

Lausunto Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntöön asiassa dnro MMM03:00/2018 (VN/9927/2020)

Kuopion kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta.

Kirjallinen menettely

Yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu, että toimitusinsinöörin pitää saada asianosaisilta suostumus kirjallisen menettelyn käyttämiselle, ellei asianosainen ole antanut suostumustaan ennakolta. Tekstin mukaan kirjallisen menettelyn edellyttämä asianosaisen suostumus on mahdollista saada ennakkolisena tilanteessa, jossa toimitukset tulevat vireille kiinteistönmuodostusviranomaiselle tehtävällä hakemuksella. Tällaisina toimituksina on mainittu vapaaehtoinen tilusvaihto, rasitetoimitus sekä omiin nimiin lohkominen. Tällöin asianosainen voisi antaa suostumuksensa esimerkiksi hakemuskavakkeessa. Perusteluihin on lisäksi kirjattu seuraavasti *"Kun kirjallisessa menettelyssä käsiteltäväksi ehdotetut toimitukset perustuvat asianosaista sitovaan sopimukseen ja toimituksen tarkoituksena on sen perusteena olevan sopimuksen toteuttaminen, voi suostumuksen antaminen riidattoman ja selvän asian käsittelemiseksi kirjallisessa menettelyssä tapahtua vapaamuotoisesti vastaamalla toimitusinsinöörin asiaa koskevaan kirjalliseen tiedusteluun siinä ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Asianosaisen suostumus voisi olla myös niin sanottu hiljainen suostumus, joka voi ilmetä esimerkiksi siten, että asianosainen jättää vastaamatta toimitusinsinöörin nimenomaiseen asiaa koskevaan kirjalliseen tiedusteluun. Jotta asianosaisen passiivisuus voitaisiin tulkita hiljaiseksi suostumukseksi, toimitusinsinöörin kirjallisesta toimitusmenettelyä koskevasta tiedustelusta on käytävä asianosaiselle selvästi ilmi vastaamatta jättämisen merkitys."*

Lisäksi ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 190 §:n mukaan ilmoitus kirjallisen menettelyn käyttämisestä on toimitettava asianosaisille vähintään 14 päivää ennen toimituspäätöksen antamisajankohtaa.

Ennakollisena saatu suostumus kirjallisen menettelyn käytöstä ei nopeuta kirjallisen menettelyn toteuttamista, sillä suostumuksen ilmaisevan hakemuksen saavuttua tulee toimitusinsinöörin joka tapauksessa ilmoittaa 14 päivää ennen kirjallisen päätöksen tekemistä kirjallisesta menettelystä. Saman verran menee aikaa, jos tiedustelee kirjallisesti kirjallisen menettelyn käyttämistä asianosaisilta tilanteessa, jossa ei ennakolta ole ilmoitettu halukkuudesta kirjalliseen menettelyyn hakemuksessa. Näin tapahtuu etenkin sellaisessa tilanteessa, jossa kirjallisesta menettelystä tiedotettaessa on kirjeeseen otettu mukaan teksti, jossa asianosaisen passiivisuus katsotaan hiljaiseksi suostumukseksi kirjalliseen menettelyyn.

Nykyinen laki mahdollistaa toimituskokouksen pitämisen tiedottamatta, jos siitä on erikseen sovittu (170 § 2 mom). Nykyinen laki toisin sanoen antaa mahdollisuuden suorittaa toimitus nopeammin kuin kirjallinen menettely olisi toimenpiteenä. Kaupungin toimituksissa

asianosaisilla on usein kiire saada toimitus suoritetuksi ja itse toimitukset ovat yleensä selkeitä joko taustalla olevan sopimuksen, tonttijaon tai muun vastaavan seikan vuoksi.

Olisi hyvä, jos kirjallisen menettelyn osalta olisi mahdollista toimia joustavammin kuin mitä nyt lakiehdotuksessa on ehdotettu. Onko menettelyä mahdollista nopeuttaa siten, että asianosaisten suostuessa ja hyväksyessä kirjallisen menettelyn käyttämisen nopeammin kuin 14 päivässä, päätös voitaisiin antaa heti 14:ää päivää odottamatta. Tällainen toimintatapa joustavoittaisi yksinkertaisten toimitusten läpivientä.

Kiinteistötoimituksen rekisteröimismenettely

Asemakaava-alueella lohkominen on olennainen osa rakentamisprosessia. Asianosaisilla saattaa toisinaan olla kiire rakennusluvan saamiselle. Jos rakennuslupa odottaa tontinmuodostamista, pyritään asianosaisen kanssa hoitamaan tontinmuodostaminen mahdollisimman nopeasti. Nykyisellään on käytössä KML 170 § pykälä, jonka avulla toimitus saadaan pidettyä nopeasti ilman kutsukirjeiden lähettämistä. Lisäksi asianosasten hyväksyessä toimituksen 192 §:n nojalla, saadaan tontti rekisteriin valitusaikaa odottamatta ja näin ollen asianosaiset voivat saada rakennusluvan merkittävästi nopeammin kuin normaalilla toimitusmenettelyllä saataisiin.

Ehdotetun 192 §:n mukaan kaikki toimitukset menisivät lopettamisajankohtana kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana tietoina. Ehdotetusta laista on poistettu asianosaisten hyväksyminen, jonka avulla on nykyisessä lainsäädännössä saatu toimitus välittömästi rekisteriin ja tilalla olisi nyt kaikkien toimitusten välittömästi tapahtuva rekisteröinti lainvoimaistumattomina toimituksina.

Aiheuttaako kiinteistörekisterissä näkyvä tieto lainvoimaa vailla olevasta toimituksesta rakennuslupien myöntämisessä viivettä? Pelkona on, että tontin näkyessä rekisterissä merkinnällä "lainvoimaistumaton", ei rakennusvalvonta anna rakennuslupaa kyseiselle tontille. Tästä johtuen kysyn, onko lakiin mahdollista laittaa pykälä, jossa annetaan asianosaisille mahdollisuus hyväksyä toimitus (sekä kokouksellisessa että kokouksettomassa menettelyssä), jolloin rekisteriin saataisiin merkintä joko ilman lainvoimaistumaton – merkintää eli tieto meni kiinteistörekisteriin normaalina rekisterimerkintänä tai mahdollisesti merkintä "laillistumaton, asianosaiset hyväksyneet toimituksen" ja hakemuksen mukaisesti tehdyissä kiinteistörekisterinpitäjän päätöksissä, joissa on valitusaika, merkintä "laillistumaton, päätös hakemuksen mukainen tai asianosaiset hyväksyneet päätöksen."

Kaikkien asianosaisten hyväksymien toimitusten sekä tiettyjen kiinteistörekisterinpitäjän päätösten rekisteröinti valitusajan päättymistä odottamatta on ollut hyväksi havaittu ja toimintaa sujuvoittava käytäntö, eikä toiminnan tehostamiseen pyrkivällä lakimuutoksella liene tarkoituksenmukaista muuttaa menettelyjä hitaammiksi. Näin rekisteristä erottuisivat ne päätökset, joihin ei todennäköisesti ole odotettavissa muutoksenhakua.

Lisäksi ehdotettuun KML 192 §:ään on kirjattu, että toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohtana tai toimituspäätöksen ajankohtana. Mitä jos lopettamisajankohtana tai toimituspäätöksen ajankohtana on teknisiä ongelmia, jotka estävät rekisteröinnin? Tästä johtuen pykälässä tulisi huomioida mahdollisuus teknisiin ongelmiin ja pykälässä voisi olla maininta "ilman aiheetonta viivästystä", mikä antaa joustoa teknisten ongelmien tai sairastumistapausten sattuessa.

Etäosallistuminen

Etäosallistumista koskevaan pykäläluonnokseen 172a on kirjattu: *”Asianosainen saa osallistua toimituskokoukseen käyttämällä puhe- ja näköyhteyden käsittelyyn osallistuvien välillä mahdollistavaa teknistä tiedonvälitystapaa, jos toimitusinsinööri katsoo sen soveliaaksi ja jos asianosaisen henkilökohtaisesta osallistumisesta toimituskokoukseen aiheutuu selvitetävän asian merkitykseen verrattuna huomattavia kustannuksia tai huomattavaa haittaa.”*

Onko sekä puhe- että näköyhteyden käyttäminen välttämätöntä toimituskokoukseen etänä osallistuttaessa? Riittäisikö pelkkä puheyhteys? Puheyhteyden käyttäminen olisi joustavampaa, sillä melkein kaikilla on mahdollisuus puhelimen käyttämiseen. Sen sijaan kaikilla henkilöillä ei ole mahdollisuutta näköyhteyden käyttämiseen (näköyhteyden mahdollistava puhelin tai tietokone) saatikka valmiuksia käyttää näköyhteyttä mahdollistavaa teknistä tiedonvälitystapaa. Näköyhteyden pakollinen käyttäminen saattaa muun muassa iäkkäämmät henkilöt eriarvoiseen asemaan. Yhtenä perusteena näköyhteyden sisällyttämiselle etäosallistumisen ehtoihin lienee ollut osallistujan henkilöllisyyden varmistaminen. Toimitusmenettelyssä ei kuitenkaan edellytetä henkilöllisyyden todistamista kokoukseen henkilökohtaisesti osallistuvilta asianosaisilta, joten näköyhteydellä ei siten ole merkitystä etäosallistuvan asianosaisen tunnistamisessa. Harkintavalta siitä, kokeeko etäosallistumisen ja siihen käytettävän välineen riittäväksi tavaksi valvoa etuaan kiinteistötoimituksessa, olisi aina asianosaisella itsellään, joten pelkän puheyhteyden välityksellä osallistuminen ei heikentäisi asianosaisten oikeusturvaa.

Lisäksi huomattavien kustannusten tai huomattavan haitan puntaroiminen etäosallistumisen ehtona kuulostaa kankealta ja kohtuuttomalta menettelyltä. Onko mahdollista mahdollistaa etäosallistuminen myös silloin, jos asianosainen itse toivoo etäosallistumista, vaikka huomattavia kustannuksia tai haittaa ei aiheutuisi. Huomattavuuden määrittelyssä tulee käytännön ongelma. Asianosainen saisi itse ratkaista minkä kokoukseen osallistumistavan kokee riittäväksi omien etujensa valvonnassa.

Muut kiinteistönmuodostamislain kohdat

Onko KML 277 §:n 2 momentti tarkoitus säilyttää vai onko se siirretty johonkin toiseen lakiin? *”Jos kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen asiakirjoissa on sellainen 1 momentissa tarkoitettu virhe, joka on vähäinen taikka joka ei vaikuta kenenkään asianosaisen oikeuteen, kiinteistörekisterin pitäjä voi oikaista virheen kuultuaan tarvittaessa asianomaisten kiinteistöjen omistajia.”* Kyseinen lainkohta on ollut tärkeä apukeino ja näyttäisi siltä, kuin sitä ei olisi luonnosehdotuksessa mukana. Kyseisen lainkohdan säilyttäminen on tärkeää.

Luonnosehdotuksessa ei ole otettu kantaa nyt voimassa olevaan KML 108 §:ään, jossa esiintyy ristiriitaisuutta. Kyseisen pykälän 2 momenttiin on kirjattu seuraavasti: *” Jos rajamerkki on huonokuntoinen tai muutoin puutteellinen eikä rajan oikeasta paikasta ole epäselvyyttä tai riitaa, saadaan rajamerkki korjata rajan paikkaa määräämättä.”* Lisäksi samaisen pykälän neljänteen momenttiin on kirjattu *” Edellä 1–3 momentissa tarkoitettut toimenpiteet suoritetaan rajankäyntinä.”*

Pykälä on ristiriitainen, koska rajamerkki on löytynyt ja sen sijainnista ei ole epäselvyyttä tai riitaa. Kuitenkin laki vaatii tekemään rajankäynnin, vaikka rajamerkkiä tässä tapauksessa vain korjataan rajan paikkaa määräämättä. Koska 108 §:n 2 momentti tulee sovellettavaksi vain

tilanteissa, joissa rajan paikka on ehdottomasti riidaton, rajamerkki ei ole kokonaan hävinnyt, ja rajan sijainnista on olemassa luotettava ja tuore mittaustieto, ehdotan seuraavaa muutosta: *"Edellä 1–3 momentissa tarkoitetut toimenpiteet suoritetaan rajankäyntinä."* korvattaisiin tekstillä: *"Edellä 1 ja 3 momentissa tarkoitetut toimenpiteet suoritetaan rajankäyntinä. Edellä 2 momentissa tarkoitetut toimenpiteet saadaan kuitenkin suorittaa teknisenä korjauksena rajankäyntitoimitusta suorittamatta."*

Laki kiinteistörekisterilain 14b §:n muuttamisesta

Ehdotettu pykäläteksti ei huomioi rekisteröinnin osalta niitä päätöksiä, joissa ei ole valitusoikeutta. Jos päätöksestä ei ole valitusoikeutta, niin päätös on voitava rekisteröidä heti lainvoimaisena. Nyt ehdotuksen mukaisen 14b §:n 2 ja 3 momentti ovat ristiriidassa keskenään.

3.7.2020 Kuopiossa

Tuija Helminen

Kuopion kaupungin kiinteistöinsinööri