

Kaupunkiympäristötoimiala

30.6.2020

Dnro 5686-2020  
(03.00)Maa- ja metsätalousministeriö  
PL 30  
00023 Valtioneuvosto**Turun kaupungin lausunto Kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta**

Lausuntopyyntöne MMM03:00/2018 (VN/9927/2020)

Turun kaupunki, kaupunkiympäristötoimiala, kaupungingeodeetti Laura Suurjärvi:

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt Turun kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta. Turun kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua nyt esitetyistä muutoksista. Turun kaupunki esittää kohteilaimmin lausuntonaan seuraavaa.

**Yleistä lakimuutoksista**

Merkittävimmät muutokset esityksen mukaan tulevat kohdistumaan uutena käyttöön otettavaan kirjalliseen menettelyyn ja toimitusten rekisteröintiin ennen niiden lainvoimaistumista. Turun kaupunki ei katso kummankaan muutoksen tuovan sanottavaa hyötyä asemakaavoitetun alueen kiinteistönmuodostukselle. Sen sijaan sellaisia muutoksia, joita kipeästi kaivattaisiin ei luonnoksessa ollut lainkaan, näitä ovat mm. uudet rasitetyypit.

**Kirjallinen toimitusmenettely**

Luonnosta hallituksen esityksesi ja lakiluonnoksen pykälää lukiessa kirjallisesta menettelystä syntyy sekava ja monimutkainen mielikuva. Kirjallinen toimitusmenettely sopii käytettäväksi vain selvissä ja riidattomissa tapauksissa ja vain asianosaisten suostumuksella. Kirjallisen menettelyn käyttämisestä on oltava siis asianosaisilta vähintäänkin hiljainen hyväksyntä. Lisäksi päätöksentekopäivämäärä on tiedotettava vähintään 14 vuorokautta ennen päätöksentekoa asianosaisille. Kirjallista menettelyä perustellaan sen tuomalla kustannussäästöllä. Ainakin suurimmissa kaupungeissa tehdään jo nykyisin paljon toimituksia sopimalla, eikä laki estä toimituksen käsittelyä, vaikka kaikki asianosaiset eivät olisikaan paikalla. Kirjallinen menettely ei itsessään tuo mitään uutta verrattuna niihin toimituskokouksiin, joissa ei ole asianosaisia läsnä. Toimitus lopetetaan nykyisen lainsäädännön mukaan loppukokouksessa,

joka tavallisesti on myös toimituksen alkukokous. Kustannussäästöjä ei olisi siis tiedossa ainakaan tiedottamisen osalta, päinvastoin kirjallisen menettelyn käyttämisen varmistaminen aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia, ellei siihen anneta suostumusta jo hakemusvaiheessa. Turun kaupungille ei aiheudu toimituskokouksista myöskään suuria kustannuksia, koska kokoukset pidetään samoissa tiloissa, joissa toimitusinsinöörien työpisteet sijaitsevat. Kirjallinen menettely poistaisi vain sen, ettei tarvitse käydä varmistamassa, onko toimituskokoukseen saapunut asianosaisia. Turun kaupungin näkökulmasta kirjallisen menettelyn mahdollistaminen ei tuo suurtakaan lisäarvoa kuntien kiinteistömuodostukselle. Miksi on tarvetta kirjalliselle menettelylle, miksei silloin anneta mahdollisuutta tehdä kyseisiä toimenpiteitä rekisterinpitäjän päätöksellä? Nyt lausunnolla olevassa esityksessä on myös ristiriitaisuuksia mm. rajankäyntien osalta. Pykälissä ei ole mainintaa siitä, ettei rajankäyntiä voisi suorittaa kirjallisessa menettelyssä, mutta hallituksen esityksen perusteluissa kuitenkin edellytetään rajojen olevan selvät ja riidattomat. Lohkomisessa syntyvät uudet rajat ovat selvät ja riidattomat vain, jos kyseessä on asemakaava-alueen sitovan tonttijaon mukainen tontti, eikä tonttijaosta ole tarpeen poiketa lohkomisen yhteydessä. Jos kirjallinen menettely otetaan uutena mukaan lakiin, tulee sen käyttömahdollisuuksia selkiyttää.

### **Toimitusten lopettaminen ja rekisteröinti**

Toimitusten lopettamiseen ja rekisteröintiin esitetään muutoksia. Suurimpana muutoksena esitetään, että toimitukset tulisi rekisteröidä välittömästi lopettamisen jälkeen, niiden lainvoimaistumista odottamatta. Aiemmin toimitukset on voitu rekisteröidä vasta niiden lainvoimaistumisen jälkeen, poikkeuksena ne toimitukset, joissa asianosaiset ovat kirjallisesti toimituksen hyväksyneet. Myös eräät kiinteistörekisterinpitäjän päätökset voidaan rekisteröidä lainvoimaistumista odottamatta. Nyt ehdotetaan, että kaikki toimitukset rekisteröitäisiin heti lopettamisen jälkeen ja kiinteistörekisteriin lisättäisiin tieto lainvoimaistumattomuudesta. Tällä halutaan nopeuttaa toimitusten rekisteröintiä ja tuoda kiinteistötietojärjestelmän tiedot paremmin ajan tasalle. Muutos poikii myös monia ongelmia. Jos esimerkiksi toimituksessa poistetaan olevia rasiteoikeuksia, ne poistuvat myös kiinteistörekisteristä, jolloin tieto siitä, ettei toimituspäätös ole vielä lainvoimainen ei näy missään. Toisaalta myös tieto siitä, ettei päätös ole vielä lainvoimainen saattaa aiheuttaa joissakin tapauksissa enemmän kysymyksiä kuin nykytilanne, jossa rekisterissä olevat tiedot ovat oikeasti voimassa olevia merkintöjä. Suurissa kaupungeissa sopimalla tehdyissä toimituksissa on usein kiire ja niihin kytkeytyy merkittäviä rakennushankkeita. Jos näidenkin toimitusten osalta rekisterissä näkyy merkintä, ettei toimitus ole lainvoimainen, voi merkittävät rakennushankkeet tai kiinteistökaupat siirtyä, kunnes merkintä poistuu, pahimmassa tapauksessa ne peruuntuvat kokonaan.

Voimassa olevassa Maankäyttö ja rakennuslain 81§:ssä on todettu tonttijaon oikeusvaikutukset, mutta ne on kirjoitettu voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain aikaan, jolloin lähtökohtana on, että rekisterissä oleva tontti on myös

Kaupunkiympäristötoimiala

30.6.2020

Dnro 5686-2020  
(03.00)

lainvoimaisesti olemassa. Nyt ehdotetuilla muutoksilla pykälän nykyinen sanamuoto täyttyy, mutta rekisteriin tulee myös merkintä siitä, ettei päätös ole lainvoimainen. MRL:ssä ei tietenkään ole säädetty mitään siitä, että tontti pitäisi olla lainvoimaisesti rekisterissä, sillä oletusarvoisesti rekisterin merkinnät ovat lainvoimaisia, tai ainakaan niistä ei valiteta.

Niissä kaupungeissa, joissa on käytössä laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilemisesta voisi muutos selkiyttää luvan käsittelyä, kun tontti olisi aiemmin rekisterissä, nykyään kun lupa voidaan myöntää, ennen kuin tontti on rekisterissä. Näissä tapauksissa kohdekiinteistö muuttuu luvan myöntämisen ja käyttöönoton väiällä, mikä aiheuttaa hankaluuksia. Toisaalta myös mahdolliset valitukset tulisi jollakin tavoin huomioida lainsäädännössä. Miten toimitaan, jos toimituksen lopputulos muuttuu maa- ja metsätalouden ja rakennuslupa on jo myönnetty rekisterissä olleen tiedon perusteella. Tontin rajoihin tulee tuskin muutoksia, mutta kulkuyhteysrasitteisiin voi tulla maa- ja metsätalouden muutoksia. Jos rakennuslupa on myönnetty kulkuyhteysrasitteen paikka huomioiden ja rakennustyöt aloitettu, voi olla mahdotonta muuttaa kulkuyhteyden paikkaa. Mikäli valituksen käsittely kestää pitkään, rakennus saattaa olla jopa valmis, kun kulkuyhteyden paikka muuttuu. Näiden tilanteiden ratkomiseen tulisi olla myös lainsäädännössä osoitettu keinot.

Toisaalta kaikkien ehdotettujen muutosten jälkeen tontti olisi rekisterissä vain 12 vuorokautta nykyistä nopeammin ja vailla lainvoimaa. Jos tieto tehdyistä päätöksistä haluttaisiin nykyistä nopeammin rekisteriin, tulisi lakiin kirjata säädös toimitusten rekisteröimisestä viipymättä niiden lainvoimaistuttua. Jos taas rekisteriin halutaan tietoa siitä, mitä kaikkea rekisteriyksiköllä on tapahtumassa, tulisi sinne saada näkyviin myös vireillä olevat toimenpiteet. Jos nykyisin tieto rekisteröimättömässä toimituksessa tehdyistä päätöksistä on asianosaisilla, niin jatkossa tieto lopettamattomasta toimituksesta on vain asianosaisilla. Tällä ei ole sanottavaa merkitystä kenenkään oikeusturvan kannalta.

Lisäksi ehdotuksessa esitetään, että toimitukset tulee rekisteröidä lopettamispäivänä ja päätökset samana päivänä kuin ne on tehty. Varsinkin rekisterinpitäjän päätösten osalta tämä edellyttää, että päätös tehdään riittävän ajoissa, jotta sen ehtii rekisteröidä samana päivänä, käytännössä pitää aina varmistua, että henkilö, joka voi toimenpiteen rekisteröidä on paikalla. Toimituksissa pitäisi huolehtia lisäksi siitä, ettei samana päivänä lopeteta samaan rekisteriyksikköön kohdistuvia toimituksia, Turun kaupungilla on omistuksessaan suuria kiinteistöjä, jotka voivat olla mukana monissa toimituksissa, samoin kun kaupunginosien laajat katualueet. Käytännössä rekisteröinti ennalta ilmoitettuna ajankohtana ei ole aina mahdollista, joten lakiin tulisi kirjata, että toimitukset on rekisteröitävä viipymättä lopettamisen jälkeen, jos ne todella pitää rekisteröidä ennen lainvoimaistumista. Valitusajan tulisi alkaa kuitenkin toimituksen lopettamishetkestä. Esityksessä myös toimituksen lopettamisajankohdasta olisi nykyistä myöhemmin. Toimituksen lopettaminen ei enää tapahtuisikaan loppukokouksessa vaan mahdollisesti vasta 14 vuorokautta sen jälkeen. Tämä pidentää toimituksen kestoa lainvoimaiseen ratkaisuun vastaavan ajan.

### Tiedottaminen

Tiedottamiseen otetaan mukaan myös sähköiset tiedottamistavat mikä on hyvä asia. Kaupunkien toimituksissa asianosaisina on kuitenkin usein yrityksiä, joilla ei ole rekistereissä yksiselitteistä sähköistä tiedotuskanavaa. Näin ollen postitettavat kutsukirjeet tulevat säilymään jatkossakin tiedottamisen tapana. Niiden osalta laki kasvattaa tiedottamiseen käytettävää aikaa nykyisestä 10 vuorokaudesta 14 vuorokauteen. Toivottavasti tämä muutos ei johdu epäluottamuksesta postin toimitusvarmuuteen.

### Tarvittavat lisäykset

Koska lakiluonnos on valmisteltu yksinomaan Maanmittauslaitoksen tarpeisiin, ei siinä ole huomioitu lainkaan kuntien tarpeita olemassa olevien säädösten hiomiselle. Rasitteisiin ei ole ehdotettu esityksessä minkäänlaisia muutoksia.

Uusien rasitetyyppien lisääminen olisi olennaisen tärkeää, mm. pelastustiet ja pelastusautojen nostopaikat olisi hyvä olla olemassa omina rasitetyyppeinä. Hulevesien merkitys korostuu asemakaava-alueella ja hulevesien käsittelyyn liittyviä rasitetyyppejä olisi myös tarpeen saada lakiin. Vesi- ja viemärijohtorasitteiden lisäksi tulisi olla vastaavat rasitetyypit myös hulevesille, esimerkiksi: hulevesijohdon ja muiden huleveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen. Rasitetyyppejä ehdotetaan lisättäväksi kolme:

1. Pelastustie
2. Pelastusauton nostopaikka, tai pelastuspaikka
3. Oikeus hulevesijohdon ja muiden huleveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen

Halkomiseen ehdotetaan monenmoista muutosta, mutta edelleen pykälässä sallitaan asemakaava-alueella tontin halkominen. Asemakaava-alueillakin on myös tilamuotoisia kiinteistöjä, jotka voidaan hyvinkin jakaa halkomalla tonteiksi. Sanamuotoa tulisikin muuttaa siten, että tontti voidaan muodostaa halkomalla. Riippumatta siitä, minkä laatuudesta rekisteriyksiköstä toimitus tulee vireille.

### Kustannusvaikutukset ja yleiset kommentit luonnoksesta

Luonnoksesta paistaa kaikin tavoin läpi, ettei kunnat ole olleet mukana lainvalmistelutyössä. Hallituksen esityksessä väitetään ehdotettujen muutoksien tuovan kunnille säästöjä. Ainakaan Turun kaupungin osalta ehdotetuista muutoksista ei ole nähtävissä minkäänlaista säästöpotentiaalia, pikemminkin päinvastoin. Sähköiset asiointitavat ja menettelyt vaativat uusia työvälineitä ja



Kaupunkiympäristötoimiala

30.6.2020

Dnro 5686-2020  
(03.00)

aiheuttavat näin ollen kustannuksia. Lisäksi toimitusten pidentyvät kestoajat vähentävät työn tuottavuutta. Toimitukseen kesto hakemuksesta lainvoimaisuuteen pitenee esitettyjen muutosten johdosta liki kolmella viikolla. Näin ollen lainvoimaistumattoman tontin rekisteröinti tapahtuisi vajaan kaksi viikkoa aiemmin kuin nykykäytännön mukaan lainvoimaisen tontin rekisteröinti. Toivottavasti tämä ei ole lainsäätäjän tavoitteena. Toimitusten kestoja tulisi lyhentää, ei pidentää.

Turun kaupunki toivoo, että edellä esitetyt asiat huomioidaan jatkovalmistelussa ja muutosesitystä täydennetään siten, että se palvelisi myös kiinteistörekisteriä pitävien kuntien tarpeita. Arvokkain osa Suomen kiinteistövarallisuudesta sijaitsee kuitenkin näillä alueilla.

Christina Hovi  
toimialajohtaja

