tags (subjects)

property information, property tax information, municipal register

Sisältö

1	Johdanto	3
1.1	Kiinteistötietojen päivittämisen merkittävyys kunnassa	3
1.2	Toimeksiantaja	3
1.3	Työn muodostuminen	4
2	Tutkimusasetelma	6
2.1	Tutkimusongelma.....	6
2.2	Tutkimuskysymykset ja tavoitteet	6
2.3	Tutkimusote	7
2.4	Aineiston analysointi	9
2.5	Tutkimuskohde ja otanta	10
2.6	Eettisyys.....	10
2.7	Luotettavuus	12
3	Kiinteistötiedot	14
3.1	Kiinteistötiedot rekistereissä	14
3.1.1	Kiinteistötietojärjestelmä.....	16
3.1.2	Väestötietojärjestelmä	17
3.1.3	Verohallinto.....	20
3.1.4	Rakennusvalvonta	25
3.2	Kiinteistötietojen päivittäminen	32
3.3	Menetelmät kiinteistötietojen päivittämiseen	38
4	Kysely 2000-4000 asukkaan kunnille	45
4.1	Toteutus	45
4.2	Kysymykset	46
5	Kyselytutkimuksen tulokset	51
5.1	Tulosten raportointi	51
5.2	Kannattavuutta ja hyötyä kuvaavat kysymykset.....	52
5.3	Menetelmiä kuvaavat kysymykset	54
6	Kyselyn tulosten tarkastelu ja jatkotoimenpiteet	60
6.1	Tulosten tarkastelu.....	60
6.2	Kannattavuus ja hyöty.....	61
6.3	Projektin toteutus ja menetelmät.....	66
6.4	Jatkotoimenpiteet	74
6.5	Tutkimuksen luotettavuus	78

7 Pohdinta	79
Lähteet	82
Liitteet	87
Liite 1. Rakennuksen jälleenhankinta-arvon laskentaesimerkki	87
Liite 2. Poimintapyyntölomake	88
Liite 3. Saatekirje ja kysely	89
Liite 4. Kyselyn vastausraportti	96
Kuvat	
Kuva 1. Kiinteistö.....	14
Kuviot	
Kuvio 1. Perusrekisterien tietojen kytkeytyminen	16
Kuvio 2. KTJ ja VTJ hyödyntävät ja täydentävät toistensa tietoja.....	19
Kuvio 3. Kiinteistötiedot kiinteistöverotuksessa.....	33
Kuvio 4. Kiinteistötietojen siirtyminen poimintapyyntöön mukaisesti.....	43
Kuvio 5. Tutkimusprosessi.....	45
Kuvio 6. Ensimmäisen kysymyksen vastausten tulokset	60
Kuvio 7. Kuudennen kysymyksen tulokset	63
Kuvio 8. Kahdeksannen kysymyksen tulokset.....	63
Kuvio 9. Kysymyksen 13 tulokset	65
Kuvio 10. Kysymyksen 14 tulokset	66
Kuvio 11. Neljännen kysymyksen tulokset.....	67
Kuvio 12. Seitsemännen kysymyksen tulokset	69
Kuvio 13. Konneveden kunnan kiinteistötietojen päivittämissuunnitelman projektikaavio	77

1 Johdanto

1.1 Kiinteistötietojen päivittämisen merkittävyys kunnassa

Kiinteistöveroitus muodostetaan kiinteistötietojen (maapohja- ja rakennustiedot) perusteella, mutta esimerkiksi tietojen ajantasaisuuden ja oikeellisuuden osoittaminen on kuitenkin vaikeaa. Kiinteistöverolain 654/1992 ensimmäisessä pykälässä on säädetty kiinteistöveron menemisestä sijaintikunnalle. Kunnan valtuusto päättää kiinteistöveroprosentit, mutta Verohallinto tekee verotuspäätökset tiedoilla, jotka se saa haltuunsa mm. Digi- ja väestötietovirastolta ja Maanmittauslaitokselta, sekä lisäksi Kiinteistöverolain 654/1992 pykälän 16 mukaisesti myös itse verovelvollisella on ilmoittamisvelvollisuus verottajalle. Verohallinto siis poimii kiinteistötietoja useista eri rekistereistä, joiden tärkeä tietolähde on kunta ja merkittävässä osassa on myös sieltä toimitettavan tiedon oikeellisuus.

Esimerkiksi Konneveden kunnassa on noin 4100 voimassa olevaa kiinteistötunnuksellista tilaa, joilla on yhteensä noin 5 600 rakennusta, eli kiinteistötietoa on määrältään paljon. Konneveden kunnan rakennusvalvontaan tulee vuosittain kymmeniä yhteydenottoja kuntalaisilta liittyen kiinteistöverotietojen oikaisuun ja myös muiden rakennusvalvonnan tehtävien hoitamisen yhteydessä ilmenee vuosittain kymmeniä tapauksia, joissa kiinteistötietoja on oikaistava rekistereihin, joista tieto päättyy mm. verohallinnolle. Olemassa olevien rakennusten ja niiden tietojen oikeellisuuden lisäksi ongelmallisia ovat myös ns. haamurakennukset, joista ei ole tietoa ollenkaan, mikäli ne ovat rakennettu esimerkiksi ilman rakennuslupaa. Joka tapauksessa kiinteistötiedoissa on poikkeavuuksia kunnan ja Verohallinnon välillä ja viime kädessä vastuu tietojen oikaisemisesta jää verovelvolliselle, mikä herättää pohtimaan kunnan oma-aloitteisen kiinteistötietojen tarkastelun kannattavuutta.

1.2 Toimeksiantaja

Ajan tasalla olevat kiinteistötiedot mm. takaavat, että kiinteistönomistajat maksavat oikean määrän kiinteistöveroja, mikä on oikeudenmukaista ja tasapuolista. Kiinteistöverotulot ovat muodostumassa kunnille myös entistä tärkeämmäksi tulonlähteeksi, koska sosiaali- ja terveyspalveluiden, sekä pelastustoimen tehtävät siirtyvät hyvinvointialueiden järjestettäväksi vuoden 2023 alusta, mikä tarkoittaa tiettyjen tulojen siirtoa kunnista valtiolle hyvinvointialueiden toiminnan rahoittamiseksi (Sote-uudistus. N.d. Sosiaali- ja terveysministeriön ylläpitämä verkkosivusto. Viitattu

14.3.2022. <https://soteuudistus.fi/kuntien-rahoitus-ja-omaisuus>). Kiinteistöverotulot ovat ainakin toistaiseksi jäämässä edelleen kunnille ja Konneveden kunnan tilinpäätöstietojen mukaan vuonna 2021 Konneveden kunnan yhteenlasketut tulot olivat noin 24.3 miljoonaa euroa, joista kiinteistöverotulojen osuus oli 803 666.75 euroa. Varmaksi ei voida kuitenkaan sanoa kuinka hyvin kiinteistöverotulot vastaavat todellista tilannetta ja voiko tulot olla suuremmat, mikäli kiinteistötiedot ovat ajan tasalla. Sekä Konneveden kunnan kannalta että valtakunnallisesti katsottuna kuntatalous on tilanteessa, jossa vaihtoehtoja talouden parantamiseksi kartoitetaan jatkuvasti ja mm. kiinteistöverotulojen tarkempi tarkastelu on herättänyt keskustelua ja kiinnostusta kunnissa.

Kiinteistötietojen päivittämisestä toteutetaan Konneveden kunnalle opinnäytetyö, jota voidaan käyttää esimerkiksi päätöksenteon tukena, jos projektia suunnitellaan toteutettavaksi. Konnevesi on noin 2600 asukkaan kunta Keski-Suomessa. Kuntaorganisaation kärjessä on valtuusto (17 jäsentä), joka käyttää ylintä päätösvaltaa. Kunnanhallitus on valmisteleva elin, joka myös laittaa täytäntöön valtuuston päätöksiä, sekä johtaa kunnan hallintoa. Kuntahallinto muodostuu eri hallinnonalojen lautakunnista ja Konnevedellä on 5 lautakuntaa, jotka ovat keskusvaali-, sivistys-, sosiaali- ja terveys, tarkastus- ja ympäristölautakunta. Ympäristölautakunnan alaisuudessa toimii rakennusvalvontaviranomaisena lupajaosto. (Konneveden kunta. 2020a. Konneveden kunnan hallintosääntö. 9).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan on mm. huolehdittava rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, § 20), sekä kunnalla on myös kiinteistötietojen tiedonantovelvollisuus verohallinnolle (Kiinteistöverolaki 654/1992, § 18) ja digi- ja väestötietovirastolle (Laki väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista 661/2009, § 23). Konneveden kunnassa näitä edellä mainittuja tehtäviä hoitaa rakennusvalvontaviranomainen, eli lupajaosto (Konneveden kunta 2020a, 16).

1.3 Työn muodostuminen

Ongelmana on, että tutkittua tietoa kiinteistötietojen päivittämisestä kunnissa on melko vähän saatavilla ja esimerkiksi Konneveden kunnan kannalta katsottuna on vaikea arvioida kannattaako kiinteistötietoja lähteä tarkastelemaan vai ei, tai kuinka paljon pitää varata aikaa ja rahaa, tai millainen hyötysuhde kyseisellä työllä voi olla. Mm. näihin kysymyksiin pyrittiin löytämään vastauksia

määrällisen tutkimuksen myötä. Tutkimusmenetelmänä käytettiin kyselyä, jonka otannaksi valikoitui perusjoukon, eli kaikkiaan 309:stä Suomen paikkakunnasta osajoukko, joka on väestömäärältään lähellä Konneveden kuntaa tarkoittaen 2000-4000 asukkaan kuntia. Näitä kuntia Suomessa on yhteensä 70 kappaletta. (Suomen virallinen tilasto (SVT). Tunnuslukuja väestöstä alueittain 1990-2021. https://statfin.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vaerak/statfin_vaerak_pxt_11ra.px/table/tableViewLayout1/).

Kiinteistötietojen päivittämisestä on tehty muutamia opinnäytetöitä, kuten Hattulan, Keuruun, Liedon ja Pyhäjoen projekteista, ja mm. Asikkalan kunta, Heinolan kaupunki ja Sysmän kunta ovat julkaisseet aineistoa omista projekteistaan. Kiinteistötietokartoituksia ovat tehneet, tai ovat parhailaan tekemässä kymmenet kaupungit ja kunnat ympäri Suomea, eli kiinteistötietojen päivittäminen ei siis varsinaisesti ole uusi asia ja moni kunta ryhtyy kyseiseen selvitystyöhön, mutta harva kunta kuitenkaan kertoo projekteistaan tarkemmin esimerkiksi nettisivuillaan. Esimerkiksi Konneveden kokoisen kunnan kannalta tarkasteltuna vertailukelpoisen tiedon löytäminen ei ole itsestään selvää ja yksi vaihtoehto on tiedustella ja etsiä lisää tietoa muilta verrokkikunnilta.

Opinnäytetyöstä voi Konneveden kunnan lisäksi moni muukin kunta löytää tarttumapintaa, koska ongelmat kuntien välillä ovat pitkälti samoja myös kiinteistötietojen päivittämisen osalta. Varsinkin teoriaosuus käsittelee mm. aihealueeseen liittyvää ajantasaista lainsäädäntöä, perusrekistereitä ja niiden kytkeytymistä toisiinsa, sekä kiinteistötietojen päivittämisprojektin käytännön menetelmiä. Varsinkin teoriaosuus tarjoaa soveltuvaa tietoa mille tahansa paikkakunnalle, jossa pohditaan kiinteistötietojen päivittämiseen liittyviä kysymyksiä, mutta työ on rajattu ja toteutettu Konneveden kunnan lähtökohdista, mikä näkyy mm. kyselyn otannassa ja tulosten analysoinnissa.

2 Tutkimusasetelma

2.1 Tutkimusongelma

Kiinteistötiedoilla on merkitystä ja vaikuttavuutta mm. kiinteistöverotuksen muodostumiseen, kunnan kiinteistöverotulokertymään, sekä verovelvollisen asemaan. Kiinteistötietojen tarkasteluun on siis monia syitä ja tarkempi tutkiminen on perusteltua, koska tällä hetkellä ei voida varmuudella osoittaa ovatko Konneveden kunnan kiinteistötiedot ajan tasalla vai eivät.

Tämän opinnäytetyön tutkimusongelma on, kannattaako Konneveden kunnan ryhtyä päivittämään kiinteistötietoja. Esimerkiksi väestömäärältään Konneveden kanssa melko samankokoisia kuntia on useita, mutta tutkittua tietoa kiinteistötietojen päivittämisestä tämän kokoluokan kunnissa on vähän saatavilla, ja näin ollen on vaikea arvioida hyötysuhdetta. Esimerkiksi Heinolan kaupunki suoritti kiinteistötietojen inventointiprojektia vuosina 2010 – 2016, jonka aikana oli tarkastettu noin 12 000 kiinteistön tietoja. Rakennusrekisterin rakennusmäärä oli kasvanut noin 15 300 rakennuksesta noin 25 200 rakennukseen ja hankkeen kokonaiskustannukset olivat heidän käyttämälleen menetelmillä noin 340 000 euroa, sekä kiinteistöverotulojen kasvu vuodesta 2010 vuoteen 2016 oli noin miljoona euroa (Hahl, T. 2016. Heinolan kaupungin kiinteistöveroprojektin loppuraportti 2010–2016. 27.). Mm. nämä avainluvut ovat Konneveden kunnan näkökulmasta katsottuna isoja lukuja ja niiden vertaaminen ja muuntaminen Konneveden mittakaavaan on vaikeaa.

2.2 Tutkimuskysymykset ja tavoitteet

Tutkimusongelmasta voidaan juontaa opinnäytetyön tutkimuskysymys: ”Mitä hyötyä Konneveden kunnalle on kiinteistötietojen päivittämisestä?”. Työn tavoite on löytää vastauksia esimerkiksi kiinteistötietojen päivitystyön hyötysuhteesta ja kustannustehokkuudesta. Esimerkiksi yksi kuntia kiinnostava kannustin kiinteistötietojen tarkasteluun on mahdollinen kiinteistöverotulojen kasvu. Toinen oleellinen tutkimuskysymys on myös: ”Miten Konneveden kunta voi päivittää kiinteistötietoja?”. Tarkoitus on myös mm. tutkia tapoja, joilla kiinteistötietojen oikeellisuutta voidaan varmentaa ja päivittää, sekä kartoittaa mahdollisia haamurakennuksia.

Tavoitteena on löytää juuri Konneveden kunnalle sopivia vaihtoehtoja kiinteistötietojen päivittämiseen tutkimalla, kuinka muut Konneveden kanssa lähes samankokoiset kunnat ovat lähestyneet

asiaa. Muilla kunnilla voi olla tietoutta toteutustapojen lisäksi myös esimerkiksi hyödyistä, haitoista, kuluista ja tuloista. Lähtötiedot, kuten esimerkiksi tutkittu tieto aihealueen ympäriltä on melko vähäistä, mutta kunnissa on paljon osaamista, sekä asiantuntijuutta ja tietoa ollaan yleensä valmiita jakamaan, mikäli sitä löytyy. Kunnissa tehty työ ja tuotettu tieto on kuitenkin harvoin niin salaista, ettei tietoa anneta muille kunnille, eli voidaan myös olettaa, että tästä aiheesta ollaan valmiita jakamaan tietoa, kun toimitaan julkisella sektorilla. Tavoitteena on myös saada aikaan opinnäytetyön muodossa selvitys, jota voidaan esimerkiksi käyttää tukena, kun kunnan päättäjiille pitää esitellä kannattaako kiinteistötietojen päivitystyöhön ryhtyä vai ei. Tämä voi tarkoittaa Konneveden lisäksi muitakin kuntia.

2.3 Tutkimusote

Kiinteistötietojen päivittämiseen liittyvän olemassa olevan tutkitun tiedon ja aineiston määrä on ennakkotarkastelujen valossa melko vähäistä, ja varsinkin Konneveden kunnan kiinteistötietojen päivitykseen analysoitavaksi soveltuvan datan määrä voi jäädä suppeaksi. Taanila kertoo, että ei ole väliä missä yhteydessä aineistoa käytetään, kunhan siitä saadaan esimerkiksi käyttöön soveltuvaa ja faktista tietoa. Jos olemassa olevaa aineistoa itsessään ei voi varmuudella pitää esimerkiksi täysin soveltuvana, tällöin dataa pitää kerätä suunnitelmallisesti ja aineiston keräämisessä tulee tiedostaa mm. miksi ja millä tavoin dataa kerätään, ja mihin sillä halutaan vastauksia? (Taanila, A. 2019d. Määrällisen datan kerääminen. 1.)

Hakalan mukaan tutkimustyön alkuvaiheessa tulee varmistua, että käytettävissä on hyvä aineisto ja hyvän aineiston kerääminen edellyttää pohdintaa käytettävistä tutkimusmenetelmistä. Aineistonhankintamenetelmiä on useita, kuten esimerkiksi valmiit ja olemassa olevat dokumentit, seuranta, havainnointi, kokeet, kyselyt ja haastattelut. Kysymys ei ole kaikkien menetelmien hallitsemisesta, vaan usein yhden tutkimusmenetelmän perustellusta valinnasta ko. tutkimustyöhön. (Aarnos, Eskola, Hakala, Heikkinen, Kiviniemi, Lätti, Niikko, Perkkilä, Ropo, Saarela, Saloviita, Syrjälä, Valli, Wallin, Vastamäki, Vilkkä, Virtanen & Åhlberg. 2018. Ikkunoita tutkimusmetodeihin 1 – Metodien valinta ja aineistonkeruu: virikkeitä aloittelevalle tutkijalle. 4-6).

Tutkimusongelma määrittää metodologian valintaa (tutkimusote, lähestymistapa). Menetelmävallinnat auttavat hyvän aineiston keruussa ongelman ratkaisua ja tutkimusotteet ovat jaettavissa kahteen ryhmään; kvalitatiiviseen ja kvantitatiiviseen tutkimukseen. Kvalitatiivinen, eli laadullisen

tutkimuksen tavoite on ymmärtää uutta ilmiötä ja selittää sitä. Kvantitatiivinen, eli määrällinen tutkimus yleistää ja edellyttää olemassa olevan ilmiön tuntemista, ja tavoite on tuntea ilmiötä selittävien teorioiden ja mallien kautta. Tieteellisen työn valinnat tulee perustella ja tämä koskee myös tutkimusotteen valintaa. (Kananen, J. 2019. Opinnäytetyön ja pro gradun pikaopas – avain opinnäytetyön ja pro gradun kirjoittamiseen. 25-26.)

Tutkimusaineisto voidaan siis karkeasti jaotella laadullisiin ja määrällisiin, missä laadullinen aineisto sisältää usein tekstimuotoista tietoa ja määrällinen enemmän selkeästi mitattavaa esimerkiksi numeerista tietoa. Jako laadullisiin ja määrällisiin on perusteltu, koska esimerkiksi aineiston keräämisen ja analysoinnin menetelmät poikkeavat toisistaan. Laadullisia aineistoja voidaan kerätä esimerkiksi haastattelemalla, havainnoimalla tai käyttämällä olemassa olevia tekstisisältöisiä dokumentteja. Määrällisiä aineistoja voidaan kerätä esimerkiksi kyselyillä, kokeilla, tai käyttämällä olemassa olevia tietokantoja. Taanilan mukaan jaottelua määrälliseen tai laadulliseen ei pidä korostaa liikaa, koska laadullisen ja määrällisen aineiston hyödyntäminen samassa yhteydessä on mahdollista, sekä esimerkiksi laadullisen aineiston analysointiin voidaan soveltaa myös määrällisiä menetelmiä, kuten luokitteluja ja prosenttijakaumia. (Taanila, A 2019d, 2).

Tämän opinnäytetyön tutkimusmenetelmän valinta juontuu päättelyketjusta; olemassa olevan aineiston (sekundäärinen aineisto) niukkuus ajattaa keräämään aineistoa primäärisesti (Kananen, J 2019, 29), tietoa voidaan kuitenkin olettaa löytyvän ja tiedetään mistä, eli muista kunnista. Aineisto kerätään muista kunnista ja varteenotettavat tutkimusmenetelmien vaihtoehdot ovat ainakin kysely tai teemahaastattelu. Molemmat ovat hyviä tapoja kerätä tietoa, mutta näistä valitaan vain toinen menetelmä työn rajaamiseksi ja varsinkin kun huomioidaan myös resurssit opinnäytetyön tekemiseen.

Teemahaastattelu on tyypillisesti laadullista tutkimusta. Hyviä puolia ovat mm. joustavuus, haastattelija voi toistaa kysymyksiä, oikoa väärinymmärryksiä, ja myös havainnoida, sekä kontrolloida haastattelutilannetta. Teemahaastattelun toteutus vaatii enemmän aikaa (toteutuksesta riippuen myös rahaa), kuin kyselyn toteuttaminen, sekä organisointi on myös työlästä, kun haastateltavat täytyy etsiä. Kysely voidaan toteuttaa standardisoidulla lomakkeella, joka on kaikille samanlainen ja se voidaan sähköisesti jakaa usealle vastaanottajalle lyhyessä ajassa, eli sen tavoitavuus on

hyvä. Vastaaja voi myös pohtia ja tarkastella vastauksiaan, mikä voi parantaa luotettavuutta. Kyselyn yhtenä heikkoutena voidaan pitää vastaamattomuutta; osa kyselyn saaneista ei todennäköisesti tule vastaamaan ollenkaan kyselyyn ja osa saattaa vastata osittain. Tämän opinnäytetyön tutkimusmenetelmäksi valitaan kysely, koska sillä todennäköisesti saavutetaan työlle maksimaalinen panos/tuotos- suhde, eli työlle varattavien resurssien (aika ja työmäärä) puitteissa saadaan oletettavasti kerättyä hyvä aineisto, jolla löydetään vastauksia asetettuihin tutkimuskysymyksiin. (Jyrinki, E. 1974. Kysely ja haastattelu tutkimuksessa. 11-27).

2.4 Aineiston analysointi

Kyselyt mielletään määrälliseksi tutkimusmenetelmäksi, mutta esimerkiksi kyselylomakkeella voidaan käyttää myös avoimia kysymyksiä, joiden vastaukset ovat laadullisia. Kyselystä saadut vastaukset muuttuvat käyttökelpoisiksi vasta, kun niitä tulkitaan ja analysoidaan käsitteiden valossa, mitä kysymyksillä on pyritty mittaamaan. Vastauksia voidaan siis analysoida sekä määrällisesti että laadullisesti. (Taanila, A 2019d, 2).

Kvantitatiivisen, eli määrällisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmistä yksi käytetyimmistä on kysely, jolla kerätty aineisto voidaan analysoida myös puhtaasti tilastollisin menetelmin kuten jakaumin, ristitaulukoinneilla, tunnusluvuin tai vaikka monimuuttujamenetelmillä. Kyselyn kohdistaminen vaatii oikein valitun kohderyhmän, mikä tarkoittaa myös otantamenetelmän pohdintaa ja perusteluja, koska tarkoitus ja tavoite on saada kohderyhmästä muodostettua kattava yleistys, jonka avulla saadaan mahdollisimman luotettavaa aineistoa analysoitavaksi. (Kananen, J 2019, 30).

Myös analyysimenetelmiä voidaan karkeasti jakaa laadullisiin ja määrällisiin. Analyysimenetelmät eivät kuitenkaan poissulje toisiaan, vaikka kyseessä olisikin laadullinen tai määrällinen analyysimenetelmä. Kyselystä saatua aineistoa voidaan analysoida esimerkiksi tilastollisen päättelyn keinoin, jolloin voidaan käyttää melko tavallisia määrällisen tutkimuksen peruskäsitteitä kuten jakaumia, taulukointeja, tai mitta-asteikkoja. Tilastollisen päättelyn avulla voidaan arvioida miten otoksesta saadut tulokset toteutuvat perusjoukossa, tai osajoukossa. (KvantiMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. 2004. Tilastollinen päättely. Verkojulkaisu. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietovarasto. <https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/paattely/paattely.html>). Tässä työssä kerättyä aineistoa analysoidaan pitkälti tilastollisen päättelyn menetelmillä ja tiettyjen avoimien kysymysten vastauksia laadullisesti esimerkiksi luokittelulla.

2.5 Tutkimuskohde ja otanta

Kyselytutkimuksen perusjoukkona voidaan pitää Suomen kuntia, joita on vuonna 2021 yhteensä 309 kappaletta. Kokonaistutkimus tarkoittaa, että tutkitaan koko perusjoukko, mutta tämä työ rajataan koskemaan asukasluvultaan Konneveden kunnan (n. 2600 asukasta) kanssa samaa mitta-luokkaa olevia kuntia. Rajaus tehdään, koska esimerkiksi voidaan olettaa asukasluvultaan saman-kokoisten kuntien talouden, käytössä olevien resurssien tai kiinteistömässän olevan myös kokoluokaltaan melko lähellä toisiaan, tällöin mahdollisesti myös kerättävä aineisto vastaa mahdollisimman hyvin asetettuihin tutkimuskysymyksiin. Rajaus tehdään myös siksi, että tässä työssä ei ole myöskään mahdollisuuksia lähteä tekemään kokonaistutkimusta, koska se voi olla liian työ-läs tutkimus, ja jos koko perusjoukon tutkiminen ei ole kannattavaa, niin voidaan tutkia perusjoukon osajoukko. (Taanila, A 2019d, 28).

Opinnäytetyön kohderyhmää on ensisijaisesti kunnat ja kuntien työntekijät, jotka ovat tekemisissä kiinteistötietojen käsittelyn kanssa, kuten esimerkiksi rakennusvalvontaviranomaiset. Edellä on mainittu, että 2000 - 4000 asukkaan kuntia Suomessa on yhteensä 70 kappaletta vuonna 2021 ja oletus on, että tämä ryhmä edustaa esimerkiksi kiinteistökannaltaan melko samansuuruista koko-luokkaa Konneveden kunnan kanssa ja näiltä kunnilta voidaan saada kerättyä mahdollisimman ver-tailukelpoista tietoa mm. projektin kustannuksista, sekä vaikutuksista kiinteistöverotuloihin. Otos-koko ei ole määrällisesti kovin suuri, mutta se on tavoitteisiin nähden osuva. Riskinä on, ettei vastauksia tule tarpeeksi ja tällöin voidaan pohtia joko otoskoon kasvattamista tai menetelmän vaihtoa esimerkiksi teemahaastatteluun aineiston keräämiseksi.

2.6 Eettisyys

Opinnäytetyössä pyritään noudattamaan hyvää tieteellistä käytäntöä ja tutkimusetiikkaa, mikä tar-koittaa esimerkiksi asianmukaista aineistonhallintaa, tekijänoikeuksien huomiointia, lupa- ja sopi-musasioiden selvitystä, sekä perehtymistä tietosuojaperiaatteisiin. Opinnäytetyössä ei ole tarkoi-tus kerätä henkilötietoja ja esimerkiksi kyselyaineistosta voi tulla ilmi vain julkista tietoa, kuten viranomaisen titteli ja nimi. Kenenkään nimiä ei ole tarkoitus erikseen mainita, ellei se ole esimer-kiksi tulosten analysoinnin tai opinnäytetyön tavoitteiden kannalta erityisen oleellista. Työssä pyri-tään myös noudattamaan Jyväskylän ammattikorkeakoulun raportointiohjeen mukaisia ohjeita lähdeviittausten merkitsemisestä, sekä huomioidaan myös kuvien ja kuvioden tekijänoikeudet.

Opinnäytetyö tullaan myös tarkistamaan plagiointitunnistusjärjestelmässä, mikä pyrkii seulomaan epärehellistä toimintaa. (Jyväskylän ammattikorkeakoulu. N.d. Hyvä tieteellinen käytäntö ja tietosuojat. Verkojulkaisu. https://oppimateriaalit.jamk.fi/opinnaytetyo/opinnaytetyoprojekti/projekti-suunnitelma-aikataulu/htk_tietosuojat/).

Opinnäytetyösuunnitelmassa on myös selvitetty eettisen ennakoarvioinnin tarve, minkä tavoite on turvata ihmistieteellisen tutkimuksen eettisten periaatteiden toteutuminen Tutkimuseettisen neuvottelukunnan ohjeiden mukaisesti. Opinnäytetyössä ei ole tarvetta eettiselle ennakoarvioinnille, koska opinnäytetyössä ei ole tarkoitus puuttua esimerkiksi tutkittavien fyysiseen koskemattomuuteen, tutkimuksessa ei poiketa tietoon perustuvan suostumuksen periaatteista, tutkimus ei kohdistu alle 15 vuotiaisiin, tutkimuksessa ei esitetä tutkittaville erityisen voimakkaita ärsykeitä, tutkimuksessa ei ole riskiä aiheuttaa tutkittaville tai heidän läheisilleen normaalin arkielämän rajat ylittävää henkistä haittaa, eikä tutkimuksen toteuttaminen aiheuta tutkittaville turvallisuusuhkaa. (Jyväskylän ammattikorkeakoulu. N.d. Eettiset periaatteet. Verkojulkaisu. <https://intra.jamk.fi/opiskelijat/opinnayte/Sivut/eettiset-periaatteet.aspx>).

Opinnäytetyöhön ei tule erillistä rahoitusta, eikä sen tekemiseen liity muita vastaavia sidonnaisuuksia. Työstä pyritään laatimaan avoin ja julkinen jokaiselta vaiheeltaan mm. suunnittelun, aineiston keräämisen, tausta-aineiston ja raportoinnin osalta, mikä on myös toimeksiantajan tiedossa. Opinnäytetyöstä laaditaan opinnäytetyösopimus, mutta salassapitosopimusta, tai tutkimuslupaa ei tarvitse erikseen laatia. Ammattikorkeakoulujen rehtorineuvosto Arene ry:n laatimien ammattikorkeakoulujen opinnäytetöiden eettisten suositusten mukaan mm. oman esteellisyyden selvittäminen, perehtyneisyys työn aiheeseen ovat myös opinnäytetyön eettisen tarkastelun lähtökohdat. Tämän työn osalta tekijä on viranhaltija, eikä esimerkiksi päättäjä, jolloin tekijän rooli organisaatiossa on puolueeton, mutta syntyvää opinnäytetyötä ja esimerkiksi sen tuloksia voidaan käyttää myös päätöksenteon tukena, mikä edellyttää objektiivista suhtautumista työhön. Pienessä kuntaorganisaatiossa viranhaltija on usein henkilö, joka on oman sektorinsa asiantuntija ja hänen esittämillään perusteilla on painoarvoa myös päätöksenteossa, joka voi taas vaikuttaa hyvin oleellisesti esimerkiksi kuntalaisiin. Nämä vaikutukset on syytä ymmärtää ja tekijän tulee muistaa olevansa lopulta itse vastuussa työnsä eettisyydestä. (Ammattikorkeakoulujen rehtorineuvosto Arene ry. 2019. Ammattikorkeakoulujen opinnäytetöiden eettiset suositukset. Verkojulkaisu. 14-

25. https://www.arene.fi/wp-content/uploads/Raportit/2020/AMMATTIKORKEAKOULUJEN%20OPINN%2084YTET%2096IDEN%20EETTISET%20SUOSITUKSET%202020.pdf?_t=1578480382).

2.7 Luotettavuus

Kyselytutkimuksessa luotettavuutta voidaan tarkastella mm. validiteetin ja reliabiliteetin keinoin. Validiteetilla voidaan ilmaista, kuinka osuvasti mittausmenetelmällä saadaan mitattua sitä, mitä sen pitääkin mitata. Reliabiliteetilla voidaan näyttää, kuinka esimerkiksi toistettava mittausmenetelmä on. Huono reliabiliteetti voi johtaa usein myös huonoon validiteettiin, koska esimerkiksi väärinymmärrys kysymystä luettaessa vaikuttaa heikentävästi reliabiliteetin lisäksi myös validiteettiin. Toisaalta huonosta validiteetista ei välttämättä seuraa huonoa reliabiliteettia, koska on mahdollista mitata väärää asiaa, mutta kuitenkin ilman esimerkiksi väärinymmärryksien kautta syntyvää satunnaista virhettä. (Taanila, A. 2019b. Akin menetelmäblogi. Mittaamisen luotettavuus. Verkkojulkaisu. <https://tilastoapu.wordpress.com/2012/03/14/mittaamisen-luotettavuus/>).

Esimerkiksi tutkimusongelmaa, eli kannattaako Konneveden kunnan ryhtyä päivittämään kiinteistötietoja, on vaikea itsessään mitata. Tutkimusongelman pohtiminen voi kuitenkin helpottua, jos löydetään vastauksia tutkimusongelmasta johdettuihin tutkimuskysymyksiin: ”Mitä hyötyä Konneveden kunnalle on kiinteistötietojen päivittämisestä?” ja ”Miten Konneveden kunta voi päivittää kiinteistötietoja?”. Taanilan mukaan ulottuvuuksia voidaan mitata kysymyksillä, mutta kysymysten validiteetti on hankala perusteltava, ellei mittari perustu teoriaan (Taanila, A 2019b). Teorian avulla pyritään luomaan siis kyselyyn kysymykset, joilla pyritään löytämään vastaukset tutkimuskysymyksiin ja tätä myötä voidaan pohtia ratkaisua tutkimusongelmaan.

Taanila on luonut muistilistan kyselyn laatijalle, jossa on vartenotettavia ohjeita mm. kyselyn onnistumisen ja luotettavuuden takaamiseksi. Kysymysten teoriaan pohjautumisen lisäksi tulee varmistua siitä, että kaikki vastaajat ymmärtävät kysymykset samalla tavoin ja siten, kuinka kysymyksen esittäjä on sen tarkoittanut. Kyselyn ensisijaista kohderyhmää ovat kuntien rakennusvalvontojen työntekijät, eli voidaan olettaa, että tietotason olevan jo astetta korkeampi aihealueen ympärillä, mikä lisää luotettavuutta. (Taanila, A. 2019c. Akin menetelmäblogi. Muistilista kyselylomakkeen laatijalle. Verkkojulkaisu. <https://tilastoapu.wordpress.com/2012/03/22/muistilista-kyselylomakkeen-laatijalle/>).

Kyselytutkimuksen luotettavuus on myös pitkälti kiinni vastausprosentista. Taanila kertoo, että kyselyyn vastaavalla olisi hyvä olla jo lähtökohtaisesti halukkuutta vastata kyselyyn, ja motivaattorina toimii kyselyn esittely ja esimerkiksi saatekirjeen merkitys tällöin korostuu. Mm. selkeällä, loogisella ja sopivan pituisella kyselyllä voidaan parantaa vastaajan motivaatiota ja todennäköisesti vastausprosenttikin paranee tätä myötä. (Taanila, A 2019c). Tutkimuksessa esiintyvät virheet pyritään tunnistamaan ja tuomaan esille raportoinnissa avoimesti ja rehellisesti. Tällöin myös raportin lukija voi itsekin päätellä kokonaisvaikutusta luotettavuuden osalta. (Taanila, A. 2019a. Akin menetelmäblogi. Kyselytutkimuksen luotettavuus. Verkkojulkaisu. <https://tilastoapu.wordpress.com/2012/03/13/kyselytutkimuksen-luotettavuus/>).

3 Kiinteistötiedot

3.1 Kiinteistötiedot rekistereissä

Kiinteistön määritelmä Tilastokeskuksen mukaan:

”Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkittyä maa- tai vesialueen omistuksen yksikköä. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet.” (Tilastokeskus. N.d. Käsitteet. Verkojulkaisu.

<https://www.stat.fi/meta/kas/kiinteisto.html>)

Kiinteistöllä tarkoitetaan siis kokonaisuutta, jonka esimerkiksi maapohja ja rakennukset muodostavat, kuten kuvassa 1 on havainnollistettu. Kiinteistötiedoilla tarkoitetaan tietoja, jotka liittyvät esimerkiksi maapohjan tietoihin, kuten pinta-ala, tai rakennuksen tietoihin, kuten esimerkiksi huoneistoala.



Kuva 1. Kiinteistö. (Vitikainen, A. 2013. Kiinteistöjärjestelmä ja perusrekisterit. Aalto-yliopisto. Tiede ja teknologia. Maankäyttötieteiden laitoksen oppimateriaali. 1. Kuva 1/1).

Digi- ja väestötietovirasto ylläpitää väestötietojärjestelmää (VTJ), johon rekisteröidään tietoja mm. rakennuksista ja huoneistoista, ja näitä tietoja kutsutaan myös rakennus- ja huoneistotietorekisteriksi (RHR). Lakia väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista (661/2009) sovelletaan väestötietojärjestelmän ja sen tietojen ja palvelujen sekä Digi- ja väestötietoviraston varmennetun sähköisen asioinnin ja sen palvelujen ylläpitämiseen, hyödyntämiseen ja

kehittämiseen (Laki väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista 661/2009, §2). Kunnilla on kiinteistötietojen tiedonantovelvollisuus Digi- ja väestötietovirastolle (Laki väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista 661/2009, § 23) ja verohallinnolle (Kiinteistöverolaki 654/1992, § 18). Konneveden kunnassa näitä edellä mainittuja tehtäviä hoitaa rakennusvalvontaviranomainen, eli ympäristölautakunnan lupajaosto.

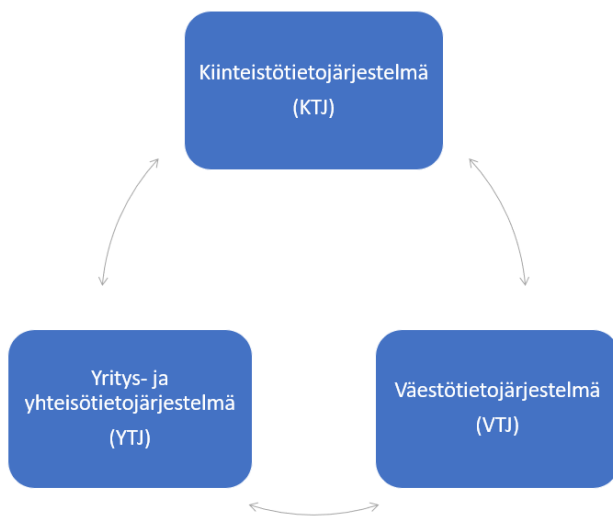
Suomessa kiinteistötiedot ovat tallennettu kiinteistörekisteriin, sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, ja yhdessä nämä muodostavat kiinteistötietojärjestelmän (KTJ), jota ohjaa laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta (453/2002). Maanmittauslaitoksesta annetun lain (1025/2018) 5 §:n nojalla Maanmittauslaitokselle on laadittu työjärjestys (154/2021), jonka mukaan Maanmittauslaitoksen tehtäviin kuuluvat mm. kiinteistötietojärjestelmän ylläpito, sekä kiinteistöjä koskevien rekisterien pitäminen (Maanmittauslaitoksen työjärjestys 154/2021, § 8). Kiinteistörekisterilain (392/1985) mukaan kunta voi tietyin edellytyksin toimia esimerkiksi asema-kaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-aluetta, kiinteistörekisteriä pitää kuitenkin kunnan kiinteistöinsinööri, jos kunta päättää ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta (Kiinteistörekisterilaki 392/1985, § 5). Konneveden kunnan kiinteistörekisteriä pitää kokonaisuudessaan Maanmittauslaitos.

Maanmittauslaitoksen hallinnoima ja ylläpitämä kiinteistötietojärjestelmä, sekä Digi- ja väestötietoviraston väestötietojärjestelmä hyödyntävät toinen toistensa järjestelmiä, eli KTJ:hin päivitetään mm. rakennustietoja VTJ:stä ja VTJ:hin päivitetään mm. kiinteistötietoja (esimerkiksi kiinteistötunnus ja omistajatiedot) KTJ:stä. Kunnan rakennusvalvonnan tiedot esimerkiksi uudisrakennuksesta, tai olemassa olevan rakennuksen korjatut tiedot lähtevät VTJ:hin, josta tiedot välittyvät KTJ:n lisäksi myös Verohallinnolle kiinteistöverotusta varten. (Vitikainen, A 2013, 83).

Kiinteistötietojen päivittäminen ja aiheesta kyselyn tuottaminen vaatii myös ymmärryksen rekistereistä, joissa kiinteistötietoja on ja mitkä tiedot vaikuttavat esimerkiksi kiinteistöveron muodostumiseen. Suomalainen asiasanasto- ja ontologiapalvelu Finto:n määritelmä perusrekisterille:

”Rekisteri, joka sisältää tietoja yhteiskunnan keskeisistä perusyksiköistä ja näiden ominaisuuksista sekä yksilöi nämä perusyksiköt” (Finto - Suomalainen asiasanasto- ja ontologiapalvelu. 2018. Tietotermit. Verkkojulkaisu. <https://finto.fi/tt/fi/page/t70>).

Suomessa perusrekistereitä ovat kiinteistötietojärjestelmä (KTJ), henkilötietojärjestelmä, väestötietojärjestelmä (VTJ), sekä yritys- ja yhteisötietojärjestelmä (YTJ). Perusrekisterit yksilöivät yhteiskunnan perusyksiköitä, eli luonnollisia henkilöitä, yhteisöjä, kiinteistöjä ja rakennuksia niiden omilla tarkentavilla perusyksiköillään. Monikäyttöisyyden vuoksi tiedot kerätään vain kerran ja yhtä tietokantaa voidaan käyttää myös muihin tarpeellisiin ja lainmukaisiin käyttötarkoituksiin, jolloin rekisterit ja niiden tietosisällöt voivat kytkeytyä toisiinsa, kuten kuvassa 2 on kuvaavasti esitetty. (Vitikainen, A 2013, 82).



Kuvio 1. Perusrekisterien tietojen kytkeytyminen (Vitikainen, A. 2013, 83. Mukailten Kokkonen 2004, 14. Muokattu)

3.1.1 Kiinteistötietojärjestelmä

Maanmittauslaitoksen ylläpitämä ja hallinnoima kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) on siis yksi Suomen perusrekistereistä ja se käsittää sekä kiinteistörekisterin että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin. KTJ on digitaalinen tietopalvelu, jonka katsotaan lähteneen kehittymään vuonna 1979 valtioneuvoston periaatepäätöksellä. Periaatepäätöksiä on täsmennetty vuosina 1984, 1987 ja 1990, joiden mukaan kiinteistötietojärjestelmä muodostuisi kiinteistöosasta (kiinteistörekisteritiedot), kirjaimisosasta (lainhuuto- ja kiinnitysrekisteritiedot) ja suunnitelmatietojärjestelmästä (maankäytön tiedot, kuten kaavoitustiedot). Suunnitelmatietojärjestelmän osaa ei ole toteutettu, koska organisointi kuntien kanssa on ollut haasteellista, mutta esimerkiksi Ympäristöministeriön RYHTI-hanke pyrkii ratkaisemaan ongelmaa (Ympäristöministeriö. N.d. Ryhti-hanke. Verkkojulkaisu. <https://ym.fi/ryhti>). KTJ otettiin lopulta käyttöön vuonna 2003. (Vitikainen, A 2013, 23-24.).

Kiinteistötietojärjestelmän juuret ovat kuitenkin paljon syvemmällä. Suomen kiinteistöjärjestelmän ensiaskeleita otettiin jo vuonna 1524, kun perustettiin yleinen maakirja, joka liittyi vahvasti verotusjärjestelmän muodostumiseen. Henkikirjoitusohjesäännön mukaan vuonna 1698 maakirjan talojen tunnisteksi otettiin mm. sijaintikylä, nimi ja talon numero ja tästä muodostui talojärjestelmä, josta kehittyi myöhemmin maakirjarekisteri vuonna 1812 ja lopulta maarekisteri vuonna 1895. Kiinteistörekisterin aikaan on siirrytty vuonna 1985 säädetyn kiinteistörekisterilain (Kiinteistörekisterilaki 392/1985) myötä. (Vitikainen, A 2013, 35-42).

Maanmittauslaitoksen mukaan kiinteistörekisterin pitkällä historialla on vaikutusta rekisteritietojen laatuun. Tiedoissa on puutteita ja epätasaisuuksia, kuten esimerkiksi epätarkkuuksia pinta-ala-tiedoissa ja rasitemerkinnöissä. Puutteita kuitenkin on mahdollista selvittää mm. etsimällä tietoa toimitusasiakirjoista, ja Maanmittauslaitos sekä kiinteistörekisteriä pitävät kunnat pyrkivät alati parantamaan tietojen laatua. (Maanmittauslaitos. N.d. Kiinteistörekisteri. Verkojulkaisu.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistorekisteri>). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on Maanmittauslaitoksen mukaan julkisesti luotettava rekisteri (Maanmittauslaitos. N.d. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Verkojulkaisu.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/lainhuuto-ja-kiinnitysrekisteri>).

Kiinteistötietojärjestelmä sisältää kiinteistörekisterin osalta mm. kiinteistöjen sijainti- ja rajatiedot, kiinteistön muodostumishistorian, tiedot osuuksista yhteisiin alueisiin, kiinteistön käyttöoikeus- ja rajoitustiedot, sekä asemakaava-alueiden rajat. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteritietoja ovat mm. kiinteistön omistaja, kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja erityiset oikeudet (esimerkiksi vuokraoikeus). Kiinteistötietojärjestelmästä löytyy lisäksi myös yksityistie-, kiinteistöjen kauppahinta-, paikannimi- ja kiintopisterekeristeri, sekä erilaisia karttatasoja, kuten ilmakuva-, maasto- ja kanta-karttoja. Maanmittauslaitos arkistoi maanmittaustoimituksista ja kiinteistörekisteriä koskevista hallinnollisista päätöksistä syntyvät asiakirjat sekä kartat, ja myös vanhempia asiakirjoja skanna-taan jatkuvasti. (Maanmittauslaitos. N.d. Kiinteistötietopalvelu. Verkojulkaisu.

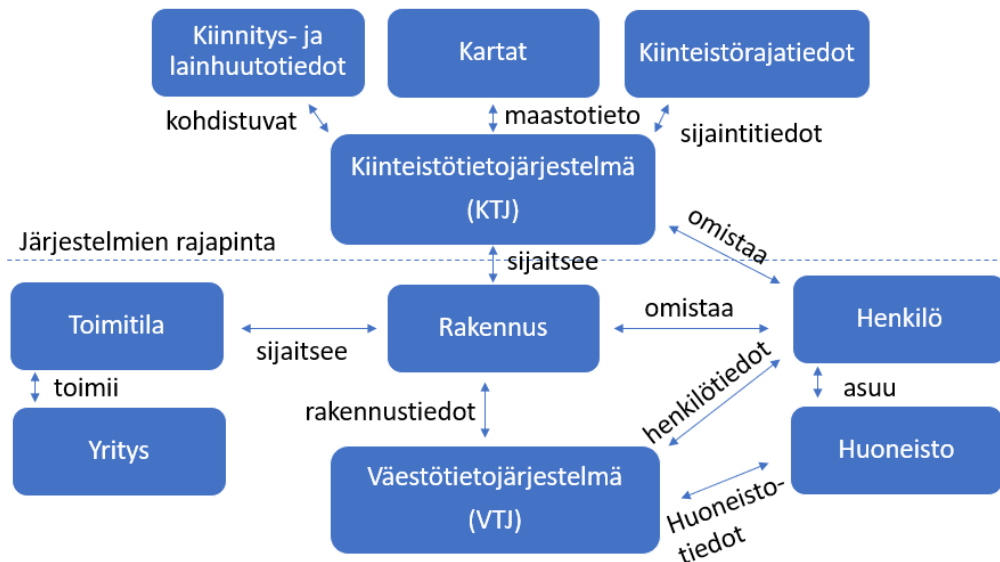
<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistotietopalvelu>).

3.1.2 Väestötietojärjestelmä

Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämä ja hallinnoima väestötietojärjestelmä (VTJ) on myös yksi Suomen perusrekistereistä. VTJ on digitaalinen henkilö- ja rakennustietojärjestelmä, joka sisältää perustiedot esimerkiksi Suomen kansalaisista, ja Suomessa vakinaisesti tai tilapäisesti asuvista ulkomaalaisista, sekä järjestelmässä on myös tiedot mm. rakennuksista, rakennushankkeista, huoneistoista ja kiinteistöistä. Väestötietojärjestelmä palvelee monia yhteiskunnallisia toimintoja, kuten verotusta, viranomaisia, vaaleja, oikeushallintoa, tilastointia ja tutkimusta. Myös yrityksillä ja yhteisöillä on mahdollista saada käyttöönsä väestötietojärjestelmästä erilaisia tietoja. (Digi- ja väestötietovirasto. N.d. Väestötietojärjestelmä. Verkkojulkaisu. <https://dvv.fi/vaestotietojarjestelma>).

Väestötiedoilla ja kiinteistöjärjestelmällä on yhteinen historia, kun väestökirjanpidon katsotaan alkaneen maakirjoista 1530-luvulla. Vuonna 1634 Suomessa käytiin pitämään henkikirjoja ja toista väestökirjanpitoa teki kirkko, kun koko maassa määrättiin kirkonkirjojenpidosta 1660-luvulla. Seuraava mittava uudistus tapahtui vuonna 1969, kun perustetiin väestörekisterikeskus, jonka tehtävä oli väestökirjanpidon ohjaus ja valvonta, sekä keskusrekisterin (nykyisen väestötietojärjestelmä) ylläpito. Evankelis-luterilainen ja ortodoksinen kirkko hoitivat väestökirjanpitotehtäviä maistraattien kanssa vuoteen 1999 saakka, jolloin väestötietojärjestelmän ylläpito jäi kokonaan maistraateille. Maistraatit ja väestörekisterikeskus yhdistyivät Digi- ja väestötietovirastoksi, joka on ylläpitänyt väestötietojärjestelmää vuodesta 2020. Väestötietojärjestelmän rakennustiedot on kerätty vuonna 1980 väestö- ja asuntolaskennan yhteydessä lomakekyselynä rakennusten ja huoneistojen omistajilta. Tiedot luvanvaraisista rakennushankkeista on saatu suoraan kunnista 1.11.1980 alkaen ja rakennustietoja ylläpidetään ja tarkistetaan edelleen yhteistyössä kuntien rakennusvalvontaviranomaisten kanssa. (Digi- ja väestötietovirasto. N.d. Historia. Verkkojulkaisu. <https://dvv.fi/historia>).

Väestötietojärjestelmä ja kiinteistötietojärjestelmä kytkeytyvät toisiinsa, kuten kuvassa 3 on havaittavissa ja kyseiset perusrekisterit hyödyntävät ja täydentävät näin toistensa tietoja.



Kuvio 2. KTJ ja VTJ hyödyntävät ja täydentävät toistensa tietoja. (Vitikainen, A 2013, 83. Muokattu).

Väestötietojärjestelmään tallennetaan henkilötiedoista mm. nimi, henkilötunnus, osoitetiedot, kansalaisuus, äidinkieli, perhesuhdetiedot, sekä syntymä- ja kuolintiedot. Rakennuksista rekisteröitäviä ominaisuustietoja ovat mm. rakennustunnus, sijainti, omistaja, pinta-ala, varustelutaso, liittymät verkostoihin, käyttötarkoitus ja valmistuspäivä. Kiinteistötiedot, kuten esimerkiksi kiinteistötunnus ja omistajatiedot ovat peräisin KTJ:stä. Digi- ja väestötietoviraston mukaan Suomen väestökirjanpito on kansainvälisestikin tarkasteltuna korkeatasoista. (Digi- ja väestötietovirasto. Väestötietojärjestelmä).

Maanmittauslaitos kertoo päivittävänsä kerran viikossa KTJ:hin VTJ:stä saamiaan rakennustietoja. Maanmittauslaitoksen mukaan tietojen kattavuus ja paikkansapitävyys vaihtelee kunnittain, koska tietojenkeruujärjestelmässä on vuosien saatossa tapahtunut muutoksia ja historia huomioiden rakennustiedoissa voi esiintyä puutteellisuuksia ja epätarkkuutta. Maanmittauslaitos mainitsee myös, että VTJ:n rakennustiedot eivät ole julkisesti luotettavia. (Maanmittauslaitos. Kiinteistötietopalvelu).

Vitikainen on pohtinut kiinteistöjärjestelmän kehitysnäkymiä ja hänen mukaansa rakennustietojen olisi tarkoituksenmukaisempaa olla enemmän KTJ:n kiinteistörekisteritietojen yhteydessä kuin väestötietojen yhteydessä VTJ:ssä, koska sijaintitieto on oleellinen esimerkiksi suojeltuja rakennuksia

ja rakennusrasitteita rekisteröitäessä. Vitikainen on maininnut KTJ:n kehitysnäkymänä rakennustietojen lisäksi myös verotusarvojen tuomisen osaksi kiinteistön perustietoja. (Vitikainen, A 2013, 101-102).

3.1.3 Verohallinto

Perusrekisterit palvelevat myös verohallintoa kiinteistöverotuksessa. Kiinteistövero muodostuu kiinteistön arvon perusteella, mitä määritellään tarkemmin valtiovarainministeriön ja Verohallinnon säännösten perusteella. Kiinteistövero lasketaan kertomalla kiinteistön arvo kiinteistöveroprosenteilla, jotka määrittävät kunnissa valtuustot. (Verohallinto. 2017. Näin kiinteistövero lasketaan. Verkkojulkaisu. <https://www.vero.fi/henkiliasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/>).

Kiinteistöverolain 654/1992 22 §:n mukaisesti Verohallinto toimittaa kiinteistöverotuksen Verohallinnon rekistereissä olevien, verovelvollisen antamien ja sivullisilta tiedonantovelvollisilta saatujen tietojen ja asiassa saadun muun selvityksen perusteella. Verohallinto pitää myös omaa kiinteistöverorekisteriään, jota mm. perusrekisterit täydentävät. Kiinteistöverolain 654/1992 18 §:n mukaan Verohallinnolla on tiedonsaanti- ja tarkastusoikeus mm. viranomaiselta kiinteistöverotuksen toimittamista varten ja 20 §:n mukaan kunnalla on tiedonantovelvollisuus kiinteistöverotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten. Verohallinto suorittaa vuosittain kiinteistöveronkannon ja lopulta myös tilittää kiinteistöverot kunnille Kiinteistöverolain 654/1992 31 §:n mukaisesti.

Kiinteistöverolain 654/1992 16 § Verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus kertoo mm. seuraavaa:

”Verohallinto lähettää verovelvolliselle, jolle määrätään kiinteistövero, selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä kiinteistötiedoista. Verovelvollisen on tarkistettava selvitykseen merkityt maapohjan pinta-ala, rakennusoikeutta, kaavatilannetta, rantaoikeutta, käyttötarkoitusta sekä omistus- ja hallintaoikeutta koskevat tiedot samoin kuin rakennuksen jälleenhankinta-arvon laskennan perusteena käytetyt tiedot ja käyttötarkoitus. 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.”

Kiinteistötietojen oikeellisuudesta vastaa lopulta verovelvollinen. Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti voi olla rangaistavaa kiinteistöverolain 654/1992 35 §:n rangaistussäännösten nojalla, mitkä perustuvat lakiin verotusmenettelystä 1558/1995 ja sen 9-luvun 86 §:ään veropetoksesta ja 87 §:ään verotusta koskevan tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä.

Kiinteistön muodostavat rakennukset, maa, tai molemmat yhdessä ja kiinteistöveron muodostuminen alkaa niiden arvon määrittämisestä. Rakennuksen arvo perustuu ominaisuuksiin, joita ovat koko (tilavuus ja pinta-alatietoina kerros- ja kokonaisala), laatu- ja varustetaso, valmistumistieto ikälennuksia varten, rakennustyyppi ja valmiusaste. Mm. näitä tietoja kuntien rakennusvalvontaviranomaiset toimittavat ja täydentävät VTJ:hin. Rakennuksen sijainti ei kuitenkaan vaikuta verotusarvoon, vaan koko maassa noudatetaan Valtiovarainministeriön asetusta rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista (1091/2020), sekä Verohallinnon ohjetta kiinteistöjen arvostamisessa kiinteistöverotuksessa (VH/2899/00.01.00/2019). (Verohallinto. 2021b. Rakennukset. Verkojulkaisu. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/rakennukset/>).

Rakennusten kiinteistöverotusarvon (tunnetaan myös jälleenhankinta-arvona) määrittämisessä huomioitavaa on laatu- ja varustetason vaikutus. Laatu- ja varustetiedot ovat myös VTJ:hin talletettavia tietoja, ja niitä ovat mm. kantavien rakenteiden pääasiallinen rakennusmateriaali, rakennuksen pääasiallinen rakennustapa, pääasiallinen julkisivumateriaali, pääasiallinen lämmitystapa, polttoaine/lämmönlähde, pystyrakenteiden laji, energialuokka, E-luku, liittymät verkostoihin (viemäri, vesijohto, sähkö, maakaasu, kaapeli), varusteet (sähkö, kaasua, viemäri, vesijohto, lämminvesi, aurinkopaneeli, hissi, koneellinen ilmastointi). Verohallinnon ohje Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa sisältää jälleenhankinta-arvon laskentaesimerkkejä. Havainnollistava rakennuksen jälleenhankinta-arvon laskentaesimerkki liitteenä 1. (Verohallinto. 2021a. Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. Verkojulkaisu. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteist%C3%B6jen-arvostaminen-kiinteist%C3%B6verotuksessa5/>).

Rakennusten kohdalla sijainnilla ei ole merkitystä verotusarvoon, mutta maan kohdalla menetellään eri tavoin. Maapohjan verotusarvo perustuu kuntakohtaisiin tonttihintakarttoihin ja Verohallinnon arviointiohjeisiin, kuten kiinteistöverolain soveltamisohjetta VH/849/00.01.00/2022. Verohallinnon vuosittaisella päätöksellä rakennusmaan verotusarvon perusteista

VH/4850/00.01.00/2021 vahvistetaan kunkin kunnan rakennusmaan verotusarvon tarkemmat las-
kentaperusteet. Ko. päätöksen arviointimenetelmä on Verohallinnon ja Valtion teknillisen tutki-
muslaitoksen (VTT) yhteistyön tulos, mikä on muotoutunut käyttöön ensimmäisen kerran vuonna
1993 VTT:n koko maan kattavasta rakennusmaan kohtuullisen käyvän arvon selvityksestä. Arvioin-
tiohjeiden laajemmat päivitykset on tehty vuosina 2005-2006 kasvukeskusten ja kehyskuntien ra-
kennusmaan hintaselvityksen osalta, sekä vuonna 2008 haja-asutusalueiden asunto- ja lomakiin-
teistöjä sekä tunturialueiden ja muiden vapaa-ajan keskusten lomakiinteistöjen osalta. Vuoden
2008 jälkeen selvityksiä ei ole tehty. (Verohallinto. 2021a. 2.2 Rakennusmaan arvostaminen).

Kuntakohtaisiin arviointiohjeisiin sisältyvät tonttihintakartat, joihin on esimerkiksi asemakaavan
mukaisen käyttötarkoituksen perusteella merkitty erilaisten rakennuspaikkojen yksikköhinnat, eli
aluehinta joko asema- tai rakennuskaavan mukaista rakennusoikeuden kerrosalaneliometriä tai
rakennuspaikan pinta-alaneliometriä kohden. Tonttihintakartoissa vahvistetut arvot ovat keski-
määräisiä käyviä arvoja, jotka perustuvat pääasiassa toteutuneisiin rakentamattoman maan kaup-
pahintoihin. Haja-asutusalueilla rakennusmaan arvostuksessa käytetään kuntakohtaisia perushin-
toja neliometriä kohti ja lisäksi on erikseen selvitetty korkeamman hinnan rakennuspaikat, kuten
esimerkiksi loma- tai rantarakennuspaikat, mikä on mm. Konneveden kunnan osalta merkittävä
tekijä, koska esimerkiksi rantaviivaa ja rakennuspaikkoja on paljon. Rakennusmaan verotusarvo on
Verohallinnon päätöksen mukaisesti vähintään 0,75 euroa neliometriltä ja enintään tavoitearvo,
eli aluehinta. (Verohallinto 2020).

Maapohjan verotusarvoon vaikuttavat käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet,
sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste ja kohtuullinen hinta, joka
perustuu paikkakunnan vastaavien kiinteistöjen hintatasoon vapaassa kaupassa. Sekä rakennuk-
sien että maapohjan kohdalla verotusarvon määrittämisen jälkeen verotettava summa muodostuu
kertomalla rakennuksen tai maapohjan verotusarvo kiinteistöveroprosentilla, jonka määrittelee ja
päättää verovelvollisen kotikunnan valtuusto. Kunta päättää vuosittain veroprosenteista kiinteistö-
verolain 654/1992 mukaisissa rajoissa. Yleinen kiinteistöveroprosentti, mikä käytetään esimerkiksi
maapohjaan, konehalleihin ja teollisuusrakennuksiin, voidaan määritellä 0,93 – 2,00 %:n välille. Va-
kituisen asuinrakennuksen veroprosentti, mitä voidaan soveltaa myös mm. saunaan ja autotalliin,
voidaan määritellä 0,41 – 1,00 %:n välille. Muiden asuinrakennusten veroprosentti, mikä on käyte-
tään esimerkiksi vapaa-ajan asuinrakennuksiin sijaitseviin muihin rakennuksiin, voidaan päättää

olevan 0,93 – 2,00 %:n välillä. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti on kiinteistöverolain 654/1992 12 §:n mukaisin ehdoin määriteltävissä 2,00 – 6,00 %:n välille, yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosentti voi olla 0,00 – 2,00 %:n välillä ja eräiden laitostan veroprosentti, mikä tarkoittaa esimerkiksi rakennuksia, jotka kuuluvat voimalaitokseen ja ydinpolttoaineen loppusijoituslaitokseen, voidaan määrittää 0,00 – 3,10 %:n välille. Konneveden kunta on päättänyt vuoden 2021 veroprosenteiksi yleisen kiinteistöveron osalta 1,10 %:n, vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentiksi 0,55 %, muun asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentiksi 1,20 % ja yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosentiksi 0,00 %. Rakentamattomille rakennuspaikoille, eikä voimalaitosrakennuksille ole määritelty veroprosenttia. (Verohallinto. 2022a. Kiinteistöveroprosentit.

Verkkojulkaisu. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/kiinteistoveroprosentti/>).

Kiinteistöverolain 654/1992 3 §:n mukaisesti kiinteistöverosta kokonaan tai osittain vapaita kiinteistöjä ovat metsä- ja maatalousmaat, autiokirkot, linnat, linnoitukset, luostarit, Suomen aluevalvontaan käytettävät rakennukset tai rakennelmat, Puolustusvoimien tarpeisiin käytettävät rakennukset tai rakennelmat (linnakkeet, sotilas-, lento- tai laivastotukikohdat, tutkimus- tai koelaitokset, varastot tai varikot), luonnonsuojelulain (1096/1996) 24 §:n nojalla suojellusta alueesta, lukuun ottamatta sillä olevia rakennuksia ja rakennelmia rakennuspaikkoineen.

Maatilakiinteistöt eivät kuitenkaan ole kokonaan kiinteistöverosta vapautettuja, koska esimerkiksi maatilojen asuin- ja tuotantorakennukset maapohjineen, tai maatiloilla rakennusmaaksi määritetyt alueet ovat kiinteistöverotettavia. Maatalouden tuotantorakennusten poistamatta oleva hankintameno (menojäännös) siirtyy vuosittain kiinteistöverotukseen verovelvollisen tuloveroilmoitukselta. Kiinteistövero on tuloverotuksessa vähennyskelpoinen siltä osin kuin kiinteistöä on käytetty tulonhankkimisessa. Purkukuntoisilta ja pysyvästi käytöstä poistetuilta maatalouden tuotantorakennuksilla ei peritä kiinteistöveroa, jos niillä ei katsota olevan arvoa. Maatalouden tuotantorakennuksen ominaisuustiedot ja käyttötarkoitus tulee selvittää verohallinnolle, mikäli rakennus siirtyy muuhun elinkeinotoimintaan ja tällöin rakennukselle lasketaan jälleenhankinta-arvo ja se tulee kiinteistöverotuksen piiriin. Käyttötarkoituksen muutos on yleensä myös rakennusluvanvaraista, mikä tarkoittaa esimerkiksi purkukuntoisen maatalouden tuotantorakennuksen remontoimista.

mista varastotilaksi yksityiskäyttöön. Luvan myötä rakennuksen uudet tiedot välittyvät verohallinnolle ja kiinteistöverotettavaksi. (Verohallinto 2021a. 3.5.10 Maatalousrakennusten arvostaminen toiminnan päättyessä tai muuttuessa).

Kiinteistövero otettiin käyttöön vuonna 1993 ja se korvasi asuntotulon verotuksen, kiinteistöjen harkintaverotuksen, ja katu-, sekä manttaalimaksut, eikä kiinteistöverotukseen ei ole tehty suuria muutoksia käyttöönoton jälkeen. Kiinteistöverouudistus on kuitenkin ollut tekeillä Valtiovarainministeriössä vuodesta 2012 saakka ja se on meneillä edelleen. Uudistuksen myötä mm. verotusarvot vastaisivat paremmin eri alueiden hintatasoa ja rakentamiskustannuksia, eikä Valtiovarainministeriön mukaan tavoite ole nostaa, tai laskea kiinteistöverotusta. Valtiovarainministeriön Kiinteistöverotuksen kehittämishankkeessa (VM036:00/2012) on selvitetty kehittämis- sekä uudistamistarpeita ja maapohjien, sekä rakennusten arvostamisesta on teetetty taustaselvityksiä, kuten esimerkiksi Yrjänä Haahtelan vuonna 2013 laatima ”Kiinteistöjen käyvän hinnan määrittäminen kiinteistöverotusta varten”, Risto Peltolan vuonna 2014 tekemä ”Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa”, sekä Peltolan vuoden 2015 selvitys ”Maapohjien aluehintojen arviointimenetelmän kehittäminen kiinteistöverotuksessa”. (Valtiovarainministeriö. N.d. Kiinteistöverouudistus. Verkkajulkaisu. <https://vm.fi/kiinteistoverouudistus>).

Selvitykset osoittavat, että rakennusten ja maapohjien arvostamisjärjestelmät ovat uudistamisen tarpeessa, koska niiden verotusarvot eivät vastaa nykyistä kustannus- ja hintakehitystä. Keskeinen esitys rakennusten verotusarvojen määräytymisperusteiden päivittämisessä on mm. alueellisten kustannuserojen huomioiminen ja maapohjien osalta hintavyöhykealueiden uudelleen määrittely koko maan alalla, mikä voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti hyödyntäen Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriä, sekä kiinteistöjen ja asuntojen kauppahintarekisteriä. Tällöin hinta-aluekartat perustuvat toteutuneisiin kiinteistö- ja asuntokauppatietoihin. Hinnat lasketaan uudelleen kolmen vuoden välein. Valtiovarainministeriön mukaan kiinteistöverojärjestelmän mukaisten arvostamisperiaatteiden uudistaminen lisää kiinteistöveron oikeudenmukaisuutta, sekä läpinäkyvyyttä, kun verotusarvojen määräytymisperusteet tulevat olemaan avoimesti kaikkien nähtävillä. Hallituksen esitys kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi lisättiin kevätistuntokauden 2022 lainsäädäntösuunnitelmaan 18.11.2021 ja tavoite on, että. (Valtiovarainministeriö. Kiinteistöverouudistus).

Kiinteistöverojärjestelmä Suomessa poikkeaa esimerkiksi pohjoismaiden osalta ainakin Norjan, Ruotsin ja Tanskan malleista, varsinkin mm. kiinteistöveron muodostamisen, sekä kiinteistöveron määrän laskuperusteiden suhteen. Norjassa kiinteistövero menee kunnille, kuten Suomessakin, mutta vero peritään asunnosta, ja määrään vaikuttaa vahvemmin mm. sijainti ja markkina-arvo (Norwegian Tax Administration. What is property tax. N.d. What is property tax. Verkkojulkaisu. <https://www.skatteetaten.no/en/person/taxes/get-the-taxes-right/property-and-belongings/houses-property-and-plots-of-land/property-tax/what-is-property-tax>). Ruotsissa kiinteistönomistajat maksavat kiinteistöveroa kunnan lisäksi myös valtiolle ja verotusarvoa määritellään mm. todellisen myyntihistorian perusteella (Skatteverket. N.d. Municipal and national property tax. Verkkojulkaisu. <https://skatteverket.se/servicelankar/otherlanguages/inenglish/individualsandemployees/declaringtaxesforindividuals/owningrealpropertyinswedenlivingabroad/municipalandnational-propertytax.4.676f4884175c97df41923c6.html>). Tanskassa kiinteistöveroa maksetaan rakennuksista, joissa asutaan, ja lisäksi maapohjan osalta maksetaan maaveroa. Sekä asuntojen että maapohjan verotusarvoa määritellään vuosittaisesti markkina-arvoon perustuen. (The Danish Customs and Tax Administration. N.d. Introduction to property tax in Denmark. Verkkojulkaisu. <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2244323>).

3.1.4 Rakennusvalvonta

Maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 21 §:n mukaan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta, tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus, sekä rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla rakennustarkastaja. Rakennusvalvontaviranomaisen on mahdollista päättää toimivallan siirtämisestä esimerkiksi rakennustarkastajalle, mikäli kunnanvaltuusto on päättänyt hallintosäännössä antaa oikeuden toimivallan siirrosta Kuntalain 410/2015 91 §:n mukaisesti. Esimerkiksi Konneveden kunnassa rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunnan lupajaosto, joka on delegoinut toimivaltaansa esimerkiksi rakennus-, toimenpide-, maisematyö- ja purkuluvista päättämisestä rakennustarkastajalle. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 895/1999 4 §:n mukaan rakennustarkastaja on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvissa tehtävissään kunnan rakennusvalvontaviranomaisen alainen.

Rakennusvalvontaviranomaista ohjaa pitkälti maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka velvoittavia lakisääteisiä tehtäviä on paljon, kuten esimerkiksi rakentamisen valvonta ja ohjaus, valvoa kaavojen

noudattamista, valvoa rakennetun ympäristön hoitoa, sekä huolehtia rakentamista koskevien lupien käsittelemisestä. Laki verotusmenettelystä 1558/1995 18 § velvoittaa kuntia toimittamaan mm. kiinteistöverotusta varten Verohallinnolle tarpeelliset, hallussaan olevat tiedot kiinteistöistä, niillä olevista rakennuksista, maapohjan ja rakennusten ominaisuuksista, kaavoituksesta ja omistajista. Usein kunnissa ja myös Konneveden kunnassa tämä on rakennusvalvonnan tehtävä ja tiedot käytännössä toimitetaan väestötietojärjestelmään, josta Verohallinto poimii tietoja.

Rakennusvalvonnassa syntyvää tietoa kirjataan mm. luparekisteriin, jossa ylläpidetään mm. lupa-, katselmuks- ja laskutustietoja. Konneveden kunnassa rekisterinpitoa varten käytössä on CGI:n Facta-kuntarekisteriohjelma, jossa on rajapinta mm. kiinteistötietojärjestelmään ja väestötietojärjestelmään, eli eri järjestelmien ajantasaiset rekisteritiedot ovat saatavilla ja esimerkiksi lupa-asioissa syntyvät väestötietojärjestelmään toimitettavat tiedot voidaan tallentaa ja lähettää ohjelman kautta. Konneveden kunnan kiinteistörekisteriä pitää kokonaisuudessaan Maanmittauslaitos, eikä Konneveden kunta pidä erikseen omaa kiinteistörekisteriä.

Kiinteistötietoihin liittyvää tietoa syntyy tai muokataan pääasiassa lupakäsittelyn yhteydessä esimerkiksi uudisrakentamiseen, korjaus- ja muutostöihin tai purkamiseen liittyvissä lupa-asioissa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen ennakkovalvontajärjestelmään kuuluvia lupia ovat rakennus- toimenpide-, rakennuksen purkamis- ja maisematyölupa. Lisäksi kunta voi määrittää omassa rakennusjärjestyksessään reunaehdot toimenpideilmoitusmenettelyllä sallittavasta rakentamisesta ja toimenpiteistä. (Pöyry Finland Oy. 2019. Rakentamisen lupajärjestelmä. Ympäristöministeriön MRL:n kokonaisuudistuksen taustaselvitys. 2.1 Lupamenettely ja harkinta).

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaisesti rakennuksen rakentaminen, sekä korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentaminen edellyttää rakennuslupaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n mukaan rakennus voi olla mm. asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos. Maankäyttö- ja rakennuslain 126 § kertoo, että rakennusluvan sijaan voidaan menetellä toimenpideluvalla mm. sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämisessä. Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:ssä on lisäksi erikseen mainittu toimenpiteet ja ehdot, jolloin tarvitaan toimenpidelupa. Lisäksi on mainittu, että

kunta voi rakennusjärjestyksessään määrätä, ettei toimenpidelupaa tarvita, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:ssä on säädetty ilmoitusmenettelyn käyttämisestä:

”Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan ilmoituksen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen. Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

Ilmoitusmenettelystä säädetään tarkemmin asetuksella.”

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa 895/1999 61 §:ssä on säädetty tarkemmin ilmoitusmenettelystä talousrakennuksen rakentamisessa. Rakennus- ja toimenpidelupien käsittelyn ja ilmoitusmenettelyn välillä vallitsevat erot ovat usein tulkinnallisia ja näin ollen edellytettävä lupataso ja sen käsittely on pitkälti kuntakohtaista ja voi riippua myös viranhaltijan näkemyksistä. Eroja kuntien välille tuo myös rakennusjärjestys. (Pöyry Finland Oy 2019, 2.5 Ilmoitusmenettely).

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n mukaisesti kunnassa tulee olla rakennusjärjestys ja rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Kuntaliiton mukaan rakennusjärjestyksen päätehtäväksi on asetettu paikallisten määräysten antaminen ja usein kuntien rakennusjärjestykset ovat muotoutuneet tarkennuksia antaviksi määräyskokoelmiksi (Kuntaliitto. N.d. Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. 2.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä. Verkkojulkaisu <https://www.kuntaliitto.fi/opas-rakennusjarjestyksen-laatimiseen/>). Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä mainitaan rakennusjärjestyksestä myös seuraavaa:

”Rakennusjärjestyksen määräykset voi koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.”

Rakennusjärjestyksissä ja niiden määräyksissä voi olla huomattavia kuntakohtaisia eroja esimerkiksi ilmoitusmeneteltyllä sallittavan rakentamisen laajuudessa, koska kunnat voivat määrätä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 61 §:n valtuutuksella pienehkön talousrakennuksen rakentamisessa sovellettavan ilmoitusmenettelyä lupamenettelyn sijaan. Tämän vuoksi myös lupatason tulkinnaessa esimerkiksi ilmoitusmenettelyn ja toimenpideluvan tarpeen välillä voi ilmetä selkeitä eroja kunnittain. (Pöyry Finland Oy 2019, 2.5 Ilmoitusmenettely).

Rakennusjärjestystä ei maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n mukaan voi soveltaa, mikäli kaavassa on toisin määrätty. Siksi rakennusjärjestystä sovelletaan usein etenkin kaavoittamattomilla haja-asutusalueilla, jolloin rakennusjärjestyksellä on rakentamisen ohjauksessa suuri merkitys ja rakennusvalvonnan tulkinnoilla voi olla vaikutuksia jopa kuntatalouteen esimerkiksi kiinteistöverokertymän muodostumisessa. (Pöyry Finland Oy. 2019. Rakennusvalvonnan järjestäminen. Ympäristöministeriön MRL:n kokonaisuudistuksen taustaselvitys. 2.5.1 Kaavoitusyhteistyö).

Verohallinnon syventävissä vero-ohjeissa Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa VH/2899/00.01.00/2019 on käsitelty tarkemmin erilaisten rakennusten ja rakennelmien arvostamisesta. Esimerkiksi kappaleessa 3.4.14.7 Pienet kevytrakenteiset piharakennukset tarkennetaan, ettei omakotitalojen ja vapaa-ajan rakennusten pihapiirissä olevia pieniä, enintään 5 m²:n kokoisia kevytrakenteisiä piharakennuksia, kuten leikkimökkejä, puutarhavajoja, puusuoja, jätesuoja ja muita vastaavia rakennuksia tai rakennelmia tarvitse ilmoittaa kiinteistöverotukseen, koska ne jäävät kiinteistöverotuksen ulkopuolelle. Toisin sanoen vastaavat yli 5 m²:n kokoiset rakennukset ja rakennelmat kuuluvat kiinteistöverotuksen piiriin, mutta vastaavasti kunnan rakennusjärjestys voi

sallia rakentamisen ilmoitusmenettelyllä, tai jopa ilman sitä. Esimerkiksi Konneveden kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen mukaisesti 20 m²:n huvimajan rakentamisessa, joka sijaitsee kaavoittamattomalla alueella ja ranta-alueen ulkopuolella, voidaan soveltaa ilmoitusmenettelyä (Konneveden kunta. 2014. Kunnanvaltuuston päätös 16.12.2014 26 §. Rakennusjärjestys).

Kunnat voivat siis sallia rakennusjärjestyksissään rakentamista melko vapaasti ilmoitusmenettelyllä ja yleensä rakennustiedot eivät tällöin välity kunnasta eteenpäin esimerkiksi väestötietojärjestelmään, eikä tätä myötä myöskään verohallinnolle. Tällöin rakennuksen tietojen välittyminen verohallinnolle on kokonaan verovelvollisen vastuulla, koska hän on verohallinnolle ilmoittamisvelvollinen. Kuntaliitto kertoo lupamenettelyllä olevan vaikutuksia kunnan kiinteistöverokantaan, kun rakennusjärjestyksessä pienehköjen talousrakennusten rakentamisessa sovelletaan ilmoitusmenettelyä, ja tällöin rakennusten tietojen edelleen välittämistä tulee harkita kunnassa. (Kuntaliitto, 6.11.3 Talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus).

Rakennus- ja huoneistotiedoissa on monia ongelmia, kuten virheitä omaisuustiedoissa, mikä osaksi juontuu vuoteen 1980, kun väestötietojärjestelmään käytiin keräämään rakennusten perustietoja lomakekyselynä. 1.11.1980 alkaen tiedot uusista luvanvaraisista rakennushankkeista on saatu suoraan kunnista ja Digi- ja väestötietoviraston mukaan ennen vuotta 1980 valmistuneista rakennuksista on siten myös suppeammat tiedot väestötietojärjestelmässä (Digi- ja väestötietovirasto. Verkkojulkaisu. <https://dvv.fi/rakennus-ja-huoneistotietojen-yllapito>). Vuonna 2014 otettiin käyttöön rakennuskohtainen pysyvä rakennustunnus, joka yksilöi jokaisen rakennuksen ja se pysyy muuttumattomana koko rakennuksen elinkaaren ajan (Suomen virallinen tilasto (SVT). N.d. Rakennus- ja asuntotuotanto. Viitattu 8.1.2022. Verkkojulkaisu. https://www.stat.fi/til/ras/ras_2014-10-09_uut_001_fi.html). Nykyisin pysyvä rakennustunnus (PRT) on rakennuksen ensisijainen tunnistetieto, joka annetaan jokaiselle rakennukselle väestötietojärjestelmässä, kun kunta on ilmoittanut tietyt pohjatiedot, kuten sijaintikoordinaatit, postinumeron, kiinteistötunnuksen, ja käyttötarkoituksen. Tunnus on 10 merkkiä pitkä ja sitä hyödynnetään järjestelmien ja rekisterien välisessä tietojen vaihdossa ja linkityksessä. Tunnus jää lopulta rakennuksen historiatiedoksi, vaikka se esimerkiksi puretaan tai tuhoutuu. (Digi- ja väestötietovirasto. N.d. Kiinteistö-, rakennus- ja paikkatiedot. Verkkojulkaisu. <https://dvv.fi/kiinteisto-rakennus-ja-paikkatiedot>).

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 § edellyttää purkamislupaa rakennuksen, tai sen osan purkamiselle, mikäli se sijaitsee asemakaava-alueella, tai yleiskaava-alueella erikseen määrättäessä. Talousrakennuksen ja muun siihen verrattavissa olevan vähäisen rakennuksen purkaminen ei tarvitse purkamislupaa, ellei se ole esimerkiksi historiallisesti merkittävä. Jos purkamislupaa ei edellytetä, tulee purkamisesta tehdä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle purkamisilmoitus 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Purkamisen lupamenettelyn, tai purkamisilmoituksen seurauksena kunnasta lähtee tieto väestötietojärjestelmään ja sitä kautta myös verohallinnolle rakennuksen purkamisesta, jolloin esimerkiksi rakennuksen kiinteistöverotus lakkaa.

Kunnat voivat tilata oman kuntansa kiinteistöverotiedot Verohallinnolta, joka toimittaa kiinteistöverotiedot turvasähköpostilla Excel-tiedostona. Kiinteistöverotiedot ovat oleellinen tieto, kun tarkastellaan esimerkiksi olemassa olevien rakennusten ominaisuustietoja ja niiden oikeellisuutta. Kunnat voivat ilmoittaa Verohallinnon kiinteistöverotiedoista puuttuvia pysyviä rakennustunnuksia ja olennaisesti virheellisin tiedoin olevien vanhojen rakennusten rakennustunnuksia. Puuttuvien, tai korjattavien rakennusten pysyvät rakennustunnukset toimitetaan sähköpostitse Excel-taulukolla Digi- ja väestötietovirastolle vuoden viimeiseen päivään mennessä, jotta Verohallinto ehtii käsitellä ne seuraavan vuoden kiinteistöveropäätöksille. Kuntien tulee huolehtia, että ilmoitettavien pysyvien rakennustunnusten tiedot ovat oikein väestötietojärjestelmässä, että tiedot välittyvät varmasti oikein Verohallinnolle, kun Digi- ja väestötietovirasto lopulta ilmoittaa Verohallinnolle poimittavien pysyvien rakennustunnusten listan. (Verohallinto. 2022b. Näin kunta tilaa vuoden 2022 kiinteistöverotietoja. Verkojulkaisu. https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-makset/yhteisetus-valtio-laitos-kunta-seurakunta-ulkomainen-kuolinpes%C3%A4/kiinteist%C3%B6verotus--ohjeet_kunnille/).

Mikäli rakennuksesta ei löydy tietoja esimerkiksi rakennusvalvonnan rekisteristä, väestötietojärjestelmästä, tai Verohallinnon kiinteistöverorekisteristä, voidaan vahvasti olettaa, että rakennus on rakennettu ilman kirjallista lupamenettelyä. Kuntaliiton mukaan rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan kuuluu päättää veloitteen ja tehosteen asettamisesta, sekä tehosteena olevan uhan tuomitsemisesta ja täytäntöönpanosta maankäyttö- ja rakennuslain 24:n luvun (Pakkokeinot ja seuraamukset) mukaisin keinoin ja vain toimivaltansa osalta. Hallintopakon käyttämisessä viranomaisella on harkintavaltaa, eikä ehdotonta puuttumisvelvollisuutta ole, vaan tapauskohtaisen harkinnan tuloksena arvioidaan toimenpiteisiin ryhtymistä. Harkintavallan käyttöä ohjaa yleiset

oikeusperiaatteet, kuten esimerkiksi Hallintolain 434/2003 6 §; mukaisesti tasapuolisuus ja puolueettomuus.

Kuntaliitto opastaa puuttumaan lain nojalla annettujen säädösten tai määräysten vastaiseen menettelyyn, kun rikkomus ei ole vähäinen, tai kun yleinen etu sitä edellyttää. Kuntaliiton näkemys on, että luvaton rakentaminen on asia, johon pääsääntöisesti tulee puuttua viitaten esimerkkeinä apulaisoikeuskanslerin ratkaisuun 12.4.1996 ja eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätökseen 19.5.2004. (Kuntaliitto. N.d. Hallintopakko-ohje maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin asioihin. Verkkojulkaisu. <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/hallintopakko-ohje/johdanto>). Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 2016:61 mukaan 1950-luvulla rakennettun rakennuksen kunnasta mahdollisesti saamalla suullisella luvalla ei ollut merkitystä luvallisuuden arvioinnissa. Myöskään ajan kulumista ei katsota ehdottomaksi esteeksi hallintopakon käyttämiselle, vaan menettely on edelleen arvioitava tapauskohtaisesti ja se on mahdollinen, kun sille on erityinen painava ja yleisen edun kannalta perusteltava syy (KHO. 8.5.2014. 2014:70).

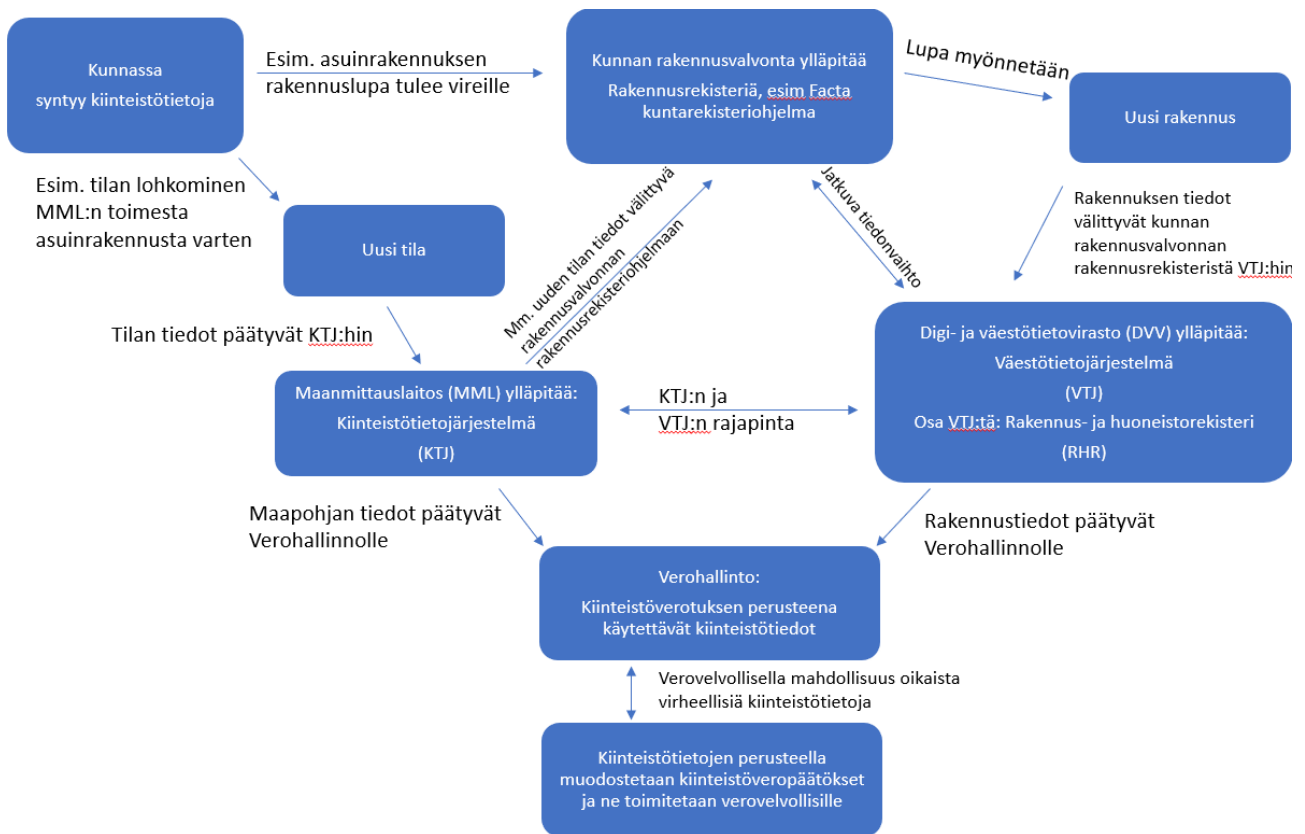
Rakennusvalvonnan tehtävien kirjo on laaja ja niiden hoitaminen edellyttää joka tapauksessa tiivistä tiedonvaihtoa eri rekisterien kesken. Tiedon hajautuminen eri rekistereihin tuo mukanaan myös ongelmia, koska esimerkiksi tiedonkulku niiden välillä ei ole täysin ongelmatonta. Kehityskohteita on kuitenkin tunnistettu ja mm. käynnissä olevan Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhtenä tavoitteena on lähteä edistämään yhteen toimivuutta rakennetun ympäristön tiedonhallinnassa. Tätä myötä on perustettu Ympäristöministeriön koordinoima RYHTI-hanke, jonka tulevaisuuden tavoite on luoda valtakunnallinen rakennetun ympäristön tietojärjestelmä. (HE YM014:00/2018. 30). Ympäristöministeriön mukaan rakennettua ympäristöä koskevaa tärkeää tietoa on paljon, se on hajautunut, epäyhtenäistä ja hankalasti käytettävissä, ja mm. näitä haasteita RYHTI-hankkeessa pyritään ratkaisemaan. Tietojärjestelmän toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaa Suomen ympäristökeskus (Ympäristöministeriö. Ryhti-hanke). Kuntalehden julkaisemassa artikkelissa Jyväskylän kaupungin paikkatietopäällikkö Janne Hartman toivoo kyseisen RYHTI-hankkeessa luotavan tietojärjestelmän hyödyntävän avoimia rajapintoja mahdollisimman hyvin. Hartmanin mukaan esimerkiksi kiinteistöjen ja rakentamisen tietoja tulee ylläpitää vain yhdessä paikassa, eli kunnissa, koska tiedot ovat tällöin mahdollisimman oikeita ja ajantasaisia, mutta ovat kuitenkin rajapintoja hyödyntäen myös muiden saatavilla. (Kuntalehti. 2020. Kunnissa kerätään

kiinteistötietoja valtavat määrät valtion rekistereihin. Verkkoartikkeli. Kunnissa kerätään kiinteistö-tietoja valtavat määrät valtion rekistereihin. <https://kuntalehti.fi/uutiset/tekniikka/kunnissa-kerataan-kiinteistotietoja-valtavat-maarat-valtiorrekistereihin/>).

RYHTI-hanke ja sen aikataulu kytkeytyy käynnissä olevaan Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisu-uudistukseen (HE YM014:00/2018), jonka ehdotus hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki oli lausuntokierroksella 27.9.2021 – 7.12.2021 välisenä aikana ja siitä on tällä hetkellä tekeillä lausuntoyhteenveto (Ympäristöministeriö. Ryhti-hanke). Ympäristöministeriön mukaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmä on määritelty ja kuvattuna on jo järjestelmän sisältämät tiedot ja toiminnot, sekä siihen liittyvät liiketoiminnot ja yhteydet muihin järjestelmiin. Toteutus on kuitenkin vielä kesken ja suunnitelmassa on ottaa tietojärjestelmä käyttöön vuonna 2024, kun uusi kaavoitus- ja rakentamislaki tulee voimaan. (Ympäristöministeriö. N.d. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä on määritelty. Verkkojulkaisu. <https://ym.fi/-/tietojarjestelma-on-maaritelty-mita-seuraavaksi>).

3.2 Kiinteistötietojen päivittäminen

Kiinteistötietoja (rakennus- ja huoneisto-, sekä maapohjatieto) syntyy kunnissa, josta ne päätyvät rakennus- ja huoneistorekisteriin (väestötietojärjestelmässä) ja kiinteistörekisteriin (kiinteistötietojärjestelmässä), mistä Verohallinto poimii tietoja kiinteistöverotusta varten. Kiinteistöverotuksessa tarvittavia kiinteistötietoja on useassa paikassa; kunnissa, maanmittauslaitoksella, digi- ja väestötietovirastossa, sekä verohallinnossa, eli kiinteistötiedot käsittävät kaikkiaan paljon tietoja, mitä on pyritty havainnollistamaan myös kuviossa 3.



Kuvio 3. Kiinteistötiedot kiinteistöverotuksessa

”Kiinteistötietojen päivittäminen” ei kuitenkaan ole varsinaisesti terminä vakioitunut ja siitä puhutaan useilla termeillä, kuten esimerkiksi kiinteistöveroprojekti ja rakennustietojen tarkastelu Heinolassa 2010-2016 (Hahl, T 2016), rakennuskannan tarkastusprojekti (Lavia-Kuitunen, S. 2017. Rakennuskannan tarkastusprojekti/Asikkalan kunta. Raportti), kiinteistöveroselvitys (FCG Oy. 14.4.2021. Hartolan kunta – Keskustaajaman kiinteistöveroselvitys. Hankesuunnitelma), tai kiinteistö- rakennus- ja huoneistorekisterin päivittäminen, sekä kiinteistöverotietojen tarkistus Hattulan kunnassa (Laine, A. 2020. Kiinteistö-, rakennus- ja huoneistorekisterin päivittäminen, sekä kiinteistöverotietojen tarkistus Hattulan kunnassa. Maanmittaustekniikka. Insinööri (AMK). Lapin AMK). Kiinteistötietojen päivittäminen kunnissa ei varsinaisesti ole uusi ilmiö, kuten esimerkiksi Heinolassa vuonna 2010 aloitettu projekti kertoo, ja monessa kunnassa on tehty, tai on parhaillaan meneillään kiinteistötietojen päivittämiseen tähtääviä projekteja.

Vaikka kiinteistötietojen päivittämisestä käytetään monia ilmaisuja, silti tavoitteet ovat samankaltaisia. Esimerkiksi Tiina Hahl on laatinut loppuraportin Heinolan kaupungissa vuosina 2010-2016 toteutetusta kiinteistöveroprojektista, jonka tavoitteista hän on maininnut epäkohtien oikaisun

rekistereiden välillä, että kiinteistöverottaminen tapahtuu todellisuutta vastaavilla tiedoilla, mikä on verovelvollisten kesken myös tasapuolista (Hahl, T 2016, 13). Nämä vaikuttavat olevan, tai olleen keskeisiä tavoitteita kiinteistötietojen päivittämisessä Heinolan lisäksi myös muualla, kuten esimerkiksi Asikkalassa (Lavia-Kuitunen, S 2017) ja Yle:n uutisen perusteella Kajaanissa (Korhonen, T. 2018. Luvaton rakentaminen laitetaan kuriin – kiinteistövero voi joutua maksamaan takautuvasti. YLE Uutiset. <https://yle.fi/uutiset/3-10230389>). Kiinteistötietojen päivittämisellä näyttää olevan kiinteistöverotuloja kasvattava vaikutus, mikä osaltaan kannustaa kuntia käynnistämään projekteja. Yle:n uutisessa Kuntaliiton kehittämispäällikkö Jukka Hakolan mukaan kunnissa on kokemuksia selvitysprojektien tuomista positiivisista tuloksista ja usein verotulojen kasvu on ollut siinä määrin huomattava kannustin, että hankkeeseen lähdetään (Korhonen, T 2018).

Kiinteistötietojen päivittämisprojekteista on tehty opinnäytetöitä, kuten esimerkiksi Rakennuskannan inventoinnin hanke (Riihimäki, M. 2016. Rakennuskannan inventoinnin hanke. Keuruun kaupunki. Rakennusalan työnjohdon tutkinto-ohjelma. Seinäjoen ammattikorkeakoulu), Kiinteistökarttoitus kunnan rakennuskannassa (Pietilä, H. 2016. Kiinteistökarttoitus kunnan rakennuskannassa. Rakennustekniikka. Talonrakennustekniikka. Tampereen ammattikorkeakoulu), Kiinteistöveroprojekti Liedon kunnassa (Hahto, M. 2019. Kiinteistöveroprojekti Liedon kunnassa. Insinööri (AMK). Maanmittaustekniikka. Metropolia ammattikorkeakoulu), Kiinteistöverotietojen päivittäminen Pyhäjoen kunnassa (Ruotsalainen, O. 2013. Kiinteistöverotietojen päivittäminen Pyhäjoen kunnassa. Maanmittaustekniikka. Rovaniemen ammattikorkeakoulu), Kiinteistö-, rakennus- ja huoneistorekisterin päivittäminen, sekä kiinteistöverotietojen tarkistus Hattulan kunnassa (Laine, A 2020).

Riihimäki (2016) kertoo opinnäytetyössään Keuruun tulevasta projektista ja on kuvannut sitä mm. avaamalla projektisuunnitelmaa. Pietilän (2016) työ on tehty Punkalaitumen ja Sastamalan projekteista, joissa kiinteistötietoja on käyty läpi tietyillä kunnan osa-alueilla ja työ sisältää tietoa esimerkiksi maastotöistä ja niiden tuloksista. Hahto (2019) on kiteyttänyt työnsä yhteenvedossa tavoitteiden olleen projektin läpiviennin suunnittelu, itse projektin aloitus Liedon kunnassa, sekä kunnan tietyn osa-alueen konkreettinen kiinteistötietojen päivistytyö. Ruotsalainen (2013) mainitsee työnsä haarautuneen eri rekisterien vertailutyöhön ja maastossa suoritettuihin katselmustöihin Pyhäjoella tietyllä kunnanosalalla. Laine (2020) on kuvannut työssään kiinteistötietojen päivittämisprojektiä Hattulan kunnassa 11 seurantaviikon ajalta, johon on sisältynyt mm. rekisterivertailua ja maastokäyntejä. Opinnäytetöissä on tietoa mm. käytetyistä metodeista, mutta niissä on niukasti

tietoa esimerkiksi projektien kokonaiskustannuksista, läpiviennin aikataulutuksesta, tai vaikutuksista kiinteistöverotuloihin, ja mm. nämä tiedot ovat projektia suunnittelevalle kunnalle tärkeitä esimerkiksi päätöksenteon tukena.

Opinnäytetöiden lisäksi kunnat, kuten esimerkiksi Heinola (Hahl, T 2016), Asikkala (Lavia-Kuitunen, S 2017) ja Sysmä (Perlacon Oy. 2021. Sysmän kunnan rakennusten selvitys- ja päivitystyön loppuraportti) ovat raportoineet projekteistaan. Konneveden kunnan kokoisen paikkakunnan kannalta tarkasteltuna olemassa olevan tiedon soveltaminen, tai vertailu on kuitenkin haastavaa. Esimerkiksi Heinolassa kiinteistöverotulot kasvoivat n. 900 000 euroa vuoden 2010 lähtötasosta verraten vuoteen 2016, jolloin kiinteistöverotulot olivat kaikkiaan 6 271 639 euroa (Hahl, T 2016). Nämä ovat Konneveden näkökulmasta suuria lukemia, kun Konneveden vuotuinen kiinteistöverotulo oli esimerkiksi vuonna 2021 kokonaisuudessaan 803 666.75 euroa (Konneveden kunta. 2021. Tilinpäätös).

Heinolan pinta-ala 839 km² ei ole kovin paljon suurempi kuin Konneveden 680 km² (Maanmittauslaitos. 2022. Pinta-alat kunnittain. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/01/Vuoden_2022_pinta-alatilasto_kunnat_maakunnat.pdf), mutta väkiluvultaan se on huomattavasti suurempi, kun Heinolan asukasluku on 18 497 ja Konneveden 2 593 (Suomen virallinen tilasto (SVT). Tunnuksilukuja väestöstä alueittain 1990-2021). Konneveden kunnan kannalta vertailukelpoisempi verrokki on esimerkiksi Sysmä, jonka asukasluku on 3640 asukasta (Suomen virallinen tilasto (SVT). Tunnuksilukuja väestöstä alueittain 1990-2021). Sysmän kunnan rakennusten selvitys- ja päivitystyön loppuraportissa mainitaan kiinteistöverotulojen lisääntyneen 149 000 euroa. Toisaalta taas 8 043 asukkaan Asikkalan rakennuskannan tarkastusprojektin loppuraportissa todennettuja kiinteistöverotuloja oli 48 000 euroa ja ennuste lopullisesta summasta oli yhteensä noin 140 000 euroa (Lavia-Kuitunen, S 2017), tosin ennusteen toteutumisesta ei ole todennettu. Joka tapauksessa kiinteistötietojen päivitysprojekteissa on eroja kuntien välillä ja esimerkiksi projektin vaikutuksia kiinteistöverotuloihin näyttäisi olevan vaikea arvioida ennakoon.

Eroja on myös kiinteistötietojen päivitystyön resursoinneissa kuntien välillä. Sysmässä projekti on toteutettu konsulttityönä vuoden 2019 aikana ja kattaen koko kunnan. Raportin mukaan Sysmässä on 5 256 tilaa, joilla on rakennuksia. (Perlacon Oy 2020). Yle:n uutisessa mainitaan, että Sysmän

projektin hinta oli 115 000 euroa (Pirilä, M. 11.2.2020. Sysmä halusi pikaisesti lisää kiinteistöveroja – pani konsultin asialle ja sivuutti virkavastuulla toimivan rakennustarkastajan. YLE Uutiset. <https://yle.fi/uutiset/3-11197728>). Asikkalassa projekti toteutettiin vuosina 2012-2017, jona aikana tarkasteltiin 6 341 kiinteistöä koko kunnan alueella ja se toteutettiin käyttäen projektityöntekijöitä, joita oli vuodesta riippuen 1-4 henkilöä. Projektin kulut olivat yhteensä 263 031 euroa (Lavia-Kuitunen, S 2017). Heinolassa projekti toteutettiin vuosien 2010-2016 aikana ja siinä käytettiin projektityöntekijöitä yhteensä 119.5 henkilötyökuukauden panoksella. Tarkastelussa oli koko kunnan alalta n. 11 000 kiinteistöä ja projektin lopulliset kulut olivat yhteensä 416 900 euroa. (Hahl, T 2016). Hartolassa käynnistettiin ympäristölautakunnan päätöksellä (23.6.2021 § 47) taajaman kiinteistöveroselvitys konsulttityönä. Hankesuunnitelman mukaan taajamassa on 716 tilaa, joille on rakennettu vähintään yksi rakennus ja tarkoitus on tarkistaa ja päivittää kiinteistötiedot vain taajaman osalta (Fcg Oy 2021). Ympäristölautakunnan päätöksessä (23.6.2021 § 47) kerrotaan pelkäävän taajaman kiinteistöveroselvitysprojektin yhteiskustannusten olevan 75 900 euroa.

Kiinteistötietojen päivittämissä projekteissa on siis eroja mm. toteuttamistavoissa ja resursoinnissa kuntien välillä. Eri kuntien projekteista on havaittavissa myös muutamia ongelmakohtia ja esimerkiksi Ylivieskan kaupungin rakennusrekisterien päivitysprojektin projektisuunnitelmassa on huomioitu muutamia ennakoitavia riskitekijöitä, kuten esimerkiksi vaillinainen resursointi, mikä voi johtaa siihen, ettei projektia saada vietyä kokonaan läpi. Tämä taas voi johtaa epätasa-arvoiseen tilanteeseen verovelvollisten kesken, kun osa kiinteistötiedoista käydään läpi ja osaa ei. Riskinä nähdään myös luvattomien rakennusten iso lukumäärä ja sen myötä mahdollinen rakennusvalvonnan ruuhkautuminen. Myös heikko viestiminen ja tiedottaminen projektista nähdään riskinä, joka voi pahimmillaan vaikuttaa kuntalaisten negatiiviseen suhtautumiseen projektiä kohtaan. (Ylivieskan kaupunki. 2020. Rakennusrekisterien päivitysprojekti 2021-2024. Projektisuunnitelma).

Ylivieskan projektisuunnitelmassa mainitut riskitekijät ovat oleellisia, koska kiinteistötietojen päivittämissä projekti vaikuttaa olevan työläs tehtävä, johon on budjetoitava aikaa ja rahaa, kuten Heinolan ja Asikkalan esimerkit osoittavat, ja näyttää siltä, että projektin venyessä koko läpivienti voi olla uhattuna. Myös Hartolassa on ollut haasteita projektin läpiviennissä. Hartolan kunnanhallitus käsitteli (9.12.2019 § 245) kiinteistökartoituksen etenemistä, koska alkuperäisenä tavoitteena oli saada projekti valmiiksi 2017-2019 välisenä aikana, eikä tavoitteen täytyminen näyttänyt toteutuvan. Hankkeen menot olivat kolmessa vuodessa 288 447 euroa, ja kaikkiaan läpikäytyä oli 1115

kiinteistöä, joiden lisäksi tarkasteltavaa olisi ollut vielä noin 3000 kiinteistöllä. Päätöksessä on todettu, että kunnan omilla työntekijöillä suoritettu kiinteistökartoitustyö on vienyt paljon aikaa ja se on ollut kustannuksiltaan kallis. Työtä päätettiin jatkaa konsulttityönä.

Myös kiinteistötietojen päivittämisen yhteydessä mahdollisesti rekistereistä puuttuvia, tai luvattomia rakennuksia voi löytyä paljon. Esimerkiksi Sysmässä paikallistettiin 2 720 rakennusta, joista ei ollut rekistereissä tietoa (Perlacon Oy 2020, 4). Varsinkin henkilöstöltään pienen rakennusvalvonnan on syytä varautua jo ennakkoon tilanteeseen, jossa rekistereistä puuttuvia rakennuksia löytyy paljon ja esimerkiksi luoda yhtenäiset ja kaikille tasapuoliset linjaukset lupamenettelyjen varalle. Konneveden kunnan rakennusvalvonnassa on yksi rakennustarkastaja, joka tekee keskimäärin noin 150 lupapäätöstä vuosittain (Konneveden kunta. 2020b. Toimintakertomus). Rakennusvalvonnan ruuhkautuminen esimerkiksi Konnevedellä voi olla ilmeinen riski, mikäli lupa-asioita tulisi vireille esimerkiksi sata kappaletta enemmän, kuin keskimäärin vuosittain.

Suunnitelmallisuutta tarvitaan myös tiedottamisessa ja esimerkiksi Asikkalan ja Sysmän raportoinneissa mainitaan mm. saatekirjeiden lähettäminen kiinteistönomistajille, jossa projektista informoidaan. Riihimäki (2016) arvioi opinnäytetyössään Keuruun rakennuskannan inventoinnin hankkeessa kattavan ennakkotiedottamisen tuovan asiakastyytyvyyttä ja projektin tiedottamissuunnitelmat sisälsivät mm. lehdistötiedottamista, tiedotustilaisuuden, projektin omat internetsivut rakennustietojen kyselylomakkeineen ja mahdollisten maastokatselmusten osalta myös tienvarsitiedottamista. (Riihimäki, M 2016, 27, 33). Myös Laine (2020) kertoo opinnäytetyössään Hattulan kunnan projektissa viestinnän taitojen merkityksestä ja kuinka tärkeää on pystyä kertomaan ja kirjoittamaan projektista esimerkiksi kiinteistönomistajille, joilla ei ole ennakkotietoja kiinteistöverotuksesta, tai perusrekistereistä (Laine, A 2020, 47).

Asikkalan raportista käy ilmi, että kiinteistönomistajilla on ollut epäselvyyttä mm. kiinteistöverotuksen käytännöistä, rakennusvalvonnan roolista ja lupamenettelyistä, sekä omien kiinteistötietojen tarkasteluun suhtautuminen on ollut ajoittain passiivista. Raportissa todetaan, että kaikkien kuuluu saada halutessaan tietoa projektista viranomaisilta, ja ajankohtaista informaatiota on ollut jatkuvasti tarjolla paikalla rakennusvalvonnassa tai internetsivuilla. (Lavia-Kuitunen, S 2017). Yli-

vieskan projektisuunnitelmassa on myös ennakoitu ymmärrettävän, oikea-aikaisen ja hyvin perustellun tiedottamisen johtavan positiivisempaan suhtautumiseen projektia kohtaan, sekä tuovan jouhevuuutta sen toteutukseen (Ylivieskan kaupunki 2020).

3.3 Menetelmät kiinteistötietojen päivittämiseen

Kiinteistötietojen päivittämiseen ei ole olemassa yhtä ainoa mallia, mutta käytännön menetelmissä on kuitenkin eri kuntien projektien välillä havaittavissa tiettyjä yhtäläisyyksiä. Esimerkiksi Asikkalan (Lavia-Kuitunen, S 2017), Heinolan (Hahl, T 2016) ja Sysmän (Perlacon Oy 2020) projekteissa työn alkuvaiheessa on ryhdytty toimistotyönä vertailemaan keskenään olemassa olevia rakennusvalvonnan, perusrekistereiden ja verohallinnon kiinteistöverotietoja kiinteistökohtaisesti. Mm. Keuruun kaupungin (Riihimäki, M 2016, 12), Punkalaitumen ja Sastamalan (Pietilä, H 2016, 28, 41), Liedon (Hahto, M 2019, 17), Pyhäjoen (Ruotsalainen, O 2013, 30) ja Hattulan (Laine, A 2020, 11-13) projekteissa on toimittu samoin, eli projektin käynnistäminen toimistotyönä rekisteritietoja vertaamalla näyttää olevan käytetty tapa. Hahton (2019) mukaan Liedon projektissa rekisterien vertailussa käytettiin Excel-taulukointia ja rakennuksia yksilöivänä tietojä PRT (pysyvä rakennustunnus) on tärkeä, koska silloin rakennuksella on yleensä myös koordinaatit ja se voidaan paikantaa kartalta. Rakennukset, joilla ei ole PRT:tä on vaikea yksilöidä, sekä yhdistää toisiinsa eri rekistereistä ja näin ollen tietojen vertailu vaikeutuu. (Hahto, M 2019, 17, 20-21).

Hahlin (2016) mukaan Heinolan kiinteistöveroprojektissa rekisterien vertailutyötä toteutettiin jaotteleamalla kiinteistöjä rekisteritietojen perusteella eri kategorioihin listaamalla. Yksi joukko on kiinteistöt, joiden ominaisuustiedot ovat yhtenevät ja oikein väestötietojärjestelmän (VTJ), sekä verohallinnon rekistereissä. Toiseen joukkoon kuuluvat kiinteistöt, joiden ominaisuustiedot ovat oikein VTJ:n rekistereiden osalta, mutta eivät näy verohallinnon rekistereissä ollenkaan, tai niissä on korjattavaa. Kolmannen joukon muodostavat kiinteistöt, joiden ominaisuustiedot ovat verohallinnon rekisterissä oikein, mutta VTJ:n tiedot poikkeavat niistä. Neljäs joukko on rakennukset, jotka eivät näy missään rekistereissä. Näitä rakennuksia etsittiin ja listattiin mm. olemassa olevien karttojen ja ilmakuvien avulla. Rekisteritietojen ristitarkastelu on todettu poikkeavuuksien myötä sen verran vaikeaksi, että sitä suositellaan tehtävän tila, tai tontti ja niiden rakennukset erässään läpi. (Hahl, T 2016, 15-18).

Heinolan projektin mukaisella toimistotyöllä pyritään myös minimoimaan maastokäyntien määrää ja apuna käytetään mm. mahdollisimman uusia ilmakehu-aineistoja, sekä rakennusvalvonnan lupatietoja ja -materiaaleja. Erityisesti toimistotyötä helpottaa, mikäli käytössä on rakennusvalvonnan sähköinen arkisto. Kun toimistotyön keinoilla ei voida enää varmuudella osoittaa kiinteistötietoja oikeiksi, on aika siirtyä maastotyövaiheeseen keräämään lisätietoa. (Hahl, T 2016, 15,19).

Toisin kuin mm. Heinolan projektissa, Hartolan hankesuunnitelmassa on painotettu maastotyön merkitystä, koska rakennusten ominaisuustietojen ja pinta-alan varmentaminen on vaikeaa muilla tavoilla. Suunnitelmassa on myös mainittu, ettei tule liikaa keskittyä vain rakennuksiin, jotka puuttuvat rekistereistä vaan hankesuunnitelman mukaan tuloksekkainta on tarkastaa kaikkien rakennusten rekisteritiedot paikalla ja suorittaa myös pinta-alojen mittaukset, koska muuten jo olemassa olevat rekistereiden epäkohdat vain kulkeutuvat edelleen Verohallinnolle. (Fcg Oy 2021, 2).

Liedon projektissa painotus on enemmän toimistotyönä toteutettavassa rekisterivertailussa.

Hahto (2019, 25) kertoo, ettei lähtökohtaisesti jokaisella kiinteistöllä ole tarkoitus käydä, jos esimerkiksi rakennuslupatiedoilla voidaan varmentaa rekisteritietojen oikeellisuutta ja pinta-alamittaukset, sekä ominaisuustietojen kirjaus suoritetaan vain rakennuksille, joiden tietoja ei löydy rekistereistä. Rekistereistä puuttuvien rakennusten havainnoimiseen voidaan käyttää apuna Maanmittauslaitoksen Maastotietokanta-aineistoa (<https://www.maanmittauslaitos.fi/kartat-ja-paikkatieto/asiantuntevalle-kayttajalle/tuotekuvaukset/maastotietokanta-0>), joka sisältää mm. keilausaineistoa ja tällöin Maastotietokantakartalla voi näkyä rakennuksia myös vahvan puuston keskeltä (Hahto, M 2019, 17).

Ylivieskan hankesuunnitelmassa kiinteistötietojen päivitystyön toteutusta lähestytään mm. Liedon projektin tavoin. Rekistereiden tietoja verrataan toisiinsa kaupungin osa-alueilla kerrallaan ja apuna käytetään myös mm. olemassa olevia kiinteistötietojärjestelmän karttapalveluita kiinteistötietojen tarkastelussa. Mikäli kiinteistötietojen oikeellisuudesta ei voida varmistua, voidaan kiinteistönomistajia lähestyä kirjeitse, tai sähköisellä lomakkeella, jossa pyydetään lisätietoja rakennuksista ja niiden ominaisuuksista. Saatujen lisätietojen perusteella voidaan arvioida maastokatselmuksen tarvetta. Hankesuunnitelmassa arvioidaan kiinteistönomistajilta saatavan tiedon myös vähentävän maastokatselmusten tarvetta. (Ylivieskan kaupunki 2020, 4).

Hahl (2016, 15) kuvailee maastotyöprosessia työlääksi. Kiinteistöomistajia tiedotettiin käynneistä ennakkoon ja heitä lähestyttiin myös palautettavilla kiinteistötietolomakkeilla ja itse maastokäyntien suorittaminen vaatii myös suunnittelua, kun mm. tarkasteltavat paikat ja reitit on oltava etukäteen tiedossa ja mahdollisimman moni maastokäynti on hyvä ajoittaa kesäkaudelle, kun liikkuminen on helpompaa ja mm. tiestö kunnossa. Heinolan raportissa (Hahl, T 2016, 21) on mainittu, että maastossa rakennusten mittauksia suoritetaan pääasiassa lasermittarilla, jota voi käyttää yksi henkilö. Mittauskäynnillä tarkastellaan silmämääräisesti tilalla, tai tontilla olevia rakennuksia ja verrataan niitä olemassa oleviin rekisteritietoihin, ja mm. epäselvät tapaukset, tai kokonaan rekistereistä puuttuvien rakennusten pinta-alat mitataan. Asikkalan loppuraportissa arvioidaan yhden maastotyöntekijän käyvän keskustajamassa päivän aikana noin 20 tilalla, tai tontilla ja haja-asutusalueella vauhdin hidastuvan (Lavia-Kuitunen, S 2017, 9).

Ylivieskan hankesuunnitelmassa todetaan, että tieto maastokäynneistä annetaan kiinteistönomistajalle ennakkoon, että voi olla myös itse mukana käynnin aikaan. Jos kiinteistönomistaja ei ole mukana, käynnistä jää myös paikalle tiedote. Mittaaja tulee voida tunnistaa kunnan ko. projektin työntekijäksi ja hänellä on oltava mm. tunnistekortti mukanaan. Itse rakennusten kokonaisalan mittaaminen suoritetaan vain ulkoa käsin, eikä rakennusten sisällä ole tarkoitus käydä. Lasermittarin lisäksi voidaan käyttää GPS-mittausta sijainnin selvittämiseen. Mm. yli 5 m² kokoisten rekistereistä puuttuvien rakennusten tiedot listataan lisättäväksi VTJ:hin, josta myös Verohallinto voi ne poimia. Hankesuunnitelmassa on myös vedottu Maankäyttö- ja rakennuslain 183 §:ään tarkastusoikeudesta, mikäli kiinteistönomistaja estää mittaamisen. (Ylivieskan kaupunki 2020, 4). Tosin toimivallan käytössä on syytä olla tarkkana, koska ko. Maankäyttö- ja rakennuslain 183 §:n mukaan tarkastusoikeus on nimenomaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisella, eikä automaattisesti esimerkiksi kaikilla projektityöntekijöillä.

Sysmän projektin raportissa mainitaan, ettei pelkästään mm. ilmakuva-aineistien, tai Maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineiston perusteella voida määrittellä esimerkiksi rakennusten pinta-aloja tai käyttötarkoituksia, koska niistä voi tulkita herkästi rakennuksiksi mm. erilaisia tavaroita (Perlacon Oy 2020, 6). Myös Hartolan hankesuunnitelmassa nähdään mm. laserkeilausaineistoilla saatavat hyödyt melko vähäisiksi, koska esimerkiksi sillä ei saada luotettavaa tietoa rakennuksissa olevista kerroksista ja aineiston todenmukaisuuden varmistaminen käymättä paikalla ei ole mahdollista. (FCG Oy 2021, 3).

Vaikuttaa siltä, että kiinteistötietojen päivittäminen käytännön menetelmien osalta jakaantuu karkeasti kolmeen osioon. Ensin kiinteistötietoja vertaillaan toimistotyönä ristiin eri rekistereiden välillä tietyillä kunnan osa-alueilla kerrallaan, toisessa osiossa kiinteistötietoja täydennetään ja varmennetaan maastotöissä ja kolmannessa osiossa maastosta kerätyn tiedon avulla kiinteistötiedot päivitetään vastamaan todellista nykytilaa. Lopulta kunnasta toimitetaan päivitetty kiinteistötiedot eteenpäin.

Hartolan hankesuunnitelmassa on kuvattu käytäntöä päivitettyjen kiinteistötietojen toimituksesta kunnasta eteenpäin. Kunnan voi pyytää omalta rakennusvalvontarekisterin ohjelmistotoimittajalta päivitettyjen kiinteistötietojen listauksen massa-ajoa omaan rakennusvalvontarekisteriin, sekä VTJ:hin. Kunta toimittaa päivitettyjen kiinteistötietojen osalta sähköisen, liitteen 2 mukaisen poimintapyyntölomakkeen Digi- ja väestötietovirastolle, joka poimii tiedot VTJ:stä mm. pysyvän rakennustunnuksen perusteella ja välittää ne Verohallinnolle kiinteistötietokantaan. (FCG Oy 2021, 2). Verohallinto huomioi päivitetty kiinteistötiedot mm. kiinteistöverotuspäätösten muodostamisessa.

Hahl (2016, 18) mainitsee, että kunta voi itse määritellä kiinteistötietojen päivittämisprojektissään tason ja tavoitteet työn laajuudelle, eli keskitytäänkö esimerkiksi pelkästään kiinteistöverotuksen kannalta merkittäviin kiinteistötietoihin ja rakennuksiin. Myös Hartolan hankesuunnitelmassa kerrotaan, että jo työn alussa määritetään päivitettävien kiinteistötietojen laajuutta ja listauksen kattavuutta, jolla tiedot toimitetaan kunnasta eteenpäin. Hankesuunnitelmassa on nostettu esiin, että mm. kiinteistöverottamisen vuoksi suositellaan tarkasteltavan mm. kiinteistörekisteritunnus, pysyvä rakennustunnus (PRT), valmistumisvuosi, käyttötarkoitus, kokonais- ja kerrosalat, tilavuus-tieto, kerroslukujen lukumäärä, varustelutaso (sähkö, vesi- ja viemärointi, lämmitysjärjestelmä ym.), sekä koordinaatti- ja osoitetiedot. (FCG Oy 2021, 2).

Hahlin (2016, 23) mukaan Heinolan projektissa rekistereiden toistuvien puutos oli, ettei rakennuksen tietoja löytynyt rekistereistä lainkaan. Heinolan projektissa rekistereistä puuttui kaikkiaan noin 10 000 rakennusta ja rekistereistä puuttuneista rakennuksista 82 % oli käyttötarkoitukseltaan talousrakennuksia. Muita yleisiä puutteita rekistereissä ovat mm. kokonaisala-, kerrosala- ja tilavuus-tietojen puuttuminen, sekä väärä käyttötarkoitusluokitus. (Hahl, T 2016, 23-23). Asikkalan loppuraportissa todetaan projektin aikana tulleen ilmi yhteensä 7 897 rakennusta, joiden tietoja

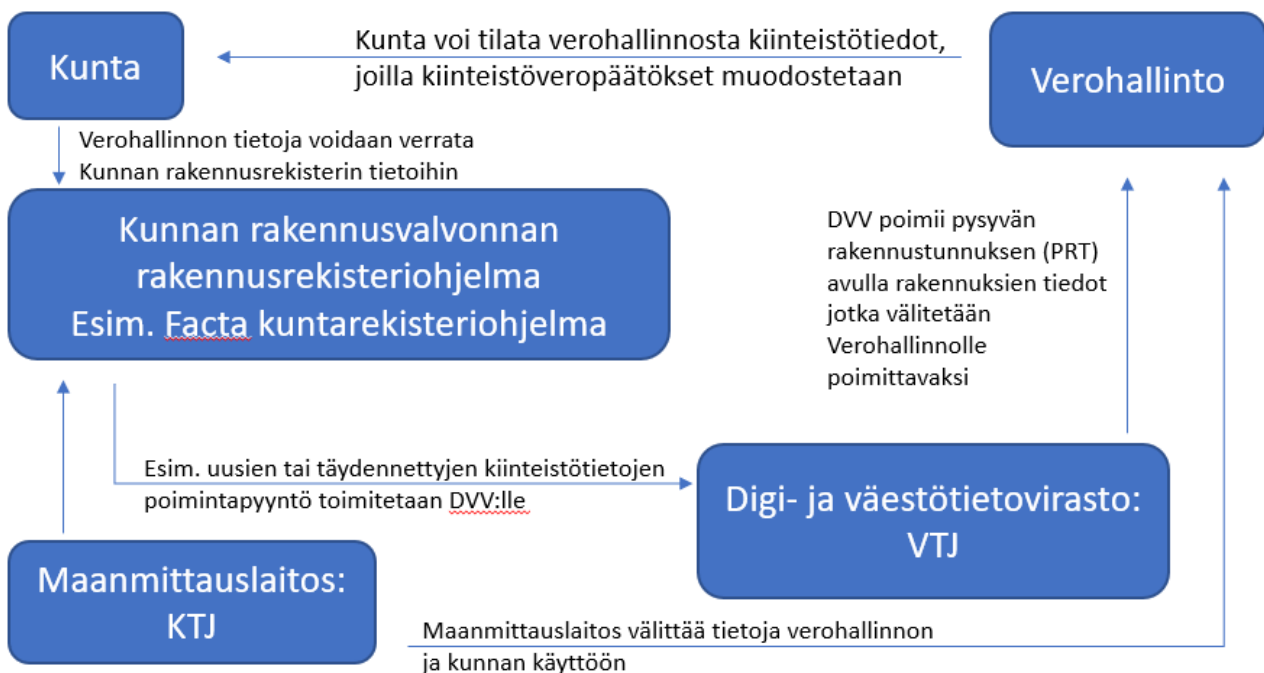
päivitettiin ja näistä 6 289 rakennukselle luotiin yksilöivä pysyvä rakennustunnus (Lavia-Kuitunen, S 2017, 17). Sysmän projektissa rekistereihin lisättiin 2 720 rakennusta ja lisäksi tietoja päivitettiin 1 416 rekistereistä jo löytyvän rakennuksen osalta (Perlacon Oy 2020, 3-4).

Sysmän raportissa mainitaan, että rakennuksen lisääminen rekistereihin ei tee siitä automaattisesti luvallista, vaan sen oleminen tietoineen vain todetaan ja lupamenettely tapahtuu erikseen (Perlacon Oy 2020, 4). Hahl (2016, 18) toteaa, että rakennusvalvonnassa tulee miettiä menettelytavat projektissa ilmenneiden uusien rakennusten luvittamiselle, sekä rakennushankkeille, joiden luvan voimassaoloaika on päättynyt ja loppukatselmus on jäänyt tekemättä. Esimerkiksi Heinolassa mm. maastokäynneillä ilmenneet luvattomat hankkeet annettiin tiedoksi rakennusvalvontaan, jos ne olivat toteutettu vuoden 1997 kuntaliitoksen jälkeen ja lupamenettelyssä huomioitiin myös vanhempien rakennusjärjestyksien määräykset. Loppukatselmoimattomille hankkeille suoritettiin tarvittavat katselmukset, jolloin ne saatiin merkattua rekistereihin valmistuneeksi. (Hahl, T 2016, 21). Maastotyössä mm. luvattomien, tai rekistereistä puuttuvien rakennusten valokuvaaminen on kannattavaa ja voi olla apuna myös myöhemmin rakennusvalvonnan lupamenettelyssä (FCG Oy 2021, 3).

Vaikuttaa siltä, että kiinteistötietojen päivittämissä projektin yhteydessä on tärkeää luoda rakennusvalvontaan mm. selkeät ja kaikille tasapuoliset menettelytavat luvattomien rakennusten varalle. Asikkalan projektin raportissa todetaan kiinteistönomistajien olleen usein epä tietoisia, että millaisissa tilanteissa tulee asioida verohallinnon, tai rakennusvalvonnan kanssa ja esimerkiksi lupamenettelyistä esitettiin usein kysymyksiä (Lavia-Kuitunen, S 2017, 21). Etelä-Suomen Sanomat lehtijutussa Asikkalan rakennuskannan selvitysprojektista rakennustarkastaja Tapio Tonterin mukaan on yleistä, että kiinteistönomistaja kertoo rakentaneensa rakennuksen rakennustarkastajan suullisesti antamalla luvalla. Tonteri toteaa samassa lehtijutussa myös, ettei suullista lupaa voi pitää hyväksyttävänä ja tasapuolisen kohtelun vuoksi säännöt ovat kaikille samat. (Larkio, S. 2018. Rakennuslupaa voidaan vaatia jopa saunasta, joka on jo 15 vuotta vanha. Etelä-Suomen Sanomat). Aiemmin kappaleessa 3.1.4 Rakennusvalvonta on kerrottu mm. suullisista luvista, vanhoista rakennuksista, sekä hallintopakosta.

Lupamenettelyn läpikäyvien rakennuksien tiedot päätyvät rakennusvalvonnan kautta rekistereihin samoin, kuten esimerkiksi uudisrakennuksien tiedot (Perlacon Oy 2020, 7). Hartolan hankesuunnitelmassa on huomioitu, että kiinteistötietojen vienti VTJ:hin tapahtuu yhdessä kunnan ja kunnan rekisteriohjelmiston toimittajan kanssa ja esimerkiksi olemassa olevien rakennusten tietojen päivittäminen vaatii vain päivitettyjen aineistojen lähettämisen, mutta kokonaan uusille rakennuksille tulee hankkia pysyvät rakennustunnukset VTJ-tilauslistauksena. (FCG Oy 2021, 5). Tarkalleen ottaen oikeus kiinteistötietojen muokkauksiin, rakennusten lisäämiseen kunnan rekistereihin, tai kiinteistötietojen eteenpäin toimittamiseen on lopulta vain kunnan rakennusvalvontaviranomaisella. Esimerkiksi Sysmän projektissa päivitettyjen kiinteistötietojen listaukset hyväksytettiin rakennusvalvonnassa ennen toimittamista eteenpäin (Perlacon Oy 2020, 7).

Kiinteistötietoja voi päivittää rekistereihin ympäri vuoden, mutta Verohallinto tekee omat päivityksensä vasta, kun kunta on tehnyt DVV:lle poimintapyynnön, jonka mukaisesti DVV poimii Verohallinnolle päivitettyt kohteet (Perlacon Oy 2020, 8). Verohallinto tiedottaa omista aikatauluistaan, mutta tavallisesti vuoden loppuun mennessä toimitetun poimintapyynnön mukaiset päivitykset huomioidaan seuraavan vuoden kiinteistöveropäätöksissä, jotka toimitetaan verovelvollisille yleensä maaliskuussa. Kuviossa 4 on havainnollistettu kiinteistötietojen siirtoa poimintapyynnön mukaisesti.

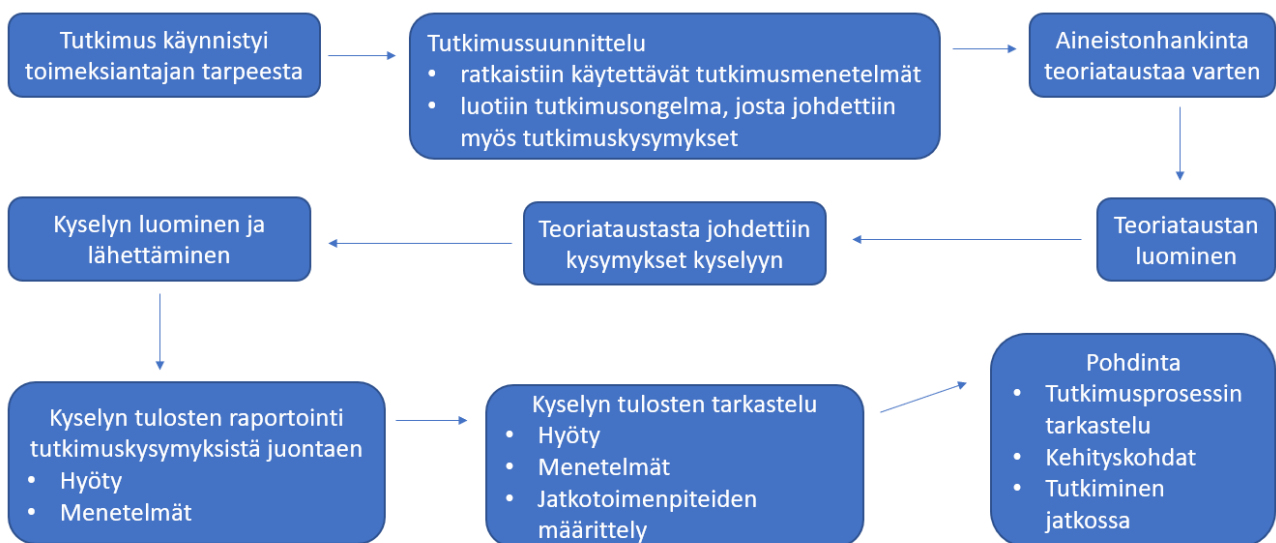


Kuvio 4. Kiinteistötietojen siirtyminen poimintapyyntön mukaisesti (KTI Kiinteistötieto Oy. 2020. Helsingin kaupungin kiinteistötietojen laatu ja kehittämistarpeet. Esiselvitys. Kuva 2. Kiinteistötieto ja ulkopuoliset toimijat. Muokattu)

4 Kysely 2000-4000 asukkaan kunnille

4.1 Toteutus

Tutkimusasetelma on käyty läpi kappaleessa 2. Keskeinen tutkimusongelma on kannattaako Konneveden kunnan lähteä päivittämään kiinteistötietoja ja tutkimusongelmasta on johdettu tutkimuskysymykset: ”Mitä hyötyä Konneveden kunnalle on kiinteistötietojen päivittämisestä?” ja ”Miten Konneveden kunta voi päivittää kiinteistötietoja?”. Teoriatiedolla on avattu mm. syitä kiinteistötietojen päivittämiselle, olemassa olevia rekistereitä ja niiden kytkeytymistä toisiinsa, sekä kiinteistötietojen päivittämisen käytännön menetelmiä. Pelkästään olemassa olevan teoriatiedon avulla tutkimusongelman ratkaiseminen ei ole kuitenkaan luotettavaa, koska esimerkiksi Konneveden kunnan kannalta vertailukelpoista, sekä soveltuvaa aineistoa on melko vähän saatavilla, siksi aineistoa kerättiin lisää 2000-4000 asukkaan kunnille suunnatulla kyselyllä. Kuviossa 5 on esitetty tutkimusprosessi kokonaisuudessaan.



Kuvio 5. Tutkimusprosessi

Taanila (2019d, 21) ohjeistaa pohtimaan, kuinka esitetyt kysymykset palvelevat tutkimusongelmaa ja -kysymyksiä. Vastaaminen on prosessi, jossa kysymys luetaan, se ymmärretään, siihen mietitään vastausta ja lopulta vastataan. Vastaamisprosessin pohtiminen auttaa jäsentelemään kysymyksiä, että vastaaminen olisi sujuvampaa. (Taanila, A 2019d, 21). Kysely osoitettiin pääasiassa kuntien

rakennusvalvonnan työntekijöille ja kysymyksistä pyrittiin laatimaan mahdollisimman lyhyitä ja selkeitä, vaikka vastaajien lähtötietojen aihealueen ympäriltä voi olettaa olevan hyvällä tasolla. 2000-4000 asukkaan kuntia on 70 kappaletta, mikä on otoksena melko pieni ja alhainen vastaamisprosentti on ilmeinen riski. Kyselyssä esitetään vastaajalle maksimissaan 15 kysymystä, joissa on painostettu mm. vastaamisen jouhevuuteen ja vastaajan mielenkiinnon säilyttämiseen aiheessa, ettei koko kyselyyn vastaaminen jää kiinni esimerkiksi vaikeasti ymmärrettävästä tai liian pitkästä kyselystä.

Kysely luotiin Webropol -kysely- ja raportointityökalulla ja sitä pilotoitiin erään toisen kunnan rakennusvalvonnan työntekijöiden toimesta. Testauksen ja kommentointien jälkeen kyselyt lähetettiin Webropolin kautta sähköpostikyselynä pääasiassa kuntien rakennustarkastajille, joiden sähköpostiosoitteet poimittiin kuntien verkkosivuilta. Kyselyt lähetettiin 2.3.2022 ja kyselyyn vastaamisesta lähetettiin muistutus 14.3.2022 ja vastausaika päättyi 19.3.2022. Liitteenä 3 saatekirje ja kysely 2000-4000 asukkaan kunnille.

4.2 Kysymykset

Kyselyssä ensimmäinen kysymys ”Onko kunnassanne toteutettu, meneillään, tai tulossa kiinteistötietojen päivittämissuunnitelmaa?” määrittää jatkokysymyksiä. Jos vastaaja vastaa ”Ei ole toteutettu, tai suunnitteilla” niin hänet ohjataan vastaamaan seuraavaksi toiseen kysymykseen ”Mitkä syyt vaikuttavat siihen, ettei kiinteistötietojen päivittämissuunnitelmaa ole toteutettu, tai suunnitteilla kunnassanne?”, johon vastataan avoimesti ja kysely päättyy tähän. Mikäli vastataan ”Suunnitteilla” niin vastaaja ohjataan vastaamaan kysymyksiin numero 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16 ja 17. Vastausvaihtoehdot ”Meneillään” ja ”On toteutettu” ohjaavat vastaamaan kysymyksiin numero 3-17.

Kysymyksessä 3 ”Mitkä syyt vaikuttivat/vaikuttavat projektin käynnistämiseen?” selvitetään perusteita hankkeen aloittamiselle ja vastausvaihtoehtoina varsinkin ”Havaittu virheitä rekistereissä”, ”Mahdollinen kiinteistöverotulojen kasvu”, ”Verovelvollisten tasavertaisuuden lisääminen” ja ”Verovelvollisten oikeusturvan parantaminen” ovat nousseet teoriataustalla esiin. ”Muut syyt” vaihtoehtoon voi vastata vapaasti, minkä myötä on mahdollista löytyä uusia näkökulmia projektin aloittamiselle.

Projektin toteutuksen mallista on kysytty kysymyksessä 4. Tarkoitus on saada selvyttä missä määrin projektiin lähteneet kunnat ovat päätyneet toteutukseen omana työnä, tai ostopalveluna, eli kyse on mm. projektinjohdosta ja resursoinnista. Esimerkiksi Konneveden kunnan rakennusvalvonnassa on yksi työntekijä ja on oleellista ratkaista toteutustapa jo aikaisessa vaiheessa, mikäli työhön ollaan ryhtymässä.

Projektin suunnitellusta aikataulusta ja sen toteumasta on kysytty kysymyksissä 5 ja 6. Kysymyksen 5: ” Kuinka paljon aikaa projektin toteuttamiselle on suunniteltu?” vastausvaihtoehdoissa on laaja skaala yhdestä viiteen vuotta, sekä lisäksi avoin vastausvaihtoehto. Kysymyksellä 6: ” Toteutuiko projekti (tai onko parhaillaan toteutumassa) suunnitellussa aikataulussa?” haetaan vastauksia suunnitelman ja toteuman suhteeseen. Teoriataustan perusteella vaikuttaa siltä, että projektit voivat venyä ja suunnitellun ajan, sekä toteuman suhde on hyödyllistä tietoa, kun arvioidaan, tai suunnitellaan esimerkiksi projektin kokonaiskustannuksia.

Projektin ajankäytön ohella oleellista tietoa on myös kokonaiskustannukset, joista on kysytty 7. kysymyksessä: ” Kuinka paljon rahaa koko projektin toteuttamiselle varattiin/on varattu?”, sekä kysymyksessä 8: ” Toteutuiko projekti (tai onko parhaillaan toteutumassa) suunnitellussa budjetissa?”. Kysymyksen 7 vastausvaihtoehtojen luominen oli haastavaa, koska suuntaa antavia tietoja oli vähän. Muutamien projektien kokonaiskustannuksia on käsitelty kappaleessa 3.2 Kiinteistötietojen päivittäminen ja näiden summien pohjalta päädyttiin vastausvaihtoehdoissa 50 000 euron porrastukseen. Vastausvaihtoehtojen skaala on kaikkiaan melko laaja, jolloin myös avoimen vastausvaihtoehdon painoarvo lisääntyy, kun vastaajilta odotetaan täsmällisiä vastauksia. Kysymyksellä 8 pyritään saamaan tietoa kustannusten suunnitelman ja toteuman suhteesta, mikä voi kertoa mm. projektin kulujen muodostumisen hallittavuudesta ja yllätyksellisyydestä.

Kysymysten 9: ” Kuinka paljon tiloja ja tontteja kunnassanne kaikkiaan on (arvio, ellei täsmällistä tietoa ole saatavilla)” ja 10: ” Kuinka paljon kunnassanne on kaikkiaan rakennuksia (arvio, ellei täsmällistä tietoa ole saatavilla)” tavoite on parantaa vertailukelpoisuuden luotettavuutta, kun saadaan havaintoja muiden kuntien tilojen ja tonttien, sekä rakennusten lukumääristä (Konnevedellä on noin 4100 tilaa ja tonttia, sekä noin 5600 rakennusta). Nämä ovat oleellisia kysymyksiä, mutta niiden vapaaehtoinen ja avoin vastaustapa on riskialtis, koska tieto on todennäköisesti haettava rekistereistä, jolloin vastaaja voi jättää vastaamatta koko kysymyksen.

Projektissa käytettävistä menetelmistä kysytään kysymyksessä 11: ”Projektin toteutuksessa käytettiin/käytetään (voi valita useamman vaihtoehdon)”. Vastausvaihtoehdot mukailevat esimerkiksi kappaleessa: ”3.3 Menetelmät kiinteistötietojen päivittämiseen” esiintyneitä menetelmiä, joita voi myös tarkentaa omalla avoimella vastauksella. Kysymyksen tavoitteena on saada selvyyttä, kuinka laajasti vastausvaihtoehtojen mukaiset menetelmät ovat käytössä ja lisäksi avoimella vastausvaihtoehdolla: ”Joitain muita keinoja, mitä” toivotaan nousevan esiin myös uusia menetelmävaihtoehtoja.

Kappaleessa: ”3.3 Menetelmät kiinteistötietojen päivittämiseen” on käsitelty myös mm. projektin kattavuutta. Hahlin (2016, 18) mukaan kunnat voivat määritellä kiinteistötietojen päivittämissuunnitelmissaan tason ja tavoitteet työn laajuudelle, eli keskitytäänkö esimerkiksi pelkästään kiinteistöverotuksen kannalta merkittäviin kiinteistötietoihin ja rakennuksiin. Kysymyksellä 12: ”Projektissa tarkasteltiin/tarkastellaan (voit valita useamman vaihtoehdon)” haetaan vastauksia projektin laajuuteen ja kattavuuteen. Kiinteistötietojen päivittämissuunnitelmat vaikuttavat keskittyvän rakennustietojen tarkasteluihin ja vastausvaihtoehtona ”maapohjien tiedot” on kiinnostava, koska niiden tarkastelu on vähällä huomiolla esimerkiksi Asikkalan (Lavia-Kuitunen, S 2017), Heinolan (Hahl, T 2016) ja Sysmän (Perlacon 2020) raporteissa, tai Ylivieskan (Ylivieskan kaupunki 2020) ja Hartolan (FCG Oy 2021) hankesuunnitelmissa.

Kappaleessa: ”3.2 Kiinteistötietojen päivittäminen” on käsitelty kiinteistötietojen päivittämissuunnitelman vaikutuksia kiinteistöverotuloihin. Kysymyksessä 13: ”Millaisia vaikutuksia projektilla oli/näyttää olevan kiinteistöverokertymään?” pyritään saamaan vastauksia vaikuttavuudesta. Vastausvaihtoehdoissa on myös huomioitu, että kiinteistöverotulot voisivat myös laskea kiinteistötietojen päivittämisen myötä. Kysymystä voidaan pitää oleellisena, kun mietitään esimerkiksi projektin kannattavuutta ja hyötysuhdetta. Projektin kustannuksien voidaan ajatella maksavan itsensä takaisin, mikäli kiinteistöverotulojen määrä lisääntyy, eikä lisäys rajoitu vain yhteen vuoteen, vaan jatkuu myös tulevana verovuosina.

Projektin myötä voidaan olettaa löytyvän rakennuksia, jotka eivät näy rekistereissä, kuten esimerkiksi Sysmässä näitä rakennuksia löytyi 2 720 kappaletta (Perlacon Oy 2020, 4). Kysymyksellä 14: ”Kuinka paljon projektin aikana löytyi rakennuksia, jotka eivät näy missään rekisterissä?” haetaan

laajempaa vertailupohjaa, kuinka suureen rekistereistä puuttuvien rakennusten määrään projektissa tulee varautua, mikä vaikuttaa mm. rakennusvalvonnan toimivuuteen ja pahimmassa tapauksessa sen toiminta ruuhkautuu. Tämä tulee huomioida mm. projektin resursoinnin suunnittelussa aikaisessa vaiheessa.

Kysymyksellä 15: ” Miten suhtauduttiin/suhtaudutaan rakennuksiin, jotka eivät näy rekistereissä?” pyritään selvittämään suhtautumista lupakäsittelyyn, eli otetaanko lähtökohtaisesti kaikki rakennukset lupamenettelyn kautta tarkasteluun, vai onko tietyt rakennukset rajattu lupamenettelyn ulkopuolelle. Huomioitavaa on, että kuntien rakennusjärjestykset ovat keskenään erilaisia ja niiden päivityshistorian vuoksi nykyiset määräykset voivat poiketa esimerkiksi 20 vuoden takaisesta rakennusjärjestyksestä. Rakennus voi siis puuttua rekistereistä, mutta se ei ole välttämättä luvaton. Rakennusvalvonnassa voi olla syytä varautua projektiin esimerkiksi luomalla linjauksia lupamenettelyyn, mitkä ovat mm. yhtenäiset ja tasapuoliset kaikille ja vastauksista toivotaan löytyvän tähän näkökulmia. Vastausvaihtoehdoissa on tiedusteltu myös rakennusten tietojen välittämisestä eteenpäin aina Verohallinnon poimittavaksi. Vastausvaihtoehdoissa: ” Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista” ja ” Vain osa rakennuksista välitettiin/välitetään Verohallinnon poimittavaksi” on mahdollisuus lisäksi perustella vastausta avoimesti, mikä vaatii vastaajalta paneutumista. Riskinä on, että perustelukohdat jäävät vastaajalta usein tyhjäksi, mutta yksikin vastaus voi tuoda esiin arvokkaan havainnon.

Kysymyksen 16: ” Onko projektista saatavilla dokumentteja? (esim. hankesuunnitelma, raportointia ym.)” vastausvaihtoehdot asetettiin suoraviivaisesti muotoon: ”kyllä” tai ”ei”, vaikka esimerkiksi Taanilan (2019c) mukaan tätä tapaa ei juuri tulisi käyttää, koska kysymyksen voi käsittää liian yleisellä ja monella tasolla, mikä vaikuttaa mm. luotettavuuteen epäedullisesti. Vastauksista odotetaan suuntaviivoja sille, kuinka paljon aineistoa aiheesta voi olla kunnissa olemassa, jos esimerkiksi tietoutta haluaa vielä lisätä tiedustelemalla muista kunnista.

Viimeisellä kysymyksellä 17: ” Vapaat kommentit (esim. mitä projektissa tulee erityisesti huomioida, yllättikö jokin, mikä onnistui ym.)” tavoitellaan avoimella vastaustavalla niitä vastauksia, jotka vastaaja mielellään olisi halunnut johonkin antaa, mutta ei välttämättä saanut siihen sopivaa mahdollisuutta. Vastauksille, tai niiden sisällölle ei ole varsinaisesti odotusarvoa, mutta myös tässä kohtaa yksikin vastaus voi johdattaa uuden tietouden äärelle.

Kyselyn kysymykset 3, 6, 8, 9, 10, 13, 14 ja 17 käsittelevät kiinteistötietojen päivittämisprojektin kannattavuutta ja hyötyä. Kysymyksillä pyritään löytämään vastauksia tutkimuskysymykseen: ”Mitä hyötyä Konneveden kunnalle on kiinteistötietojen päivittämisestä?”. Kysymykset 4, 5, 7, 11, 12, 15, 16 ja 17 käsittelevät toteuttamismenetelmiä ja niillä tavoitellaan vastauksia, jotka antavat ratkaisuja tutkimuskysymykseen: ”Miten Konneveden kunta voi päivittää kiinteistötietoja?”. Tutkimuskysymyksiin vastausten löytäminen auttaa itse tutkimusongelman pohtimisessa, eli voidaan punnita, että kannattaako Konneveden kunnan ryhtyä päivittämään kiinteistötietoja.

5 Kyselytutkimuksen tulokset

5.1 Tulosten raportointi

Tulosten raportoinnissa tuodaan esiin aineistosta havaittavat tiedot mahdollisimman kuvaavalla tavalla ja tutkimusote huomioiden. Tulosten alaotsikot voidaan juontaa tutkimuskysymyksistä, koska tulokset pyrkivät vastaamaan niihin. (Kananen, J 2019, 44). Liitteen 4 mukainen kyselyn vastausraportti on luotu Webropolilla ja se sisältää kuvaajia, taulukoita, sekä kaikki annetut avoimet vastaukset. Tuloksia käsitellään yleisellä tasolla, sekä tutkimuskysymyksistä johdetuissa kappaleissa ”Kannattavuutta ja hyötyä kuvaavat kysymykset” ja ”Menetelmiä kuvaavat kysymykset”.

Kysely lähetettiin 70 kuntaan ja vastauksia tuli kaikkiaan 32, jolloin vastausprosentiksi muodostui n. 46 %. Tutkimusta voidaan pitää luotettavana. Kyselyllä saatiin kerättyä laadukas aineisto, kun se osoitettiin pääasiassa kuntien rakennusvalvonnoille, eli oletettavasti suoraan aihealueen asiantuntijoille. Kyselyyn vastattiin ahkerasti ja vastausprosenttia voidaan pitää korkeana, eli tutkimus edustaa siis hyvin 2000-4000 asukkaan kuntia. Tuloksista kokonaisuudessaan on myös havaittavissa, että kysymykset on ymmärretty ja aineisto on kaikkiaan käyttökelpoista. Tutkimuksessa on edetty kappaleessa 2.6 Eettisyys mainittujen tavoitteiden mukaisesti ja mm. kyselyvastauksissa ei ole käsitelty henkilötietoja, eikä tuloksissa tuoda esiin esimerkiksi vastaajien tietoja.

Vastaajista 6 kappaletta (18,7 %) on vastannut ensimmäiseen kysymykseen, että kiinteistötietojen päivittämisprojekti on jo toteutettu kunnassa, jossa hän työskentelee. Kyseisen vastausvaihtoehdon avoimeen vastaukseen on vastattu toteutusajankohtia, joista mm. aikaisin on toteutettu vuonna 1999-2000, joka on samalla lyhyin projekti yhdessä vastauksen 2019-2020 kanssa, kun taas pisin toteutusajankohta on 2000-2009. Vastauksissa ei ilmene yhtään vuoden mittaista projektia. 10 vastaajan (31,3 %) mukaan päivittämisprojekti on meneillään. Projektin aloittamisajankohdan on vastannut avoimesti 9 vastaajaa, joista kolme on ilmoittanut aloitusajankohdaksi vuoden 2021, yksi vuoden 2020, kaksi vuoden 2019, yksi vuoden 2018 ja yksi vuoden 2014. Yhden vastauksen mukaan projekti aloitettiin, kun pysyvä rakennustunnus otettiin käyttöön ja tämä tapahtui vuonna 2014 (Suomen virallinen tilasto (SVT). N.d. Rakennus- ja asuntotuotanto. Viitattu 8.1.2022. Verkkajulkaisu. https://www.stat.fi/til/ras/ras_2014-10-09_uut_001_fi.html). Kolmen vastaajan mukaan

projekti on suunnitteilla ja kaksi vastaaja on täsmentänyt avoimella vastauksella aloitusajankohdaksi vuoden 2023 ja yksi vuoden 2024. 13 vastaajaa (40,6 %) vastasi, ettei projektia ole toteutettu, eikä sitä ole suunnitteilla.

13 vastaajaa, jotka vastasivat ensimmäiseen kysymykseen, ettei projektia ole toteutettu, eikä sitä ole suunnitteilla, ohjattiin vastaamaan kysymykseen 2, jossa kysyttiin syitä siihen, miksei projektia ole toteutettu, tai suunnitteilla. Kaikki 13 vastaajaa vastasivat avoimella vastauksella kysymykseen ja annetuista vastauksista seitsemässä mainittiin resurssipula, kahdessa vastauksessa todettiin hyötysuhteen olevan vähäinen, yhden vastaajan mukaan kiinteistötiedot ovat ajan tasalla, yksi vastaaja kertoo panostuksen olevan sähköisessä arkistoinnissa, yksi vastaaja näkee projektin isona ja työläänä, sekä myös poliittisen ohjauksen jarruttavan työtä, ja yksi vastaaja ei osaa sanoa.

5.2 Kannattavuutta ja hyötyä kuvaavat kysymykset

Kyselyn kysymykset 3, 6, 8, 9, 10, 13, 14 ja 17 käsittelevät kiinteistötietojen päivittämissuunnitelman kannattavuutta ja hyötyä. Kysymyksillä pyritään löytämään vastauksia tutkimuskysymykseen: ”Mitä hyötyä Konneveden kunnalle on kiinteistötietojen päivittämisestä?”. Kysymyksessä 3 kysyttiin syitä projektin käynnistymiseen. Monivalintakysymykseen vastasi 19 vastaajaa, jotka valitsivat seitsemästä vastausvaihtoehdosta yhteensä 68 vastausta, joka on keskimäärin 3-4 kappaletta vastaajaa kohden. ”Havaittu virheitä rekistereissä” oli suosituin vastaus 17 kappaletta (89,5 %), ”Mahdollinen kiinteistöverotulojen kasvu” vastattiin 15 kertaa (79 %), ”Verovelvollisten tasavertaisuuden lisääminen” valittiin 14 kertaa (73,7 %), ”Verovelvollisen oikeusturvan parantaminen” sai 11 kappaletta vastauksia (57,9 %), ”Poliittinen/kunnanjohtajan tahtotila” vastattiin 7 kertaa (36,6 %), ”Jonkun muun kunnan esimerkki” sai 2 vastausta (10,5 %) ja vaihtoehto ”Muut syyt, mitkä” vastattiin 2 kertaa (10,5 %). Avoimia vastauksia annettiin kaksi kappaletta: ”Rakennusrekisteriin tulevat muutokset” ja ”Osoiterekisterin päivitys”.

Kysymyksessä 6 kysyttiin projektin toteutumisesta suunnitellussa aikataulussa ja kysymykseen annettiin vastauksensa 15 vastaajaa, joista 9 (60 %) vastasi projektin toteutuneen suunnitellussa aikataulussa. Kukaan ei vastannut, että projekti olisi toteutunut suunniteltua aikataulua nopeammin. Vastausvaihtoehto ”Projekti toteutui/näyttää toteutuvan suunniteltua aikataulua hitaammin. Kuinka paljon hitaammin” vastattiin 6 kertaa (40 %) ja avoimia vastauksia annettiin myös 6 kappaletta: ”Todennäköisesti tästä tulee jatkuva prosessi, jolloin korjauksia tehdään hakemusten perusteella”,

”Jäi myös kesken”, ” Aloitus mennyt hitaammin ja korjaustarpeen suuruus yllätti”, ” 3 vuotta. Vä-
lissä pitkiä jaksoja kun työ ei edennyt ollenkaan”, ”4v” ja ”2025”.

Kysymys 8 käsitteli projektin toteutumista suunnitellussa budjetissa. Kysymykseen vastasi 15 vastaajaa, joista 13 vastasi projektin toteutuneen suunnitellussa aikataulussa. Vastausvaihtoehtoa ”Projekti toteutui/näyttää toteutuvan selvästi alle suunnitellun budjetin. Kuinka paljon alitusta tuli/näyttää tulevan” ei vastattu kertaakaan. Vastausvaihtoehto ” Projekti toteutui/näyttää toteutuvan ylittäen suunnitellun budjetin. Kuinka paljon ylitystä tuli/näyttää tulevan” vastattiin 2 kertaa ja vastauksia täydennettiin kahdella avoimella vastauksella: ”10 000 euroa” ja ”Ei vielä tiedossa”.

Kysymyksessä 9 kysyttiin tilojen ja tonttien määrää. Avoimia vastauksia annettiin 16: ”Kuivan maan tonteista ei tarkkaa tietoa, ehkä noin 7000 kpl. Rantaan rajoittuvia tontteja noin 3210 kpl ja lisää kaavoitetaan”, ”En ehdi nyt etsimään tietoa, arvio 10 000”, ”8681”, ”n. 8000”, ”n. 7500”, ”5037”, ”4968”, ”Kiinteistöjä 4054”, ”n. 3600”, ”n. 3500”, ”3000”, ”2400”, ”2000” vastattiin kaksi kertaa, ”500” ja ”Useita satoja”. Tulokset eivät ole täsmällisiä ja vastaajalta on pyydetty arviota, ellei täsmällistä tietoa ole saatavilla. Kysymykseen on jättänyt vastaamatta 3 vastaajaa.

Kysymyksessä 10 kysyttiin rakennusten määrää. Avoimia vastauksia annettiin 18: ”20 - 25 000”, ”n. 16 000”, ”n. 15 000”, ”Noin 11 650 kpl, jotka ovat rekisterissä ja lisää tulee”, ”10 000 kpl”, ”9856”, ”8500”, ”n. 8000”, ”7500”, ”n. 6000” vastattiin kaksi kertaa, ”5618”, ”n. 5400 rakennusta”, ”5000”, ”n. 4000 kunnan rekisterin mukaan (selvitystyö vielä kesken)”, ”3800”, ”3500” ja ”tuhansia”. Tulokset eivät ole täsmällisiä ja vastaajalta on pyydetty arviota, ellei täsmällistä tietoa ole saatavilla. Yksi vastaaja jätti kysymykseen vastaamatta.

Kysymys 13 käsitteli projektin vaikutuksia kiinteistöverokertymään ja vastaajia oli 14, joista 4 vastasi (28.5 %) vastausvaihtoehdon ”Kiinteistöverotulojen kasvu 0-25 000 e”, ja vastausvaihtoehdot: ”Kiinteistöverotulojen kasvu 25 000 e – 50 000 e”, ”Kiinteistöverotulojen kasvu 50 000 e – 75 000 e” ja ”Kiinteistöverotulojen kasvu 75 000 – 100 000 e” saivat kaikki 2 vastausta (14.3 %). Vastausvaihtoehtoja ”Kiinteistöverotulojen kasvu 100 000 e – 125 000 e” ja ”Kiinteistöverotulojen kasvu 125 000 e – 150 000 e” ja ”Kiinteistöverotulojen lasku, kuinka paljon” ei vastattu kertaakaan. Vastausvaihtoehto ”Muu vastaus” vastattiin 4 kertaa (14.3 %) ja sitä täydennettiin neljällä avoimella

vastauksella: ”Tämän hetken tavoitteena ei ole verokertymän kasvattaminen, mutta todennäköisesti aiheuttaa myös siihen muutoksia”, ”Kiinteistöverotulojen kasva ???€”, ”Ei tietoa” ja ”Ei vielä tiedossa, koska tietojen korjaus verottajan kanssa ei ole läpihuuto juttu”.

Kysymyksessä 14 kysyttiin projektin aikana löytyneiden rakennusten määrää, jotka eivät näy rekistereissä. Kysymykseen vastasi 14 vastaajaa, joista vastausvaihtoehto ”250 kpl – 500 kpl” vastattiin 5 kertaa (35.7 %), ”0-250 kpl” vastattiin 2 kertaa (14.3 %), ”750 kpl – 1000 kpl” vastattiin 2 kertaa (14.3 %), ”1000 kpl – 1250 kpl” vastattiin kerran (7.1 %) ja ”Muu vastaus” vastattiin 4 kertaa (28.6 %) ja vastausta täydennettiin neljällä avoimella vastauksella: ”Maanmittauslaitos tehnyt vertailun maastotietokannan ja DVV:n aineiston välillä ja puuttuvia rakennuksia olisi noin 10 000”, ”Työ on kesken, arvio 500-750”, ”Ei vielä tiedossa” ja ”2800 kpl rakennusta”.

Kysymykseen 17 vastaajat saivat antaa avoimella vastauksella vapaita kommentteja projektiin liittyen ja vastauksia annettiin 10 kappaletta. Neljässä vastauksessa viitataan projektin kannattavuuteen ja hyötyyn: ”Ainakin rakennusrekisteri tuli ajan tasalle ja lisätuloja kunnalle”, ”Kunnasta löytyy edelleenkin esim.1960.luvulla valmistuneita lomarakennuksia yms. jotka ei ole rekisterissä Eli kiinteistörekisteriä on hoidettu leväperäisesti aikaisempina vuosina eli työn määrä on iso. Varsinkin kun mennään 0-budjetilla ja oman työn ohella ja sitten kuin vielä rakennustarkastajalle on sälytetty muitakin hommia kuten yksityistiesihteerin tehtävät, tonttien myynti ynnä muita tehtäviä”, ”Hyödyllinen projekti, joka olisi pitänyt saattaa loppuun. Resurssipula esti sen” ja ”Kesä näyttää kuinka käy”.

5.3 Menetelmiä kuvaavat kysymykset

Kysymykset 4, 5, 7, 11, 12, 15, 16 ja 17 käsittelevät toteuttamismenetelmiä ja niillä tavoitellaan vastauksia, jotka antavat ratkaisuja tutkimuskysymykseen: ”Miten Konneveden kunta voi päivittää kiinteistötietoja?”. Kysymykseen 4 projektin toteutuksesta vastasi 19 vastaajaa. Monivalinnassa oli tarkoitus antaa vain yksi vastaus, mutta vastauksia tuli 22 kappaletta. Osa vastaajista on siis ymmärtänyt kysymyksen väärin ja antanut useamman vastauksen, mikä hieman vääristää tuloksia. 15 vastaajaa vastasi kunnan omana työnä tehdyn toteutuksen, 4 vastasi ostopalvelutoteutuksen ja 3 vastauksen mukaan käytettiin molempia, jonka painotuksiin annettiin 3 avointa vastausta: ”Kunta 85, osto 15”, ”75/25” ja ”Määräaikainen projektityöntekijä palkattu kunnalle + maastotyövaiheisiin konsultti”.

Kysymykseen 5 projektille suunnitellusta ajasta vastasi 19 vastaajaa. "3 vuotta" vastattiin 5 kertaa, "2 vuotta" ja "4 vuotta" saivat molemmat neljä vastausta. "1 vuotta" vastattiin 2 kertaa ja "5 vuotta" vastattiin yhden kerran. Vastausvaihtoehto: "Joku muu, mikä" vastattiin 3 kertaa ja avoimia vastauksia annettiin 3 kappaletta: "Tehty kahdella eri tavalla 1+1v (tekeillä)", "9 vuotta" ja "Ei varsinaista projektia käynnissä, työ on jatkuvaa, aktiivista seuranta työtehtävien rinnalla".

Kysymyksessä 7 kysyttiin, kuinka paljon rajaa projektin toteutukseen varattiin. Vastaajia oli 19, joista 7 vastasi "alle 50 000 e", "50 000 e – 100 000 e" vastattiin 4 kertaa, "100 000 e – 150 000 e" vastattiin 2 kertaa, "150 000 e – 200 000 e" vastattiin myös 2 kertaa ja "Muu vastaus" vastattiin 4 kertaa ja sitä täydennettiin neljällä avoimella vastauksella: "Todennäköisesti jatkuva haku", "Tasan 0 e, tehdään omantyyön ohella", "1 työntekijän palkka ko. ajalta" ja "Ei voida arvioida tarkkaa määrää, ei ulkopuolista selvitystä".

Monivalintakysymykseen 11 "Projektin toteutuksessa käytettiin/käytetään" vastasi 19 vastaajaa ja vastauksia valittiin yhteensä 90 kappaletta kahdeksasta eri vaihtoehdosta. Vastausvaihtoehto "Rakennusvalvonnan lupa-aineistoja apuna" valittiin 16 kertaa (84.2 %), "Olemassa olevaa kartta-aineistoa, ilmakehuvausta, keilausta ym. Mistä aineisto peräisin" valittiin myös 16 kertaa ja vastausta täydennettiin 8 avoimella vastauksella: "KTJ", eli kiinteistötietojärjestelmä vastattiin 2 kertaa, "Maanmittauslaitos", "KTJ ja rakennusvalvonnan kartta-aineisto/-ohjelma", "Pohjakartta, KTJ", "Korjataan räikeimmät virheet, ja tarkistetaan mm. lämmitys ja viemärointi asioita", "MML? Aineiston keruu kuului konsultille" ja "Analyysivaihe tilattiin konsultilta".

Vastausvaihtoehto "Olemassa olevien rekisteritietojen vertailua, millä tavoin" valittiin 15 kertaa (78.9 %) ja vastausta täydennettiin seitsemällä avoimella vastauksella: "Oman rakennusrekisterin ja verottajan rakennustietojen vertailua karttaohjelmassa (Map Info)", "Kiinteistöveroluettelo ja rakennuslupatilasto / -ohjelma", "VRK, Verottaja, Facta, MLL", "Poistetaan rekistereistä puretut rakennukset, lisätään sähköiselle kartalle rakennuslupatietoja, liitettäväksi prt tietoihin (exel)", "Konsultin ohjelma", "Analyysivaihe tilattiin konsultilta" ja "Rakennusrekisteristä tulostettu excell mistä näki esim. osoitteettomat rakennukset". Vastausvaihtoehto "Kiinteistötietojen kyselylomakkeita kiinteistöjen omistajille" valittiin 12 kertaa (63.2 %), "Rakennusten pinta-alojen selvittämistä maastokäynneillä" valittiin myös 12 kertaa (63.2 %) ja "Rakennuksen ominaisuustietojen selvittämistä maastokäynneillä" valittiin 11 kertaa (57.9 %).

Vastausvaihtoehto "Apuna erillishankintoja. Mitä hankittu avuksi" valittiin 3 kertaa (15.8 %) ja vastausta täydennettiin kahdella avoimella vastauksella: "QGIS" ja "Analyysivaihe tilattiin konsultilta". Vastausvaihtoehto "Joitain muita keinoja, mitä" valittiin 5 kertaa (26.3 %) ja sitä täydennettiin viidellä vastauksella: "Todennäköisesti tästä tulee jatkuva prosessi, jolloin korjauksia tehdään hakemusten perusteella", "Naapurien ilmiäntöjen perusteella", "Taustajärjestelmän selvityksiä Facta / MML", "Palkataan harjoittelija tekemään projektia" ja "VTJ RAHU".

Monivalintakysymys 12 käsitteli projektin laajuutta ja kysymykseen vastasi 19 vastaajaa, jotka valitsivat yhteensä 38 vastausta seitsemästä eri vaihtoehdosta. Vastausvaihtoehto "Kaikkien kunnassa olevien rakennusten tiedot rekistereitä vertailemalla" vastattiin 10 kertaa (52.6 %) ja "Vain osa kunnassa olevien rakennusten tiedoista rekistereitä vertailemalla. Millä perusteella" vastattiin 5 kertaa (26.3 %) ja sitä täydennettiin lisäksi viidellä avoimella vastauksella: "2019-20 kunta oli teettänyt "kiinteistöveroselvityksen Perlaconilla". Siinä ei tehty vertailua rakennuslupiin ja perustui pitkälle kiinteistönomistajien ilmoituksiin, joten tulokset olivat hyvin "suuntaa antavia" eli varsin epäluotettavia. Uusi selvitys oli pakko käynnistää viime kesänä, kun jätehuolto-yhtiö muutti laskutusperusteitaan ja tuli kymmeniä vihaisia soittoja päivässä. Todennäköisesti tästä tulee jatkuva prosessi, jolloin korjauksia tehdään hakemusten perusteella", "Käytöstä poistetut maatalousrakennukset ei ole rekisterissä", "Tunturikeskusten rakennukset ja isoimpien kylien rakennukset. Maatalousrakennukset ja haja-asutusalueen rakennukset jätetty pois", "Jäi kesken" ja "Aloitetaan as ja vp rakennuksista, jos jää aikaa(rahaa) laajennetaan mahd paljon projektia".

Vastausvaihtoehto "Kaikkien kunnassa olevien rakennusten pinta-alat tarkemittauksin" vastattiin 5 kertaa (26.3 %) ja vaihtoehto "Vain osa kunnassa olevien rakennusten pinta-aloista tarkemittamalla. Millä perusteella" vastattiin 9 kertaa (47.4 %) ja sitä täydennettiin kahdeksalla avoimella vastauksella: Meidän rakennusrekisteristä puuttuvista rakennuksista laitettiin täydennyspyyntö rakennuksen omistajille ja jos ei saatu täydennystä omistajalta tai tiedoissa oli epäselvyyksiä, käytiin paikan päällä mittaamassa rakennuksia", "Niiden rakennusten tiedot jotka ovat jo rekisterissä", "Mitattu rakennukset joissa epäily pinta-alojen oikeellisuudesta", "Jäi kesken", "Uudet rakennukset mitattu tarkemmin", "tässä vaiheessa ei varsinaisesti mitata, kuin epäselvissä tapauksissa", "Valittiin alue, jossa ennakkotietojen perusteella oli eniten epäselvyyksiä tiedoissa" ja "Pienet rakennukset saattavat jäädä mittausten ulkopuolelle".

Vastausvaihtoehto ”Kaikkien kunnassa olevien rakennusten ominaisuustietojen oikeellisuus” vastattiin 2 kertaa (10.5 %) ja vaihtoehto ”Vain osa kunnassa olevien rakennusten ominaisuustietojen oikeellisuudesta. Millä perusteella” vastattiin 6 kertaa (31.6 %) ja vastausta täydennettiin kuudella avoimella vastauksella: ”Rakennusjärjestyksen mukaan ennen 1992 valmistuneiden aittojen ymseivät tarvinnut lupaa”, ”Jäi kesken”, ”Uudet rakennukset hyvin rekisterissä. Tapauskohtaista harkintaa”, ”ensi alkuun tarkastetaan varmasti väärät”, ”Rakennukset miltä puuttuu oleellisia tietoja (päivitettyä osoitetta ei saada eteenpäin), niin niiden rakennusten tiedot tarkistetaan” ja ”Sama kuin edellisessä”. Vastausvaihtoehto ”Maapohjien tiedot. Millä tavoin” vastattiin yhden kerran (5.3 %) ja vastausta täydennettiin avoimella vastauksella: ”Rekistereitä vertaamalla”.

Kysymyksessä 15 kysyttiin suhtautumisesta rakennuksiin, jotka eivät näy rekistereissä. Kysymykseen vastasi 18 vastaajaa, jotka antoivat yhteensä 24 vastausta. Vastausvaihtoehto ”Kaikkien rakennusten luvantarve selvitetään/selvitetään” vastasi 5 vastaajaa (27.8 %), ”Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet” vastattiin 12 kertaa (66.7 %).

Rajaamista perusteltiin 12 avoimella vastauksella: ”Rakennusten luvanvarallisuuden tarkastelussa huomioitiin maankäyttö- ja rakennuslain kehittyminen sekä rakennusvalvonnan käytäntöjen muuttuminen eri vuosikymmeninä. Lähtökohtaisesti kaikki vuoden 2010 jälkeen rakennetut rakennukset, joissa ei ole ajantasaista rakennuslupaa tuli luvittaa voimassa olevien maankäyttö- ja rakennuslain / -asetusten, kaavaehtojen sekä rakennusjärjestyksen mukaisesti. Vanhempien rakennusten osalta rakennusten luvanvaraisuus ja tarve rakennusluvan hakemiseen tarkasteltiin rakennuskohtaisesti vuoteen 2000 saakka. Tätä vanhemmat rakennukset, joiden osalta pystyttiin todistettavasti osoittamaan, että rakentamista ei ole tapahtunut 2000 luvulla pyrittiin saattamaan luvanvaraiseksi viranhaltiapäätöksellä, mikäli rakennuksista ei todettu olevan merkittävää haittaa käyttäjille tai ympäristölleen”, ”Jos on sellainen rakennus joka ei ole tarvinnut lupaa se pyydettiin välittämään verotietoihin”, ”Tämän hetken selvitystyössä kartoitetaan samalla myös luvattomat rakennukset ja niissä tullaan käynnistämään valvontaprosessit. Sellaiset kiinteistönomistajat joutuvat myös maksamaan selvitystyöstä”, ”Tehdään maastokartoitus ja päätetään onko rakennusluvan alainen vai lisätäänkö kantarakennuksena rekisteriin”, ”Resurssipula”, ”Selvityksessä jätetty ennen vuotta 1949 valmistuneet rakennukset, kunnollisia ei lupatietoa”, ”Vain uusimpiin”, ”Pinta-alaltaan 7 neliötä ja suuremmat”, ”Vanhan maatalouden rakennukset jätettiin luvittamatta. Lisäksi pienet, alle 10 m²:n kokoiset rakennukset jätettiin luvittamatta”, ”Rakennusvuoden perusteella tehdään

rajaus (työ kesken)", "Asuinrakennukset (loma-/vakituinen asuinrakennus), Rakennettu 1980 jälkeen" ja "Rekkarissa olemattomien rakennuksien osalla mietitään rakennustarkastajan kanssa, että mitkä on syytä luvittaa".

Vastausvaihtoehto "Kaikki rakennuksen välitettiin/välitetään Verohallinnon poimittavaksi" vastattiin 4 kertaa (22.2 %) ja "Vain osa rakennuksista välitettiin/välitetään Verohallinnon poimittavaksi. Perusteet, miksi vain osa" vastattiin 3 kertaa (16.7 %) ja vastausta täydennettiin kolmella avoimella vastauksella: "Käyttötarkoituksen mukaan katsotaan, mitkä lähetetään", "Yli 5 m2 rakennukset lähetetään" ja "Alle 5 m2 rakennelmia ei ilmoitettu".

Kysymyksessä 16 kysyttiin projektin dokumentoinnista. Kysymykseen vastasi 19 vastaajaa, joista 6 vastasi (31.6 %) vaihtoehdon "Kyllä" ja vaihtoehdon "Ei" vastattiin 13 kertaa (68.4 %). Kysymykseen 17 vastaajat saivat antaa avoimella vastauksella vapaita kommentteja projektiin liittyen ja vastauksia annettiin 10 kappaletta.

Kuudessa vastauksessa viitataan projektissa käytettyihin menetelmiin: "Selvityspyyntö tehty elokuussa kuntaliiton lakimiehelle, onko kunnalla velvollisuus tai oikeus tehdä rekisteriin muutoksia oma-aloitteisesti. Vastausta ei ole saatu. Välivastauksessa viitattiin vastauksen vaikeuteen. Tästä syystä päädytty jatkamaan edelleen hakemusmenettelyä. kts <https://www.sysma.fi/rakennus-ja-huoneistorekisterin-tietojen-korjaaminen>", "Hankkeeseen palkattiin työntekijä, joka teki itsenäistä työtä. Rakennusvalvonta osallistui jonkin verran projektiin", "Aiotaan kysellä vielä, miten kyselyt onnistuivat naapurikuntien projekteista, ennen oman hankkeen aloittamista", "Työn tekeminen vaatii resursseja suunnittelun ja tiedottamisen osalta. Maastotyövaihe on kaikkein tärkein ja siihen tarvittavaa osaamista ei Uraisilta löytynyt, joten käytämme konsulttia + apulaisena määräaikaista työntekijää", "Hankkeen tekijöitä oli liian monta henkilöstö vaihdon vuoksi" ja "Päivitysprojekti lähti liikkeelle osoitejärjestelmän päivityksestä, mutta huomasimme, että emme saa osoitteita eteenpäin, koska rakennustiedot olivat puutteellisia ja virheellisiä. Olemme päivittäneet rakennusrekisteriä niillä tarpeellisilla tiedoilla, jotta mahdolliset rakennustiedon muutokset saadaan eteenpäin ilman "herjoja". Meillä on ollut myös rakennuslupia aloittamatta ja lupia liitettynä väärin rakennuksiin. Näitä tietoja on korjattu ja lupia laitettu valmiiksi, jotta rakennusrekisteri olisi ajan tasalla. Olemme kyselleet kiinteistönomistajilta lomakkeella heidän rakennuksiaan ja käymme järjestelmällisesti läpi tontin kerrallaan. Syötämme vanhat rekisteristä puuttuvat rakennukset ns.

kantarakennuksina ja uudemmat rakennukset laitamme rekisteriin lupahaun kautta. Kiinteistöietojen siirto verottajalle on myös takkuillut, sillä verottajalla olevat aikaisemmat rakennustiedot eivät lähde pois, vaan lähettämämme tiedot saattavat tehdä heidän tietoihin rakennukset ns. tuplana. Laajennokset menevät heille erillisinä rakennuksina, joita pitää sitten korjailla heidän kanssaan asiakkaan välityksellä. Eli menee useampi vuosi, että tiedot saadaan oikein molempien järjestelmiin”.

6 Kyselyn tulosten tarkastelu ja jatkotoimenpiteet

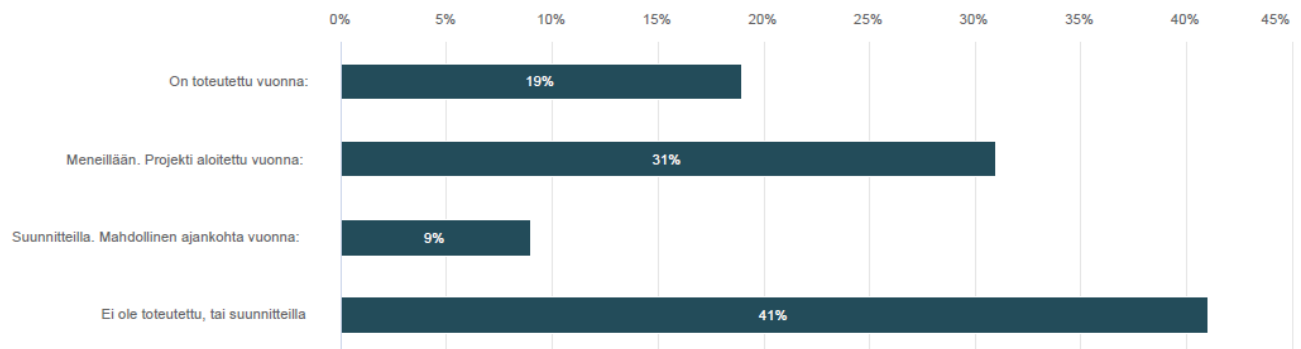
6.1 Tulosten tarkastelu

Yleisesti ottaen 32 vastausta 70:stä kunnasta ja vastausprosentti 46 on hyvää tasoa, mikä antaa myös luotettavuutta tuloksiin. Vaikuttaa siltä, että kyselyn aihe on kiinnostanut ja kyselyihin on vastattu paneutuen, mistä kertoo mm. avoimiin vastauskenttiin annettujen vastausten määrä. Näyttää siltä, että kysymykset on myös ymmärretty, koska vastausten laatu vaikuttaa hyvältä, eli vastaukset ovat kysymyksiin osuvia ja niitä voi analysoida. Ensimmäisen kysymyksen vastausten tulokset esitetty kuviossa 6.

Vastaajien kokonaismäärä: 32

1. Onko kunnassanne toteutettu, meneillään, tai tulossa kiinteistötietojen päivittämissuunnitelmaa? (tunnettu myös termeillä mm. kiinteistöveroselvitys, kiinteistötietojen inventointi, kiinteistökartoitus ym.)

Vastaajien määrä: 32



Kuvio 6. Ensimmäisen kysymyksen vastausten tulokset.

Teoria-aineistosta on vaikea päätellä, kuinka yleisiä kiinteistötietojen päivittämissuunnitelmat ovat. Kyselyn ensimmäisen kysymyksen vastauksista nousee esiin, että kiinteistötietojen päivittämissuunnitelmat vaikuttavat olevan yleisiä 2000-4000 asukkaan kunnissa, koska 32 vastaajasta yhteensä 16, eli 50 % vastasi projektin olevan joko toteutettu tai meneillään, ja lisäksi kolmella paikkakunnalla projekti on suunnitteilla toteuttaa lähivuosina. Useita projekteja on myös aloitettu muutamien viime vuosien aikana, mistä kertovat vastaukset projektien aloittamisajankohdista, kuten esimerkiksi vuoden 2014 tai sen jälkeen oli aloitettu 12 projektia 16:sta. Aloittamisajankohdista on myös havaittavissa, ettei projektit ole varsinaisesti uusi asia, koska varhaisimmat projektit näyttävät olevan vuosituhannen vaihteessa toteutettuja.

Kysymyksessä 2 kysyttiin syitä siihen, miksi projektia ei ole toteutettu tai suunnitteilla. Kysymyksen 13:sta avoimesta vastauksesta seitsemässä mainittiin resurssipula, kahdessa epäillään projektin hyödyn olevan vähäinen ja yhden vastaajan mukaan asiakokonaisuus on iso ja työläs lähestyttävä, sekä jarruna on ollut myös ”poliittinen ohjaus”. Nämä vastaukset heijastelevat samoja ongelmia, joista tämä työ on lähtenyt liikkeelle, eli kiinteistötietojen päivittämissuunnitelman kannattavuuden pohdinnasta, johon liittyvät mm. projektin hyödyn punnitseminen ja toteuttamismenetelmiin perehtyminen. Kyselyn kohdekuntien rakennusvalvonnat ovat pieniä yksiköitä ja niiden olemassa olevilla resursseilla kiinteistötietojen päivittämissuunnitelman toteuttamisen voidaan olettaa olevan erittäin haasteellista, joten vallitsevana vastauksena ”resurssipula” vaikuttaa loogiselta. Projekti vaatii suunnittelua, mutta mm. luotettavaa verrokkitietoa esimerkiksi hyötysuhteesta, tai toteuttamismenetelmistä on melko vähän saatavilla, joten projektin hyöty voi arveluttaa, kuten myös se, kuinka työläs projekti on. Projektin toteutus vaatii usein poliittista päätöksentekoa, joka voi myös osaltaan jarruttaa, tai vastaavasti kiihdyttää projektin toteutusta.

Kysymykseen 2 annettiin myös vastaukset: ”Ne ovat ajan tasalla”, ”Olemme keskittyneet työllisyysvaroin eheyttämään olemassa olevaa lupa-arkistoa sähköiseen muotoon” ja ”Historiaa asian suhteen en tiedä, olen uusi viranhaltija ja asian taustat eivät ole minulla tiedossa”. Vastaukset antavat vähän informaatiota ja niistä on vaikea päätellä, että mitä niillä on koetettu sanoa, tai onko kysymys ymmärretty oikein. Mikäli kiinteistötiedot ovat vastaajan mukaan ajan tasalla, niin olisi ollut kiinnostavaa tietää lisää, että esimerkiksi miten tämä on todennettu. Lupa-arkiston sähköistäminen on myös kiinteistötietojen päivittämissuunnitelmaa tukeva asia, mutta vastauksesta on vaikea päätellä, että johtaako tämä kiinteistötietojen päivittämissuunnitelmaan. Uusi viranhaltija on vastauksessaan tuonut ilmi, ettei ole vielä syventynyt asiaan.

6.2 Kannattavuus ja hyöty

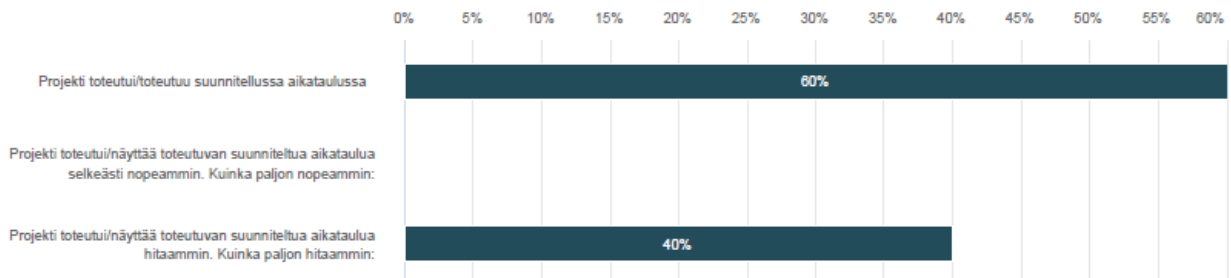
Monivalintakysymyksessä 3 kysyttiin syitä kiinteistötietojen päivittämissuunnitelman käynnistämiseen. Kysymykseen vastasi 19 vastaajaa ja suosituimmat vastausvaihtoehdot olivat selkeästi ”Havaittu virheitä rekistereissä” vastausprosentti 89,5 %, ”Mahdollinen kiinteistöverotulojen kasvu” vastausprosentilla 78,9 % ja ”Verovelvollisten tasavertaisuuden lisääminen” vastausprosentilla 73,7 %. Teoriatiedossa mm. Asikkalan, Heinolan ja Sysmän raporteissa nousevat samat syyt esiin, mikä tukee myös näiden vaihtoehtojen isoja vastausprosentteja. Vastausvaihtoehtona ”Verovelvollisen

oikeusturvan parantaminen” vastattiin 11 kertaa (57,9 %), eli vastaajien ajatukset jakaantuvat kah-
tia siitä, että onko verovelvollisen oikeusturvan parantaminen varsinainen syy käynnistää projek-
tia. ”Poliittinen/kunnanjohton tahtotila” vastattiin seitsemän kertaa (36.8 %), mistä voidaan tul-
kita kiinteistötietojen päivittämisen kiinnostavan myös kuntien johdossa, eikä pelkästään
rakennusvalvonnoissa. Vastausvaihtoehtona ”Jonkun muun kunnan esimerkki” vastattiin vain kaksi
kertaa (10.5 %), mikä voi mm. tarkoittaa, ettei niitä välttämättä ole toteutettu lähikunnissa, tai
niitä ei pidetä vertailukelpoisina. ”Muut syyt, mitkä” vastattiin kaksi kertaa ja avoimia vastauksia
annettiin kaksi: ”Rakennusrekisteriin tulevat muutokset” ja ”Osoiterekisterinpäivitys”. Rakennusre-
kisterin tulevilla muutoksilla ilmeisesti viitataan meneillään olevaan Maankäyttö- ja rakennuslain
kokonaisuudistukseen, jonka etenemistä on syytä seurata myös siinä mielessä, että onko sillä vai-
kutuksia esimerkiksi tiedonkulkuun eri rekistereiden välillä, mutta toistaiseksi uuden rakentamis-
lain päätösprosessi on kesken ja vaikutuksia on vielä aikaista arvioida. Osoiterekisterinpäivityksellä
voidaan tarkoittaa kunnan ylläpitämän osoiterekisterin päivittämistä, jonka yhteydessä on ilmei-
sesti päätetty käynnistää myös kiinteistötietojen päivittämissä projekti.

Kysymyksessä 6 kysyttiin projektin toteutumisesta suunnitellussa aikataulussa ja kysymykseen an-
toi vastauksensa 15 vastaajaa. Vastaukset jakaantuivat melko tasan kahden vastausvaihtoehdon
kanssa, kun 60 % vastaajista, eli 9 kappaletta vastasi, että projekti toteutui suunnitellussa aikatau-
lussaan ja 40 % vastaajista, eli 6 kappaletta vastasi projektin toteutuneen suunniteltua aikataulua
hitaammin. Huomionarvoista on kuitenkin se, että vastausvaihtoehto ”Projekti toteutui/näyttää
toteutuvan suunniteltua aikataulua selkeästi nopeammin. Kuinka paljon nopeammin” ei saanut
yhtään vastausta, mistä voi päätellä, että projektin ei todennäköisesti tule toteutumaan suunnitel-
tua nopeammin, eli aikataulua ei ole kannattavaa suunnitella ainakaan tiukaksi. Vastausvaihtoeh-
toon projektin toteutumisesta suunniteltua hitaammin annetut avoimet vastaukset: ”Jäi myös kes-
ken”, ” Aloitus mennyt hitaammin ja korjaustarpeen suuruus yllätti”, ” 3 vuotta. Välissä pitkiä
jaksoja kun työ ei edennyt ollenkaan”, ”4v” ja ”2025” kertovat mm. projektin yllätyksellisyydestä ja
riskit projektin venymiseen ovat ilmeiset. Avoin vastaus ”Todennäköisesti tästä tulee jatkuva pro-
sessi, jolloin korjauksia tehdään hakemusten perusteella” viittaa ilmeisesti siihen, että projekti on
jäänyt, tai jäämässä kesken ja projektin kanssa ollaan päätyvässä tähän ratkaisuun. Kuudennen
kysymyksen tulokset esitetty kuviossa 7.

6. Toteutuiko projekti (tai onko parhaillaan toteutumassa) suunnitellussa aikataulussa?

Vastaajien määrä: 15

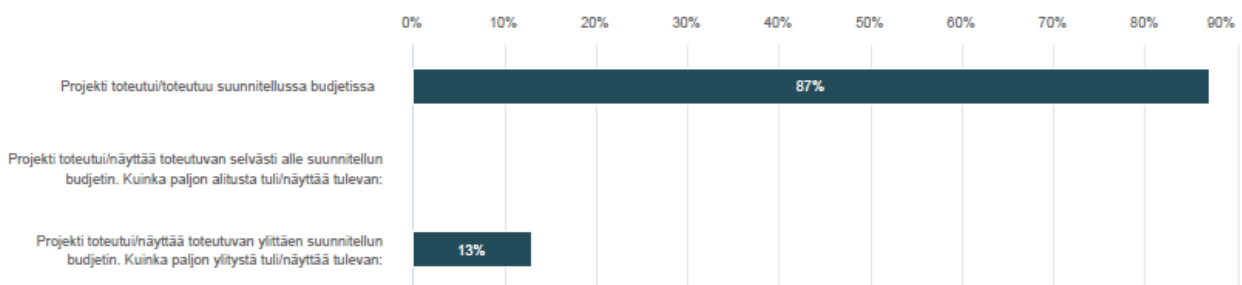


Kuvio 7. Kuudennen kysymyksen tulokset

Projektin toteutumisesta suunnitellussa budjetissa kysyttiin kysymyksessä 8, johon vastasi 15 vastaajaa. Vastausvaihtoehto ”Projekti toteutui/toteutuu suunnitellussa budjetissa” vastattiin 13 kertaa (86.7 %), mikä kertoo mm. siitä, että projekti on taloudellisesti hallittavampi, kuin ajallisesti. ”Projekti toteutui/näyttää toteutuvan ylittäen suunnitellun budjetin. Kuinka paljon ylitystä tuli/näyttää tulevan” vastattiin 2 kertaa ja avoimista vastauksista ”10 000 euroa” ja ”Ei vielä tiedossa” ei ole pääteltävissä ainakaan mahdolloman isoja ylityksiä. Vastausvaihtoehto ”Projekti toteutui/näyttää toteutuvan selvästi alle suunnitellun budjetin. Kuinka paljon alitusta tuli/näyttää tulevan” ei vastattu kertaakaan, eli projekti ei todennäköisesti tule toteutumaan budjetoitua halvemmalla. Kahdeksannen kysymyksen tulokset esitetty kuviossa 8.

8. Toteutuiko projekti (tai onko parhaillaan toteutumassa) suunnitellussa budjetissa?

Vastaajien määrä: 15



Kuvio 8. Kahdeksannen kysymyksen tulokset.

Kysymyksessä 9 kysyttiin tilojen ja tonttien määrää. Kysymykseen vastasi 16 vastaajaa ja 3 on jättänyt vastaamatta avoimeen kysymykseen. Muiden kuntien tilojen ja tonttien määrää on vaikea selvittää ja kysymyksen tarkoitus on ollut peilata vastauksia Konneveden kunnan tilojen ja tonttien

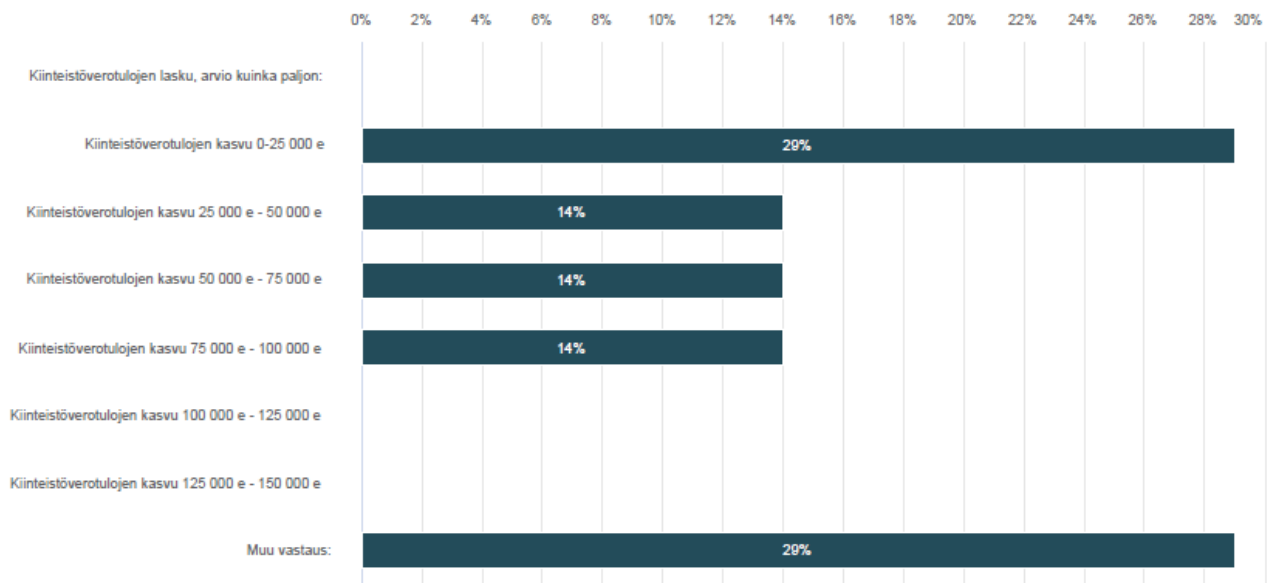
yhteismäärään, joka on noin 4100 kappaletta. Riskinä oli, että vastaajat jättävät kysymykseen vastaamatta, tai vastaukset ovat todella karkeita arvioita, mutta vastauksista voi huomata, että muissakin kunnissa tilojen ja tonttien määrässä liikutaan melko samoilla luvuilla Konneveden kunnan kanssa. Varsinkin lukuvastauksista laskettu keskiarvo 4357 kappaletta on lähellä Konneveden kunnan lukemia.

Kysymyksessä 10 kysyttiin rakennusten määrää. Kysymykseen vastasi 18 vastaajaa ja yksi vastaaja jätti avoimeen kysymykseen vastaamatta. Myös muiden kuntien rakennusten määrää on vaikea selvittää ja kysymyksen tavoite oli vertailla saatuja vastauksia Konneveden kunnassa olevien rakennusten määrään, joita on noin 5600 kappaletta. Annetuista vastauksista 14 (77.7 %) on 10 000 kappaletta tai alle, eli myös rakennusten osalta muissa kunnissa ollaan melko samoissa lukemissa Konneveden kunnan kanssa. Kaikkien lukuvastauksien keskiarvo 8577 kappaletta vaikuttaa myös vertailukelpoiselta Konneveden kunnan rakennusten määrään nähden.

Kysymys 13 käsitteli projektin vaikutuksia kiinteistöverokertymään ja vastaajia oli 14, joista yhteensä 10 vastasi (71.4 %) projektin kasvattavan kiinteistöverotuloja 0- 100 000 euroa. Vastauksissa on hajontaa eri vastausvaihtoehtojen välillä, mutta vastaukset painottuvat lähemmäs 50 000 euroa kuin 100 000 euroa. Vastaajista kukaan ei vastannut kiinteistöverotulojen laskevan projektin vaikutuksesta. Kahdessa avoimessa vastauksessa viitataan siihen, että kiinteistöverotulot kasvavat, mutta summia ei ole mainittu. Kaksi muuta avointa vastausta eivät vastaa varsinaiseen kysymykseen. Kuviossa 9 esitetty kysymyksen 13 tulokset.

13. Millaisia vaikutuksia projektilla oli/näyttää olevan kiinteistöverokertymään? (Voit vastata muu vastaus- kohtaan täsmällisemmän summan)

Vastaajien määrä: 14

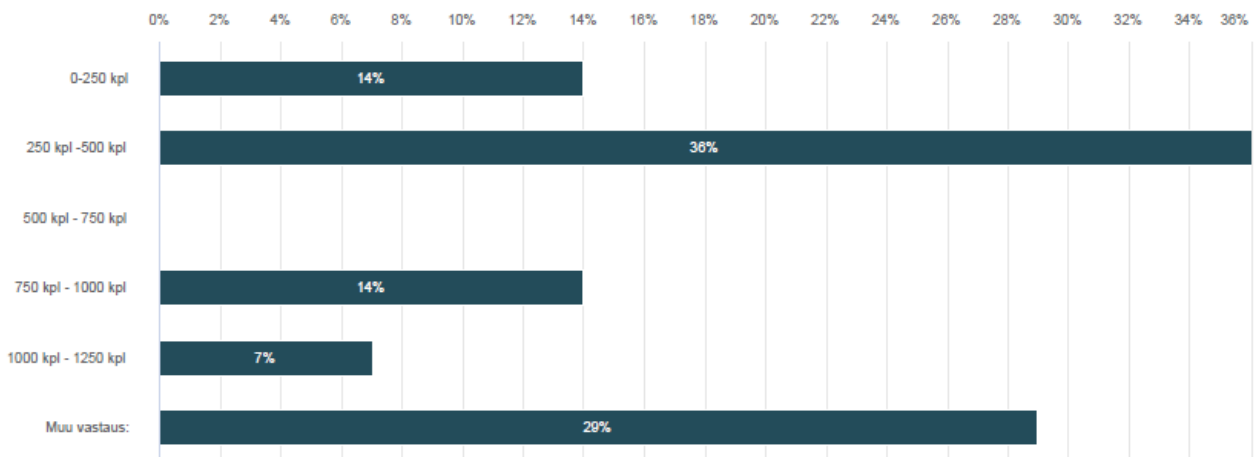


Kuvio 9. Kysymyksen 13 tulokset.

Kysymyksessä 14 kysyttiin projektin aikana löytyneiden rakennusten määrää, jotka eivät näy rekistereissä. Kysymykseen vastasi 14 vastaajaa, joiden vastauksissa on hajontaa, mutta avoimet vastaukset huomioiden yhteensä 8 vastaajan (57.1 %) antamat vastaukset ovat 0-750 kappaletta välillä. Vastausvaihtoehdot väliltä 750 – 1250 kappaletta ovat saaneet yhteensä vain 3 vastausta (21.4 %). Painotus on melko selkeä, mutta joka tapauksessa vaikuttaa siltä, että projektin aikana voidaan havaita satoja rakennuksia, jotka eivät näy missään rekisterissä. Avoimissa vastauksissa on myös kaksi iso lukua mukana, kun toisen vastauksen mukaan rekistereistä puuttuvia rakennuksia olisi noin 10 000 kappaletta ja toisen vastauksen mukaan 2800 kappaletta. Lukemat vaikuttavat poikkeuksellisen suurilta ja projekti vastaa varmasti tarpeeseen, jos rakennuksia puuttuu rekistereistä näin suuria määriä. Kuviossa 10 esitetty kysymyksen 14 tulokset.

14. Kuinka paljon projektin aikana löytyi rakennuksia, jotka eivät näy missään rekisterissä? (Ns. haamurakennukset, luvattomat rakennukset ym. Voit vastata muu vastaus- kohtaan täsmällisemmän lukumäärän)

Vastaaajien määrä: 14



Kuvio 10. Kysymyksen 14 tulokset.

Kysymykseen 17 vastaajat saivat antaa avoimella vastauksella vapaita kommentteja projektiin liittyen ja vastauksia annettiin 10 kappaletta, joista neljässä vastauksessa viitataan projektin kannattavuuteen ja hyötyyn. Vastauksista kolmessa nousee esiin, että projekti on koettu kaikkiaan hyödylliseksi ja yhden vastauksen osalta projekti on ilmeisesti vasta alkamassa kesällä 2022. Erään vastauksen mukaan projekti on myös jäänyt, hyödyllisyydestään huolimatta, kesken resurssipulan vuoksi. Projektin jääminen kesken vaikuttaa olevan ilmeinen riski, kuten myös mm. kappaleessa 3.2. Kiinteistötietojen päivittäminen on todettu. Vastauksissa on myös mainittu hyötyinä rekisterien päivittyminen ajan tasalle projektin myötä ja lisätulot kunnalle, millä ilmeisesti viitataan kiinteistöverotulojen kasvuun. Yhdessä vastauksessa on kritisoitu aikaisempien vuosien leväperäistä rekisterinpitoa ilmeisesti rakennusvalvonnassa, mikä on kasvattanut projektin työmäärää. Oletettavasti projektin myötä tilanne paranee ja vaikutusta voi olla myös rakennusvalvonnan toimintakulttuuriin tulevaisuudessa, kun tietoisuus lisääntyy rekisteritietojen merkittävyyttä kohtaan ja rekisteritietojen ajantasaisuuteen kiinnitetään enemmän huomiota arkityön yhteydessä.

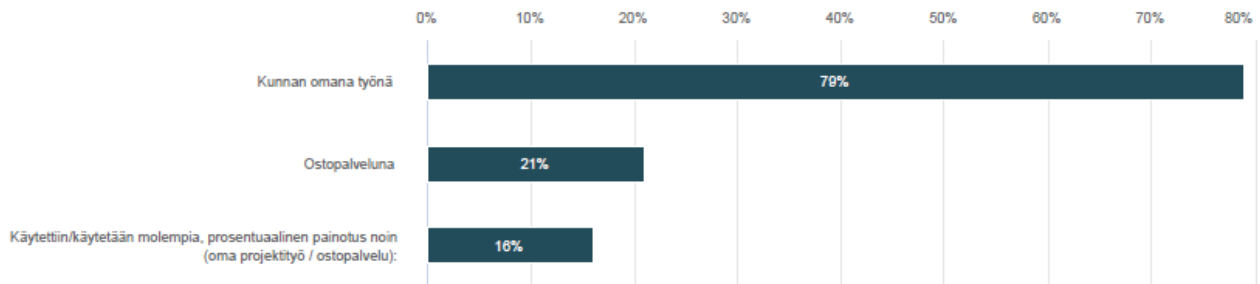
6.3 Projektin toteutus ja menetelmät

Kysymyksen 4 tulokset projektin toteutuksesta eivät ole täysin luotettavia, koska 19 vastaajaa on antanut yhteensä 22 vastausta, eli osa vastaajista on antanut yhden vastauksen sijasta useamman vastauksen. Joka tapauksessa toteutus näyttää painottuvan reilusti kunnan omaan työhön suorissa vastauksissa, sekä avoimissa vastauksissa. Teoriatiedon valossa ei ole suoraan pääteltävissä, että

kunnat toteuttavat projekteja näin suurella painotuksella omana työnään, koska kuitenkin ostopalveluakin on tarjolla, kuten esimerkiksi Sysmän ja Hartolan projektit osoittavat. Neljännen kysymyksen tulokset esitetty kuviossa 11.

4. Projekti toteutus:

Vastaajien määrä: 19 , valittujen vastausten lukumäärä: 22

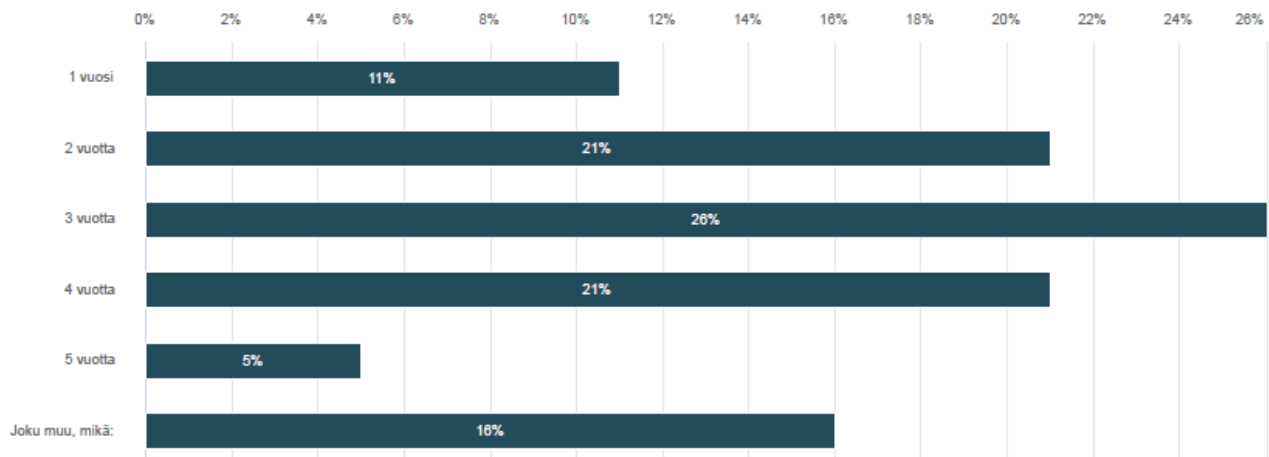


Kuvio 11. Neljännen kysymyksen tulokset.

Kysymykseen 5 projektille suunnitellusta ajasta vastasi 19 vastaajaa. Kolme eniten vastattua vastausvaihtoehtoa olivat ”2 vuotta”, joka vastattiin 4 kertaa, ”3 vuotta” vastattiin 5 kertaa ja ”4 vuotta” vastattiin 4 kertaa, eli nämä vaihtoehdot saivat yhteensä 13 vastausta vastausprosentilla 68.4 %. Lisäksi avoin vastaus ”Tehty kahdella tavalla 1+1v (tekeillä)” viittaa kokonaisuudessaan kahden vuoden projektiin. Vastausvaihtoehto ”1 vuotta” vastattiin vain 2 kertaa, joten näyttää siltä, että projekteja lähdetään vain harvoin suunnittelemaan yhden vuoden mittaiseksi. Vastausvaihtoehto ”5 vuotta” on vastattu kerran ja avoimena vastauksena annettu ”9 vuotta” kielivät siitä, että joissakin tapauksissa projektille on suunniteltu lähtökohtaisesti pitkä aikajänne. Tämä voi johtua mm. siitä, että kustannuksia halutaan jakaa tasaisemmin useammalle vuodelle. Avoin vastaus ”Ei varsinaista projektia käynnissä, työ on jatkuva, aktiivista seuranta työtehtävien rinnalla” ei vastaa kysymykseen, mutta jatkuva ja aktiivinen seuranta muun työn ohessa auttaa muodostamaan kokonaiskuvaa kiinteistötietojen päivittämistarpeesta. Kuviossa 12 esitetty viidennen kysymyksen tulokset.

5. Kuinka paljon aikaa projektin toteuttamiselle on suunniteltu? (Esim. hankesuunnitelmassa arvioitu)

Vastaajien määrä: 19

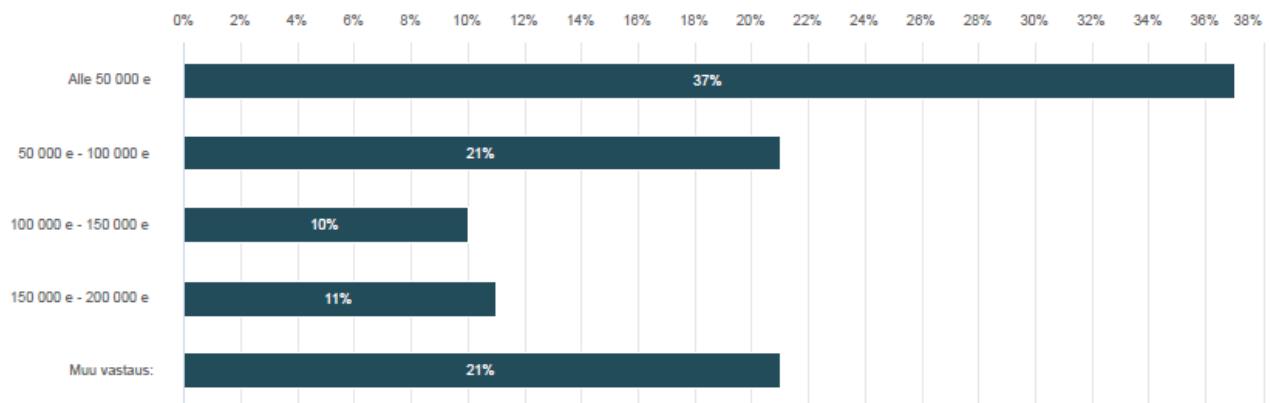


Kuvio 12. Viidennen kysymyksen tulokset.

Kysymyksessä 7 kysyttiin, kuinka paljon rahaa projektin toteutukseen varattiin. 19:sta vastaajan vastaukset hajaantuivat eri vastausvaihtoehtojen kesken melko tasaisesti, mutta selkeästi eniten vastauksia, eli 7 vastausta (36.6 %) annettiin vastausvaihtoehdolle ”alle 50 000 euroa”. Muutamien projektien kokonaiskustannuksia on käsitelty kappaleessa 3.2 Kiinteistötietojen päivittäminen, ja tämä tausta ei varsinaisesti tue tulosta, mutta kysymyksen 4 ja 5 tulokset osaltaan selittävät sitä, eli omana työnä tehty projekti, joka kestää 2-3 vuotta, vaikuttaa olevan tulosten valossa yleistä ja se voi mahdollisesti tarkoittaa myös alle 50 000 euron projektia. Vastaustrendi on laskeva vastausvaihtoehtojen summien kasvaessa, kun ”50 000 euroa – 100 000 euroa” vastattiin 4 kertaa, ”100 000 euroa – 150 000 euroa” vastattiin 2 kertaa ja ”150 000 euroa – 200 000 euroa” vastattiin myös 2 kertaa. Kärjistäen voidaan todeta, että alle 100 000 euroa sai 11 vastausta ja 100 000 euroa – 200 000 euroa vastattiin 4 kertaa. ”Muu vastaus” vaihtoehdolta odotettiin vastaajilta täsmällisempiä avoimia vastauksia, mutta niitä ei tullut yhtään. Syynä on voinut olla esimerkiksi kysymyksen heikko kategorisointi ja opastus. Avoinet vastaukset ”Todennäköisesti jatkuva haku”, ”Tasan Oe, tehdään omantyön ohella”, ”1 työntekijän palkka ko. ajalta” ja ”Ei voida arvioida tarkkaa määrää, ei ulkopuolista selvitystä” eivät vastaa kysymykseen, eikä niistä ole pääteltävissä summia. Kuviossa 13 esitetty seitsemännen kysymyksen tulokset.

7. Kuinka paljon rahaa koko projektin toteuttamiselle varattiin/on varattu? (Esim. hankesuunnitelmassa arvioitu, voit vastata muu vastaus- kohtaan täsmällisemmän summan)

Vastaajien määrä: 19



Kuvio 13. Seitsemännen kysymyksen tulokset.

Monivalintakysymyksessä 11 kysyttiin projektissa käytetyistä menetelmistä ja kysymykseen vastasi 19 vastaajaa, jotka valitsivat kahdeksasta eri vastausvaihdosta yhteensä 90 vastausta. Selkeästi suosituimmat vastaukset olivat: ”Rakennusvalvonnan lupa-aineistoja apuna”, joka vastattiin 16 kertaa (78.9 %), ”Olemassa olevaa kartta-aineistoa, ilmakehuvausta, keilausta ym.”, joka vastattiin myös 16 kertaa (84.2 %) ja ”Olemassa olevien rekisteritietojen vertailua, millä tavoin”, joka vastattiin 15 kertaa (84.2 %). Myös vastausvaihtoehto ”Kiinteistötietojen kyselylomakkeita kiinteistöjen omistajille” vastattiin 12 kertaa (63.2 %). Projektit vaikuttavat tukeutuvan pitkälti näiden mainittujen vastausvaihtoehtojen mukaisten toimistotyömenetelmien varaan.

Vastausvaihtoehtoon ”Olemassa olevaa kartta-aineistoa, ilmakehuvausta, keilausta ym. Mistä aineisto peräisin” annetuissa avoimissa vastauksissa nousi esiin Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmä (KTJ), rakennusvalvonnan kartta-aineistot ja konsultilta saatu aineisto. Rekisteritietojen vertailun keinoista annetuissa avoimissa vastauksissa ”Oman rakennusrekisterin ja verottajan rakennustietojen vertailua karttaohjelmassa (Map Info)” ja ”Poistetaan rekistereistä puretut rakennukset, lisätään sähköiselle kartalle rakennuslupatietoja, liitettäväksi prt tietoihin (exel)” nousi esiin karttaohjelman käyttö tietojen vertailun alustana, mikä on kehityskelpoinen ajatus, varsinkin kun myös Konnevedellä on käytössä MapInfo-karttaohjelma. Vastaukset ”Kiinteistöveroluettelo ja rakennuslupatilasto / - ohjelma”, ”Konsultin ohjelma” ja ”Analyysivaihe tilattiin konsultilta” viittaavat joidenkin ohjelmien käyttöön. Vastaus ”Rakennusrekisteristä tulostettu excell mistä näki esim.

osoitteettomat rakennukset” kertoo, että on käytetty rakennusrekisteristä osoitteettomien rakennusten poimintaa apuna. Vastauksessa ”VRK, Verottaja, Facta, MLL” on lueteltu eri rekisteritietolähteitä; Väestörekisterikeskus (nykyisin osa Digi- ja väestötietovirastoa), Verohallinto, Facta (kuntarekisteriohjelma) ja Maanmittauslaitos.

Vastausvaihtoehto ”Rakennusten pinta-alojen selvittämistä maastokäynneillä” vastattiin 12 kertaa (63.2 %) ja ”Rakennuksen ominaisuustietojen selvittämistä maastokäynneillä” vastattiin 11 kertaa (57.9 %), mistä voidaan päätellä myös maastoon jalkautumisen olevan melko yleistä, mutta ei niin yleistä kuin toimistotyömenetelmien käyttö. Vastausten osoittavat, että jos maastoon lähdetään, niin siellä selvitetään rakennusten pinta-alojen lisäksi myös rakennuksen muut ominaisuustiedot, mutta tämä on myös työläämpää. Vastausvaihtoehto ”Apuna erillishankintoja. Mitä hankittu avuksi” vastattiin 3 kertaa (15.8 %) ja avoimia vastauksia annettiin kaksi: ”QGIS” ja ”Analyysivaihe tilattiin konsultilta”. Analyysivaiheen tilauksella viitataan ilmeisesti siihen, että projektin tietty osa on hankittu ostopalveluna ja projektin eri osioiden jakaminen selkeästi omaan työhön ja ostopalveluun on myös mielenkiintoinen ajatus. QGIS on ilmainen paikkatieto-ohjelma, johon voi sijoittaa esimerkiksi karttatasoja ja lisätä paikkotietoa (QGIS. A Free and Open Source Geographic Information System. <https://qgis.org/en/site/>). QGIS vaikuttaa varteenotettavalta ohjelmalta projektin tueksi, varsinkin jos ei löydy ennestään helppokäyttöistä karttaohjelmaa, jolla voi mm. muokata aineistoa.

Vastausvaihtoehto ”Joitain muita keinoja, mitä” vastattiin 5 kertaa (26.3 %) ja vastausta täydennettiin viidellä avoimella vastauksella. Vastauksella ”Todennäköisesti tästä tulee jatkuva prosessi, jolloin korjauksia tehdään hakemusten perusteella” oletettavasti tarkoitetaan sitä, että projektin jälkeen jatketaan jatkuvan prosessin mallilla. Vastaus ”Naapurien ilmiantojen perusteella” voi olla mahdollinen keino esimerkiksi luvattomien rakennusten kartoitukseen. ”Palkataan harjoittelija tekemään projektia” voi olla myös varteenotettava vaihtoehto, koska projektiin liittyy paljon esimerkiksi toimistotyötehtäviä, kuten rakennusten rekisteritietojen vertailu ja lajittelu, joiden parissa pärjää melko matalalla osaamistasolla. ”Taustajärjestelmän selvityksiä Facta / MML” ja ”VTJ RAHU” vastauksilla viitataan Facta-kuntarekisteriohjelmaan, Maanmittauslaitokseen (MML), Väestötietojärjestelmään (VTJ) ja sen rakennus- ja huoneistotietoihin (RAHU).

Monivalintakysymyksessä 12 kysyttiin projektin laajuudesta ja kysymykseen vastasi 19 vastaajaa, jotka valitsivat seitsemästä eri vastausvaihtoehdosta yhteensä 38 vastausta. Vastausvaihtoehdot voidaan jakaa neljään osaan, jotka ovat: rakennusten tietojen rekisterivertailu, rakennusten pinta-alamittaukset, rakennusten ominaisuustarkastelu ja maapohjatietojen tarkastelu. Rakennusten tietojen rekisterivertailua koskeviin kysymyksiin vastasi 15 vastaajaa (78.9 %), joista 10 vastasi, että kaikkien rakennusten rekisteritietoja vertaillaan ja 5 vastasi (26.3 %), että vain osaa vertaillaan. 4 vastaajaa (21 %) ei ole siis valinnut näistä vaihtoehdoista kumpaakaan, eli ilmeisesti heidän projektissaan ei toteuteta rekisteritietojen vertailua, mitä tukee myös menetelmäkysymyksen 11 vastausvaihtoehdon ”Olemassa olevien rekisteritietojen vertailua, millä tavoin” vastausmäärä 15 (78.9 %), johon myös 4 vastaajaa jätti vaihtoehdon valitsematta. Avoimilla vastauksilla täydennettiin, miksi vain osa rakennuksista tarkasteltiin rekisteritietoja vertaamalla. Vastauksissa on mm. mainittu, että vertailu perustui pitkälti kiinteistönomistajien ilmoituksiin, mikä koettiin vain suuntaa antavaksi ja epäluotettavaksi. Rajauksia on tehty myös jättämällä maatalousrakennuksia ja haja-asutusalueen rakennuksia selvityksen ulkopuolelle, mikä voi olla perusteltavissa mm. kunnan rakennusjärjestyshistorialla ja sen sallivuudella. Vastauksissa on myös mainittu, että työ on rajautunut kustannussyiden vuoksi.

Rakennusten pinta-alamittauksia koskevia vastausvaihtoehtoja valitsi yhteensä 14 vastaajaa (73.7 %), joista 5 vastasi (26.3 %), että kaikkien kunnassa olevien rakennusten pinta-alat mitataan ja 9 vastasi (47.4 %), että vain osa mitataan. 5 vastaajaa (78.9 %) ei ole valinnut ko. vastausvaihtoehtoja, eli voidaan olettaa, ettei heidän projektissaan mitata rakennusten pinta-aloja. Maastokäynnit ovat työläitä ja on loogista, että painotus on selkeä vastausvaihtoehdolle, jossa vain osa rakennusten pinta-aloista mitataan. Ko. vastausvaihtoehtoa täydennettiin 8 avoimella vastauksella, joista neljässä mainittiin mitattavan rakennukset, joiden tiedoissa on epäselvyyksiä. Vastauksissa on lisäksi mainittu myös, ettei mitata rakennuksia, jotka ovat jo rekisterissä, uusia, tai pienikokoisia. Mitattavia kohteita on rajattu monilla tavoilla ja rajausten perusteet ja mm. niiden tasapuolisuus ovat myös projektin suunnittelussa pohdittavia asioita.

Rakennusten ominaisuustietojen tarkastelua koskevia vastausvaihtoehtoja valitsi yhteensä 8 vastaajaa (42.1 %), joista 2 vastasi (10.5 %), että kaikkien kunnassa olevien rakennusten ominaisuustiedot tarkastellaan ja 6 vastasi (31.6 %), että vain osan ominaisuustiedot tarkastellaan. 11 vastaajaa (57.9 %) ei valinnut vastausvaihtoehdoista kumpaakaan, eli oletus on, ettei heidän

projekteissaan tarkastella rakennusten ominaisuustietoja tarkemmin. Rakennusten ominaisuustiedoilla on mm. vaikutus kiinteistöveron määrään ja silti alle puolet vastaajista vastasi tarkastelevansa niitä millään tavalla. Tämä on myös ymmärrettävää, koska projektista voi muodostua muutenkin laajamittainen ja ominaisuustietojen tarkastelu tekee projektista entistä työläämmän. Avoimilla vastauksilla on annettu perusteluja, miksi ominaisuustietoja tarkastellaan vain osalta rakennuksista ja niissä on mainittu mm. vanhan rakennusjärjestyksen merkitys, jonka mukaan tiettyille rakennuksille ei ole tarvinnut lupaa. Tämä on rajauksena varsin oleellinen selvitettävä kunko kohtaisesti. Kahdessa vastauksessa on mainittu, että tarkastellaan rakennusten tiedot, jotka ovat varmuudella väärin, tai tietoja puuttuu, mitkä ovat myös melko selkeitä tarkastelun rajauksen perusteita.

Maapohjien tietojen tarkastelua koskevan vastausvaihtoehdon valitsi vain yksi vastaaja. Vastaaja täydensi vastausta avoimella vastauksella, jonka mukaan toteutus tehtiin rekistereitä vertaamalla, mikä voi tarkoittaa esimerkiksi kiinteistötietojärjestelmän ja Verohallinnon kiinteistöverotietojen vertailua keskenään. Maapohjatietojen oikeellisuudella on myös vaikutusta mm. kiinteistöveron määrään ja tätä taustaa vasten tuloksena vain yksi vastaus on hieman yllättävä. Maapohjan verotusta on käsitelty tarkemmin kappaleessa 3.1.3 Verohallinto. Tulokset eivät anna vastauksia, että miksi maapohjien tietojen tarkastelua toteutetaan harvoin ja kysymys olisi pitänyt asettaa siten, että olisi saatu tähän myös perusteluja ja syitä selville.

Kysymyksessä 15 kysyttiin suhtautumisesta rakennuksiin, jotka eivät näy rekistereissä ja kysymyseen vastasi 18 vastaajaa. Vastausvaihtoehdot voidaan jakaa kahteen osioon, jotka ovat ko. rakennusten luvantarve, sekä niiden tietojen välittäminen Verohallinnon poimittavaksi. Luvantarvetta koskevia vastausvaihtoehtoja valitsi yhteensä 17 vastaajaa, joista selkeästi suurempi osa, eli 12 vastaajaa (66.7 %) valitsi vaihtoehdon ”Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet”. ”Kaikkien rakennusten luvantarve selvitetään/selvitetään” vastattiin 5 kertaa (27.8 %). Se on vaihtoehtona mm. työläämpi toteuttaa ja aiheuttaa enemmän työtä myös rakennusvalvontaan, jolloin vaikuttaa loogiselta, että luvantarpeen selvittämisen rajaaminen on ollut suositumpi vaihtoehto. Rajaamista perusteltiin 12 avoimella vastauksella, joista viidessä vastauksessa viitataan rakennuksen ikään tai rakennusvuoteen. Lisäksi yksi näistä vastauksista sisälsi mm. huomionarvoisen näkökohdan: ”Rakennusten luvanvarallisuuden tarkastelussa huomioitiin maankäyttö- ja

rakennuslain kehittyminen sekä rakennusvalvonnan käytäntöjen muuttuminen eri vuosikymmeninä”. Tämä on tärkeää esimerkiksi siksi, että rakennus ei välttämättä ole luvaton, jos se puuttuu rekistereistä. Kolmessa vastauksessa on viitattu tapauskohtaiseen harkintaan ja kahdessa vastauksessa viitattiin rakennuksen ominaisuuksiin. Lisäksi vastattiin myös ”Resurssipula” ja tähdennys ”Jos on sellainen rakennus, joka ei ole tarvinnut lupaa, se pyydettiin välittämään verotietoihin”.

Rakennusten tietojen välittämistä Verohallinnolle koskevia vastausvaihtoehtoja valitsi yhteensä vain 7 vastaajaa (38.9 %), joista 4 vastasi vastausvaihtoehdon ”Kaikki rakennukset välitettiin/välitetään Verohallinnon poimittavaksi” ja 3 vastasi vaihtoehdon ”Vain osa rakennuksista välitettiin/välitetään Verohallinnon poimittavaksi. Perusteet, miksi vain osa”. 11 vastaajaa ei valinnut näistä vaihtoehtoista kumpaakaan, mikä tarkoittaa ilmeisesti sitä, ettei rakennusten tietoja välitetä ollenkaan Verohallinnon poimittavaksi, tai sitten kysymystä ja vastausvaihtoehtoja ei ole ymmärretty. Kysymyksen asettelu voi olla harhaanjohtava ja sitä olisi pitänyt opastaa paremmin. Avoimissa vastauksissa on perusteltu, miksi vain osa rakennusten tiedoista on välitetty Verohallinnolle poimittavaksi kiinteistöverotuspäätöksen muodostamista varten ja kahdessa vastauksessa on mainittu 5 neliömetrin raja, eli kokonaisalaltaan sitä isompien rakennusten tiedot välitetään poimittavaksi. Tämä on myös johdonmukaista 3.1.4 Rakennusvalvonta -kappaleen kanssa, jossa perustellaan ja todetaan yli 5 m²:n kokoisten rakennuksien ja rakennelmien kuuluvan kiinteistöverotuksen piiriin.

Kysymys 16 oli suoraviivainen kyllä-ei-kysymys, jolla pyrittiin selvittämään, onko muiden kuntien kiinteistötietojen päivittämissäprojekteista saatavilla dokumentteja ja vain 6 vastaajaa (31.6 %) vastasi myönteisesti. Joka tapauksessa tulos kertoo osaltaan siitä, että dokumentoitua kiinteistötietojen päivittämistä käsittelevää tietoa on melko vähän saatavilla. Tämä on esimerkiksi tiedonhaun kannalta harmillista, mikäli vaikka tutkimustyötä halutaan laajentaa aiheen parissa.

Kysymykseen 17 vastaajat saivat antaa avoimella vastauksella vapaita kommentteja projektiin liittyen ja vastauksia annettiin 10 kappaletta, joista kuudessa vastauksessa viitataan projektissa käytettäviin menetelmiin. Vastauksissa mainitaan, että projektia on palkattu tekemään itsenäinen työntekijä. Tämä on projektin toteutukseen varten otettava vaihtoehto, joka voi tasapainottaa myös rakennusvalvonnan kuormitusta projektin aikana, kun viranomaiset voivat keskittyä enemmän virkatyöhön. Vastauksissa on myös mainittu, ettei maastotyövaiheeseen löytynyt sopivaa

työntekijää, joten niihin käytettiin konsulttiapua. Projektin toteutustapaa on siis jaettu osiin, joissa toteutus tehdään omana työnä, tai käyttämällä ostopalveluna. Eräässä vastauksessa kritisoitiin useita henkilöstövaihdoksia projektin aikana, mikä voi olla myös osaltaan riskitekijä esimerkiksi projektin jouhevan etenemisen kannalta. Mainittu on myös naapurikuntien projektit, joista aiotaan kysellä kommentteja kyselyiden onnistumisista, millä viitataan ilmeisesti kiinteistönomistajille tehtäviin kiinteistötietokyselyihin. Mm. kysymyksen 12 eräässä avoimessa vastauksessa on pidetty kiinteistönomistajille suunnattuja kyselyitä epäluotettavina, mutta tämä on vain yksittäinen vastaus. Projekti on vaikea nähdä perustuvan vain kiinteistönomistajilta saatavan tiedon varaan, mutta täydentävänä tietona niistä voi olla apua.

Yhdessä vastauksessa on myös pohdittu, onko kunnalla velvollisuus tai oikeus tehdä rekistereihin muutoksia oma-aloitteisesti ja Sysmässä asia on ratkaistu siten, että tietoja muutetaan hakemusten perusteella (Sysmän kunta. N.d. Verkojulkaisu. <https://www.sysma.fi/rakennus-ja-huoneistorekisterin-tietojen-korjaaminen>). Eräässä vastauksessa on avattu projektin toteutusta hyvin laajalaisesti ja ongelmana on havaittu, että Verohallinnon väriin rekisteritietojen päivittyminen oikeisiin tietoihin ei ole kovin yksinkertaista. Verohallinnolle voidaan lähettää kiinteistötietoja poimittavaksi, mutta se ei vielä takaa, että vanhat ja väärät tiedot päivittyvät ja oikenevat, vaan uudet tiedot voivat päätyä verotuspäätöksille väärin olevien kiinteistötietojen lisäksi. Tällöin Verohallinto ja kunta käy keskustelua tietojen oikaisemiseksi kiinteistönomistajan, eli verovelvollisen välityksellä, mikä on mm. hidasta ja myös väärinymmärrysten mahdollisuus kasvaa.

6.4 Jatkotoimenpiteet

Kyselyn kysymyksillä 3, 6, 8, 9, 10, 13, 14 ja 17 pyrittiin löytämään vastauksia tutkimuskysymykseen: ”Mitä hyötyä Konneveden kunnalle on kiinteistötietojen päivittämisestä?”. Kyselyn perusteella näyttää siltä, että projektia on lähdetty yleisimmin toteuttamaan, koska rekistereissä on havaittu virheitä, kiinteistöverotulot mahdollisesti kasvavat ja verovelvollisten tasavertaisuus paranee. Myös Konneveden kunnan kannalta kiinteistötietojen päivittämisprojekti onnistuessaan korjaa virheitä rekistereissä, mikä lisää myös verovelvollisten tasavertaisuutta, sekä lisäksi näyttää siltä, että projekti voi kasvattaa kiinteistöverotulojen määrää kymmenillä tuhansilla euroilla, mutta todennäköisesti ei kuitenkaan yli 100 000 eurolla.

Kiinteistöverotulojen kasvu tuo taloudellisesta näkökulmasta katsoen projektille kannattavuutta ja projektille muodostuu ns. takaisinmaksuaika, koska kiinteistöverotulojen kasvu on jatkuvaa tuloa myös tulevana vuosina, eli se ei rajoitu vain kertaluontoiseksi tuloksi. Esimerkiksi 100 000 euroa kustantava projekti maksaa itsensä takaisin 4 vuodessa, jos vuosittain saatavat kiinteistöverotulot kasvavat 25 000 euroa projektin myötä. Tosin projektit eivät ole toteutuneet ainakaan suunniteltua aikataulua nopeammin eli ne joko pysyvät aikataulussa, tai venyvät, mutta toisaalta projektit näyttävät silti toteutuvan melko todennäköisesti suunnitellun budjetin raameissa. Projektin hyödyt voivat myös vesittyä, koska yksi suurimmista riskeistä vaikuttaa olevan projektin aikataulutuksen hallitseminen, ettei se esimerkiksi veny vuosien mittaiseksi tai pahimmassa tapauksessa jää kesken, jolloin mm. verovelvollisten tasavertaisuus voi mennä jopa huonompaan suuntaan, mikäli vain osaa kiinteistötiedoista tarkastellaan. Tulosten mukaan projektin myötä voi myös löytyä satoja rakennuksia, joita ei ole missään rekistereissä. Niiden saattaminen rekistereihin on edelleen hyödyllistä, mutta niiden tarkasteluun ja luvan tarpeen arviointiin tulee varautua ennakkoon, koska ne voivat pahimmassa tapauksessa ruuhkauttaa koko rakennusvalvonnan.

Kysymykset 4, 5, 7, 11, 12, 15, 16 ja 17 käsittelivät kiinteistötietojen päivittämisen toteuttamismenetelmiä ja niillä tavoiteltiin vastauksia tutkimuskysymykseen: ”Miten Konneveden kunta voi päivittää kiinteistötietoja?”. Vaikuttaa siltä, että muissa kunnissa projekteja on toteutettu pitkälti omana työnä esimerkiksi palkatun projektihenkilöstön toimesta, joka toimii yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa. Tämä on myös Konneveden kunnalle vartenotettava vaihtoehto ja kiinteistö-tietojen päivittämisprojektille näyttäisi olevan perusteltua varata aikaa enemmän, kuin vain yksi vuosi, ja rahallisesti tulisi varautua koko projektin osalta noin 100 000 euron kuluihin.

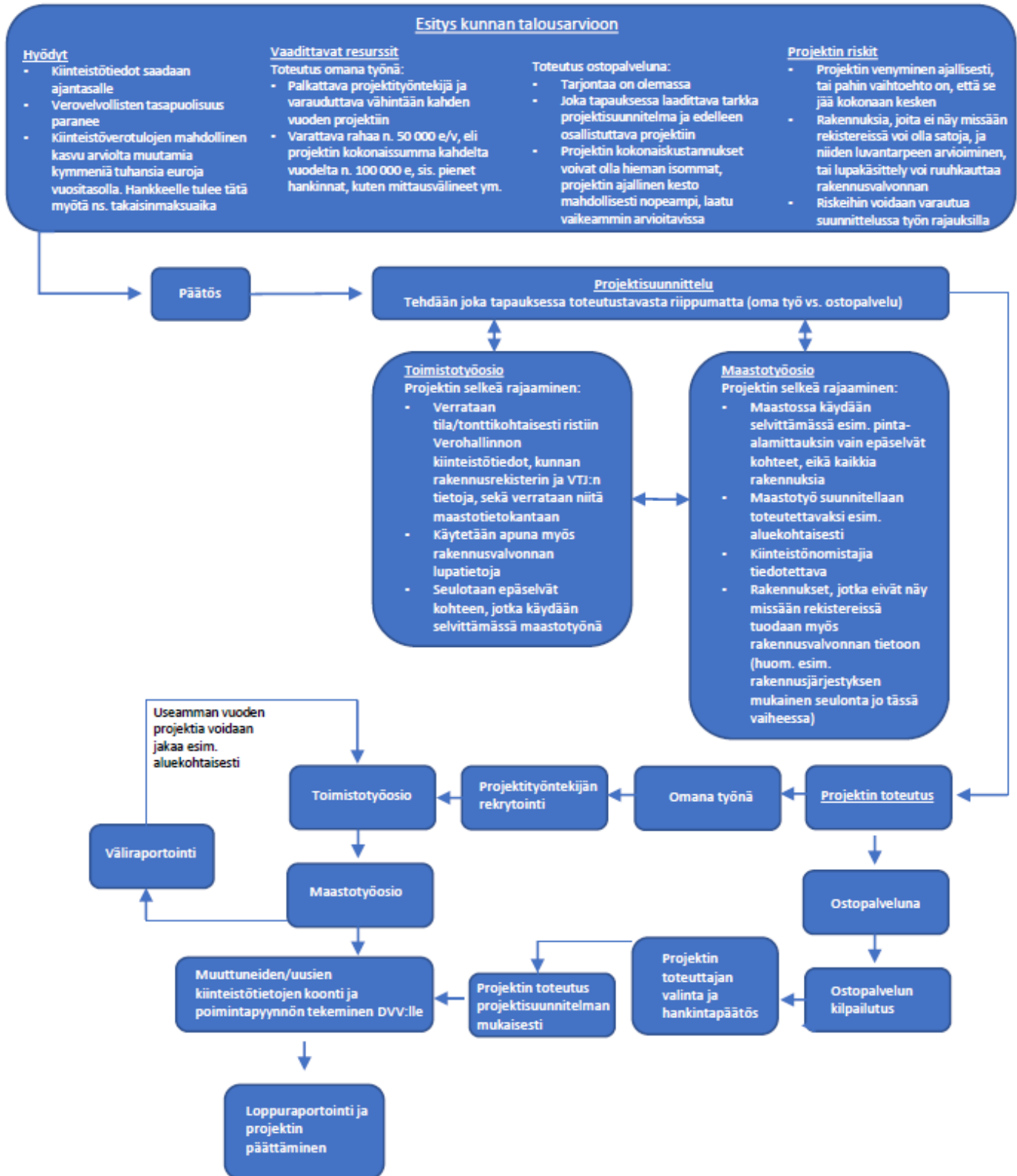
Kuten tulokset osoittavat, myös Konneveden kunnassa kiinteistötietojen päivittämistä voidaan toteuttaa menetelmillä, jossa erottuu toimistotyönä tehtävä osuus, eli mm. olemassa olevien kiinteistö-tietojen vertailu eri rekistereiden välillä käyttäen apuna mm. karttaohjelmia ja rakennusvalvonnan lupatietoja. Toimistotyöosuuden lisäksi erottuu maastotyö, jossa ei välttämättä käydä suorittamassa pinta-alamittauksia, tai tarkastelemassa rakennusten ominaisuustietoja kaikilla tiloilla tai tonteilla, vaan esimerkiksi vain epäselvissä tapauksissa. Tällöin projektin rajaamisen merkitys korostuu. Projektin toteutus ei myöskään näytä tarvitsevan merkittävän suurien ohjelmisto- tai laitehankintoja. Muissa kunnissa maapohjien tietojen tarkastelua ei ole juuri toteutettu, eli projektit ovat rajattu koskemaan rakennuksia.

Rekistereistä puuttuvien rakennusten luvantarpeen selvittämistä on usein rajattu. Tämä voi olla perusteltua, koska rakennuksia voi löytyä projektin myötä satoja ja rajaukseen voi vaikuttaa esimerkiksi paikkakuntakohtaiset käytännöt rakennusvalvonnoissa, sekä myös aiempien rakennusjärjestyksien sallivuus, eli rakennus ei välttämättä ole luvaton, vaikka se ei näy rekistereissä. Konneveden kunnan tapauksessa projektia rajaa jo pelkästään rakennusjärjestyksen historia ja sen sallivuus esimerkiksi haja-asutusalueiden talousrakennusten, tai maa- ja metsätalouteen liittyvien rakennusten rakentamisessa. Toimisto- ja maastotyövaiheiden jälkeen päivitetty kiinteistötiedot tulee toimittaa Verohallinnon poimittavaksi ja päivitetty kiinteistötiedot voi lähettää kaikista kokonaisalaltaan yli 5 neliömetrin kokoisista rakennuksista.

Hyötynäkökohtien ja toteuttamismenetelmien summana voidaan pohtia tutkimusongelmaa, eli kannattaako Konneveden kunnan ryhtyä päivittämään kiinteistötietoja. Kaikkiaan tutkimustulokset viittaavat siihen, että Konneveden kunnan voi olla kannattavaa ryhtyä päivittämään kiinteistötietoja, mutta tarkkaa suunnitelmallisuutta noudattaen. Vaikuttaa siltä, että projektin laajuus voi ylittää ja tämä voi johtaa projektin suurimpien riskien toteutumiseen, joita ovat mm. projektin ajallinen venyminen, tai pahimmillaan jääminen kesken, sekä rekistereistä puuttuvien rakennusten suuri määrä ja niiden aiheuttama mahdollinen ruuhka.

Joka tapauksessa projektin hyötysuhde kokonaisuudessaan vaikuttaa Konneveden kunnan kannalta katsoen kannattavalta ja siitä näyttää olevan Konneveden kunnalle hyötyä, mikäli projekti saadaan toteutettua menetelmätietoutta hyödyntäen onnistuneesti. Projektin reunaehdot ovat selvillä, mikäli projekti halutaan viedä tulevaisuudessa talousarviopäätäntään, ja jos kunnanvaltuusto päättää varata projektille rahaa, niin sen toteutusta varten olisi perusteltua käynnistää hankesuunnittelu. Projektin läpivienti vaatii hyvän suunnittelun, jossa varsinkin mahdolliset riskit tiedostetaan ja niihin pyritään varautumaan. Mm. projektin tarkka rajaaminen ja yhtenäiset toimintatavat projektin koko läpiviennin aikana vähentävät riskien toteutumisen todennäköisyyttä

ja myös selkeyttävät ja tasavertaistavat menettelyä verovelvollisten kanssa. Kuviossa 14 on kuvattu esimerkki, kuinka Konneveden kunta voi edetä kiinteistötietojen päivittämissä projektin kanssa.



Kuvio 14. Konneveden kunnan kiinteistötietojen päivittämissä projektin projektikaavio

Kunnissa tulevan vuoden talousarviosta päätetään kuluvan vuoden lopulla kuten myös Konneveden kunnassa. Jos projektin toteutukseen päätetään ryhtyä, niin projektisuunnitteluvaihe ajoittuu aloitettavaksi heti vuodenvaihteen jälkeen tammikuussa. Mikäli hanke toteutetaan kunnan omana työnä, niin projektihenkilöstön rekrytointi voidaan suorittaa helmi-maaliskuun aikana, ja ostopalveluvaihtoehdossa tällöin suoritetaan hankinnan kilpailutus. Projekti pääsee varsinaisesti alkamaan maaliskuun-kuuhun tienoilla, jolloin toimistotyönä tehtävää rekisterivertailua voidaan suorittaa esimerkiksi huhti-touko-kesäkuulla ja maastotyötä hyvien säiden aikaan mahdollisesti heinä-elo-syyskuun aikoihin. Maastotöiden jälkeen loka-marras-joulukuu jää vielä hyvin aikaa muuttuneiden ja uusien kiinteistötietojen koonnille ja poimintapyyntöjen laatimiseen DVV:lle vuoden loppuun mennessä. Joka tapauksessa valtuuston päätöksen jälkeen on perusteltua käynnistää projektisuunnittelu nopealla aikajänteellä, että projektin ensimmäinen vuosi saadaan mahdollisimman hyvin hyödynnettyä, eikä aikataulu lähde jo heti ensimmäisenä vuonna venymään.

6.5 Tutkimuksen luotettavuus

Kyselytutkimus edustaa hyvin 2000–4000 asukkaan kuntia, koska vastausprosenttia 45.7 % voidaan pitää varsin korkeana. Kysely laadittiin tietoperustaan nojautuen, mikä on kasattu mahdollisimman luotettavista lähdemateriaaleista ja kyselyn kohderyhmänä oli asiantuntijat, eli pääasiassa kuntien rakennusvalvonnan työntekijät. Tutkimuksen luotettavuuden voidaan kaikkiaan todeta olevan hyvällä tasolla ja kyselyllä kerätty aineisto on laadukas ja käyttökelpoinen. 32 kunnan vastaus ei kuitenkaan ole edustava koko perusjoukkoon, eli kaikkiin Suomen kuntiin nähden. Vuonna 2022 Suomessa on 309 kuntaa ja 32 kuntaa näistä muodostavat vain 10.4 % osan, eikä kyselytutkimus ole vertailukelpoinen esimerkiksi kuntien kanssa, joiden asukasmäärät poikkeavat suuresti 2000–4000 asukkaan välistä. Sen sijaan tutkimuksen tietoperusta on hyödynnettävissä kunnan koluokasta riippumatta.

7 Pohdinta

Opinnäytetyössä lähdettiin etsimään vastauksia tutkimuskysymyksiin: ”Mitä hyötyä Konneveden kunnalle on kiinteistötietojen päivittämisestä?”, sekä ”Miten Konneveden kunta voi päivittää kiinteistötietoja?”. Tutkimuskysymyksiin vastaamalla oletettiin löytyvän ratkaisu tutkimusongelmaan, eli kannattaako Konneveden kunnan ryhtyä tarkastelemaan kiinteistötietoja. Työtä kokonaisuudessaan voi pitää onnistuneena, koska asetetut tavoitteet täyttyivät, eli tietous kiinteistötietojen päivittämisestä syveni ja asetettuihin tutkimuskysymyksiin pystyttiin johtamaan vastauksia, ja tätä myötä myös tutkimusongelmaan saatiin selvyyttä. Työstä voi myös olla tyytyväinen, koska varsinkin kiinteistötietojen päivittämisen tietoperustasta tuli melko kattava kokonaisuus, josta voi olla mm. monelle rakennusvalvonnan työntekijällä hyötyä kunnan kokoluokasta riippumatta. Kyselyllä tuloksineen ja johtopäätöksineen on myös merkitystä monelle kunnalle, varsinkin 2000–4000 asukkaan kokoluokassa, joilla on kiinteistötietojen päivittämisprojekti tekemättä ja näitä kuntia tällä hetkellä on arviolta 70 kunnasta noin puolet. Työ on toteutettu Konneveden kunnalle ja myös toimeksiantaja on ilmaissut pitävänsä työn antia hyödyllisenä ja siitä voi olla apua mm. päätöksenteon tukena.

Tutkimuksen toteutus eteni pitkälti suunnitelman mukaisesti, eikä työn aikana tullut suuria muutoksia tutkimussuunnitelmaan nähden, sekä työ eteni myös lähes suunnitellussa aikataulussa. Suunnitteluvaiheessa ehkä merkittävin asia koko työn toteutuksen kannalta oli tutkimusmenetelmän valinta, jossa varteenotettavimmat vaihtoehdot olivat teemahaastattelu ja/tai kysely. Lopulta käytettäväksi tutkimusmenetelmäksi valikoitui vain kysely mm. työn rajaamiseen ja työhön käytävissä oleviin resursseihin perustuen.

Oletus oli, että kyselyn epäonnistumisen riski on suurempi, kuin esimerkiksi teemahaastattelussa, koska on mm. vaikea arvioida ennakolta, että kuinka moni kyselyyn vastaa. Kyselyn laatiminen ei ole myöskään ollut kovin yksinkertaista, koska mm. kyselyn ja kysymysten laatimisen teoriaan piti perehtyä, opetella käyttämään Webropol -kysely- ja raportointiohjelmaa, sekä miettiä tarkasti kysymykset ja miten ne tulisi analysoida. Kehitettävää jäi, kuten esimerkiksi kysymysten asettelun, niiden opastamisen ja erilaisten kysymystyyppien käytön osalta. Kyselyyn kuitenkin vastasi 70 kunnasta 32 vastaajaa, mistä muodostuu varsin hyvä vastausprosentti 45.7 % ja tuloksista oli johdettavissa vastauksia asetettuihin tutkimuskysymyksiin, mikä antoi tukea myös tutkimusongelman pohittamiseen, joten menetelmävalintana kysely toimi hyvin. Sitä on vaikea arvioida, että olisiko

esimerkiksi teemahaastatteluilla saanut kerättyä samanlaisen aineiston, mutta nykyistä työtä olisi voinut syventää tekemällä kyselyn lisäksi myös teemahaastattelut.

Joka tapauksessa työn tavoitteita tukevaa aineistoa saatiin kerättyä kyselyn avulla ja se oli myös tutkimusmenetelmänä perehtymisen arvoinen kokonaisuus, vaikka sen toteuttamisen laajuus ylitti ja varsinkin eri työvaiheiden aikatauluttamisen vaikeus. Tutkimuksen luotettavuutta voidaan pitää kokonaisuudessaan hyvänä, koska teoriaosuuden tausta-aineistona on pyritty käyttämään harkitusti mahdollisimman luotettavia lähdemateriaaleja, ja kyselyllä saatiin kerättyä laadukas aineisto, kun se osoitettiin pääasiassa kuntien rakennusvalvonnoille, eli oletettavasti suoraan aihealueen asiantuntijoille. Luotettavuutta lisää myös korkea vastausprosentti 45.7 % ja tuloksista on myös havaittavissa, että kysymykset on ymmärretty ja aineisto oli kaikkiaan käyttökelpoista. Tutkimus edustaa siis hyvin 2000–4000 asukkaan kuntia, mutta huonosti koko perusjoukkoa, eli kaikkia Suomen kuntia, joita on kaikkiaan 309 kappaletta vuonna 2022. Eettisiltä näkökohdilta tarkasteltuna tutkimus toteutui kappaleessa 2.6 Eettisyys kuvattuja tavoitteita mukaillen. Tutkimusprosessin seurauksena syntyneellä työllä voi olla merkittävyyttä Konneveden kunnan lisäksi monille muille, mutta sillä on ollut merkitystä myös työn tekijälle. Työ syvensi ammatillista osaamista ja sen myötä mm. kiinteistötietojen päivittämisprojektin suunnittelu ei vaikuta enää niin vaikealta tehtävältä ja myös projektin läpiviennin onnistumisen mahdollisuus tuntuu todennäköisemmältä, kuin ennen työhön ryhtymistä.

Kiinteistötietojen päivittäminen on laaja kokonaisuus, johon syvällisempi perehtyminen herätti pohtimaan myös sen vaikuttavuutta isommassa mittakaavassa. Tutkimus ei oikein edusta koko perusjoukkoa, eli kaikkia kuntia, mutta tuntuma ja arvaus on, että Suomen 309 kunnasta noin puolessa kiinteistötietojen päivittämistä ei ole lähdetty erikseen toteuttamaan. Tässä olisi aineksia jatkaa tutkimusta laajemmassa perspektiivissä esimerkiksi tutkien koko perusjoukkoa, sekä ottaen huomioon mahdollisesti tulossa olevien Kaavoitus- ja rakentamislain ja kiinteistöverouudistuksen vaikutukset.

Kiinteistötiedoilla ja niiden oikeellisuudella näyttää olevan monia vaikutuksia, kuten esimerkiksi kuntien kiinteistöverotulojen kasvuun, sekä verovelvollisten tasavertaisuus paranee, kun kiinteistöverotuksen määräytymisperusteet ovat luotettavampia. Vaikuttavuudestaan huolimatta kiinteis-

tötietojen lähempi tarkastelu voi olla tekemättä vielä todella monella paikkakunnalla ja syynä tähän voi olla, että kiinteistötietojen päivittämissäprojektit näyttävät kuitenkin olevan isoja ja haastavia toteutettavaksi Konneveden kunnan mittaluokassakin ja mitä se sitten onkaan suuremmilla paikkakunnilla. Projektit vaativat mm. resursseja ja esimerkiksi pelkästään kokonaiskustannusten, sekä projektille varattavan ajan arviointi on haastavaa, ja näin ollen koko projektin hallittavuudesta tulee vaikeaa jo suunnitteluvaiheessa, eli projektiin lähtemisen kynnyks voidaan kokea korkeaksi.

Nykyisestä kiinteistöveromallista on saanut vaikutelman, että kiinteistöveron uudistaminen on varmasti perusteltua, koska nykymallilla jatkettaessa kunnilla on paljon tehtävää kiinteistötietojen päivittämisessä ajan tasalle, ja päivittämissä näyttää olevan myös vaikeaa toteuttaa. Kappaleessa 3.1.3 Verohallinto sivuttiin Ruotsin, Norjan ja Tanskan kiinteistöverotusmalleja ja niissä on keskenään samoja elementtejä, kuten mm. verotusperusteet ja arvottaminen näyttävät perustuvan markkina-arvoihin. Kiinteistöverotuksen uudistaminen Suomessa näitä malleja kohti voisi olla varteenotettava ajatus ja ainakin se voisi hieman yksinkertaistaa kiinteistöveron muodostamista. Kiinteistöveron uudistaminen voisi helpottaa myös kuntien rakennusvalvontojen toimintaa, jos esimerkiksi rakennusten ominaisuustietojen sijaan kiinteistövero muodostuisi vaikka vain asuinhuoneiston tietojen ja sen todellisen markkina-arvon perusteella.

Kiinteistötiedot ovat merkittävässä osassa nykyisessä kiinteistöveromallissa ja niin pitkään, kun Suomessa edetään nykyisellä mallilla, täytyy myös kiinteistötietoja sisältäviä rekistereitä kehittää. Tällä hetkellä varsinkin rekistereiden toimivuudessa keskenään, ja tätä myötä myös viranomaisten kesken tapahtuvassa tiedonjaossa, on kehittämisen varaa. Vaikuttaa siltä, että asia on kuitenkin noteerattu esimerkiksi hallituksen esityksessä Kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön esityksen kanssa käsi kädessä kulkevan RYHTI-hankkeen myötä mm. rekistereiden keskinäinen toiminta saadaan paremmaksi (Ympäristöministeriö. Ryhti-hanke).

Lähteet

- Aarnos, E, Eskola, J, Hakala, J,T, Heikkinen, H, L,T, Kiviniemi, K, Lätti, J, Niikko, A, Perkkilä, P, Ropo, E, Saarela, M, Saloviita, T, Syrjälä, L, Valli, R, Wallin, A, Vastamäki, J, Vilkka, H, Virtanen, S, Åhlberg, M. 2018. Ikkunoita tutkimusmetodeihin 1 – Metodin valinta ja aineistonkeruu: virikkeitä aloittelevalle tutkijalle
- Ammattikorkeakoulujen rehtorineuvosto Arene ry. N.d. Ammattikorkeakoulujen opinnäytetöiden eettiset suositukset. 2019. Verkkojulkaisu. https://www.arene.fi/wp-content/uploads/Raportit/2020/AMMATTIKORKEAKOULUJEN%20OPINN%20C3%84YTET%20C3%96IDEN%20EETTISET%20SUOSITUKSET%202020.pdf?_t=1578480382. Opiskelijan muistilista
- Digi- ja väestötietovirasto. N.d. Historia. Verkkojulkaisu. <https://dvv.fi/historia>
- Digi- ja väestötietovirasto. N.d. Kiinteistö-, rakennus- ja paikkatiedot. Verkkojulkaisu. <https://dvv.fi/kiinteisto-rakennus-ja-paikkatiedot>
- Digi- ja väestötietovirasto. N.d. Väestötietojärjestelmä. Verkkojulkaisu. <https://dvv.fi/vaestotietojarjestelma>
- FCG Oy. 2021. Hartolan kunta – Keskustaajaman kiinteistöveroselvitys. Hankesuunnitelma.
- Finto - Suomalainen asiasanasto- ja ontologiapalvelu. 2018. Tietotermit. Verkkojulkaisu. <https://finto.fi/tt/fi/page/t70>
- Hahl, T. 2016. Heinolan kaupungin kiinteistöveroprojektin loppuraportti 2010 – 2016
- Hahto, M. 2019. Kiinteistöveroprojekti Liedon kunnassa. Opinnäytetyö. Insinööri (AMK). Maanmittaustekniikka. Metropolia ammattikorkeakoulu. Helsinki.
- Hallintolaki 434/2003. Annettu Helsingissä 6 päivänä kesäkuuta 2003
- HE YM014:00/2018
- Jyrinki, E. 1974. Kysely ja haastattelu tutkimuksessa
- Jyväskylän ammattikorkeakoulu. N.d. Eettiset periaatteet. Verkkojulkaisu. <https://intra.jamk.fi/opiskelijat/opinnayte/Sivut/eettiset-periaatteet.aspx>
- Jyväskylän ammattikorkeakoulu. N.d. Hyvä tieteellinen käytäntö ja tietosuoja. Verkkojulkaisu. https://oppimateriaalit.jamk.fi/opinnaytetyo/opinnaytetyoprojekti/projektisuunnitelma-aikataulu/htk_tietosuoja/
- Kananen, J. 2019. Opinnäytetyön ja pro gradun pikaopas – avain opinnäytetyön ja pro gradun kirjoittamiseen
- KHO. 8.5.2014. 2014:70

KHO. 10.6.2016. 2016:70

Kiinteistörekisterilaki 392/1985. Annettu Helsingissä 16 päivänä toukokuuta 1985.

Kiinteistöverolaki 654/1992. Annettu Helsingissä 20 päivänä heinäkuuta 1992.

Konneveden kunta. 2014. Kunnanvaltuuston päätös 16.12.2014 26 §. Rakennusjärjestys

Konneveden kunta. 2020a. Konneveden kunnan hallintosääntö

Konneveden kunta. 2020b. Toimintakertomus

Konneveden kunta. 2021. Tilinpäätös

Korhonen, T. 4.6.2018. Luvaton rakentaminen laitetaan kuriin – kiinteistövero voi joutua maksamaan takautuvasti. YLE Uutiset. <https://yle.fi/uutiset/3-10230389>

KTI Kiinteistötieto Oy. 2020. Helsingin kaupungin kiinteistötietojen laatu ja kehittämistarpeet. Esi selvitys.

Kuntalehti. 26.10.2020. Verkkoartikkeli. Kunnissa kerätään kiinteistötietoja valtavat määrät valtion rekistereihin. <https://kuntalehti.fi/uutiset/tekniikka/kunnissa-kerataan-kiinteistotietoja-valtavat-maarat-valtion-rekistereihin/>

Kuntaliitto. N.d. Hallintopakko-ohje maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin asioihin. Verkkojulkaisu. <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/hallintopakko-ohje/johdanto>

Kuntaliitto. N.d. Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. 2.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä. Verkkojulkaisu <https://www.kuntaliitto.fi/opas-rakennusjarjestyksen-laatimiseen/>

KvantiMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. 2004. Tilastollinen päättely. Verkkojulkaisu. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarasto. <https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/paattely/paattely.html>

Laine, A. 2020. Kiinteistö-, rakennus- ja huoneistorekisterin päivittäminen, sekä kiinteistöverotietojen tarkistus Hattulan kunnassa. Opinnäytetyö. Maanmittaustekniikka. Insinööri (AMK). Lapin AMK. Rovaniemi.

Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 453/2002. Helsingissä 29 päivänä maaliskuuta 2019.

Laki Maanmittauslaitoksesta 1025/2018. Helsingissä 23 päivänä marraskuuta 2018.

Laki verotusmenettelystä 1558/1995. Annettu Helsingissä 18 päivänä joulukuuta 1995.

Laki väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista 661/2009. Annettu Helsingissä 21 päivänä elokuuta 2009.

Larkio, S. 2018. Rakennuslupaa voidaan vaatia jopa saunasta, joka on jo 15 vuotta vanha. Etelä-Suomen Sanomat. <https://www.ess.fi/paikalliset/156109>

Lavia-Kuitunen, S. 7.11.2017. Rakennuskannan tarkastusprojekti/Asikkalan kunta. Raportti.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999.

Maanmittauslaitoksen työjärjestys 154/2021. Helsingissä helmikuun 22 päivänä 2021.

Maanmittauslaitos. N.d. Kiinteistörekisteri. Verkkajulkaisu. <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistorekisteri>

Maanmittauslaitos. N.d. Kiinteistötietopalvelu. Verkkajulkaisu. <https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistotietopalvelu>

Maanmittauslaitos. N.d. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Verkkajulkaisu. <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/lainhuuto-ja-kiinnitysrekisteri>

Maanmittauslaitos. 2022. Pinta-alat kunnittain. Verkkajulkaisu. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/01/Vuoden_2022_pinta-alatilasto_kunnat_maakunnat.pdf

Norwegian Tax Administration. What is property tax. N.d. What is property tax. Verkkajulkaisu. <https://www.skatteetaten.no/en/person/taxes/get-the-taxes-right/property-and-belongings/houses-property-and-plots-of-land/property-tax/what-is-property-tax>

Perlacon Oy. 2021. Sysmän kunnan rakennusten selvitys- ja päivitystyön loppuraportti.

Pietilä, H. 2016. Kiinteistökartoitus kunnan rakennuskannassa. Opinnäytetyö. Rakennustekniikka. Talonrakennustekniikka. Tampereen ammattikorkeakoulu. Tampere.

Pirilä, M. 11.2.2020. Sysmä halusi pikaisesti lisää kiinteistöveroja – pani konsultin asialle ja sivuutti virkavastuulla toimivan rakennustarkastajan. YLE Uutiset. <https://yle.fi/uutiset/3-11197728>

Pöyry Finland Oy. 2019. Rakennusvalvonnan järjestäminen. Ympäristöministeriön MRL:n kokonaisuudistuksen taustaselvitys

Pöyry Finland Oy. 2019. Rakentamisen lupajärjestelmä. Ympäristöministeriön MRL:n kokonaisuudistuksen taustaselvitys.

QGIS. A Free and Open Source Geographic Information System. <https://qgis.org/en/site/>

Riihimäki, M. 2016. Rakennuskannan inventoinnin hanke., Keuruun kaupunki. Opinnäytetyö. Rakennusalan työnjohdon tutkinto-ohjelma. Seinäjoen ammattikorkeakoulu. Seinäjoki.

Ruotsalainen, O. 2013. Kiinteistöverotietojen päivittäminen Pyhäjoen kunnassa. Opinnäytetyö. Maanmittaustekniikka. Rovaniemen ammattikorkeakoulu. Rovaniemi.

Skatteverket. N.d. Municipal and national property tax. Verkkojulkaisu. <https://skatteverket.se/servicelankar/otherlanguages/inenglish/individualsandemployees/declaringtaxesforindividuals/owningrealpropertyinswedenlivingabroad/municipalandnationalproperty-tax.4.676f4884175c97df41923c6.html>

Suomen virallinen tilasto (SVT). N.d. Rakennus- ja asuntotuotanto. Verkkojulkaisu. https://www.stat.fi/til/ras/ras_2014-10-09_uut_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto (SVT). N.d. Tunnuslukuja väestöstä alueittain 1990–2021. Verkkojulkaisu. https://statfin.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vaerak/statfin_vaerak_pxt_11ra.px/table/tableViewLayout1/

Sysmän kunta. N.d. Verkkojulkaisu. <https://www.sysma.fi/rakennus-ja-huoneistorekisterin-tietojen-korjaaminen>

Taanila, A. 2019a. Akin menetelmäblogi. Kyselytutkimuksen luotettavuus. Verkkojulkaisu. <https://tilastoapu.wordpress.com/2012/03/13/kyselytutkimuksen-luotettavuus/>

Taanila, A. 2019b. Akin menetelmäblogi. Mittaamisen luotettavuus. Verkkojulkaisu. <https://tilastoapu.wordpress.com/2012/03/14/mittaamisen-luotettavuus/>

Taanila, A. 2019c. Akin menetelmäblogi. Muistilista kyselylomakkeen laatijalle. Verkkojulkaisu. <https://tilastoapu.wordpress.com/2012/03/22/muistilista-kyselylomakkeen-laatijalle/>

Taanila, A. 2019d. Määrällisen datan kerääminen

The Danish Customs and Tax Administration. N.d. Introduction to property tax in Denmark. Verkkojulkaisu. <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2244323>

Tilastokeskus. N.d. Käsitteet. Verkkojulkaisu. <https://www.stat.fi/meta/kas/kiinteisto.html>

Valtiovarainministeriö. N.d. Kiinteistöverouudistus. Verkkojulkaisu. <https://vm.fi/kiinteistoverouudistus>

Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista 1091/2020. Helsingissä 21.12.2020.

Verohallinto. 2020. Verohallinnon ohje - Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. 2.2 Rakennusmaan arvostaminen. Verkkojulkaisu. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteist%C3%B6jen-arvostaminen-kiinteist%C3%B6verotuksessa4/>

Verohallinto. 2021a. Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. Verkkojulkaisu. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteist%C3%B6jen-arvostaminen-kiinteist%C3%B6verotuksessa5/>

Verohallinto. 2017. Näin kiinteistövero lasketaan. Verkkojulkaisu. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/>

Verohallinto. 2021b. Rakennukset. Verkkajulkaisu. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/rakennukset/>

Verohallinto. 2022a. Kiinteistöveroprosentit. Verkkajulkaisu. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/kiinteistoveroprosenti>

Verohallinto. 2022b. Näin kunta tilaa vuoden 2022 kiinteistöverotietoja. Verkkajulkaisu. https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/yhteisetus-valtios-laitos-kunta-seura-kunta-ulkomainen-kuolinpes%C3%A4/kiinteist%C3%B6verotus--ohjeet_kunnille/

Vitikainen, A. 2013. Kiinteistöjärjestelmä ja perusrekisterit. Aalto-yliopisto. Tiede ja teknologia. Maankäyttötieteiden laitoksen oppimateriaali

Ylivieskan kaupunki. 6.10.2020. Rakennusrekisterien päivitysprojekti 2021-2024. Projektisuunnitelma.

Ympäristöministeriö. N.d. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä on määritelty. Verkkajulkaisu. <https://ym.fi/-/tietojarjestelma-on-maaritelty-mita-seuraavaksi>

Ympäristöministeriö. N.d. Ryhti-hanke. Verkkajulkaisu. <https://ym.fi/ryhti>

Liitteet

Liite 1. Rakennuksen jälleenhankinta-arvon laskentaesimerkki

Esimerkki B: Takkatupatyypinen vapaa-ajan asunto, jossa on kuisti. Rakennuksen seinien paksuus on 20 cm. Rakennuksen mitat ovat 5,4 metriä x 5,4 metriä ulkomitoin. Rakennuksen pinta-alaksi tulee 29,16 m². Jälleenhankinta-arvon laskennassa pinta-ala otetaan huomioon täysin neliömetrein. Rakennuksen huoneistoalaa, joka lasketaan sisämitoin, ei pidä sekoittaa pinta-alaan. Tässä huoneistoala (huoneala) on 5 metriä x 5 metriä eli 25 neliömetriä, mutta sillä ei ole merkitystä jälleenhankinta-arvon laskennassa.

Rakennuksessa on takka ja seinät ovat eristetty siten, että rakennuksen lämpötila saadaan pidettyä +15°C:ssa, joten sitä pidetään talviasuttavana.

Rakennuksessa on sähköt, muttei vesi- ja viemärijohtoja, WC:tä eikä saunaa.

Takkatuvan jatkeena on 11 m²:n kuisti (2,2 m x 5,4 m = 11,88 m²).

Vapaa-ajan asunnon pinta-ala vaikuttaa neliökohtaiseen jälleenhankinta-arvoon siten, että yli 10 m²:n, mutta enintään 70 m²:n vapaa-ajan asunnon, neliökohtaisesta perusarvosta tehdään jälleenhankinta-arvoasetuksen 10 §:n mukainen alennus jokaiselta alarajan (10 m²) ylittävältä neliömetriltä. 70 m²:n jälkeen alennus ei enää nouse. Verovuoden 2020 jälleenhankinta-arvoa laskettaessa 70 m²:n kokoisten ja sitä suurempien vapaa-ajan asuntojen alennus perusarvosta on 206,34 €/m² (60 m² x 3,439 €/m²).

Esimerkiksi vapaa-ajan asunnon pinta-ala on 29 m². Verovuoden 2020 jälleenhankinta-arvoa laskettaessa vapaa-ajan asunnon perusarvoa 526,09 €/m² alennetaan 3,439 €/m² jokaiselta alarajan ylittävältä neliömetriltä eli 65,341 €/m² (19 m² x 3,439 €/m²).

Koska rakennuksessa on sähköt, korotetaan rakennuksen arvoa 350,72 € lisättynä 7,652 €/m². Koska se on myös talviasuttava, sen neliökohtaista arvoa korotetaan lisäksi 43,97 €/m². Neliökohtaiseksi arvoksi saadaan siis 512,371 €.

526,09 €/m² perusarvo

./. 65,341 €/m² pinta-alaperusteinen vähennys

+ 7,652 €/m² sähkön perusteella tehtävä korotus neliöarvoon

+ 43,97 €/m² talviasuttavuuden perusteella tehtävä korotus neliöarvoon

= 512,371 €/m² neliökohtainen arvo

Sähkön perusteella rakennuksen jälleenhankinta-arvoa korotetaan lisäksi pinta-alasta riippumatta 350,72 €.

Kuistille lasketaan rakennuksen ominaisuuksista riippumaton arvo kuistineliömetrien pohjalta.

Verovuoden 2020 jälleenhankinta-arvoa laskettaessa lisäarvo on 87,66 €/kuistim².

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo lasketaan seuraavasti:

Neliökohtainen arvo 512,371 €/m² x 29 m² = 14 858,759 €

+ korotus sähkön perusteella 350,72 €

+ kuistin arvo 87,66 €/kuistim² x 11 m² = 964,26 €

= Yhteensä 16 173,739 € (Pyöristettynä 16 173,74 €)

Liite 3. Saatekirje ja kysely

Hei

Olen Konneveden kunnan rakennustarkastaja Henri Pennanen ja teen YAMK-opinnäytetyötä kiinteistötietojen päivittämisestä Konnevedellä (huom. kiinteistötietojen päivittäminen tunnetaan monilla eri termeillä, kuten kiinteistöveroselvitys, kiinteistökartoitus, kiinteistötietojen inventointi ym.)


Pyydän vastaamaan kyselyyn, jolla kerätään arvokasta tietoa kiinteistötietojen päivittämisestä 2000 – 4000 asukkaan kunnissa. Vastausta pyydetään kaikissa tapauksissa; olipa sitten ko. projektia kunnassanne toteutettu/ei toteutettu, tai se on meneillään/suunnitteilla.

Opinnäytetyössä ei tuoda esille vastaajan tietoja, tai kuntaa.
Kysely on auki 19.3.2022 saakka ja vastaaminen vie aikaa n. 5 – 15 minuuttia.

Mikäli kysyttävää ilmenee esim. kyselystä tai opinnäytetyöstä, voit olla minuun yhteydessä:
henri.pennanen@konnevesi.fi
puh. 040 844 6604

Pääset vastaamaan kyselyyn linkistä:

Kiinteistötietojen päivittäminen 2000-4000 asukkaan kunnissa

 Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

1. Onko kunnassanne toteutettu, meneillään, tai tulossa kiinteistötietojen päivittämisprojektia? (tunnettu myös termeillä mm. kiinteistöveroselvitys, kiinteistötietojen inventointi, kiinteistökartoitus ym.)

- On toteutettu vuonna: _____
- Meneillään. Projekti aloitettu vuonna: _____
- Suunnitteilla. Mahdollinen ajankohta vuonna: _____
- Ei ole toteutettu, tai suunnitteilla

2. Mitkä syyt vaikuttavat siihen, ettei kiinteistötietojen päivittämisprojektia ole toteutettu, tai suunnitteilla kunnassanne? *

3. Mitkä syyt vaikuttivat/vaikuttavat projektin käynnistämiseen? (Voit valita useamman vaihtoehdon, tai kertoa vapaasti)

- Havaittu virheitä rekistereissä (esim. rakennusvalvonnan tai verovelvollisten toimesta)
- Mahdollinen kiinteistöverotulojen kasvu
- Verovelvollisten tasavertaisuuden lisääminen (esim. kiinteistöveroa maksetaan oikea summa)
- Verovelvollisten oikeusturvan parantaminen (esim. kiinteistöveroa maksetaan oikein perustein)

- Jonkun muun kunnan esimerkki
- Poliittinen/kunnanjohtoon tahtotila
- Muut syyt, mitkä: _____

4. Projekti toteutus:

- Kunnan omana työnä
- Ostopalveluna
- Käytettiin/käytetään molempia, prosentuaalinen painotus noin
(oma projektityö / ostopalvelu): _____

5. Kuinka paljon aikaa projektin toteuttamiselle on suunniteltu? (Esim. hankesuunnitelmassa arvioitu)

- 1 vuosi
- 2 vuotta
- 3 vuotta
- 4 vuotta
- 5 vuotta
- Joku muu, mikä: _____

6. Toteutuiko projekti (tai onko parhaillaan toteutumassa) suunnitellussa aikataulussa?

- Projekti toteutui/toteutuu suunnitellussa aikataulussa

- Projekti toteutui/näyttää toteutuvan suunniteltua aikataulua selkeästi nopeammin. Kuinka paljon nopeammin: _____

- Projekti toteutui/näyttää toteutuvan suunniteltua aikataulua hitaammin. Kuinka paljon hitaammin: _____

7. Kuinka paljon rahaa koko projektin toteuttamiselle varattiin/on varattu? (Esim. hankesuunnitelmassa arvioitu, voit vastata muu vastaus- kohtaan täsmällisemmän summan)

- Alle 50 000 e
- 50 000 e - 100 000 e
- 100 000 e - 150 000 e
- 150 000 e - 200 000 e
- Muu vastaus: _____

8. Toteutuiko projekti (tai onko parhaillaan toteutumassa) suunnitellussa budjetissa?

- Projekti toteutui/toteutuu suunnitellussa budjetissa

- Projekti toteutui/näyttää toteutuvan selvästi alle suunnitellun budjetin. Kuinka paljon alitusta tuli/näyttää tulevan: _____

- Projekti toteutui/näyttää toteutuvan ylittäen suunnitellun budjetin. Kuinka paljon ylitystä tuli/näyttää tulevan: _____

9. Kuinka paljon tiloja ja tontteja kunnassanne kaikkiaan on (arvio, ellei täsmällistä tietoa ole saatavilla):

10. Kuinka paljon kunnassanne on kaikkiaan rakennuksia (arvio, ellei täsmällistä tietoa ole saatavilla):

11. Projektin toteutuksessa käytettiin/käytetään (voi valita useamman vaihtoehdon):

- Olemassa olevien rekisteritietojen vertailua, millä tavoin (esim. Excel- taulukkovertailu): _____
- Rakennusvalvonnan lupa-aineistoja apuna (kuten piirustuksia ym.)
- Olemassa olevaa kartta-aineistoa, ilmakuvausta, keilausta ym. Mistä aineisto peräisin (esim. KTJ): _____
- Kiinteistötietojen kyselylomakkeita kiinteistöjen omistajille
- Rakennusten pinta-alojen selvittämistä maastokäynneillä
- Rakennuksen ominaisuustietojen selvittämistä maastokäynneillä
- Apuna erillishankintoja. Mitä hankittu avuksi (esim. ilmakuvausta, keilausta, ohjelmistoja, mittalaitteita ym.): _____
- Joitain muita keinoja, mitä: _____

12. Projektissa tarkasteltiin/tarkastellaan (voit valita useamman vaihtoehdon):

- Kaikkien kunnassa olevien rakennusten tiedot rekistereitä vertailemalla
- Vain osa kunnassa olevien rakennusten tiedoista rekistereitä vertailemalla. Millä perusteella (esim. maatalousrakennukset jätetty tarkastelun ulkopuolelle): _____
- Kaikkien kunnassa olevien rakennusten pinta-alat tarkemittauksin
- Vain osa kunnassa olevien rakennusten pinta-aloista tarkemittaamalla. Millä perusteella (esim. jätetty mittaamatta rakennukset, joille löytyy lupa): _____
- Kaikkien kunnassa olevien rakennusten ominaisuustietojen oikeellisuus (esim. maastokäynnein)
- Vain osa kunnassa olevien rakennusten ominaisuustietojen oikeellisuudesta. Millä perusteella (esim. ominaisuustietoja ei tarkasteltu/tarkastella rakennuksilta, joille löytyy lupa): _____

- Maapohjien tiedot. Millä tavoin (esim. rekistereitä vertaamalla): _____

13. Millaisia vaikutuksia projektilla oli/näyttää olevan kiinteistöverokertymään? (Voit vastata muu vastaus- kohtaan täsmällisemmän summan)

- Kiinteistöverotulojen lasku, arvio kuinka paljon: _____
- Kiinteistöverotulojen kasvu 0-25 000 e
- Kiinteistöverotulojen kasvu 25 000 e - 50 000 e
- Kiinteistöverotulojen kasvu 50 000 e - 75 000 e
- Kiinteistöverotulojen kasvu 75 000 e - 100 000 e
- Kiinteistöverotulojen kasvu 100 000 e - 125 000 e
- Kiinteistöverotulojen kasvu 125 000 e - 150 000 e
- Muu vastaus: _____

14. Kuinka paljon projektin aikana löytyi rakennuksia, jotka eivät näy missään rekisterissä? (Ns. haamurakennukset, luvattomat rakennukset ym. Voit vastata muu vastaus- kohtaan täsmällisemmän lukumäärän)

- 0-250 kpl
- 250 kpl -500 kpl
- 500 kpl - 750 kpl
- 750 kpl - 1000 kpl
- 1000 kpl - 1250 kpl
- Muu vastaus: _____

15. Miten suhtauduttiin/suhtaudutaan rakennuksiin, jotka eivät näy rekistereissä?

- Kaikkien rakennusten luvantarve selvitetiin/selvitetään

- Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m² katokset pois ym.) _____
- Kaikki rakennukset välitettiin/välitetään Verohallinnon poimittavaksi
- Vain osa rakennuksista välitettiin/välitetään Verohallinnon poimittavaksi. Perusteet, miksi vain osa: _____

16. Onko projektista saatavilla dokumentteja? (esim. hankesuunnitelma, raportointia ym.)

- Kyllä
- Ei

17. Vapaat kommentit (esim. mitä projektissa tulee erityisesti huomioida, yllättikö jokin, mikä onnistui ym.):

Liite 4. Kyselyn vastausraportti

Kiinteistötietojen päivittäminen

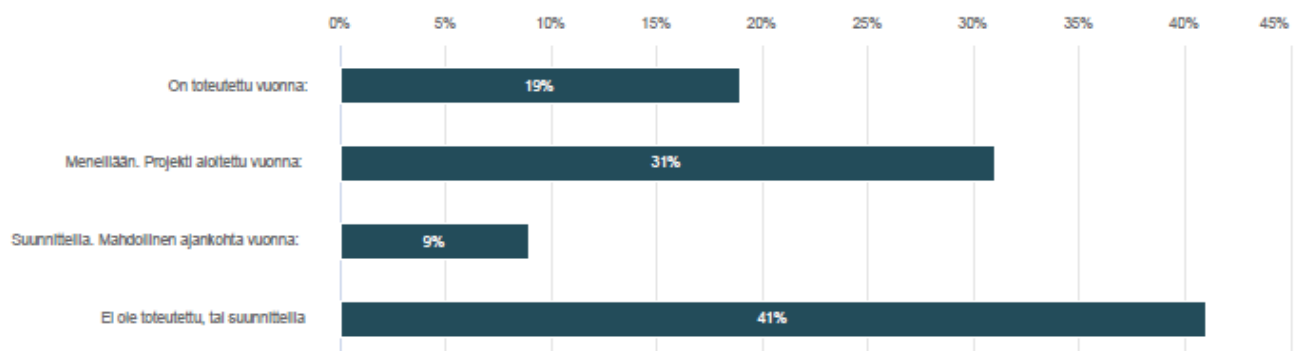
Kysely 2000-4000 asukkaan kunnille

Kiinteistötietojen päivittäminen 2000-4000 asukkaan kunnissa

Vastaajien kokonaismäärä: 32

1. Onko kunnassanne toteutettu, meneillään, tai tulossa kiinteistötietojen päivittämisprojektia? (tunnettu myös termeillä mm. kiinteistöveroselvitys, kiinteistötietojen inventointi, kiinteistökartoitus ym.)

Vastaajien määrä: 32



	n	Prosentti
On toteutettu vuonna:	6	18,7%
Menelläään. Projektii aloitettu vuonna:	10	31,3%
Suunnitella. Mahdollinen ajankohta vuonna:	3	9,4%
Ei ole toteutettu, tai suunnitella	13	40,6%

Lisättekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
On toteutettu vuonna:	2017-2019
On toteutettu vuonna:	2006-2009
On toteutettu vuonna:	2000-2009
On toteutettu vuonna:	2019-2020
On toteutettu vuonna:	2015-2020
On toteutettu vuonna:	1999-2000
Suunnitella. Mahdollinen ajankohta vuonna:	2024
Suunnitella. Mahdollinen ajankohta vuonna:	2023
Suunnitella. Mahdollinen ajankohta vuonna:	2023
Menelläään. Projektii aloitettu vuonna:	2019
Menelläään. Projektii aloitettu vuonna:	Kun pysyvä rakennustunnusjärjestelmä tuli voimaan
Menelläään. Projektii aloitettu vuonna:	2020
Menelläään. Projektii aloitettu vuonna:	2014
Menelläään. Projektii aloitettu vuonna:	2021
Menelläään. Projektii aloitettu vuonna:	2021
Menelläään. Projektii aloitettu vuonna:	2021
Menelläään. Projektii aloitettu vuonna:	2018
Menelläään. Projektii aloitettu vuonna:	2019

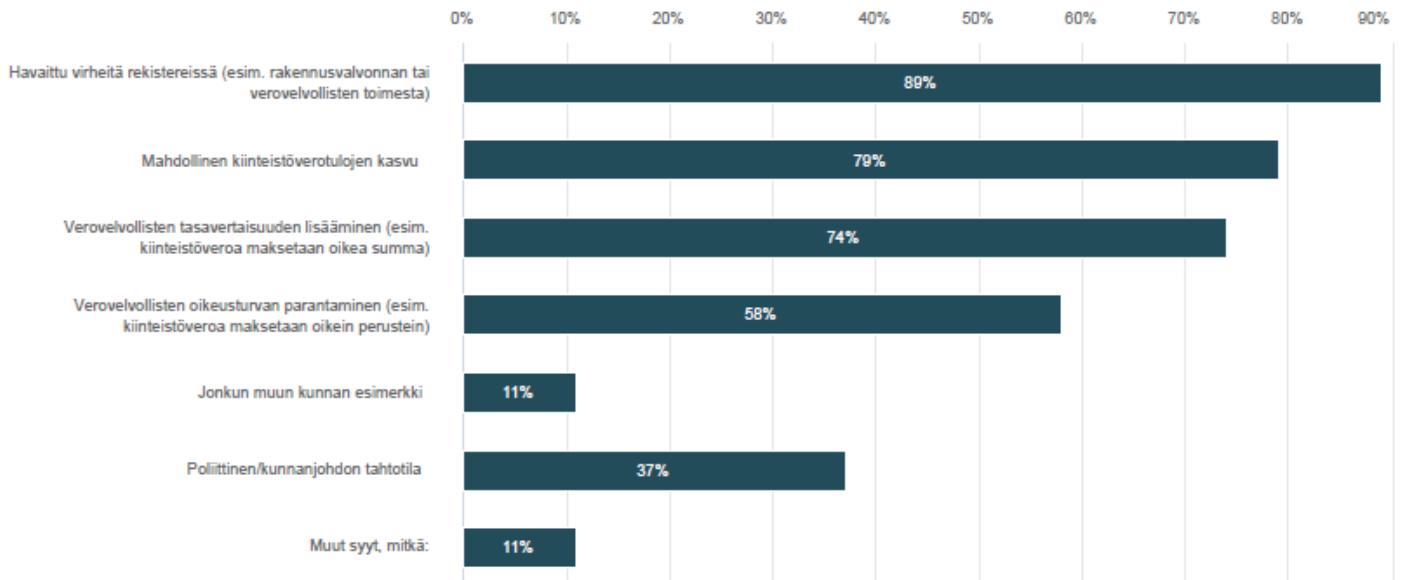
2. Mitkä syyt vaikuttavat siihen, ettei kiinteistötietojen päivittämissuunnitelmaa ole toteutettu, tai suunnitteilla kunnassanne?

Vastaajien määrä: 13

Vastaukset
Ne ovat ajan tasalla.
Olemme keskittyneet työllisyysvaroin eheyttämään olemassa olevaa lupa-arkistoa sähköiseen muotoon.
Resurssipula ja paljon muita työtehtäviä
Tällä hetkellä resurssipula.
Resurssipula
On katsottu, että siitä saatava hyöty jäisi vaivaa vähäisemmäksi
Asiakokonaisuus on iso ja työläs lähestyttävä. Jarruna on ollut myös "poliittinen ohjaus"
Raha ja resurssit
Historiaa asian suhteen en tiedä, olen uusi viranhaltija ja asian taustat eivät ole minulla tiedossa.
Ei koeta siitä olevan hyötyä siitä aiheutuviin kustannuksiin nähden.
Resurssipula
Ei ole ollut resursseja.
Resurssi pula

3. Mitkä syyt vaikuttivat/vaikuttavat projektin käynnistämiseen? (Voit valita useamman vaihtoehdon, tai kertoa vapaasti)

Vastaajien määrä: 19 , valittujen vastausten lukumäärä: 68



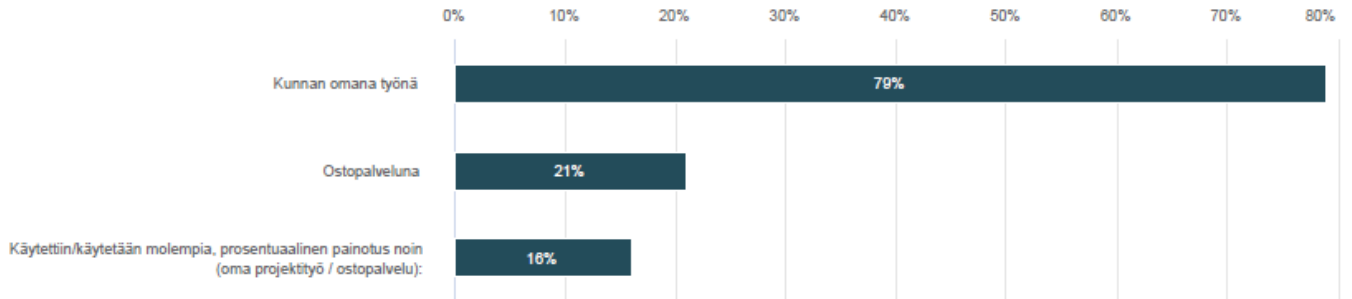
	n	Prosentti
Havaittu virheitä rekistereissä (esim. rakennusvalvonnan tai verovelvollisten toimesta)	17	89,5%
Mahdollinen kiinteistöverotulojen kasvu	15	78,9%
Verovelvollisten tasavertaisuuden lisääminen (esim. kiinteistövero maksetaan oikea summa)	14	73,7%
Verovelvollisten oikeusturvan parantaminen (esim. kiinteistövero maksetaan oikein perustein)	11	57,9%
Jonkun muun kunnan esimerkki	2	10,5%
Politiittinen/kunnanjohton tahtotila	7	36,8%
Muut syyt, mitkä:	2	10,5%

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Muut syyt, mitkä:	rakennus rekisterin tulevat muutokset
Muut syyt, mitkä:	Osoiterekisterinpäivitys

4. Projekti toteutus:

Vastaajien määrä: 19 , valittujen vastausten lukumäärä: 22



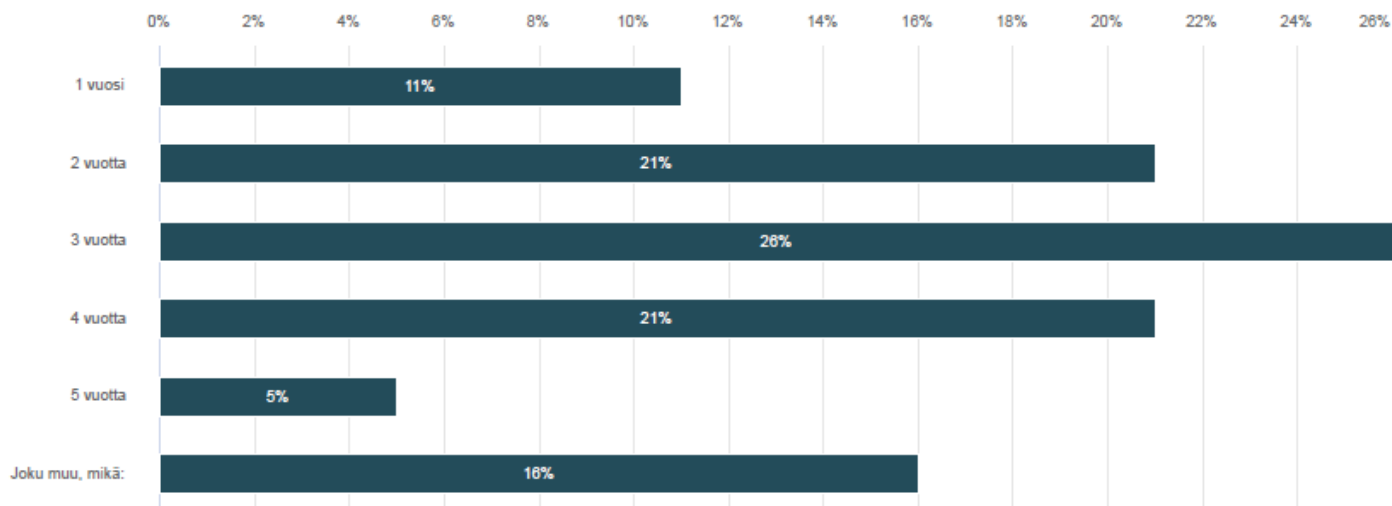
	n	Prosentti
Kunnan omana työnä	15	78,9%
Ostopalveluna	4	21,1%
Käytettiin/käytetään molempia, prosentuaalinen painotus noin (oma projektityö / ostopalvelu):	3	15,8%

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Käytettiin/käytetään molempia, prosentuaalinen painotus noin (oma projektityö / ostopalvelu):	kunta 85, osto 15
Käytettiin/käytetään molempia, prosentuaalinen painotus noin (oma projektityö / ostopalvelu):	75/25
Käytettiin/käytetään molempia, prosentuaalinen painotus noin (oma projektityö / ostopalvelu):	Määräaikainen projektityöntekijä palkattu kunnalle + maastotyöväiheisiin konsultti

5. Kuinka paljon aikaa projektin toteuttamiselle on suunniteltu? (Esim. hankesuunnitelmassa arvioitu)

Vastaajien määrä: 19



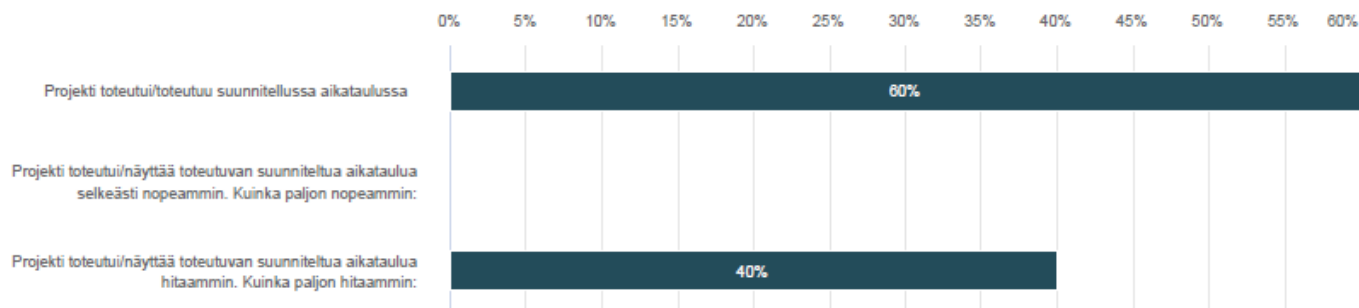
	n	Prosentti
1 vuosi	2	10,5%
2 vuotta	4	21,0%
3 vuotta	5	26,3%
4 vuotta	4	21,1%
5 vuotta	1	5,3%
Joku muu, mikä:	3	15,8%

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Joku muu, mikä:	Tehty kahdella eri tavalla 1+1v (tekeillä)
Joku muu, mikä:	9 vuotta
Joku muu, mikä:	Ei varsinaista projektia käynnissä, työ on jatkuvaa, aktiivista seurantaä työtehtävien rinnalla

6. Toteutuiko projekti (tai onko parhaillaan toteutumassa) suunnitellussa aikataulussa?

Vastaajien määrä: 15



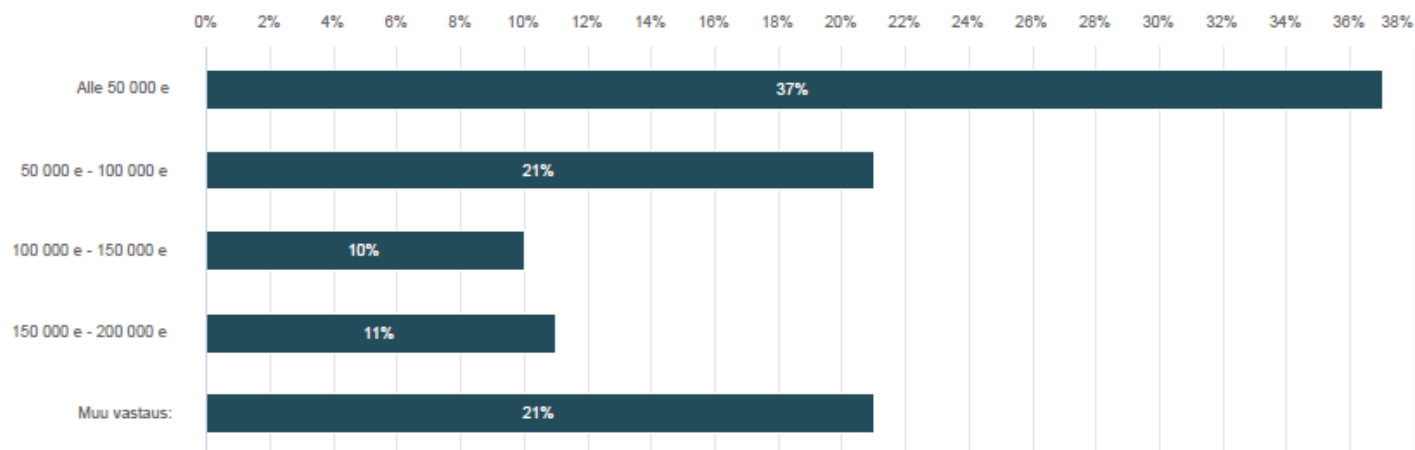
	n	Prosentti
Projekti toteutui/toteutuu suunnitellussa aikataulussa	9	60,0%
Projekti toteutui/näyttää toteutuvan suunniteltua aikataulua selkeästi nopeammin. Kuinka paljon nopeammin:	0	0,0%
Projekti toteutui/näyttää toteutuvan suunniteltua aikataulua hitaammin. Kuinka paljon hitaammin:	6	40,0%

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Projekti toteutui/näyttää toteutuvan suunniteltua aikataulua hitaammin. Kuinka paljon hitaammin:	Todennäköisesti tästä tulee jatkuva prosessi, jolloin korjauksia tehdään hakemusten perusteella.
Projekti toteutui/näyttää toteutuvan suunniteltua aikataulua hitaammin. Kuinka paljon hitaammin:	Jäi myös kesken
Projekti toteutui/näyttää toteutuvan suunniteltua aikataulua hitaammin. Kuinka paljon hitaammin:	Aloitukset menivät hitaammin ja korjaustarpeen suuruus ylitti
Projekti toteutui/näyttää toteutuvan suunniteltua aikataulua hitaammin. Kuinka paljon hitaammin:	3 vuotta. Välissä pitkiä jaksoja kun työ ei edennyt ollenkaan.
Projekti toteutui/näyttää toteutuvan suunniteltua aikataulua hitaammin. Kuinka paljon hitaammin:	4v
Projekti toteutui/näyttää toteutuvan suunniteltua aikataulua hitaammin. Kuinka paljon hitaammin:	2025

7. Kuinka paljon rahaa koko projektin toteuttamiselle varattiin/on varattu? (Esim. hankesuunnitelmassa arvioitu, voit vastata muu vastaus- kohtaan täsmällisemmän summan)

Vastaajien määrä: 19



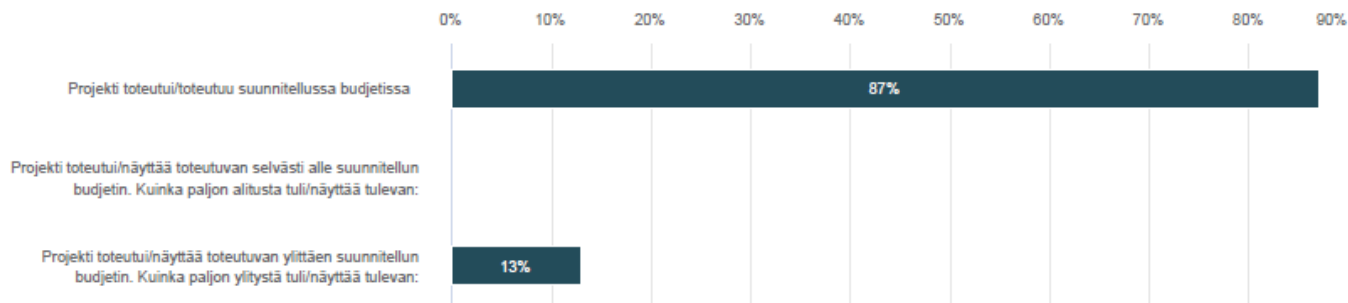
	n	Prosentti
Alle 50 000 e	7	36,8%
50 000 e - 100 000 e	4	21,1%
100 000 e - 150 000 e	2	10,5%
150 000 e - 200 000 e	2	10,5%
Muu vastaus:	4	21,1%

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Muu vastaus:	Todennäköisesti jatkuva haku
Muu vastaus:	tasan 0 e, tehdään omantyön ohella
Muu vastaus:	1 työntekijän palkka ko. ajalta
Muu vastaus:	Ei voida arvioida tarkkaa määrää, ei ulkopuolista selvitystä

8. Toteutuiko projekti (tai onko parhaillaan toteutumassa) suunnitellussa budjetissa?

Vastaajien määrä: 15



	n	Prosentti
Projekti toteutui/toteutuu suunnitellussa budjetissa	13	86,7%
Projekti toteutui/näyttää toteutuvan selvästi alle suunnitellun budjetin. Kuinka paljon alitusta tuli/näyttää tulevan:	0	0,0%
Projekti toteutui/näyttää toteutuvan ylittäen suunnitellun budjetin. Kuinka paljon ylitystä tuli/näyttää tulevan:	2	13,3%

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Projekti toteutui/näyttää toteutuvan ylittäen suunnitellun budjetin. Kuinka paljon ylitystä tuli/näyttää tulevan:	10000 euroa
Projekti toteutui/näyttää toteutuvan ylittäen suunnitellun budjetin. Kuinka paljon ylitystä tuli/näyttää tulevan:	Ei vielä tiedossa

9. Kuinka paljon tiloja ja tontteja kunnassanne kaikkiaan on (arvio, ellei täsmällistä tietoa ole saatavilla):

Vastaajien määrä: 16

Vastaukset
4968
n.8000
En ehdi nyt etsimään tietoa. arvio 10.000
Kuivan maan tonteista ei tarkkaa tietoa, ehkä noin 7000 kpl Rantaan rajoittuvia tontteja noin 3120 kpl ja lisää kaavoitetaan
n. 7500
8681
n.3500
2000
5037
500
kiinteistöjä 4054
2400
n.3600 kiinteistöä
Useita satoja
2000
3000

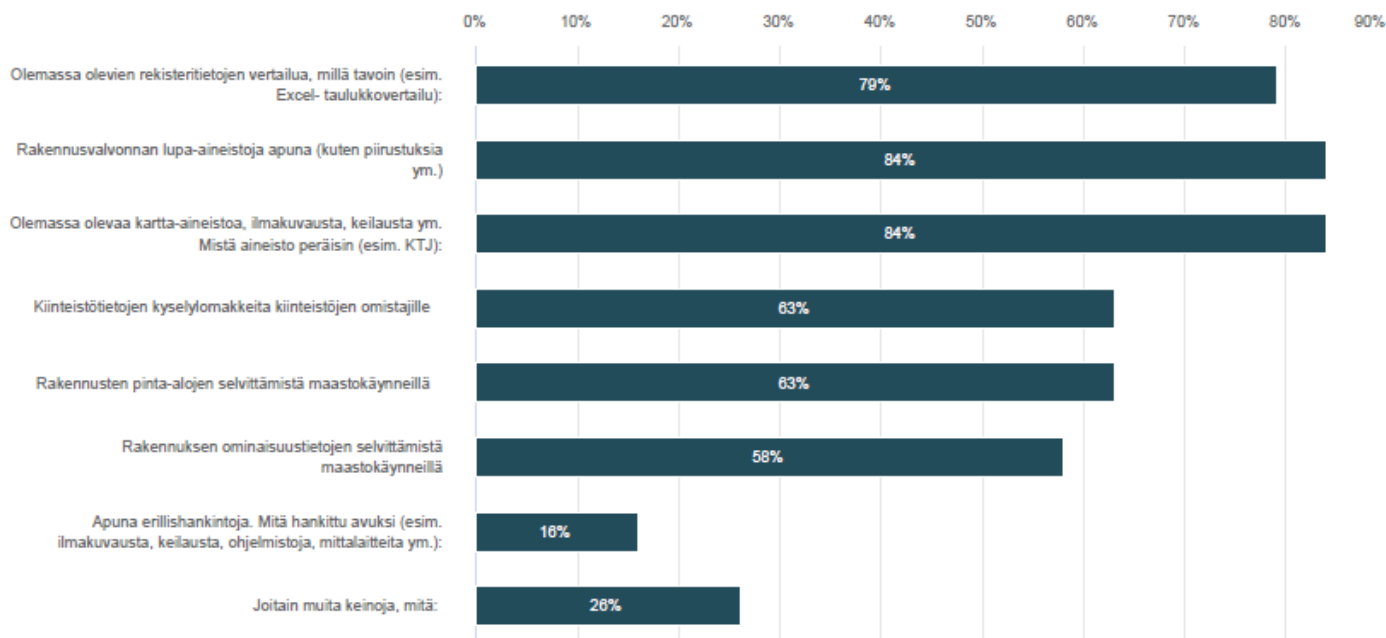
10. Kuinka paljon kunnassanne on kaikkiaan rakennuksia (arvio, ellei täsmällistä tietoa ole saatavilla):

Vastaajien määrä: 18

Vastaukset
9856
n. 16 000
20-25.000
noin 11650 kpl jotka ovat rekisterissä ja lisää tulee
n. 8000
noin 6000
n.15000
10000 kpl
8500
3500
n. 4000 kunnan rekisterin mukaan (selvitystyö vielä kesken)
5618
3800
n.5400 rakennusta
n. 6000
Tuhansia
5000
7500

11. Projektin toteutuksessa käytettiin/käytetään (voi valita useamman vaihtoehdon):

Vastaajien määrä: 19 , valittujen vastausten lukumäärä: 90



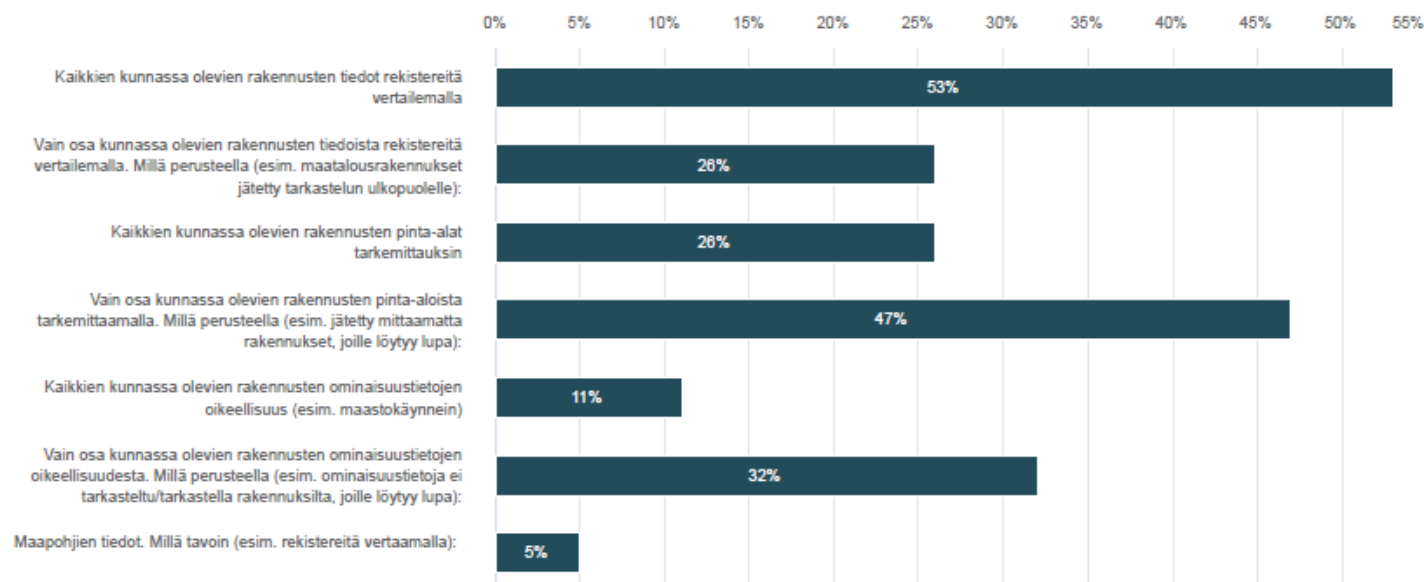
	n	Prosentti
Olemassa olevien rekisteritietojen vertailua, millä tavoin (esim. Excel- taulukkovertailu):	15	78,9%
Rakennusvalvonnan lupa-aineistoja apuna (kuten piirustuksia ym.)	16	84,2%
Olemassa olevaa kartta-aineistoa, ilmakuvausta, keilausta ym. Mistä aineisto peräisin (esim. KTJ):	16	84,2%
Kiinteistötietojen kyselylomakkeita kiinteistöjen omistajille	12	63,2%
Rakennusten pinta-alojen selvittämistä maastokäynneillä	12	63,2%
Rakennuksen ominaisuustietojen selvittämistä maastokäynneillä	11	57,9%
Apuna erillishankintoja. Mitä hankittu avuksi (esim. ilmakuvausta, keilausta, ohjelmistoja, mittalaitteita ym.):	3	15,8%
Joitain muita keinoja, mitä:	5	26,3%

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Joitain muita keinoja, mitä:	Todennäköisesti tästä tulee jatkuva prosessi, jolloin korjauksia tehdään hakemusten perusteella.
Joitain muita keinoja, mitä:	Naapurien ilmiintojen perusteella
Joitain muita keinoja, mitä:	Taustajärjestelmän seivityksiä Facta / MML
Joitain muita keinoja, mitä:	Palkataan harjoittelija tekemään projektia
Joitain muita keinoja, mitä:	VTJ RAHU,
Olemassa olevien rekisteritietojen vertailua, millä tavoin (esim. Excel- taulukkovertailu):	Oman rakennusrekisterin ja verottajan rakennustietojen vertailua karttaohjelmassa (Map Info)
Olemassa olevien rekisteritietojen vertailua, millä tavoin (esim. Excel- taulukkovertailu):	Kiinteistöveroluettelo ja rakennuslupatilasto / - ohjelma
Olemassa olevien rekisteritietojen vertailua, millä tavoin (esim. Excel- taulukkovertailu):	VRK, Verottaja, Facta, MLL
Olemassa olevien rekisteritietojen vertailua, millä tavoin (esim. Excel- taulukkovertailu):	Poistetaan rekistereistä puretut rakennukset, lisätään sähköiselle kartalle rakennuslupatietoja, liitettäväksi prttietoihin (exel)
Olemassa olevien rekisteritietojen vertailua, millä tavoin (esim. Excel- taulukkovertailu):	Konsultin ohjelma
Olemassa olevien rekisteritietojen vertailua, millä tavoin (esim. Excel- taulukkovertailu):	Analyysivaihe tilattiin konsultilta
Olemassa olevien rekisteritietojen vertailua, millä tavoin (esim. Excel- taulukkovertailu):	Rakennusrekisteristä tulostettu excell mistä näki esim. osoitteettomat rakennukset
Apuna erillishankintoja. Mitä hankittu avuksi (esim. ilmakehuusta, keilausta, ohjelmistoja, mittalaitteita ym.):	QGIS
Apuna erillishankintoja. Mitä hankittu avuksi (esim. ilmakehuusta, keilausta, ohjelmistoja, mittalaitteita ym.):	Analyysivaihe tilattiin konsultilta
Olemassa olevaa kartta-aineistoa, ilmakehuusta, keilausta ym. Mistä aineisto peräisin (esim. KTJ):	KTJ
Vastausvaihtoehdot	Teksti
Olemassa olevaa kartta-aineistoa, ilmakehuusta, keilausta ym. Mistä aineisto peräisin (esim. KTJ):	Maanmittauslaitus
Olemassa olevaa kartta-aineistoa, ilmakehuusta, keilausta ym. Mistä aineisto peräisin (esim. KTJ):	KTJ ja rakennusvalvonnan kartta-aineisto / -ohjelma
Olemassa olevaa kartta-aineistoa, ilmakehuusta, keilausta ym. Mistä aineisto peräisin (esim. KTJ):	Pohjakartta, KTJ
Olemassa olevaa kartta-aineistoa, ilmakehuusta, keilausta ym. Mistä aineisto peräisin (esim. KTJ):	Korjataan räikeimmät virheet, ja tarkistetaan mm. lämmitys ja viemäröinti asioita
Olemassa olevaa kartta-aineistoa, ilmakehuusta, keilausta ym. Mistä aineisto peräisin (esim. KTJ):	MML? Aineiston keruu kuului konsultille
Olemassa olevaa kartta-aineistoa, ilmakehuusta, keilausta ym. Mistä aineisto peräisin (esim. KTJ):	Analyysivaihe tilattiin konsultilta
Olemassa olevaa kartta-aineistoa, ilmakehuusta, keilausta ym. Mistä aineisto peräisin (esim. KTJ):	KTJ

12. Projektissa tarkasteltiin/tarkastellaan (voit valita useamman vaihtoehdon):

Vastaajien määrä: 19 , valittujen vastausten lukumäärä: 38



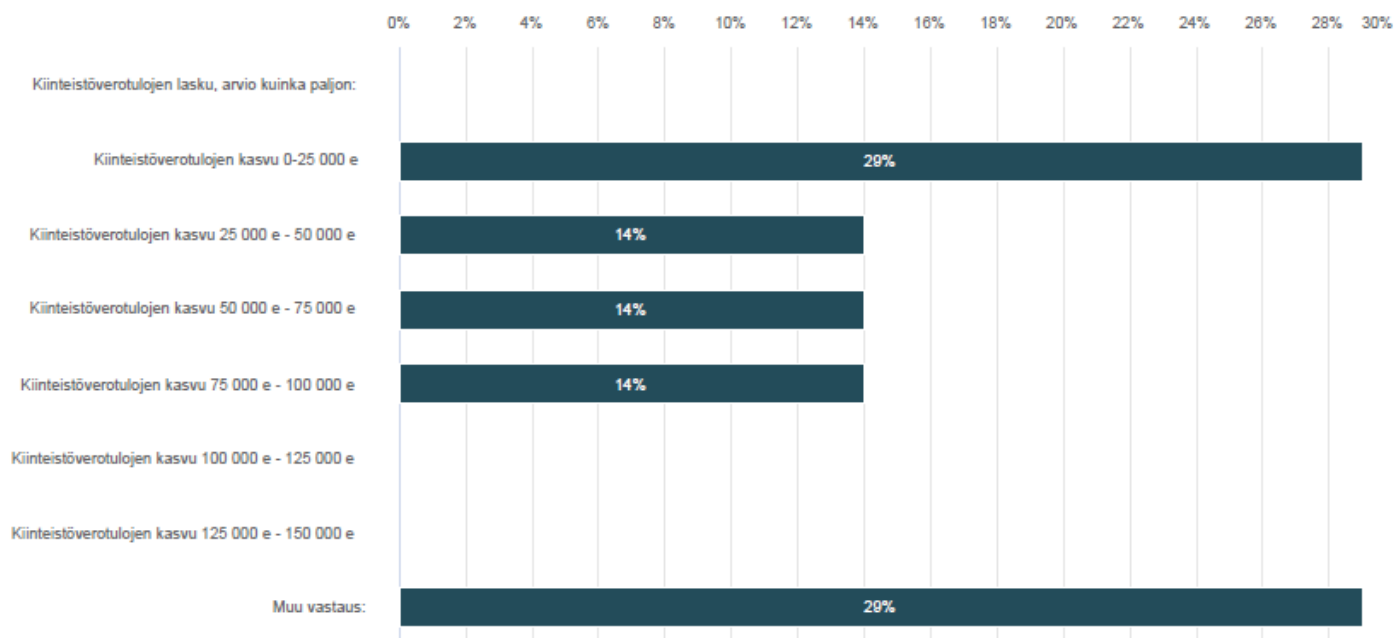
	n	Prosentti
Kaikkien kunnassa olevien rakennusten tiedot rekistereitä vertailemalla	10	52,6%
Vain osa kunnassa olevien rakennusten tiedoista rekistereitä vertailemalla. Millä perusteella (esim. maatalousrakennukset jätetty tarkastelun ulkopuolelle):	5	26,3%
Kaikkien kunnassa olevien rakennusten pinta-alat tarkemittauksin	5	26,3%
Vain osa kunnassa olevien rakennusten pinta-aloista tarkemittamalla. Millä perusteella (esim. jätetty mittaamatta rakennukset, joille löytyy lupa):	9	47,4%
Kaikkien kunnassa olevien rakennusten ominaisuustietojen oikeellisuus (esim. maastokäynnein)	2	10,5%
Vain osa kunnassa olevien rakennusten ominaisuustietojen oikeellisuudesta. Millä perusteella (esim. ominaisuustietoja ei tarkasteltu/tarkastella rakennuksilta, joille löytyy lupa):	6	31,6%
Maapohjien tiedot. Millä tavoin (esim. rekistereitä vertaamalla):	1	5,3%

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Vain osa kunnassa olevien rakennusten pinta-aloista tarkemittaamalla. Millä perusteella (esim. jätetty mittaamatta rakennukset, joille löytyy lupa):	Meidän rakennusrekisteristä puuttuvista rakennuksista laitettiin täydennyspyyntö rakennuksen omistajille ja jos ei saatu täydennystä omistajalta tai tiedoissa oli epäselvyyksiä, käytiin paikan päällä mittaamassa rakennuksia.
Vain osa kunnassa olevien rakennusten pinta-aloista tarkemittaamalla. Millä perusteella (esim. jätetty mittaamatta rakennukset, joille löytyy lupa):	Niiden rakennusten tiedot jotka ovat jo rekisterissä
Vain osa kunnassa olevien rakennusten pinta-aloista tarkemittaamalla. Millä perusteella (esim. jätetty mittaamatta rakennukset, joille löytyy lupa):	Mitattu rakennukset joissa epäily pinta-alojen oikeellisuudesta.
Vain osa kunnassa olevien rakennusten pinta-aloista tarkemittaamalla. Millä perusteella (esim. jätetty mittaamatta rakennukset, joille löytyy lupa):	Jäi kesken
Vain osa kunnassa olevien rakennusten pinta-aloista tarkemittaamalla. Millä perusteella (esim. jätetty mittaamatta rakennukset, joille löytyy lupa):	Uudet rakennukset mitattu tarkemmin.
Vain osa kunnassa olevien rakennusten pinta-aloista tarkemittaamalla. Millä perusteella (esim. jätetty mittaamatta rakennukset, joille löytyy lupa):	tässä vaiheessa ei varsinaisesti mitata, kuin epä selvissä tapauksissa
Vain osa kunnassa olevien rakennusten pinta-aloista tarkemittaamalla. Millä perusteella (esim. jätetty mittaamatta rakennukset, joille löytyy lupa):	Valittiin alue, jossa ennakkotietojen perusteella oli eniten epäselvyyksiä tiedoissa
Vain osa kunnassa olevien rakennusten pinta-aloista tarkemittaamalla. Millä perusteella (esim. jätetty mittaamatta rakennukset, joille löytyy lupa):	Pienet rakennukset saattavat jäädä mittausten ulkopuolelle
Vain osa kunnassa olevien rakennusten ominaisuustietojen oikeellisuudesta. Millä perusteella (esim. ominaisuustietoja ei tarkasteltu/tarkastella rakennuksilta, joille löytyy lupa):	Rakennusjärjestyksen mukaan ennen 1992 valmistuneiden aittojen ymsei tarvinnut lupaa.
Vain osa kunnassa olevien rakennusten ominaisuustietojen oikeellisuudesta. Millä perusteella (esim. ominaisuustietoja ei tarkasteltu/tarkastella rakennuksilta, joille löytyy lupa):	Jäi kesken
Vastausvaihtoehdot	Teksti
Vain osa kunnassa olevien rakennusten ominaisuustietojen oikeellisuudesta. Millä perusteella (esim. ominaisuustietoja ei tarkasteltu/tarkastella rakennuksilta, joille löytyy lupa):	Uudet rakennukset hyvin rekisterissä. Tapauskohtaista harkintaa.
Vain osa kunnassa olevien rakennusten ominaisuustietojen oikeellisuudesta. Millä perusteella (esim. ominaisuustietoja ei tarkasteltu/tarkastella rakennuksilta, joille löytyy lupa):	ensi alkuun tarkastetaan varmasti väävät
Vain osa kunnassa olevien rakennusten ominaisuustietojen oikeellisuudesta. Millä perusteella (esim. ominaisuustietoja ei tarkasteltu/tarkastella rakennuksilta, joille löytyy lupa):	Rakennukset miltä puuttuu oleellisia tietoja (päivitettyä osoitetta ei saada eteenpäin), niin niiden rakennusten tiedot tarkistetaan.
Vain osa kunnassa olevien rakennusten ominaisuustietojen oikeellisuudesta. Millä perusteella (esim. ominaisuustietoja ei tarkasteltu/tarkastella rakennuksilta, joille löytyy lupa):	Sama kuin edellisessä
Maapohjien tiedot. Millä tavoin (esim. rekistereitä vertaamalla):	Rekistereitä vertaamalla.
Vain osa kunnassa olevien rakennusten tiedoista rekistereitä vertailemalla. Millä perusteella (esim. maatalousrakennukset jätetty tarkastelun ulkopuolelle):	2019-20 kunta oli teettänyt "kiinteistöveroselvityksen Perlaconilla". Siinä ei tehty vertailua rakennuslupiin ja perustui pitkälle kiinteistönomistajien ilmoituksiin, joten tulokset olivat hyvin "suuntaa antavia" eli varsin epäluotettavia. Uusi selvitys oli pakko käynnistää viime kesänä, kun jätehuoltoyhtiö muutti laskutusperusteitaan ja tuli kymmeniä vihaisia soittoja päivässä. Todennäköisesti tästä tulee jatkuva prosessi, jolloin korjauksia tehdää hakemusten perusteella.
Vain osa kunnassa olevien rakennusten tiedoista rekistereitä vertailemalla. Millä perusteella (esim. maatalousrakennukset jätetty tarkastelun ulkopuolelle):	Käytöstä poistetut maatalousrakennukset ei ole rekisterissä
Vain osa kunnassa olevien rakennusten tiedoista rekistereitä vertailemalla. Millä perusteella (esim. maatalousrakennukset jätetty tarkastelun ulkopuolelle):	Tunturikeskusten rakennukset ja isoimpien kylien rakennukset. Maatalousrakennukset ja haja asutusalueen rakennukset jätetty pois
Vain osa kunnassa olevien rakennusten tiedoista rekistereitä vertailemalla. Millä perusteella (esim. maatalousrakennukset jätetty tarkastelun ulkopuolelle):	Jäi kesken
Vain osa kunnassa olevien rakennusten tiedoista rekistereitä vertailemalla. Millä perusteella (esim. maatalousrakennukset jätetty tarkastelun ulkopuolelle):	Aloitetaan as ja vp rakennuksista, jos jää aikaa(rahaa) laajennetaan mahd paljon projektia

13. Millaisia vaikutuksia projektilla oli/näyttää olevan kiinteistöverokertymään? (Voit vastata muu vastaus- kohtaan täsmällisemmän summan)

Vastaajien määrä: 14



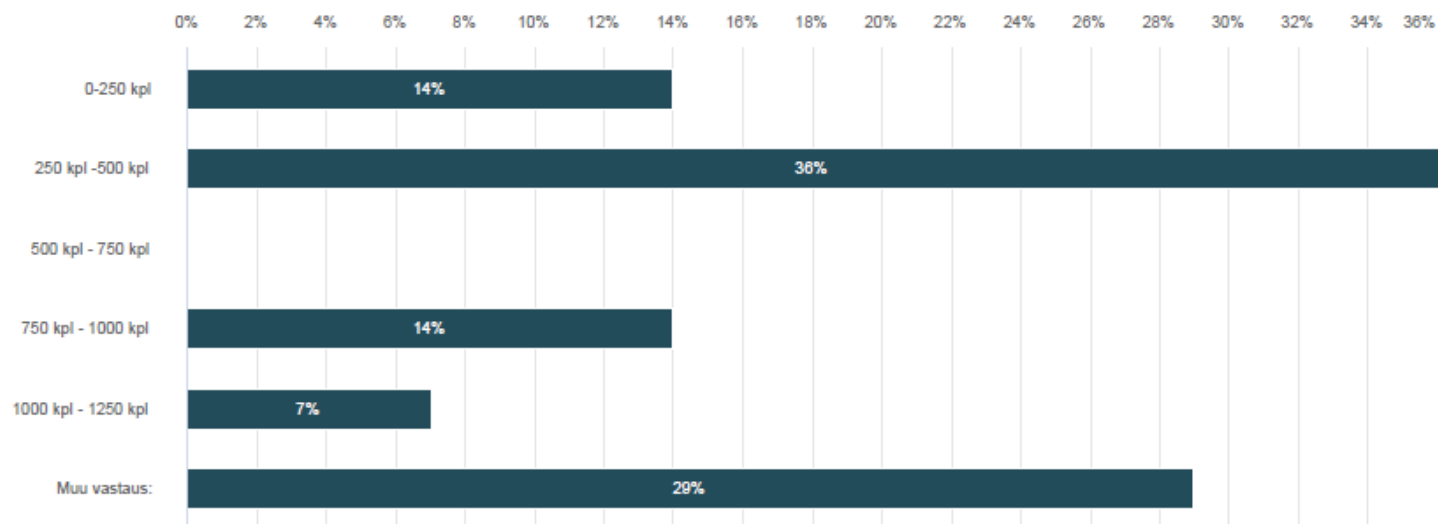
	n	Prosentti
Kiinteistöverotulojen lasku, arvio kuinka paljon:	0	0,0%
Kiinteistöverotulojen kasvu 0-25 000 e	4	28,6%
Kiinteistöverotulojen kasvu 25 000 e - 50 000 e	2	14,3%
Kiinteistöverotulojen kasvu 50 000 e - 75 000 e	2	14,3%
Kiinteistöverotulojen kasvu 75 000 e - 100 000 e	2	14,3%
Kiinteistöverotulojen kasvu 100 000 e - 125 000 e	0	0,0%
Kiinteistöverotulojen kasvu 125 000 e - 150 000 e	0	0,0%
Muu vastaus:	4	28,6%

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Muu vastaus:	Tämän hetken tavoitteena ei ole verokertymän kasvattaminen, mutta todennäköisesti aiheuttaa myös siihen muutoksia.
Muu vastaus:	Kiinteistöverotulojen kasvu ???€
Muu vastaus:	ei tietoa
Muu vastaus:	Ei vielä tiedossa, koska tietojen korjaus verottajan kanssa ei ole läpihuuto juttu

14. Kuinka paljon projektin aikana löytyi rakennuksia, jotka eivät näy missään rekisterissä? (Ns. haamurakennukset, luvottomat rakennukset ym. Voit vastata muu vastaus- kohtaan täsmällisemmän lukumäärän)

Vastaajien määrä: 14



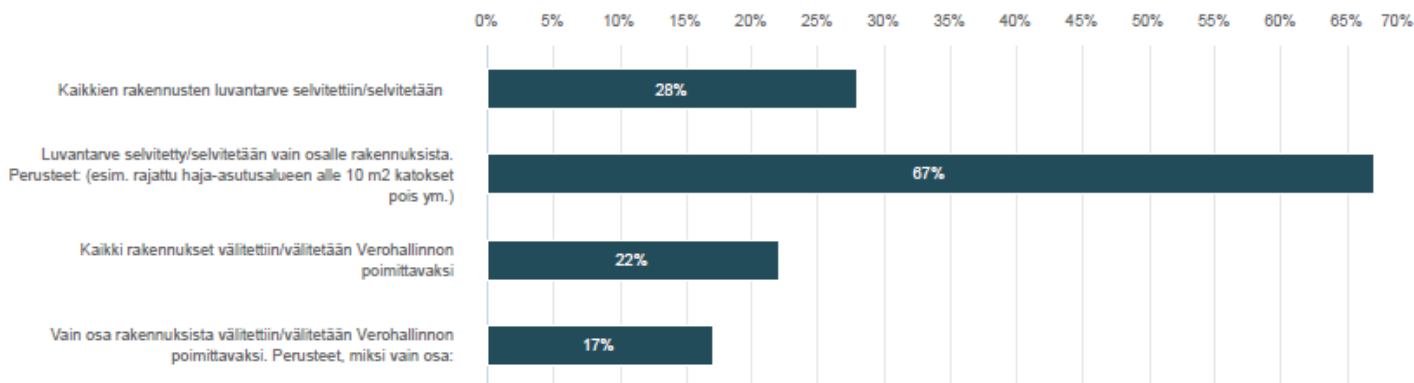
	n	Prosentti
0-250 kpl	2	14,3%
250 kpl -500 kpl	5	35,7%
500 kpl - 750 kpl	0	0,0%
750 kpl - 1000 kpl	2	14,3%
1000 kpl - 1250 kpl	1	7,1%
Muu vastaus:	4	28,6%

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Muu vastaus:	Maanmittauslaitos tehnyt vertailun maastotietokannan ja DVV:n aineiston välillä ja puuttuvia rakennuksia olisi noin 10.000
Muu vastaus:	työ on kesken, arvio 500-750
Muu vastaus:	ei vielä tiedossa
Muu vastaus:	2800 kpl rakennusta

15. Miten suhtauduttiin/suhtaudutaan rakennuksiin, jotka eivät näy rekistereissä?

Vastaajien määrä: 18 , valittujen vastausten lukumäärä: 24



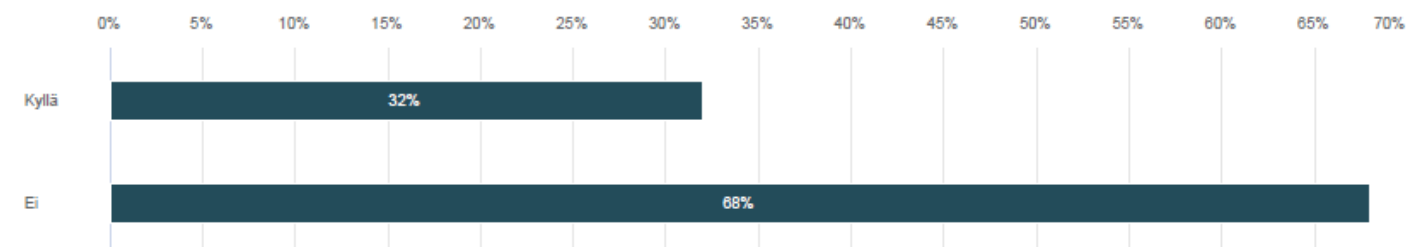
	n	Prosentti
Kaikkien rakennusten luvantarve selvitetiin/selvitetään	5	27,8%
Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	12	66,7%
Kaikki rakennukset välitettiin/välitetään Verohallinnon poimittavaksi	4	22,2%
Vain osa rakennuksista välitettiin/välitetään Verohallinnon poimittavaksi. Perusteet, miksi vain osa:	3	16,7%

Lisätekstikenttään annetut vastaukset

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Vain osa rakennuksista välitettiin/välitetään Verohallinnon poimittavaksi. Perusteet, miksi vain osa:	Käyttötarkoituksen mukaan katsotaan, mitkä lähetetään.
Vain osa rakennuksista välitettiin/välitetään Verohallinnon poimittavaksi. Perusteet, miksi vain osa:	yli 5m2 rakennukset lähetetään.
Vain osa rakennuksista välitettiin/välitetään Verohallinnon poimittavaksi. Perusteet, miksi vain osa:	Alle 5 m2 rakennelmia ei ilmoitettu
Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	Rakennusten luvanvarallisuuden tarkastelussa huomioitiin maankäyttö- ja rakennuslain kehittyminen sekä rakennusvalvonnan käytäntöjen muuttuminen eri vuosikymmeninä. Lähtökohtaisesti kaikki vuoden 2010 jälkeen rakennetut rakennukset, joissa ei ole ajantasaista rakennuslupaa tuli luvittaa voimassa olevien maankäyttö- ja rakennuslain / -asetusten, kaavaehtojen sekä rakennusjärjestyksen mukaisesti. Vanhempien rakennusten osalta rakennusten luvanvaraisuus ja tarve rakennusluvan hakemiseen tarkasteltiin rakennuskohtaisesti vuoteen 2000 saakka. Tätä vanhemmat rakennukset, joiden osalta pystyttiin todistettavasti osoittamaan että rakentamista ei ole tapahtunut 2000 luvulla pyrittiin saattamaan luvanvaraiseksi viranhaltiapäätöksellä mikäli rakennuksista ei todettu olevan merkittävää haittaa käyttäjille tai ympäristölle.
Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	Jos on sellainen rakennus joka ei ole tarvinnut lupaa se pyydettiin välittämään verotietoihin.
Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	Tämän hetken selvitystyössä kartoitetaan samalla myös luvattomat rakennukset ja niissä tullaa käynnistämään valvontaprosessit. Sellaiset kiinteistönomistajat joutuvat myös maksamaan selvitystyöstä.
Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	Tehdään maastokartoitus ja päätetään onko rakennusluvan alainen vai lisätäänkö kantarakennuksena rekisteriin
Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	Resurssipula
Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	Selvityksessä jätetty ennen vuotta 1949 valmistuneet rakennukset, kunnollisia ei lupatietoa
Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	Vain uusimpiin
Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	Pinta-alaltaan 7 neliötä ja suuremmat.
Vastausvaihtoehdot	Teksti
rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	
Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	Vanhan maatalouden rakennukset jätettiin luvittamatta. Lisäksi pienet, alle 10 m ² :n kokoiset rakennukset jätettiin luvittamatta.
Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	rakennusvuoden perusteella tehdään rajausta (työ kesken)
Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	Asuinrakennukset (loma-/vakituinen asuinrakennus), Rakennettu 1980 jälkeen
Luvantarve selvitetty/selvitetään vain osalle rakennuksista. Perusteet: (esim. rajattu haja-asutusalueen alle 10 m2 katokset pois ym.)	Rekkarissa olemattomien rakennuksien osalla mietitään rakennustarkastajan kanssa, että mitkä on syytä luvittaa.

16. Onko projektista saatavilla dokumentteja? (esim. hankesuunnitelma, raportointia ym.)

Vastaajien määrä: 19



	n	Prosentti
Kyllä	6	31,6%
Ei	13	68,4%

17. Vapaat kommentit (esim. mitä projektissa tulee erityisesti huomioida, yllättikö jokin, mikä onnistui ym.):

Vastaajien määrä: 10

Vastaukset
Ainakin rakennusrekisteri tuli ajantasalle ja lisätuloja kunnalle.
Selvityspyyntö tehty elokuussa kuntaliiton lakimiehelle, onko kunnalla velvollisuus tai oikeus tehdä rekisteriin muutoksia oma-aloitteisesti. Vastausta ei ole saatu. Välivastauksessa viitattiin vastauksen vaikeuteen. Tästä syystä päädytty jatkamaan edelleen hakemusmenettelyä. kts https://www.sysma.fi/rakennus-ja-huoneistorekisterin-tietojen-kojraaminen
Kunnasta löytyy edelleenkin esim. 1960.luvulla valmistuneita lomarakennuksia yms. jotka ei ole rekisterissä Eli kiinteistörekisteriä on hoidettu leväperäisesti aikaisempina vuosina eli työn määrä on iso. Varsinkin kun mennään 0-budjetilla ja oman työn ohella ja sitten kuin vielä rakennustarkastajalle on säilytetty muitakin homo hommia kuten yksityisiesihteerin tehtävät, tonttien myynti ynnä muita tehtäviä
Hankeeseen palkattiin työntekijä joka teki itsenäistä työtä. Rakennusvalvonta osallistui jonkin verran projektiin.
Hyödyllinen projekti joka olisi pitänyt saattaa loppuun.Resurssipula esti sen.
Aiotaan kysellä vielä miten kyselyt onnistuivat naapurikuntien projekteista, ennen oman hankkeen aloittamista.
Kesä näyttää kuinka käy
Työn tekeminen vaatii resursseja suunnittelun ja tiedottamisen osalta. Maastotyövaihe on kaikkein tärkein ja siihen tarvittavaa osaamista ei Uuraisilta löytynyt, joten käytämme konsulttia + apulaisena määräaikaista työntekijää.
Hankkeen tekijöitä oli liian monta henkilöstö vaihdon vuoksia.
Päivitysprojekti lähti liikkeelle osoitejärjestelmän päivityksestä, mutta huomasimme, että emme saa osoitteita eteenpäin, koska rakennustiedot olivat puutteellisia ja virheellisiä. Olemme päivittäneet rakennusrekisteriä niillä tarpeellisilla tiedoilla, jotta mahdolliset rakennustiedon muutokset saadaan eteenpäin ilman "herjoja". Meillä on ollut myös rakennuslupia aloittamatta ja lupia liitettyä väärin rakennuksiin. Näitä tietoja on korjattu ja lupia laitettu valmiiksi, jotta rakennusrekisteri olisi ajantasalla. Olemme kyselleet kiinteistönomistajilta lomakkeella heidän rakennuksiaan ja käymme järjestelmällisesti läpi tontin kerrallaan. Syötämme vanhat rekisteristä puuttuvat rakennukset ns. kantarakennuksina ja uudemmat rakennukset laitamme rekisteriin lupahaun kautta. Kiinteistötietojen siirto verottajalle on myös takkuillut, sillä verottajalla olevat aikaisemmat rakennustiedot eivät lähde pois, vaan lähettämämme tiedot saattavat tehdä heidän tietoihin rakennukset ns. tuplana. Laajennokset menevät heille erillisinä rakennuksina, joita pitää sitten korjailta heidän kanssaan asiakkaan välityksellä. Eli menee useampi vuosi, että tiedot saadaan oikein molempien järjestelmiin.