

Rakennusrekisterin korjaus ja kiinteistöveroselvitys -projekti

Ympäristölautakunta 22.05.2025
115/10.03.00.07/2025

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Valmistelija: Vastaava rakennustarkastaja Petri Iivari

Rakennetun ympäristön tiedonhallinnassa on käynnissä lakisääteinen muutos, jossa kaavoituksen ja rakentamisen tiedot tuodaan yhtenäiseen muotoon. Uusi toimintamalli syntyy yhteisesti sovituista tiedonrakenteista, lainsäädännöstä ja siitä, että tiedot ovat saatavilla yhdestä paikasta. Karkkilan kaupungin ylläpitämässä kiinteistötietorekisterissä on tuhansia virheellisiä tai puutteellisia tietoja, jotka on korjattava ennen tietojen toimittamista rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. (RYHTI) Rekisterin korjaukset on lain mukaan suoritettava 1.1.2028 mennessä. Rekisterin korjauksen yhteydessä lisätään puuttuvat rakennukset verottajan rekisteriin. Ongelman ratkaisuksi on eri alueilla toteutettu kiinteistöverokartoituksia, joissa verotiedoissa olevia kiinteistöjä on verrattu kuntien kiinteistötietojärjestelmään. Tarkastelu on tuottanut kunnille uusia verotuloja.

Kiinteistöveroselvityksen sujuvan toteuttamisen sekä kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun takia on tärkeää, että periaatteet selvitystyön toteutustavasta on etukäteen päätetty ympäristölautakunnan toimesta. Projektista odotetaan seuraavan kaupungille lisätuloja kasvaneen kiinteistöveron muodossa. Kiinteistöveroselvityksen tekeminen on tärkeää kuntalaisten tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Useissa tapauksissa rekisterivirheiden korjaus saattaa myös laskea kiinteistöveron määrää. Kiinteistöveroselvitys projektissa on tarkoitus inventoida kunnan alueella oleva rakennuskanta ja päivittää rakennusrekisterin tiedot ajan tasalle. Päivitetyt rekisteritiedot siirretään verohallinnolle kiinteistöverotusta varten. Päätöksen kiinteistöverosta tekee verohallinto ja mahdolliset oikaisuvaatimukset tulee osoittaa verohallinnolle.

Keväällä 2025 projektisihteerin tekemän selvitystyön perusteella rakennusrekisteristä puuttuu rakennuksia tai rakennelmia verotietokantaan verrattuna 1381 kpl. Virheellisiä rekisteritietoja on noin 3900 kpl. Lisäksi verottajalta puuttuu rakennuksia. Rakennusrekisterissä on kiinteistöjä noin 9300, joista verottajan aineistossa on 4540.

Kaupungin ja verohallinnon rekistereissä olevat virheet ovat muodostuneet monesta eri syystä vuosikymmenien aikana. Osa rakennuskannasta on rakennettu ennen rekistereitä ja niiden tietoja ei ole ikinä viety näihin rekistereihin, eivätkä niitä ole ilmoitettu myöskään omistajan puolesta. Osa virheistä on myös saattanut aiheutua ohjelmien välisistä tiedonsiirto ongelmista ja myös virheellisten tietojen siirtämisestä rekistereihin. Lisäksi Kiinteistöjen omistajat ovat saattaneet ilmoittaneet rakennusrekisteristä poikkeavia tietoja verottajalle, jolloin rakennusrekisterin ja verottajan tiedoissa on eroja.

Kiinteistöveroselvityksen toteutus on suunniteltu tehtäväksi rakennusvalvontaan tätä tehtävää varten palkatun projektityöntekijän toimesta. Lähtökohtaisesti työ tehdään kokonaan omana työnä, mutta tarpeen mukaan tilataan työtä tukevaa aineistoa tai muita selvityksiä. Projektityöntekijä suorittaa rakennusvalvonnan alaisuudessa rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviä tarkastaessa rakennusrekisteriä,

jolloin hänellä on rakentamislain 148 § mukaisesti oikeus suorittaa kiinteistöllä tarkastuksia rekistereihin liittyvissä epäselvissä tapauksissa. Kiinteistöveroselvitysprojektia toteutetaan alueittain ja alussa selvitystyötä painotetaan pääosin keskustan asemakaava-alueille, jossa rakennusmassa on suurin. Asukkaita tullaan tiedottamaan kiinteistöveroselvityksen toteutuksesta paikallislehden sekä kaupungin internetsivujen kautta. Kiinteistöveroselvitykselle laaditaan omat sivut rakennusvalvonnan alle, jonne kootaan asukkaille tietoa selvityksestä. Selvitys ei vaadi asukkailta erityisiä toimenpiteitä.

Pääasiassa selvitystyö tehdään vertailemalla eri rekistereitä ja ainoastaan epäselvissä tapauksissa suoritetaan kiinteistöllä maastokäynti. Mikäli selvitystyö vaatii kiinteistöllä tehtävää mittauskäyntiä, niin kiinteistön omistajalle lähetetään n. 14 vrk etukäteen kirjeellä tieto tulevasta mittausajankohdasta, jotta hänelle on mahdollisuus osallistua mittaukseen, täyttää mahdollinen esitietolomake tai sopia sopiva hetki mittausajankohdalle. Rakentamislain mukaan ilmoitus tarkastuksesta on kuitenkin tehtävä vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin. Rakennukset lisätään rekisteriin omistajan antamien tietojen tai kiinteistöveroselvittäjän tekemän tarkastuksen perusteella. Kun kyseessä on olemassa olevan rakennuksen tietojen lisäämistä tai virheellisten tietojen korjaamista rekisteriin, ei kiinteistönomistajan suostumusta rekisteritietojen korjaamiseksi ole tarvetta erikseen pyytää. Kiinteistöjen omistajien tehtävänä on tarkastaa vuosittain oman kiinteistönsä osalta kiinteistöveropäätöksen tiedot ja tarvittaessa ilmoittaa verottajalle puuttuvat rakennukset tai tehdä oikaisuvaatimus verohallintoon. Rakennustiedoissa olevista virheistä tulisi verottajan lisäksi ilmoittaa aina myös rakennusvalvontaan, jotta virheellinen tieto saadaan korjattua myös rakennusrekisteristä.

Selvitystyön tehostamiseksi on ilmeisen järkevää rajata pois kiinteistöveroselvitykselle merkityksettömät rakennukset ja rakennelmat, kuten esim. alle 15 m² rakennelmat sekä vanhat heinäladot yms. sekä priorisoida kohteita, joihin tehdään maastokäyntejä tapauskohtaisesti arvioiden. Vain kiinteistöveron ja rakennusvalvonnan toiminnan kannalta oleellisten rakennuksien tiedot tarkastetaan.

Projektityöntekijän tehtävä on korjata rakennusrekisterin virheitä sovittujen periaatteiden mukaan ja tuoda muiden viranomaisien tietoon mahdolliset tarkastuksella havaitsemansa epäkohdat, jotka ryhtyvät harkintansa mukaan tarvittaviin jatkotoimenpiteisiin. Kyseisiä epäkohtia voivat olla esimerkiksi luvattomat tai silminnähden huonokuntoiset rakennukset, puutteet jätevesijärjestelmässä tai rakennukset, joiden osoite on virheellinen tai puuttuu kokonaan.

Rakennuksen pinta-alojen, kuten kokonaisalan ja kerrosalan mittaamista varten laaditaan erillinen ohje, jonka mukaan pinta-alojen mittaukset suoritetaan. Mittausohje laaditaan yleisen mittauksen mukaisesti ja ladataan nähtäville rakennusvalvonnan internetsivuille. Luvattoman rakennuksen luvanvaraisuuden harkintaan liittyy rakennusjärjestyksen luvanvaraisuuden lisäksi rakennusvuosi, käyttötarkoitus, ulkonäkö sekä sijainti ja rakennuspaikka. Rakennustarkastaja harkitsee tapauskohtaisesti pitääkö rakennukselle hakea lupaa jälkikäteen. Luvan tarpeen harkintaa tehdään lähtökohtaisesti naapurien oikeusturvan, voimassa olevien kaavojen, rakennusjärjestyksen sekä yleisen edun ja turvallisuuden perusteella. Mikäli harkinnan perusteella todetaan jälkikäteen haettavan luvan olevan ilmeisen tarpeeton ja rakennus on rakennettu rakennusjärjestyksen sekä kaavan mukaisesti, niin rakennus lisätään

rekisteriin olemassa olevana rakennuksena. Ilmeisen tarpeettomana rakennuksen jälkikäteen luvittamista voidaan pitää esimerkiksi tapauksissa, joissa vaikutuksiltaan merkityksellisen rakennus on rakennettu useita vuosia aiemmin, eikä ole aiheuttanut ympäristöön häiriöitä tai muuta haittaa ja sen voidaan arvioida täyttävän rakennukselle vaaditut oleelliset vaatimukset. Myös siirrettävä laite voidaan katsoa rakennukseksi ja vaativan rakennuslupaa, mikäli sen katsotaan vastaavan käyttötarkoituksensa ja pysyvyytensä puolesta rakennusta. Mikäli tarkastuksen yhteydessä havaitaan rakennuksia, joille edellytetään hakemaan lupaa jälkikäteen ja todetaan luvanhakijan laiminlyöneen hänelle kuuluvan tehtävän, korotetaan maksutaksan mukainen lupamaksu (Karkkilan Rakennusvalvonnan taksan maksuperusteet 14.1 §). Mikäli luvanhakija kuitenkin omatoimisesti ilmoittaa luvattoman rakennuksen rakennusvalvontaan ennen tarkastusta ja tekee lupahakemuksen asianmukaisesti rakennusvalvontaan, niin peritään normaali maksutaksan mukainen lupamaksu.

Kiinteistöveroselvityksen toteutustavan pääperiaatteet:

- Rekisteristä puuttuvat rakennukset ja rakennelmat lisätään rakennusvalvonnan ylläpitämään rakennusrekisteriin, josta tieto siirretään muille viranomaisille.
- Päivitetyt tiedot lähetetään tiedoksi verohallinnolle vuosittain marraskuussa.
- Alle 15 m² rakennuksia, katoksia ja rakennelmia ei lähtökohtaisesti huomioida selvitystyössä, pl. saunarakennukset ja muut tulisijalliset rakennukset.
- Alle 30 m² rakennuksille ja katoksille ei lähtökohtaisesti edellytetä hakemaan jälkikäteen lupaa, pl. saunarakennukset ja muut tulisijalliset rakennukset.
- Selvitettävien asuinrakennuksien ja vapaa-ajan asuntojen osalta havaitut osoitepuutteet ilmoitetaan maanmittausinsinööreille.
- Selvityksen yhteydessä havaitut luvattomat rakennukset tuodaan rakennustarkastaja tietoon. Vuonna 2010 ja sitä uudemmille luvattomille yli 30 m² rakennuksille lähtökohtaisesti edellytetään hakemaan lupaa.
- Selvitystyössä ei rakennuksen kuntoon ja ulkonäköön oteta lähtökohtaisesti kantaa. Mikäli kuitenkin selvitystyön yhteydessä silmäämäärisesti arvioidaan rakennuksen olevan vaaraksi ympäristölle tai muuten rumentavan merkittävästi ympäristöä, niin asia tuodaan rakennustarkastajan tietoon.
- Mikäli kuitenkin em. huolimatta on kyseessä asuinrakennus, vapaa-ajan asunto, saunarakennus, autotalli, teollisuus- tai tuotantorakennus tai muu vastaava merkittävä rakennus joka turvallisuutensa, ympäristövaikutuksiensa tai kuntonsa puolesta edellyttää rakennuslupaa, voi rakennusvalvonta harkintansa mukaan edellyttää hakemaan lupaa voimassa olevien lakien ja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Ehdotus: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja

Ympäristölautakunta päättää toteuttaa kiinteistöveroselvityksen näiden periaatteiden mukaisesti.

Päätös:

Täytäntöönpano: Vastaava rakennustarkastaja