



© Antero Aaltonen

Kiinteistötoimitusten yhteydessä joudutaan selvittämään kaikkien kiinteistöjen omistajat ja muiden osapuolien nimi- ja osoitetiedot.

# Omistus- ja osoitetietojen käyttö Maanmittauslaitoksessa

Anu Laaksonen – **MENEEKÖ KUTSUKIRJE KIINTEISTÖTOIMITUKSEEN VANHALLE OMISTAJALLE VANHAAN OSOITTEESEEN?**

**Henkilön ja henkilön omistuksen tietoja on tallennettuna useaan eri rekisteriin. Maanmittauslaitoksessa tarvitaan yhdessä sen perustoiminnassa, kiinteistötoimitusten tekemisessä, kiinteistöjen omistajien nimet ja osoitetiedot.**

**TOIMITUSTUOTANNON** järjestelmään on tallennettuna kiinteistöjen omistuksen sekä omistajien osoitetietoja. Lisäksi kiinteistörekisteriin täytyy tallentaa määräälan osalta luovuttajan ja saajan henkilötietoja kiinteistörekisteriasetuksen perusteella. Kiinteistörekisterin lisäksi Maanmittauslaitoksessa ylläpidetään kiinteistöjen kauppahintarekisteriä. Kauppahintarekisteriin tallennetaan myös kiinteistön luovuttajan ja saajan tietoja. Maanmittauslaitoksessa käsitellään omistusta ja omistajan henkilötietoja suhteellisen paljon juuri tuon perustoiminnan velvoittamana vaikka perustoiminta onkin joutain muuta.

## **Omistusten tietoja hankitaan eri lähteistä**

Henkilön tietojen lisäämistä, muuttamista ja poistamista käsitellään päivittäin toimitustuotannon ja kauppahintarekisterin takia. Kiinteistötoimitusten yhteydessä joudutaan selvittämään kaikkien kiinteistöjen omistajat ja muiden osapuolien nimi- ja osoitetiedot. Aikaisemman lainsäädännön perusteella kiinteistörekisteriin tallennettiin kiinteistön alkuperäinen omistaja. Nykyisin ei kuitenkaan lainsäädäntö velvoita tähän.

Toimitustuotannon tarkoituksia varten Maanmittauslaitoksessa ylläpidetään

omistajien tietoja tekemällä erillisiä keskitettyjä latauksia aineistoon. Tämän lisäksi jotkut asiakkaat itse ilmoittavat muuttonsa ja uudet osoitteet tallennetaan järjestelmään. Jos tiedot saadaan yksikäsitteisesti, asia voidaan muuttaa helposti. Mutta jos tiedot saadaan vajaina eikä voida olla varmoja, kenestä henkilöstä todella on kysymys, tietojen muuttaminen ei olekaan enää helppoa. Tällöin tehdään joko arvaus tai jätetään ilmoitus kirjaamatta järjestelmään. Kauppahintarekisterin tallennuksen yhteydessä korjataan myös tarvittaessa vanhan omistajan tietoja ja lisätään uuden omistajan tiedot ja kaiken siis pitäisi olla kunnossa.

Keskitetyssä latauksissa pyritään poistamaan vanhat omistustiedot ja lisäämään uudet omistajat sekä muuttamaan voimassa olevien kiinteistöjen omistajien muuttuneet osoitteet. Latauksessa käsitellään kirjaamisosaan tallennettujen lainhuutojen perusteella muuttuneet. Kuulostaa yksinkertaiselta, mutta sitä se ei ole. Tiedot saattavat olla alun perin vajaita tai erilaisia kuin mitä lainhuutotiedoista saadaan poistamisen osalta tietona. Lisäykset uusien osalta onnistuvat nykyisin hyvin, koska uusien käsittely on aina helpompaa kuin vanhojen aikaisemmin tallennettujen tietojen vertaaminen keskenään. Tietoja on alun perin käsitelty eri lailla eri järjestelmissä. Lisäksi toimitustuotannosta on saatettu saada täsmäntäviä tietoja, jotka eivät kuitenkaan täsmää kirjaamisosan kanssa esimerkiksi jommassakummassa järjestelmässä olevan kirjoitusvirheen takia. Lisäksi aineistossa saattaa olla tiedossa olevia rajoituksia esimerkiksi osoitetietojen osalta tietoturvasyistä kaikkia osoitteita ei luovuteta.

Ongelmaksi tulevat myös kuolinpesät. Omistajien kuolinpäivä saadaan väestötietojärjestelmästä, mutta muuta tietoa ei välttämättä tule mistään, ellei joku ilmoita kuolinpesän asioita käsittelevän henkilön nimeä ja osoitetta. Miltään viranomaiselta ei tällä hetkellä saada keskitettyyn lataukseen kuolinpesien tietoja.

Keskitetyssä latauksessa käsitellään kaikkien voimassa olevien kiinteistöjen omistajien osoitetiedot ja pyritään korjaamaan muuttuneet tiedot. Helppoa tuokaan ei ole – osa henkilöistä haluaa postinsa tulevan eri osoitteeseen kuin mikä on virallisen asunnon osoite. Mihinkään ei ole tallennettu, mihin osoitteeseen henkilö haluaa postinsa tulevan. Monilla on tilapäinen postiosoite, olkoon syy mikä tahansa; kumpi tieto ladataan vai ladataanko molemmat vai jätetäänkö postiosoite lataamatta. Näissä tapauksissa tehdään vain yksi keskitetty ratkaisu eikä

asiaa voi käydä latauksen yhteydessä pohdimassa jokaisen henkilön osalta erikseen. Lisäksi joidenkin henkilöiden tietojen siirtäminen eri järjestelmiin on kielletty erinäisistä syistä.

Keskitetyssä latauksessa jää aina aukkoja. Tietojen käsittely on aina tiettyjen ennalta sovittujen sääntöjen perusteella muutosten tekemistä tietoihin. Säännöt on tehty pääsääntöisesti normaaleihin tapauksiin soveltuviksi. Keskitetyssä latauksessa tulee latauksen kesto aika kriittiseksi – lataus ei voi kestää useita vuorokausia yhteen menoon. Järjestelmää ei voi samaan aikaan muuttaa, kun lataus on meneillään. Mitä vaikeammat säännöt ja mitä paremmin kaikki erikoistapaukset huomioon ottava lataus on, sitä hitaammin se tapahtuu.

## Tietojen tärkeys

Omistus- ja osoitetietojen ajantasaisuus ja oikeellisuus ovat tärkeitä kiinteistötoimitusten tekemisen kannalta. Kuitenkin myös omistustietojen tallennuksen lähtökohta vaikuttaa, miten tietoja käsitellään eri järjestelmissä. Oikeusministeriössä ei voida arvailla, kenellä on lainhuuto kiinteistöön, Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmässä ei voida arvailla henkilön nimeä ja osoitetta ja kiinteistörekisterissä ei voida arvailla kiinteistöjen tietoja. Kukin viranomainen tallentaa omaan järjestelmäänsä myös toisen tuottamia tietoja. Tällöin tilanne jo muuttuu, miten tietoa käsitellään toisessa järjestelmässä. Maanmittauslaitoksessa tallennetaan voimassa oleville kiinteistöille mahdollisimman oikea omistustieto, jotta kiinteistötoimitusten kutsut saadaan lähetettyä oikeille henkilöille. Tämä ei ole sama kuin lainhuudon ehdoton oikeellisuus järjestelmässä. Kiinteistöille voidaan tietyissä tilanteissa tallentaa myös vuokralainen, jos se on tiedossa ja tarpeellinen toimituksen takia. Toisaalta kiinteistölle voidaan tallentaa ison yrityksen se yksikkö, johon kokouskutsut alueella lähetetään, eikä yrityksen pääpaikan tietoja.

## Tietojen hakeminen alkuperäisestä lähteestä

Joitakin vuosia sitten oli ajatuksena, että toimitustuotantoa varten saadaan haettua lainhuudon tiedot suoraan kirjaamisosasta ja toisaalta osoitetiedot suoraan väestötietojärjestelmästä. Tuo ei toteutunut. Syynä käsittääkseni oli silloin se, ettei yhdellä kertaa voitu tuoda suurta määrää eri kiinteistöjen tietoja vaan jokaisen kiinteistön osalta olisi täytyntä tehdä

oma kyselynsä. Tämä ei valitettavasti palvele kiinteistötoimituksien näkökannalta asiaa hyvin. Asiat ovat helppoja, kun kyse on esimerkiksi alle kymmenestä kiinteistöistä – kaikkien osapuolien kaikki tiedot voidaan tarkistaa alkuperäisestä rekisteristä jo nykyisin käytössä olevilla menetelmillä. Ongelmalliseksi tilanne tulee, kun tehdään esimerkiksi yhteisten alueiden osakasluetteloiden vahvistamista. Tällöin kyseeseen tulee satoja tai tuhansia kiinteistöjä ja näiden kaikkien omistajien tietojen tarkistaminen on erittäin työlästä ellei omistajatietoja olisi tallennettu toimitustuotannon järjestelmään. Monikaan tekijä ei jaksaa odottaa tietojen hakua tunteja vaan haun on tapahduttava mahdollisimman nopeasti.

Tiedon hakeminen alkuperäisestä rekisteristä olisi paljon järkevämpää kuin tietojen kopiointi useaan eri järjestelmään omanlaiseen muotoonsa. Nykyisen käytössä olevan KTJ:n rekisterinpitovelvyyden kautta voidaan hakea yksittäisen kiinteistön lainhuudon tietoja suoraan kirjaamisosasta. Useiden kiinteistöjen haku ei onnistu vielä.

Tiedon hakeminen alkuperäisestä lähteestä ei välttämättä ratkaise kaikkia ongelmia – rekisterien luotettavuuden täytyy olla sillä tasolla, että tiedot ovat oikein eivätkä arvauksia. Kuitenkin tiedon tarvitsijan tarkoitus vaikuttaa, minkälainen tieto riittää. Jos kyse on kiinteistötoimituksesta, pitää kutsukirjeiden mennä oikeille omistajille eikä arvaukseen perustuvalle omistajalle. Jossain toisessa tapauksessa arvaus omistajasta on riittävä tieto. Tiedon hankkijan on itse kriittisesti mietittävä tiedon laatua.

Yhteydet eri organisaatioiden välillä olisi oltava erinomaiset, jos tiedot haetaan aina alkuperäisestä lähteestä. Jos tulee usein toistuvia katkoksia yhteyksissä, toiminta on haavoittuvaista. Mitä verkotuneemmat yhteydet ovat, sitä haavoittuvampia ne myös ovat. Jonkin perusasian tekeminen ei onnistu, koska kaivinkone katkaisi kaapelin. Tulisiko joskus tilanne, ettei kiinteistötoimituksen kokouskutsuja voida lähettää, koska jossain organisaatiossa on tietojärjestelmänsä kanssa suuria ongelmia. Valitettavasti tämä ei ole vaikea kuvitella.

Tietoturvakysymykset ovat päivä päivältä merkityksellisempiä. Toisaalta tämä myös hankaloittaa yhteyksien luomista eri organisaatioiden kesken. Varmistuksia oikeasta käyttäjästä on tehtävä tarkemmiksi, lokitiedostoja kirjattava kuka, koska ja mitä tietoa haki mistäkin järjestelmästä. Toisaalta kaikkien organisaatioiden on välttämättä kiinnitettävä tietoturvaan

huomiota, jotta voimme luottaa toisiimme paremmin, eikä näistä kysymyksistä sopiminen ole turhanpäiväistä keskustelua vaan kaikki suhtautuvat niihin vakavasti.

### **Kutsu väärään osoitteeseen**

Kutsu kiinteistötoimituksen kokoukseen on mennyt vanhalle omistajalle hänen vanhaan osoitteeseensa. Näinhän ei pitäisi tapahtua, koska Maanmittauslaitoksessa on tiedot kiinteistöjen omistajista ja heidän osoitteistaan. Jos tietoja ajantasaistetaan koko ajan, miten on mahdollista, että edelleen on vanhaa tietoa tallella? Syitä on monia – kukaan tai mikään keskitetty lataus ei ole korjannut virhettä, tieto ei ole tullut perille, tietoa ei ole ehditty korjamaan alkuperäiseen rekisteriin yms. Nämä virheet vähentyisivät, jos aina haettaisiin tieto alkuperäisestä rekisteristä, mutta mikään järjestelmä ei korvaa ihmistä, jonka täytyy tehdä valinta, kun tulee erilaista tietoa eri lähteistä.

Edellä mainitun keskitetyn latauksen osalta on erittäin hankalaa vielä nykyisinkin, mutta valitettavasti vielä ei ole ehditty kehittämään nopeampaa tapaa siirtää tietoja. Toisaalta onko kannattavaa, että valtion ylläpitämässä eri järjestelmissä on samoja tietoja kopioituna. Tuokaan ei kuulosta kovin nykyaikaiselta. Kuitenkin jokainen laitos ja virasto kehittää omia järjestelmiään omista lähtökohdistaan eikä vielä ole kohdattu sitä tilannetta, että kaikilla asiaan liittyvillä organisaatioilla olisi ollut samaan aikaan mahdollisuuksia, rahaa ja voimavaroja kehittää järjestelmiä yhteisesti.

Lopultakin meillä Suomessa ovat asiat suhteellisen hyvin – rekisterit ovat pääsääntöisesti luotettavia ja tiedot niissä oikein.

**Kirjoittaja on maanmittausinsinööri, joka työskentelee Maanmittauslaitoksen Kehittämiskeskuksessa. Sähköposti [anu.laaksonen@maanmittauslaitos.fi](mailto:anu.laaksonen@maanmittauslaitos.fi).**

**”Sähköisessä muodossa säilytettävän tiedon elinkaareen ei yleensä ole kiinnitetty riittävästi huomiota.”**

**Kykenemmekö kehittämään sähköiseen pitkäaikaissäilytykseen yhtä luotettavia menetelmiä kuin aikanaan kehitetyt savitaulut, papyrukset tai vaikkapa hyvälaatuinen lumpupaperi?**

**Marja Rantala**

**TIEDON SÄILYMINEN** luotettavana, eheänä ja käyttökelpoisena on kaiken yhteiskunnallisen ja tieteellisen toiminnan perusedellytyksiä. Tänä päivänä elämme tiedon säilyvyyden osalta epävarmuuden aikana. Teknologian kehittymisen myötä nykyihmisen kyky hallita suuria tietomääriä on yliverlainen verrattuna aikaisempiin aikoihin. Eri tietojärjestelmissä olevien tietojen yhdistelemisen ja käytettävyyden kehittyminen on ollut huimaa muutamiin viimeisten vuosikymmenten aikana. Tietojen säilyvyyden kannalta tilanne ei ole yhtä hyvä eikä kovin yksiselitteinen ja todellisia sähköisen pitkäaikaissäilytyksen ratkaisuja on kehitelty vasta viime



## **SÄHKÖISEN**

aikoina. Kykenemmekö kehittämään sähköiseen pitkäaikaissäilytykseen yhtä luotettavia menetelmiä kuin aikanaan kehitetyt savitaulut, papyrukset tai vaikkapa hyvälaatuinen lumpupaperi?

### **Pitkäaikaissäilytys toteutettu analogisilla menetelmillä**

Sähköisen pitkäaikaissäilytyksen kehitys on ollut hidasta osin siitä syystä, että varsin pitkään kansalliset arkistolaitokset olivat sillä kannalla, että pysyvään säilytykseen tarkoitettut aineistot säilytetään ainoastaan paperilla tai mikrofilmitulostina ja sähköinen säilyttäminen ei edes