



MMM:n lausuntopyyntö asiassa MMM033:00/2018 (VN/9927/2020)

LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAEIKSI KIINTEISTÖNMUODOSTAMISLAIN JA ERÄIDEN MUIDEN LAKIEN MUUTTAMISESTA

1 JOHDANTO

1.1 Asian valmistelu

Luonnos hallituksen esitykseksi on valmisteltu maa- ja metsätalousministeriössä virkamies-työnä Maanmittauslaitoksen aloitteen pohjalta. Valmistelun aikana on oltu yhteydessä oikeusministeriöön ja ympäristöministeriöön siltä osin kuin esityksellä on yhtymäkohtia mainittujen ministeriöiden hallinnonalojen lainsäädäntöön.

1.2 Esityksen pääasiallinen sisältö

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönmuodostamislain toimitusmenettelyä ja toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevia säännöksiä. Tavoitteena on toimitusmenettelyn joustavoittaminen asianosaisten oikeusturvaa vaarantamatta ja kiinteistörekisterin sisältämien tietojen ajantasaisuuden parantaminen. Esitys sisältää lisäksi ehdotukset kaivoslain, yksityistielain, kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain, ratalain, kiinteistörekisterilain, kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain ja kuntarakennelain muuttamisesta kiinteistönmuodostamislakiin ehdotettujen muutosten johdosta.

Ehdotuksen mukaan selvään ja riidattomaan sopimukseen perustuva kiinteistötoimitus voitaisiin laissa erikseen säädetyissä tilanteissa suorittaa kirjallisessa menettelyssä kokouskäsitteilyn asemesta. Toimitukset merkittäisiin kiinteistörekisteriin nykyistä aikaisemmin ennalta ilmoitettavana ajankohtana, josta alkaisi kulua toimitusta koskeva muutoksenhaku-aika. Toimitusmenettelyä ehdotetaan uudistettavaksi myös edistämällä sähköisten menetelmien käyttöä toimituksen eri vaiheissa ja mahdollistamalla etäosallistuminen toimituskokoukseen videoyhteydellä.

Toimitusmenettelyä koskevien uudistusten tarkoituksena on tehostaa toimitustuotantoa ja parantaa asiakaspalvelua sekä vähentää toimituksista kiinteistönmuodostamisviranomaisille ja asianosaisille aiheutuvia kustannuksia. Rekisteröintimenettelyn uudistamisen tarkoituksena on parantaa kiinteistörekisterin sisältämien toimitustietojen kattavuutta ja edistää suoritettuja toimituksia koskevan informaation saatavuutta.

Lisäksi lakeihin ehdotetaan tehtäväksi joitakin pienempiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka johtuvat toimintaympäristössä tapahtuneista muutoksista ja muun lainsäädännön muuttumisesta.

Esityksellä ei ole yhtymäkohtia valtion talousarvioesitykseen. Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan vuoden 2021 aikana. Lakeja sovellettaisiin niiden voimaantulon jälkeen vireille tulleisiin toimituksiin.

2. LAUSUNTOMENETTELY

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta on ollut lausuttavana 15.5.-3.7.2020 välisen ajan.

Esitysluonnoksesta on pyydetty lausunnot oikeusministeriöltä, valtiovarainministeriöltä, liikenne- ja viestintäministeriöltä, työ- ja elinkeinoministeriöltä, ympäristöministeriöltä, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry:ltä, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f.:ltä, Maanmittauslaitokselta, Espoon -, Helsingin -, Vantaan -, Turun -, Tampereen -, Jyväskylän -, Kuopion -, Lahden - ja Oulun kaupungeilta ja Suomen Kuntaliitto ry:ltä.

Lausunnon ovat antaneet oikeusministeriö, valtiovarainministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f., Maanmittauslaitos, Espoon -, Helsingin -, Vantaan -, Turun -, Kuopion - ja Oulun kaupungit sekä Suomen Kuntaliitto ry..

Lausunnon ovat antaneet lisäksi liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Väylävirasto ja Suomen luonnonsuojeluliitto ry.

Lausunnot on julkaistu valtioneuvoston verkkosivustolla osoitteessa valtioneuvosto.fi/hankkeet tunnuksella MMM033:00/2018.

3. YHTEENVETO LAUSUNNOISTA

Lausunnon antajista valtiovarainministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, Maanmittauslaitos, Traficom, Väylävirasto, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry ja Svenska lantbruksproducenternas centralförbund ovat pitäneet esitystä kannatettavana.

Valtiovarainministeriö on lisäksi lausunut esityksestä, että se tulee käsitellä Kuntalain (410/2015) 11 §:n edellyttämällä tavalla Kuntatalouden ja –hallinnon neuvottelukunnassa. Ministeriö toteaa, että esitetty muutos aiheuttaa käyttöönottovaiheessa osalle kuntia merkittäviä lisäinvestointitarpeita teknisten valmiuksien parantamiseksi. Arvio näistä lisäkustannuksista tulee sisällyttää esitykseen. Esityksen säästövaikutuksia arvioitaessa tulee lisäksi ottaa huomioon se, että kunnat toimivat jo nykyisin osittain kirjallisella menettelyllä asiakkaiden kanssa tehtyihin sopimuksiin perustuen.

3.1 Yleisiä huomautuksia

Suomen Kuntaliitto lausuu esityksestä, että ehdotettu lainsäädäntökokonaisuuden tarkistaminen on ajankohtaista ja tarpeen sanelemaa. Kiinteistönmuodostusta ja rekisteröintiä koskeviin säädosmuutoksiin on perusteltua sisällyttää myös kuntasektorin käytännön toimintaa tehostavia tarkistuksia. Nykyistä nopeaa ja toimivaa kiinteistötoimitusmenettelyä ja päätöksentekoa ei tule kuitenkaan vaarantaa. Ehdotetut muutokset eivät tuo kiinteistörekisteriä pitävälle kunnille oleellisia säästöjä, koska kunnat tekevät toimituksia maanomistajien kanssa sopimalla voimassa olevan lain mahdollistamalla tavalla.

Kiinteistörekisteriä pitävät kunnat pitävät uudistuksen tavoitteita lähtökohtaisesti oikean suuntaisina, mutta uudistuksen vaikutuksia käytännön toimivuuden näkökulmasta on syytä tarkistaa. Jos esitystä tarkastellaan pelkästään toimitustuotannon näkökulmasta, ehdotettu rekisteröintimenettely, jossa toimitus merkitään kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohtana, on toimiva. Toimituksista ei pääsääntöisesti valiteta ja rekisteröinnin aikaistaminen toimituksen lopettamishetkeen parantaa tiedonsaantia keskeneräisestä toimenpiteestä. Uudistuksessa tulee kuitenkin ottaa huomioon myös kuntien yhdyskuntarakentamisen kokonaisprosessin toimivuus, jossa kiinteistötoimituksella on oma merkityksensä. Esitykseen sisältyy nyt osin muutosehdotuksia, joiden vaikutukset kaupungin kiinteistönmuodostusta ja rakentamista palvelevien prosessien sujuvuuteen voivat olla haitallisia.

Kiinteistörekisteriä pitävät kunnat katsovat lausunnoissaan, että kiinteistöjen ja niihin kohdistuvien oikeuksien merkitseminen kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevina toimituksen lopettamisajankohtana tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksen antamishetkellä, voi aiheuttaa epävarmuutta etenkin toimituksen asianosaisten keskuudessa, jos toimitus tai päätös on tehty hakeuksen mukaisesti. Epäselvää on myös se, miten muut kiinteistörekisterin tietojen käyttäjät reagoivat näihin merkintöihin. Lainvoimaistumattomat kiinteistörekisterimerkinnät saattavat johtaa kiinteistökauppojen lykkääntymiseen tai jopa kauppojen peruuntumiseen tai karkottaa kiinteistöistä mahdollisesti kiinnostuneita kansainvälisiä toimijoita. Toimituksen lainvoimaistumattomuutta koskeva merkintä kiinteistön kohdalla saattaa myös hidastaa rakennuslupaprosessia.

Helsingin kaupunki pitää lausunnossaan ehdotettuja kiinteistötoimitusmenettelyn sähköistämiseen liittyviä tiedottamista ja etäosallistumista koskevia muutoksia ja lisäyksiä tarpeellisina ja nykyaikaisina.

Maanmittauslaitos katsoo lausunnossaan, että 4.5.2020 väliaikaisena voimaan tulleessa laissa 302/2020 säännellyt edellytykset kirjallisen menettelyn soveltamiselle sekä etäläsnäololle kiinteistötoimituksen toimituskokouksessa tulisi säätää pysyväksi osaksi kiinteistönuodostamislain toimitusmenettelyä.

Maanmittauslaitos lausuu lisäksi toimitusmenettelystä, että erityisesti laajat arviointitoimitukset kuten maantietoimitus, ratatoimitus, kaivostoimitus tai lunastustoimitus tulee voida päättää maaoikeudessa mahdollista kansliatuomiota vastaavalla toimisto- tai kansliapäätöksellä, jonka antamisajankohta ilmoitetaan viimeisessä kokouksessa ja josta kansliapäätöksen ajankohdasta alkaa toimituksen valitusajankohta. Etukäteen suullisesti annettavia päätöksiä ennen toimituksen lopettamisajankohtaa ei tule edellyttää. Ajatus lunastuspäätöksen pakollisesta antamisesta tai julistamisesta suullisesti loppukokouksessa ei vastaa viranomaisen tai oikeuden kansliapäätöksen alkuperäistä ideaa. Lunastuspäätös tulee voida antaa lisäksi kirjallisena kiinteistörekisteriin merkitsemisen yhteydessä. Lisäksi lunastustoimitusta lopetettaessa tulisi olla mahdollista menetellä siten, että lunastuspäätöksen yleisperusteet selostetaan loppukokouksessa, jolloin kiinteistökohtaisten jo siinä vaiheessa myönnettyjen korvausten lisäksi voidaan poikkeuksellisesti vielä ottaa korvauskäsittelyyn suullisessa loppukäsittelyssä esille otettuja uusia asioita.

Maanmittauslaitos lausuu ehdotettujen siirtymäsäännösten osalta, että uusia prosessisäännöksiä tulisi voida soveltaa myös niihin toimituksiin, jotka ovat vireillä ehdotettujen lakin tullessa voimaan. Tämä on tärkeää sen vuoksi, ettei jouduta samanaikaisesti pitämään yllä kahta rinnakkaista toimitusmenettelyn sähköistä järjestelmää.

Kiinteistötoimituksen suorittaminen kirjallisessa menettelyssä (ns. kokoukseton toimitusmenettely)

Kiinteistörekisteriä pitävät kunnat toteavat lausunnoissaan ehdotetusta toimituksen suorittamisesta kirjallisessa menettelyssä kokouksenkäsittelyn sijasta, ettei esitys nopeuta tai sujuvoita millään tavalla niiden kiinteistönuodostusta nykyiseen verrattuna. Kunnat käyttävät kiinteistönuodostuksessaan voimassa olevan lain mahdollistamaa niin sanottua sopimusmenettelyä, jonka avulla kokouksellinen kiinteistötoimitus voidaan suorittaa nopeammin kuin kokoukseton kiinteistötoimitus ehdotetussa kirjallisessa menettelyssä. Ehdotetussa kirjallisessa menettelyssä aikaa menee menettelyn käyttämisen edellyttämän suostumuksen hankkimiseen ja toimituspäätöksen antamisesta tiedottamiseen, joka on tehtävä vähintään 14 päivää ennen toimituspäätöksen antamista. Asianosaisilla on lisäksi mahdollisuus vaatia toimituskokouksen pitämistä toimituspäätöksen antamiseen asti. Kunnat pitävätkin menettelyä kuntien kannalta tarkasteltuna kankeana ja turhan monivaiheisena. Sopimusmenettelyssä toimituskokous voidaan pitää asianosaisten kanssa sovittuna ajankohtana siitä erikseen tiedottamatta.

Maanmittauslaitos toteaa kirjallisesta menettelystä lausunnossaan, että esityksen perusteluissa halutaan korostaa oikeudenkäyntien korostettua julkisuutta. Kuitenkin muutetun oikeudenkäymiskaaren mukaisesti menettelyt kärjäoikeuksissa ovat olleet korostetusta julkisuudesta huolimatta pääasiallisesti kirjalliseen käsittelyyn perustuvia; nykyisin myös rikosasioissa eikä vain hyvin lukuisissa summaarisissa riita-asioissa. Maanmittauslaitoksen keskushallinto näkee, että kirjallisen menettelyn omaksumista kiinteistötoimituksiin ei de facto estä oikeudenkäynnin julkisuutta koskeva sääntely.

Oikeusministeriö lausuu ehdotetusta kirjallisesta menettelystä, että jatkovalmistelussa tulee kiinnittää huomiota menettelyn soveltamisen edellytyksiä koskeviin säännöksiin ja harkita lainkohdan (KML 3 §) täsmentämistä siten, että perusteluissa mainitut näkökohdat ilmenisivät myös itse laista.

Kiinteistötoimituksen päättäminen

Voimassa olevan sääntelyn mukaan kiinteistötoimitus päättyy, kun toimitusinsinööri lopettaa toimituksen viimeisessä kokouksessa. Ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 190 §:n 1 momentin mukaan toimitusinsinööri päättäisi toimituksen ja ilmoittaisi samalla toimituksen lopettamisajankohdan. Toimituksen lopettamisajankohta olisi siten myöhäisempi kuin asian käsittelyn päätyminen.

Oikeusministeriö lausuu ehdotuksen käsitteistön osalta, että erityisesti toimituksen päättämisen ja lopettamisen välinen ero voi käytännössä herättää epätietoisuutta asianosaisissa. Oikeusministeriö esittää jatkovalmistelussa harkittavaksi ehdotetun 190 §:n 1 momentin sanamuotojen tarkistamista asian selkeyttämiseksi.

Kiinteistötoimituksen rekisteröinti lopettamisajankohtana kiinteistörekisteriin

Kiinteistörekisterin tietosisällön ajantasaisuutta ehdotetaan parannettavaksi siten, että kiinteistörekisteriin merkittäisiin nykyistä laajemmin kiinteistötoimituksesta johtuvat muutokset toimituksen lopettamisajankohtana eli ennen kuin toimitus on saanut lainvoiman. Ehdotetun 192 §:n mukaan kaikista toimituksista tulee tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohtana tai toimituspäätöksen antamisajankohtana lainvoimaa vailla olevina merkintöinä. Ehdotetun 190 §:n mukaan lopettamisajankohta ei saa olla myöhäisempi kuin 14 päivää kokouksesta. Lainvoimaisuuden puuttumista osoittavat merkinnät poistettaisiin rekisteristä toimituksen saatua lainvoiman.

Ehdotettujen muutosten taustalla on pyrkimys kiinteistörekisterin tietosisällön mahdollisimman hyvään ajantasaisuuteen. Oikeusministeriö toteaa lausunnossaan ehdotuksesta, että nykyisenkin sääntelyn puitteissa voidaan vuosittain suoritettavista noin 17000 toimituksesta merkitä noin 98 % kiinteistörekisteriin muutoksenhakuajan umpeuduttua eli 30 päivän kuluttua toimituksen lopettamisesta. Oikeusministeriö lausuu ehdotetusta rekisteröinti uudistuksesta, ettei se voi kaikilta osin yhtyä rekisteröintimenettelyn tarkistamisen puolesta esitettyihin perusteisiin. Oikeusministeriön käsityksen mukaan kiinteistörekisterin tietosisällön luotettavuutta ei edistä sellaisten tietojen rekisteriin merkitseminen, jotka eivät ole lainvoimaisia tai jää pysyviksi. Rekisteriin merkittyjen tietojen luotettavuus on merkityksellinen tekijä siinä missä rekisterin tietosisällön ajantasaisuuskin.

Kiinteistörekisteriä pitävät kunnat toteavat lausunnoissaan, ettei ehdotettu rekisteröintimenettely nopeuta niiden kiinteistönmuodostusprosessia. Ehdotettu muutos on kuntien kiinteistönmuodostus- ja rakentamisprosessien sujumuuden kannalta tarkasteltuna tarpeeton ja niitä hankaloittava. Muutos aiheuttaa tarpeetonta ylimääräistä töiden suunnittelu- ja järjestelytarvetta, koska aikaikkuna, jonka kuluessa sekä kiireelliset että kiireettömät toimitukset tulee pystyä rekisteröimään, on ahdas.

Kunnat katsovat myös lausunnoissaan, että esitettyyn rekisteröinnin takarajaan tarvitaan joustoa käytännön toiminnan varmistamiseksi erilaisissa tilanteissa. Säännöksessä tulisi huomioida rekisteröinnin yhteydessä mahdollisesti ilmenevät tekniset ongelmat. Käytössä olevan kiinteistötietojärjestelmän toiminnallisten teknisten ominaisuuksien vuoksi ei esimerkiksi saman kiinteistön ulottuvuutta muuttavia eri toimituksia voida merkitä kiinteistörekisteriin samana päivänä. Näissä tapauksissa esimerkiksi saman kaupunginosan katukiinteistöä tai isoa muodostajakiinteistöä koskevat toimitukset pitää rekisteröidä eri päivinä. Kunnat esittävät rekisterimerkinnät tehtäviksi ilman aiheetonta viivästystä toimituksen lopettamisajankohtana tai toimituspäätöksen antamisajankohtana. Tämä antaisi rekisteröinnille joustoa teknisten ongelmien tai sairaustapausten varalta.

Maanmittauslaitos toteaa lausunnossaan, että kiinteistötoimituksen lopettamishetki ja kiinteistörekisteriin merkitsemishetki on sääntelyn selkeyden ja yksinkertaisuuden vuoksi ehdotettu ole-

van lähtökohtaisesti sama. Joka tapauksessa 30 päivän valitusaika alkaa aina toimituksen lopettamishetkestä. Maanmittauslaitos toteaa edelleen, että toimituksen rekisteröinti voi olla JAKO –järjestelmässä eräissä tapauksissa teknisesti haastavaa. Tämän vuoksi lain perusteluissa tai jopa lakitekstissä tulee tuoda esille, että toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisen tulee voida tapahtua *viimeistään* toimituksen lopettamishetkellä. Koska muutoksenhakua harkitsevan asianosaisen oikeusturva ei vaarannu eikä valitusaika lyhene 30 vuorokaudesta, toimituksen tekninen merkitseminen kiinteistörekisteriin on oltava mahdollista myös ennen toimituksen ilmoitettua lopettamisajankohtaa.

Maanmittauslaitos toteaa lausunnossaan lisäksi, että kiinteistötoimituksen rekisteröintiä koskevassa sääntelyssä tulisi huomioida mahdolliset poikkeustilanteet, kun toimitusta ei saada rekisteröityä toimitusinsinöörin sairastumisen, rekisteröintitekniisten ongelmien tai ilmaantuneen laillisen esteen vuoksi toimituskokouksessa ilmoitettuna määräpäivänä.

Voimassa olevan lain mukaan tontti voidaan merkitä kiinteistörekisteriin toimituksen lainvoimaistumista odottamatta, jos toimituksen asianosaiset ovat hyväksyneet toimituksen. Tämä mahdollisuus on poistettu ehdotuksessa. Sopimalla tehtyihin toimituksiin liittyvien rakentamishankkeiden taloudelliset arvot saattavat olla todella suuret tai kiinteistöt on tarkoitus myydä heti rekisteröinnin jälkeen, jolloin kiinteistörekisterissä olevat laillistumattomuusmerkinnät voivat pahimmassa tapauksessa merkitä kiinteistökauppojen ja hankkeiden lykkääntymistä tai jopa peruumista. Kunnat pitävätkin tärkeänä, että asianosaisten hyväksymä toimitus ja kiinteistörekisterin pitäjän päätös voidaan jatkossakin merkitä kiinteistörekisteriin ilman merkintöjä lainvoimaisuuden puuttumisesta.

Oulun kaupunki kummeksuu lausunnossaan riitaisen toimituksen merkitsemistä kiinteistörekisteriin ennen sen lainvoimaistumista, jos asianosainen on toimituskokouksessa ilmoittanut tyytymättömyytensä toimituksessa tehtyihin päätöksiin ja pyytänyt valitusosoituksen. Toimitusinsinöörillä tulisi olla harkintavalta tällaisen toimituksen osalta sen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana. Myös Vantaan kaupunki katsoo lausunnossaan, että riitainen toimitus tulisi voida rekisteröidä toimitusinsinöörin päätöksellä vasta valitusajan umpeuduttua.

Oikeusministeriö lausuu ehdotettuun menettelyyn liittyen lisäksi, että lainvoimaa vailla olevien tietojen merkitseminen kiinteistörekisteriin edellyttää lisäksi sääntelyä, jonka nojalla muutoksenhaun johdosta perusteettomiksi käyneet merkinnät voidaan poistaa kiinteistörekisteristä. Oikeusministeriön käsityksen mukaan kiinteistörekisterissä oleva, virheelliseksi käynyt merkintä ei ole sellainen primäärinen tila tai epäselvyys, joka olisi kiinteistönmäärittymistoimituksessa ratkaistavissa. Virheellinen merkintä, johon ei ilmeisesti liity minkäänlaista tulkinnanvaraisuutta, tulisi voida poistaa nopeasti ja yksinkertaisesti hallinnollisessa menettelyssä. Oikeusministeriö katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi arvioida myös virheellisen merkinnän poistamisesta aiheutuvien kustannusten kohdentumista kuin myös tarkastella muutoin merkintöjen poistamiseen liittyviä kysymyksiä.

Etäosallistuminen

Ehdotetun 172a §:n mukaan asianosainen saisi osallistua toimituskokoukseen käyttämällä sekä puhe- että näköyhteyden mahdollistavaa teknistä tiedonvälitystapaa.

Kuopion kaupunki lausuu kantanaan etäosallistumisen mahdollistavaan säännökseen, että pelkän puheyhteyden käyttämisen salliminen etäosallistumisessa olisi menettelynä joustavampi, koska melkein kaikilla on mahdollisuus puhelimen käyttöön. Sen sijaan kaikilla henkilöillä ei ole mahdollisuutta näköyhteyden käyttämiseen saatikka valmiuksia käyttää näköyhteyden mahdollistavaa teknistä tiedonvälitystapaa. Kuopion kaupunki katsoo lisäksi, että huomattavien kustannusten tai huomattavan haitan puntarointi etäosallistumisen ehtona on menettelynä kohtuuton ja kankea. Kaupunki näkeekin huomattavuuden määrittelyn nousevan käytännön ongelmaksi. Kuopion kaupungin mukaan asianosaisten tulisi itsensä saada ratkaista minkä kokoukseen osallistumistavan he kokevat riittäväksi omien etujensa valvomiseksi.

Maanmittauslaitos katsoo myös lausunnossaan Kuopion kaupungin tavoin, että etäosallistumisen toimituskokoukseen tulisi olla mahdollista toimitusinsinöörin harkinnan perusteella myös puhelimitse.

Henkilötietojen käsittely toimituskokousta koolle kutsuttaessa

Esityksessä kiinteistönmuodostamislakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 168a § tietosuoja-asetuksessa henkilötiedoille säädetyn suojan toteuttamiseksi tilanteissa, joissa henkilötietoja sisältävä kiinteistötoimituksen kokouskutsu tulisi julkaistavaksi yleisessä tietoverkossa kiinteistönmuodostamisviranomaisen verkkosivustolla.

Oikeusministeriö lausuu ehdotetusta 168a §:stä, että esitysluonnoksessa on huomioitu perustuslakivaliokunnan lausuntokäytäntö koskien erityissäätelyn tarpeellisuutta, mutta jätetty arvioimatta, missä määrin ehdotettu säännös on tarpeellinen tietosuoja-asetuksen ja tietosuojalain täsmentämiseksi. Lisäksi esityksen jatkovalmistelussa tulisi arvioida henkilötietojen käsittelyyn liittyviä mahdollisia riskejä tarkemmin ja tarkastella myös aiotun sääntelyn tarpeellisuutta perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön valossa.

3.2 Yksityiskohtaisia huomautuksia

3.2.1 L kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Helsingin kaupunki katsoo lisäksi, että myös ehdotettuun 231a §:ään tulisi sisällyttää määritelmä sellaisia tilanteita varten, joissa rekisteröinti ei ole teknisten ongelmien, resurssivaikeuksien tai muun sellaisen syyn vuoksi mahdollista 14 päivän aikana toimituksen päättämisestä.

Esityksessä ehdotetussa 168 §:ssä säännellään toimituskokouksesta tiedottaminen toimituksen asianosaisille. Oikeusministeriö esittää harkittavaksi, onko myös tämän sääntelyn yhteydessä tarpeellista tiedottaa asiointitilin käyttäjä tilin käyttämisestä kiinteistönmuodostamisasioissa. Esityksen perusteluissa viitatus ulosottoakaaren asiointitilin valtuutussäännön säätämisen yhteydessä perustuslakivaliokunta katsoi, että laajennettaessa asiointitilin käyttöä ehdotetulla tavalla asiointitilin käyttäjille tuli nimenomaisesti tiedottaa tilin käyttämisestä myös ulosottoasioissa (PeVL 5/2016).

Esityksessä ehdotetussa 285 §:ssä säädetään muutoksenhausta kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen ja muutoksenhausta muuhun Maanmittauslaitoksen päätökseen. Oikeusministeriö esittää säännöksen 1 ja 2 momenttien viittauksia tarkistettaviksi. Säännöksessä tulee ottaa huomioon myös vuoden 2020 alusta voimaan tullut oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettu laki (808/2019).

3.2.2 L kaivoslain muuttamisesta

Oikeusministeriö huomauttaa lausunnossaan, että myös kaivoslain muutoksenhakua koskevat 162-165 §:t ovat osittain vanhentuneet oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) tultua voimaan tämän vuoden alusta. Oikeusministeriö esittää, että myös nämä pykälät voisi mahdollisesti ajantasaistaa tässä yhteydessä.

3.2.3 L kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Ehdotuksen 51 §:n mukaan lunastustoimitus merkittäisiin kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohtana merkinnällä lunastus keskeneräinen, jollei olisi ilmeistä, ettei merkitseminen olisi tarpeen.

Maanmittauslaitos lausuu tältä osin, että lunastustoimituksesta tehtävät merkinnät kiinteistörekisteriin toimituksen olemisesta ilman lainvoimaa sekä lunastustoimituksen eräitä kiinteistöjä koskevien ratkaisujen olemisesta valituskäsittelyn kohteina maa- ja metsätalouden oikeudessa ja korkeimmassa

oikeudessa, voivat olla samat (identtiset) niin sisällöltään kuin ulkoasultaan kiinteistötoimituksesta *kiinteistörekisteriin* kiinteistönmuodostamislaissa tehtäväksi ehdotettujen merkintöjen kanssa. Maanmittauslaitos korostaa, että lunastuksesta ja lunastusluvasta tehdään merkinnät kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin jo lunastusluvasta myöntämisen vaiheessa. Nämä merkinnät poistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä vasta sen jälkeen, kun lunastus on päättynyt eli kun lunastuksen hakija on suorittanut toimituksessa määrätty korvaukset. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lunastuksesta tehdyt merkinnät ilmenevät rasiustodistuksesta, jollaisen jokainen huolellinen kiinteistön tai määräalan ostaja hankkii ennen kauppaa.

Lunastuslain 72b §:ssä säädetään tarpeettomaksi käyneen erityisen oikeuden tai käyttörajoituksen lakkauttamisesta.

MTK näkemyksen mukaan toimituksen tulisi olla hakijalle maksuton, jos lunastustoimituksella aikaansaatu oikeus tai velvollisuus lakkautetaan omistajan hakemuksesta. Maksuttomuuden tulee koskea myös sellaisia tilanteita, joissa lunastuksen hakijaa ei ole enää olemassa.

3.2.4 L liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain muuttamisesta

Lain 79 §:ssä säädetään korvaukselle määrättävä korko laskettavaksi toimituksen lopettamisajankohdasta lukien.

MTK lausuu ehdotetusta koron laskenta-ajankohdasta, että koronmaksuvelvollisuuden tulisi aina alkaa siitä hetkestä, kun alue on asetettu tosiasiallisesti käyttökieltoon.

3.2.5 L kiinteistörekisterilain muuttamisesta

Kuopion kaupunki lausuu ehdotetusta 14b §:stä, että sellainen kiinteistörekisterin pitäjän päätös, josta asianosaisella ei ole valitusoikeutta, tulisi voida merkitä kiinteistörekisteriin ilman päätöksen lainvoimaistumattomuutta koskevaa merkintää.

Helsingin kaupunki lausuu ehdotetusta 14b §:stä, että myös kiinteistörekisterin pitäjän päätöksen rekisteröinnissä tulisi huomioida samat asiat kuin toimituksen rekisteröinnissä. Kiinteistörekisterin pitäjän päätös merkittäisiin siten rekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä päätöksen antamisajankohtana tai viimeistään heti, kun se teknisten syiden tai resurssien puolesta on mahdollista.

4. MUUT HUOMAUTUKSET JA EHDOTUKSET

Esityksen kustannusvaikutukset kiinteistönmuodostamisviranomaisina ja kiinteistörekisterinpitäjinä toimiville kunnille

Suomen Kuntaliitto lausuu esityksen kustannusvaikutuksista kiinteistörekisteriä pitävillä kunnille, etteivät voimassa olevaan lainsäädäntöön esitetyt muutokset tuo kunnille eivätkä maanomistajille oleellisia säästöjä. Esityksellä tavoitellut kustannussäästöt ovat jo pääosin toteutuneet kiinteistörekisteriä pitävissä kunnissa, koska kunnat ovat käyttäneet kiinteistönmuodostuksessa ja toimitusten rekisteröinnissä voimassa olevan lain mukaisia mahdollisuuksia sopia toimitusten tekemisestä maanomistajien kanssa.

Vantaan kaupunki lausuu esityksessä lakimuutoksista kunnille aiheutuvista noin 1,2 miljoonan euron arvioiduista säästöistä, että säästöt on arvioitu esityksessä aivan liian suuriksi.

Vantaan kaupunki toteaa lausunnossaan ehdotuksen taloudellisista vaikutuksista kaupungille, ettei ehdotetusta kirjallisesta menettelystä aiheudu mitään säästöjä. Päinvastoin on pelättävissä kaupungille aiheutuvien kustannusten nousua, mikäli sopimalla tehtävät toimitukset ja niissä vakiintuneet toimintatavat nyt esitettyjen lakimuutosten johdosta vaikeutuvat tai jopa esyvät kokonaan. Myöskään ehdotetusta rekisteröintimenettelystä ei aiheudu kaupungille mitään

kustannussäästöjä. Myös tältä osin on pelättävissä kustannusten nousu, koska toimitusten laillistumisajan pidentyminen pidentää myös rakentamisprosessia. Kun lisäksi toimitusmenettelyn sähköistämisestä (sähköinen kutsukirje joissakin tilanteissa ja mahdollisuus osallistua etänä toimituskokoukseen) aiheutuvat kustannussäästöt jäävät merkityksettömän pieniksi, esityksestä aiheutuu kustannussäästöjen sijasta Vantaan kaupungille vain lisäkustannuksia henkilöstön koulutuksen ja operatiivisen järjestelmän teknisten muutostarpeiden johdosta.

Turun kaupunki ei näe ehdotetuista muutoksista aiheutuvaksi minkäänlaista säästöpotentiaalia toimituksista aiheutuville kustannuksille. Turun kaupunki lausuu ehdotetun kirjallisen menettelyn kustannusvaikutuksista, että menettelyn käytön varmistamisesta aiheutuu ylimääräisiä kustannuksia, ellei menettelyyn saada suostumusta jo hakemusvaiheessa. Toimituskokousten järjestämisestä ei myöskään aiheudu suuria kustannuksia, koska kokoukset pidetään samoissa tiloissa, joissa toimitusinsinöörien työpisteetkin sijaitsevat. Turun kaupungin mukaan ehdotetut sähköiset asiointitavat ja menettelyt aiheuttavat lisäkustannuksia, koska niiden käyttöönotto vaatii uusia työvälineitä. Kun toimituksen kesto hakemuksesta sen lainvoimaiseksi tulon pitenee esitettyjen muutosten johdosta liki kolmella viikolla, Turun kaupunki katsoo myös, että tämä vähentää työn tuottavuutta.

Oulun kaupunki lausuu kirjallisen menettelyn kustannusvaikutuksista, ettei menettely tuo kaupungille eikä myöskään maanomistajille oleellisia uusia säästöjä, koska voimassa olevaan lakiin perustuvasta sopimusmenettelystä ei aiheudu kaupungille aikahävikkiä eikä kuluja toimitusmatkoista.

Leo Olkkonen
Lainsäädäntöneuvos
Maa- ja metsätalousministeriö
Tieto- ja tutkimustoimiala
Tieto- ja tutkimusyksikkö
s-posti: leo.olkkonen@mmm.fi
GSM: 040 509 84 73