

Maa- ja metsätalousministeriö

kirjaamo@mmm.fi

Viite Lausuntopyyntöne 15.5.2020 MMM03:00/2018

## **OULUN KAUPUNGIN LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAEIKSI KIINTEISTÖNMUODOSTAMISLAIN JA ERÄIDEN MUIDEN LAKIEN MUUTTAMISESTA**

Oulun kaupunki kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto asiasta.

### **Luonnoksen pääasiallinen sisältö**

Esityksessä ehdotetaan kiinteistönmuodostamislain toimitusmenettelyä koskevien säännösten muuttamista muun muassa mahdollistamalla selvään ja riidattomaan sopimukseen perustuvan kiinteistötoimituksen suorittaminen kirjallisessa menettelyssä kokouskäsitteilyn asemasta sekä sähköisten viestinten käyttö toimituksen eri vaiheissa.

Toimituksen ja kiinteistörekisterinpitäjän päätösten kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevia säännöksiä esitetään muutettavaksi siten, että rekisteröinti tehtäisiin ennalta ilmoitettavana ajankohtana, mistä hetkestä alkaisi kuluu toimitusta koskeva muutoksenhaku-aika.

Esityksellä tavoitellaan joustavuutta toimitusmenettelyyn ja kiinteistörekisterin tietosisällön ajantasaisuuden parantamista. Kiinteistömuodostamislakiin ehdotettujen muutosten takia esitys sisältää muutoksia myös muuhun lainsäädäntöön.

### **Oulun kaupungin lausunto**

#### Toimitusmenettelyn nopeuttaminen, kirjallinen menettely

Oulun kaupungin kiinteistömuodostamisprosessi on tällä hetkellä nopea ja tarvittaessa joustava. Kaupungin suorittamista toimituksista valtaosa on tontin lohkomisia ja suuri osa näistä kaupungin omilla mailla tehtäviä toimituksia. Suuri osa toimituksista suoritetaan asianosaisten kanssa sopimalla ja rekisteröidään välittömästi toimituksen lopettamisen jälkeen. Tätä nykysäännösten mukaista sopimusmenettelyä ei saa lakimuutoksella vaarantaa.

Ehdotettu mahdollisuus suorittaa tietyt sopimukseen perustuvat riidattomat ja selvät toimituslajit kokouskäsitteilyn asemasta kirjallisessa menettelyssä ei millään tavoin nopeuta Oulun kaupungin kiinteistönmuodostusta. Esitetty menettely vaikuttaa

muutenkin kankealta ja hitaalta pitäessään sisällään ensin suostumuksen hankkimisen kirjallisen menettelyn käyttämiselle kaikilta asianosaisilta, ilmoituksen käytettävästä toimitusmenettelytavasta 14 päivää ennen toimitusta ja ilmoituksen toimituspäätöksestä, sen rekisteröinnistä ja muutoksenhaun alkamisen ajankohdasta vähintään 14 päivää ennen sanottua ajankohtaa. Vaikka suostumuksen hankkiminen, ilmoitus toimitustavasta ja toimituspäätöksestä rekisteröintineen olisi ehkä mahdollista tehdä samalla kirjeellä, asianosaiselle jäisi mahdollisuus vaatia toimituskokouksen pitämistä aivan päätöksen antamiseen asti, jolloin tiedottaminen olisi tehtävä uudelleen.

Mahdollisuus suorittaa toimitus kirjalliselle menettelyllä toimituskokouksen sijaan ei tuo Oulun kaupungille eikä myöskään maanomistajille oleellisia uusia säästöjä muun muassa siitä syystä, ettei kaupungille nykymenettelyssä aiheudu aikahävikkiä eikä kuluja toimitusmatkoista.

*Rekisteröinnin nopeuttaminen ja kiinteistörekisterin tietosisällön ajantasaisuuden parantaminen, rekisteröinti ennen lainvoimaistumista*

Oulun kaupungin suorittamien kiinteistötoimitusten rekisteröitävyys selvitetään jo ennen toimituskokouksen pitämistä ja toimituksen asiakirjat ja kartat ovat viimeistelyä vaille valmiit toimituskokouksessa. Kaikkien asianosaisten hyväksymät toimitukset rekisteröidään välittömästi kokouksen jälkeen ja muut toimitukset, joista ei ole valitettu, heti valitusajan umpeuduttua. Sanotusta johtuen ehdotettu menettely, jossa toimitusinsinööri toimituskokouksessa ilmoittaa viimeistään 14 päivän kuluessa olevasta toimituksen lopettamisajankohdasta, jona ajankohtana toimituksen asiakirjat ovat valmiit, toimitus rekisteröity ja josta ajankohdasta alkaa muutoksenhakuoikeus, ei nopeuta Oulun kaupungin kiinteistönmuodostamisprosessia. Toimituksen rekisteröinnissä voi myös esiintyä teknisiä ja esimerkiksi sairastumisista aiheutuvia resurssiongelmia, joiden takia etukäteen ilmoitettu rekisteröintipäivämäärä ei toteudukaan, minkä takia rekisteröinnin ajankohta ei voi olla ehdoton.

Esitetty muutos, jonka mukaan kiinteistöt ja niihin kohdistuvat oikeudet rekisteröidään toimituksen lopettamishetkellä tai kiinteistörekisterinpitäjän päätöksen antamishetkellä, mutta merkitään kiinteistörekisteriin lainvoimaa vaille oleviksi ja syntyvät tai lakkaavat siis rekisteriyksikköinä ja niihin kohdistuvina oikeuksina vasta lainvoimaistuttuaan, tulee aiheuttamaan suurta epävarmuutta etenkin kaikkien asianosaisten hyväksymien toimitusten ja hakemusten mukaisina tehtyjen päätösten suhteen. On myös mahdollista, että *Ei lainvoimaiset kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset* -merkintä kiinteistön kohdalla hidastaa rakennuslupaprosessia, vaikeuttaa kohteen myyntiä, koska kiinteistöä ei uskalleta ostaa ja ehkä karkottaa kiinteistöstä mahdollisesti kiinnostuneita kansainvälisiä toimijoita. Oulun kaupunki pitääkin erittäin tärkeänä, että kaikkien asianosaisten hyväksymät toimitukset ja kiinteistörekisterinpitäjän hakemuksen mukaisina tehdyt päätökset voidaan jatkossakin merkitä kiinteistörekisteriin *ilman merkintöjä lainvoimaisuuden puuttumisesta*.

Riitaisen toimituksen merkitseminen kiinteistörekisteriin ennen sen lainvoimaistumista herättää ihmetystä. Jos asianosainen ilmoittaa kokouksessa tyytymättömyytensä toimituksessa tehtyihin päätöksiin ja haluaa valitusosoituksen, toimitus lopetetaan. Toimitusinsinöörillä tulisi kuitenkin olla valinnanvapaus harkita, merkitäänkö tällainen toimitus laillistumattomana kiinteistörekisteriin.

25.6.2020

Asiatunnus/Dnro  
OUKA/6331/00.04.00/2020

Oulun kaupunki, kuten muutkin kaupungit, hallitsevat tietojärjestelmissään maankäytön suunnittelun ja kaavojen toteuttamisen tarpeista johtuen määräaloja alueellisina. Ne merkitään alueellisina myös kiinteistörekisteriin. Maanomistuksen ulottuvuuden osalta kiinteistörekisterin tietosisältö paranisi huomattavasti, jos myös Maanmittauslaitos merkitsisi määräalat alueellisina kiinteistörekisteriin.

Muuta

Ehdotetut muutokset, joilla laajennetaan sähköistä asiointia ja mahdollistetaan etäosallistuminen toimituskokouksiin, ovat tarpeellisia ja ajankohtaisia.



Kaija Puhakka  
kaupungingeodeetti



Henna Tuuttila  
kiinteistöinsinööri