

suuden luovutuslaki, yleinen liikelaitoslaki, Metsähallitusta koskeva erillislaki että ”omistajan” ohjeistus edellyttävät Metsähallituksen maanluovutusten olevan aina markkinahintaisia. Valtion mahdolliset tuet kanavoitetaan asianomaisten tukijärjestelmien kautta. Näiden kahden asian erottaminen toisistaan on täysin välttämätöntä hallinnon läpinäkyvyyden kannalta.

Se paljon puhuttu ”tonttipula”

Tätä kirjoittaessani eletään aikaa, jolloin kasvukeskuksia vaivaava tonttipula on taas noussut otsikoihin, tällä kertaa valtiovarainministeri **Kalliomäen** ”kaavoituspakko”-puheiden kautta. Monet ”asiantuntijat” ovat jo tähän soppaan lusikkansa työntäneet enkä malta olla tekemättä sitä minäkään, sillä syvällä rintaäänellä, jolla vain päivääkään kuntasektorilla työskentelemätön maanmittari voi asian panna reilaan!

Kyseessä ei ole varsinaisesti tonttipula vaan se, että tontit eivät tule markkinoille. Tontteja pantataan omaa tai sukulaisten tulevaa mahdollista käyttöä varten tai sitten pelkästään nautitaan (ajatuksesta) arvonnoususta. Kun ei ole taloudellista tarvetta myyntiin eikä siihen ole asetettu keppiä tai porkkanaa, ja kun tonttien hinnat nousevat tarjonnan ja kysynnän epätasapainon johdosta koko ajan, ”sijoitus” on erittäin helppo, turvallinen ja tuottoisa.

Kunnilla on lainsäätäjän toimesta käytettävissään riittävä keinovalikoima tonttitarjonnan lisäämiseksi, jos keinoja halutaan käyttää. Rakentamiskehotukset lunastusuhkineen ja korotettu kiinteistövero purisivat ongelmaan melko nopeasti. Kyse on (paikallis)poliittisesta päätöksenteosta, jossa kunnallispoliitikot ennen kaikkea kuuntelevat nykyistä äänestäjäkuntaansa eli haluavat turvata oman jatkovalintansa. Kun tiedämme, että nykyiset asukkaat lähes kaikissa asioissa edustavat ”Nimby”-puoluetta (not in my backyard), eivät poliitikot uskalla tehdä tarvittavia päätöksiä, olipa sitten kyse raakamaiden pakkolunastuksista uutta kaavoitusta varten tai em. keppien käytöstä. Osa kuntien saamattomuudesta lankeaa kyllä myös maapolitiikasta vastaavien virkamiesten, jotka usein ovat maanmittareita, kontolle: hyvä virkamies saa poliittisen päättäjän toimimaan järkevästi!

Valtion maaomaisuus ei tuo ratkaisua tonttitarjonnan niukkuuteen. Esim. pääkaupunkiseudulla valtiolla on vain vähän kaavoitettavia kohteita eivätkä valtion liikelaitokset kyllä tasan taatusti panttaa

ainoatakaan kaavoitettua tonttia! Alueilla, joilla on uudiskaavoituksen mahdollisuuksia valtion oman käytön päättyessä (esim. Puolustusvoimilta vapautuvat alueet), valtion liikelaitokset tekevät kaiken voitavansa, jotta alueet saadaan uuteen käyttöön mahdollisimman pian. Liikelaitoksilla on myös mahdollisuus investoida kaavoitukseen ja kunnallistekniikkaan. Kuntien ei tarvitse näin ollen, ainakaan kaavoituksen tavoitteiden takia, investoida raakamaaostoihin tai kunnallistekniikkaan, rahat säästyvät palveluvarustuksen kehittämiseen. Lopputulos tämänkaltaisesta yhteistyöstä voi olla kaikille osapuolille erinomainen, mutta kuten todettua, ”tonttipulaa” se ei ratkaise.

Sikäli kun asia on Metsähallituksen päätettävissä, tulemme edelleen aktiivimaan toimintaamme maankäytössä ja etsimään uusia taloudellisen hyödyntämisen mahdollisuuksia hallinnassamme olevilla maa- ja vesialueilla – omistajan asettamien suojele- ja virkistysasioiden reunaehtojen puitteissa ja kaikkien veronmaksajien eduksi. Markkinaehtoisesti, kuten liikelaitoksen kuuluukin.

Kirjoittaja on

Metsähallituksen kaavoitusta ja maakauppaa hoitavan Laatumaa-tulosalueen johtaja.

Lisätietoja: www.laatumaa.com.

Sähköposti:

antero.luhtio@metsa.fi

METSÄHALLITUKSEN MAAKAUPPATOIMINTA V. 2004:

- myyntikauppoja 630 kpl, josta tontteja 360 kpl
- myyntitulo 16 milj. euroa, josta tontit 10 milj. euroa
- metsämaaostoja 14 000 ha, arvo 24 milj. euroa, lisäksi puolustusvoimien tarpeisiin 600 ha
- luonnonsuojeluhankintoja 390 kpl, 8 000 ha, arvo 12 milj. euroa
- yhteensä maakauppoja n. 1 000 kpl; luovutuksia myynneissä ja luonnonsuojeluvaiheissa 5 000 ha, hankintoja 22 000 ha; pinta-alan lisäys 17 000 ha.

Kiinteistötietojärjestelmään (KTJ) kuuluvia tietoja sisältävät rekisterit – kiinteistörekisteri sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri – ovat yhteiskunnan perusrekistereitä. KTJ:n lainsäädännöllinen perusta on nykyisin kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa (453/2002, jäljempänä KTJ -laki).

Lain mukaan Maanmittauslaitoksen on järjestettävä jokaiselle mahdollisuus saada maanmittaustoimistossa maksutta luettavakseen kiinteistötietojärjestelmässä olevat tiedot ja tehdä niistä muistiinpanoja. Otteita, todistuksia ja muita tulosteita voidaan antaa maanmittaustoimistojen lisäksi myös kunnat, käräjäoikeudet, maistraatit ja Maanmittauslaitoksen päätöksen nojalla myös muut viranomaiset, joilla on tekninen käyttöyhteys KTJ:ään. Maanmittauslaitos voi myöntää laissa säädettyin edellytyksin luvan tietojen saamiseen teknisen käyttöyhteyden avulla myös muille, jotka tarvitsevat tietoja kiinteistöihin liittyvää tarkoitusta varten.

Jokaiselle on siten turvattu tietojen saaminen KTJ:stä ja monissa tapauksissa järjestelmän tiedot voidaan hankkia ja tietopalvelu toteuttaa myös sähköistä tiedonsiirtoyhteyttä hyväksi käyttäen. Valtaosa KTJ:n tietopalvelusta toteutetaan nykyisin sähköisesti.

Tietopalvelu ja tiedon saanti ei kuitenkaan ole rajoituksetonta. Ensinnäkin tietojen saamiseen teknisen käyttöyhteyden avulla muut kuin viranomaiset tarvitsevat yleensä luvan. Lisäksi tietojen luovuttamisessa noudatetaan soveltuvin osin myös viranomaisen toiminnan julkisuudesta

Henrik Ungern

Kiinteistötieto

Jokaiselle on turvattu tietojen saaminen KTJ:stä ja monissa tapauksissa järjestelmän tiedot voidaan hankkia ja tietopalvelu toteuttaa myös sähköistä tiedonsiirtoyhteyttä hyväksi käyttäen. Valtaosa KTJ:n tietopalvelusta toteutetaan nykyisin sähköisesti. Tietopalvelu ja tiedon saanti ei kuitenkaan ole rajoituksetonta.

annetun lain (ns. julkisuuslaki) säännöksiä tietojen antamisesta suullisesti ja henkilötietojen luovuttamisesta. Samoin henkilötietolain säännökset on otettava soveltuvin osin huomioon. Kiinteistötietoja luovutettaessa on siis otettava huomioon toisaalta julkisuusperiaate ja toisaalta yksityisyyden suojaa koskevat säännökset, joista kummastakin on säädetty Suomen perustuslaissakin.

Mitä on tietosuoja

Tietosuojaa ei ole määritelty laissa, mutta ilmaisuna sitä kuitenkin käytetään lainsäädännössäkin muun muassa tietosuojavaltuutettua ja sähköisen viestinnän tietosuojaa koskevissa laeissa. Tietosuojalla ymmärretään ennen muuta henkilön yksityiselämän ja yksityisyyden suojaamista. Yksityisyyden suojaakaan ei ole laissa määritelty, mutta tämäkin sana tunnetaan lainsäädännössämme esimerkiksi laissa yksityisyyden suojasta työelämässä. Käsitteinä tietosuoja ja yksityisyyden suoja on käytännössä usein rinnastettu, mutta selvyuden vuoksi voidaan todeta, että kysymys ei ole tiedolle vaan ihmiselle kuuluvasta suojasta. Tietosuoja on ilmaisuna kuitenkin vakiintunut ja sillä tarkoitetaan erityisesti henkilötietojen suojaamista.

Tietosuojavaltuutetun ja muiden tietosuojaviranomaisten tehtävänä onkin nimenomaan henkilötietojen käsittelyyn ja suojaamiseen liittyvien asioiden eli yksityisyyden suojan toteutumisen valvonta. Yleisemmin tietojen suojaamisella voidaan toki tarkoittaa muidenkin kuin henkilötietojen suojaamista. Viranomai-



Kiinteistötietoja luovutettaessa on otettava huomioon toisaalta julkisuusperiaate ja toisaalta yksityisyyden suojaa koskevat säännökset, joista kummastakin on säädetty Suomen perustuslaissakin.

– julkinen, salainen vai henkilötieto?

sen tulee esimerkiksi julkisuuslain ja -asetuksen mukaan huolehtia salassa pidettävien tietojen suojaamisesta. Tällöin puhutaan kuitenkin yleisemmin velvollisuudesta hyvän tiedonhallinnan ja tietoturvallisuuden toteuttamiseksi.

Onko kiinteistötieto henkilötieto

Kiinteistötiedon käsitettäkään ei ole määritelty laissa. KTJ-laissa kuvataan kuitenkin kiinteistötietojärjestelmän tietosisältö, jonka mukaan KTJ ”käsittää kiinteistörekisterilain mukaiset tiedot ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitävät tiedot sekä muita tietoja sen mukaan kuin muualla laissa säädetään”. Vaikka kiinteistötietoa ei ole erikseen laissa määritelty, voidaan sitä tässä yhteydessä

yleisesti kuvata esimerkiksi siten, että sillä tarkoitetaan kaikenlaista kiinteistöön liittyvää tietoa. Kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt merkitään kiinteistörekisteriin toisistaan poikkeavilla kiinteistötunnuksilla, joiden avulla kukin rekisteriyksikkö kyetään tunnistamaan rekisterissä ja jonka avulla rekisterissä oleva tieto sieltä haetaan. Kiinteistörekisterissä olevien tietojen hakuperusteena käytetään siis kiinteistötunnusta.

Kiinteistötunnus muodostuu kunta-, sijaintialue-, ryhmä- ja yksikkönumerosta. Tunnus ei sisällä henkilön nimeä tai osoitetta eikä myöskään muuta tunnistetta, jolla henkilö kyetään välittömästi yksilöimään, kuten henkilötunnusta, jota käytetään hakuperusteena haettaessa tietoja esimerkiksi väestötietojärjestel-

mästä. Mainittakoon tässä yhteydessä, että väestötietojärjestelmän tiedot eivät ole julkisia.

Kiinteistötunnus ei sinällään näyttäisi olevan henkilöä koskeva tieto. Sen mukaisesti ainakin Maanmittauslaitoksessa on tähän saakka katsottu, että myöskään kiinteistörekisterin tietosisältö ei pääosin sisällä henkilötietoja lukuun ottamatta tiettyjä kiinteistörekisteriasetuksessa lueteltuja määrääalan luovuttajaa ja luovutuk-

Luovutettaessa KTJ:ään sisältyviä henkilötietoja, on noudatettava niitä periaatteita, joita henkilötietojen luovuttamisesta on laissa säädetty.



HENKILÖTIETOLAIN (523/1999) 3 §:N MÄÄRITELMIÄ

TÄSSÄ LAISSA TARKOITETAAN

- henkilötiedolla kaikenlaisia luonnollista henkilöä taikka hänen ominaisuuksiaan tai elinolosuhteitaan kuvaavia merkintöjä, jotka voidaan tunnistaa häntä tai hänen perhettään tai hänen kanssaan yhteisessä taloudessa eläviä koskeviksi
- henkilötietojen käsittelyllä henkilötietojen keräämistä, tallettamista, järjestämistä, käyttöä, siirtämistä, luovuttamista, säilyttämistä, muuttamista, yhdistämistä, suojaamista, poistamista, tuhoamista sekä muita henkilötietoihin kohdistuvia toimenpiteitä
- henkilörekisterillä käyttötarkoituksensa vuoksi yhteenkuuluvista merkinnöistä muodostuvaa henkilötietoja sisältävää tietojoukkoa, jota käsitellään osin tai kokonaan automaattisen tietojenkäsittelyn avulla taikka joka on järjestetty kortistoksi, luetteloksi tai muulla näihin verrattavalla tavalla siten, että tiettyä henkilöä koskevat tiedot voidaan löytää helposti ja kohuttomitta kustannuksitta.

Tietosuojalla ymmärretään ennen muuta henkilön yksityiselämän ja yksityisyyden suojaamista.

sensaaia koskevia henkilötietoja. Asia ei kuitenkaan ole aivan yksiselitteinen.

Toisin kuin kiinteistötieto, henkilötieto on määritelty suoraan henkilötietolaissa samoin kuin henkilötiedon käsittely ja henkilörekisteri. Lain määritelmiin nojaten voidaan perustellusti esittää kanta, että ainakin tietyissä tilanteissa kiinteistötunnuksesta voi samalla muodostua henkilötieto (=kaikenlaisia luonnollista henkilöä taikka hänen ominaisuuksiaan tai elinolosuhteitaan kuvaavia merkintöjä, jotka voidaan tunnistaa häntä tai hänen perhettään tai hänen kanssaan yhteisessä taloudessa eläviä koskeviksi). Tämä näyttää olevan esimerkiksi tietosuojavaltuutetun kanta, minkä hän on tuonut julki eri yhteyksissä. Perusteena näkemykselle on viitattu myös erääseen tietosuojalautakunnan päätökseen vuodelta 1992, jonka mukaisesti ajoneuvorekisteriä on pidetty henkilörekisterinä. Ajoneuvon rekisterinumero voidaan vaivattomasti ”linkittää siihen henkilöön, jonka omistukseen tai hallintaan ajoneuvo on tieliikenteen tietojärjestelmässä merkitty”, kuten ylitarkastaja **Heikki Huhtiniemi** tietosuojavaltuutetun toimistosta on todennut.

Myös kiinteistötunnus voidaan samalla tavoin linkittää siihen henkilöön, joka

lainhuuto- ja kirjaamisrekisterissä on merkitty kiinteistön omistajaksi tai käyttöoikeuden haltijaksi. Kiinteistötunnusta käytetään myös väestötietojärjestelmässä kiinteistöjen yksilöinnissä. Asuntotietoon ja karttatietoon yhdistettynä kiinteistötunnus voi kuvata lisäksi tietyllä tapaa henkilön elinolosuhteita ja väestötietojärjestelmän tietoihin yhdistämällä saadaan pääsääntöisesti selville myös henkilön osoite. Yleisesti ei kuitenkaan voitane lähteä siitä, että tavanomainen karttojen käyttäminen ja luovutus (= kartanmyynti) merkitsisi samalla henkilötietojen käsittelyä ja luovuttamista, vaikka kartalla on mahdollisesti näkyvissä kiinteistön rekisterinumero.

On kuitenkin selvää, että luovutettaessa KTJ:ään sisältyviä henkilötietoja, on noudatettava niitä periaatteita, joita henkilötietojen luovuttamisesta on laissa säädetty. Kiinteistörekisteritietojen osalta voidaan tässä viitata myös kiinteistörekisterilain 1.6.2005 voimaan tulleen 9 §:n muutokseen, jonka mukaan kiinteistörekisteritietojen julkisuuteen sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia ja siitä koskevasta tietopalvelusta on voimassa, mitä kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä

tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa säädetään.

Tietopalvelun kehittäminen

Kuten lukija lienee huomannut, ei edellä olevien otsikoiden kysymyksiin ole kirjoituksessa annettu yksiselitteisiä ja selkeitä vastauksia. Syykin on ilmeinen – juristilta ei useinkaan saa varauksetonta, suoraa vastausta. Vastaamista vaikeuttaa myös se, että aihepiiriä koskevassa kirjallisuudessaakin on esitetty erilaisia näkemyksiä muun muassa siitä, onko henkilötieto julkinen vai salainen.

Selkeitä toimintamalleja kiinteistö-tietojen luovutuskäytäntöihin ja tietojenluovutusta koskevien lakien tulkintalinjauksiin tulee kuitenkin täsmentää viimeistään nyt, kun KTJ-lain mukaista kiinteistötietojärjestelmää ja siitä annettavaa tietopalvelua parhaillaan kehitetään.

Vaikka 1.6.2005 voimaan tulleet muutokset koskevat vain KTJ:n kiinteistöosaa kirjaamisosan säilyessä toistaiseksi ennallaan, tulee Maanmittauslaitoksen nähdäkseen kiinteistötietojärjestelmän perustamisesta, hallinnosta, ylläpitämisestä, tietopalvelusta ja järjestelmän kehittämisestä huolehtivana viranomaisena kuitenkin ryhtyä toimenpiteisiin tiedonluovutuskäytäntöjen selkeyttämiseksi. Samalla tulee myös huolehtia yhteistyössä muiden KTJ:n tiedontuottajien, tietosuojaviranomaisten sekä KTJ:n neuvottelukunnan kanssa, että kiinteistötietojen luovuttamisesta ja järjestelmästä tuotettavasta tietopalvelusta laaditaan selkeät käytännön ohjeet.

Yhteiskunnan keskeisille tietojärjestelmille (KTJ, VTJ ja YTJ) on nykyisin tunnusomaista, että niiden tietosisältö koostuu useammasta eri (perus)rekisteristä saatavista tiedoista. Niitä koskevien tietojen luovuttamisesta ja tietosuojasta on myös säädetty eri laeissa. Tästä on aiheutunut eräitä tulkintaongelmia kuten rekisteripoolin tietosuojajaostokin on väliraportissaan 2001 todennut. Tässä artikkelissa ja otsikossakin viitatu lainsäädännön tulkinnanvaraisuudet ja puutteet haittavat myös KTJ:n toiminnan suunnittelua ja käytännön toteuttamista sekä rekisterin-

pitäjien että tietojen käyttäjien kannalta. Raportissaan tietosuojajaosto toteaaakin, että ”erityisesti kiinteistötietojärjestelmän ja sitä koskevan tietopalvelun asianmukaisen ja laillisen sujuvuuden turvaamiseksi tarvittaisiin lainsäädännön tarkistamista”. On kuitenkin syytä korostaa, että KTJ-laki sai nykyisen muotonsa juuri tietosuojavaltuutetun toimiston ja lain valmistelijoiden välisten neuvottelujen ja yhteisvalmistelun tuloksena.

Kiinteistötiedon julkisuudesta

Toisin kuin kiinteistörekisterin julkisuudesta annettuja säännöksiä ei maakaaren vastaavia säännöksiä julkisuuden osalta muutettu KTJ-lain säätämisen yhteydessä. Maakaareissa olevan yksiselitteisen säännöksen mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ovat julkisia. Kirjaamisasioiden osalta voidaan vielä erikseen todeta oikeusministeriön **Kari Kujasen** esittämä huomautus, että kirjaamisasioiden julkisiin asiakirjoihin sovelletaan oikeudenkäynnin julkisuudesta annettua lakia. Julkisuuslain ja henkilötietolain säännöksiä sovelletaan mainituissa laeissa olevien toissijaisuussäännösten vuoksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vain rajoitetusti. Kiinteistötietojärjestelmä käsittää siten tiedon julkisuuden osalta eri tavoin säänneltyä tietoa sen mukaan, kumpaan rekisteriin (kiinteistörekisteriin vai lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin) kyseiset tiedot on merkitty.

Kiinteistörekisteritietojen sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen lisäksi on olemassa myös muita kiinteistöjä koskevia tietoja, joiden sisällyttäminen kiinteistötietojärjestelmän tietosisältöön olisi aikaa myöten tarpeellista. Esimerkiksi kaupanvahvistajan ilmoituksiin perustuvat tiedot kiinteistön luovutuksista sekä kauppahintarekisterin tiedot palvelevat läheisesti kiinteistötietojärjestelmää, vaikka niitä ei ainakaan toistaiseksi ole määritelty sen osaksi. Sekä kaupanvahvistajan tiedot kiinteistönkaupoista että kauppahintarekisterin tiedot ovat nimenomaisen säännöksen mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tavoin julkisia.

Kiinteistötietojen julkisuuden hieman epäyhtenäisestä sääntelystä huolimatta näyttää kiinteistötietoja koskevien säännösten pääperiaatteena olevan kuitenkin tietojen laaja julkisuus ja tietopalvelun toimivuus. Laajaa julkisuutta ja tietopalvelun kehittämistä on puollettu varsin voimakkaasti myös Maanmittauslaitoksessa. Esimerkiksi laitoksessa pitkään toiminut yli-insinööri **Matti Vahala** on eri yhteyksissä esittänyt näkemyksensä, että

Kiinteistötietojen julkisuuden hieman epäyhtenäisestä sääntelystä huolimatta näyttää kiinteistötietoja koskevien säännösten pääperiaatteena olevan kuitenkin tietojen laaja julkisuus ja tietopalvelun toimivuus.

kiinteistöjärjestelmän tietopalvelua tulee kehittää, jotta Suomessa ei jäädä muiden maiden ”jalkoihin”.

Toisaalta Vahala on esittänyt myös kritiikkiä siitä, että Suomessa ollaan tietojen julkisuuden osalta kulkemassa toiseen suuntaan kuin muualla Euroopassa. Hän on esittänyt näkemyksen, että ”vaikka meillä kaupparekisterin henkilötietojen ja arvopapereiden omistusta koskevat tiedot ovat varsin avoimessa käytössä, on kiinteistötietojen kohdalla tapahtunut uuden kirjoitus- ja lukutaidon (millä hän tarkoittaa tietotekniikan suomia mahdollisuuksia) myötä se, mikä Englannissa tapahtui vuosituhat sitten – kiinteistötiedot julistetaan salaisiksi”.

Siteerattu näkemys on luonnollisesti kärjistys, mutta se on käsittääkseni tarkoitettu korostamaan sitä, mihin KTJ:n tietopalvelua kehittävien tahojen tulee erityisesti kiinnittää huomiotaan. Vaikka henkilötietojen suojaaminen ja tietoturvalisuudesta huolehtiminen ovat tärkeitä asioita KTJ:ää kehitettäessä, on yhtä tärkeää toimivan tietopalvelun toteuttaminen sillä tavoin, että se palvelee tiedon tarvitsijoita mahdollisimman hyvin ja on muutoinkin korkealaatuista ja vertailukelpoista muihin Euroopan maihin. Siitä riippumatta, että tietojärjestelmiä kehitettäessä on otettava huomioon sekä julkisuusperiaate että yksityisyyden suojaamiseen (= tietosuojaan) liittyvät tavoitteet, voidaan toimiva tietopalvelu toteuttaa myös sillä tavoin, että samalla toteutetaan kummankin tavoitteet. Kysymys on vain siitä, että tietopalvelua rakennetaan kummankin tavoitteen pohjalta ja siitä, että lähtökohdana viranomaisen toiminnassa on tiedon julkisuus, ei sen salaaminen.

Kirjoittaja on Maanmittauslaitoksen keskushallinnon johtava lakimies. Hän on jäsenenä myös rekisteripoolin tietosuojajaostossa. Sähköposti henrik.ungern@maanmittauslaitos.fi.

Kiinteistötietojärjestelmä käsittää tiedon julkisuuden osalta eri tavoin säänneltyä tietoa sen mukaan, kumpaan rekisteriin (kiinteistörekisteriin vai lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin) kyseiset tiedot on merkitty.