

Tekninen ja ympäristötoimi

03.00.00

2456/2020

2.7.2020

Maa- ja metsätalousministeriö
PL30
00023 VALTIONEUVOSTO

Espoon kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta

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

Espoon kaupunki toteaa, että lakimuutosluonnoksessa on kaksi keskeistä muutosta. Ensimmäinen on toimituksen rekisteröinnin aikaistuminen siten, että rekisteröinti tehtäisiin heti toimituksen päättämishetkellä ennen toimituksen lainvoimaistumista. Toinen keskeinen muutos on toimitusten tekeminen ilman toimituskokousta perustuen kirjalliseen menettelyyn. Ratkaisusta annettaisiin kirjallinen päätös ilman kokousta. Toimitusten rekisteröinnin aikaistaminen toimituksen lopettamishetkeen ennen lainvoimaisuutta parantaa tiedonsaantia keskeneräisestä toimenpiteestä. Pääsääntöisesti toimituksissa tehdyistä ratkaisuista ei valiteta ja ne saavat lainvoiman. Pelkän toimitustuotannon näkökulmasta tämä toimintajärjestys olisi toimiva, mutta tässä täytyy ottaa huomioon kuntien yhdyskuntarakentamisen kokonaisprosessin toimivuus. Kiinteistötoimitus kuntien toiminnassa on osa suurempaa kokonaisprosessia, joka edellyttää tarkempaa tarkastelua ja ohjaamista.

Nopean rekisteröinnin jälkeen tehtävä rakennuslupakäsittelyn prosessi täytyisi ohjeistaa esim. asetuksella siten, että lakimuutos myös nopeuttaisi rakennusvalvonnan toimintamahdollisuuksia. Muutoin riskinä on, että rekisteriotteella näkyvä lainvoimaistumaton merkintä vaikuttaa rakennuslupaan hidastavasti. Käytännössä rekisteröinnin aikaistaminen hidastaa toimituksen kokonaiskestoa, koska aiemmin on toimituksen päättymisen jälkeen voitu valitusaikana viimeistellä asiakirjoja, kun nyt esitettävän lakimuutoksen mukaan täytyy asiakirjat olla kaikilta osin valmiina, kun toimitus päätetään.

Ongelmaksi muodostuu riitaisten toimitusten rekisteröinti, joka tulisi voida tehdä pääsäännöstä poiketen vasta lainvoimaistumisen jälkeen tai käsitellä toisin. Riski ratkaisun muuttumisesta pitäisi pystyä ottamaan huomioon. Jos asianosainen ilmoittaa kokouksessa tyytymättömyytensä toimituksessa tehtyihin päätöksiin ja haluaa valitusosoituksen, toimitus lopetetaan, mutta sitä ei merkittäisi kiinteistörekisteriin. Ongelmana on myös tilanteet, joissa tehdään rasitteiden poistaminen nk. pakkopäätöksenä ja kun toimitus merkittäisiin kiinteistörekisteriin ei lainvoimaisena. Tällöin merkintä rasitteesta poistuisi heti rekisteristä. Espoon kaupunki on jo aiemmin esittänyt, että poistuvat oikeudet tulee säilyttää kiinteistörekisteriotteella ja kiinteistörekisterikartoilla, kunnes poistava toimitus on lainvoimainen.

Tekninen ja ympäristötoimi 03.00.00 2456/2020
2.7.2020

Lainvoimaistumattomien kiinteistörekisterimerkintöjen vaikutus kiinteistökauppaan epävarmuutta lisäävänä tekijänä on jakanut mielipiteitä. Ammatillisille tästä ei liene haittaa.

Maanmittauslaitoksen ja kuntien toimitusprosesseissa sekä kustannusten muodostumisessa on selkeitä eroja. Espoossa kiinteistönmuodostusprosessi on hiottu nopeaksi ja joustavaksi. Perusteluissa esitettyjä lainmuutoksen aiheuttamia säästöjä ei Espoossa ole saavutettavissa, koska esitettyjä kustannuksia ei synny samalla tavalla kuin maanmittauslaitoksen toiminnassa. Esimerkiksi toimituskokousmatkat eivät vähene, koska toimitukset pidetään jo nykyisin pääsääntöisesti toimitusinsinöörien työpisteen viereisessä kokoushuoneessa toimistolla tehokkaasti eikä asianosaisia tule kovin usein paikalle.

Nykyistä nopeaa sovittujen toimitusten rekisteröintiä §192 mukaan sekä rekisterinpitäjän päätösten rekisteröintiä heti ei tule poistaa. Sovittu toimitus on voitu viedä rekisteriin heti odottamatta valitusaikaa, jolloin merkinnät rekisterissä ovat olleet heti lopullisia ja rakennuslupa on voitu käsitellä välittömästi. Kaupunkialueella merkitään paljon rakennuspaikkoja kiinteistörekisteriin kiinteistön laadunmuutos- ja tunnusmuutospäätösten sekä yhdistämispäätösten perusteella (Espoossa vuosittain 120-140 kpl). Maanomistajalle tämä on ollut nopea tie saada kohteelta rakennuskielto pois, koska päätökset on merkitty kiinteistörekisteriin valitusaikaa odottamatta. Lainmuutoksessa olisi syytä tarkentaa, mitkä ovat kiinteistörekisterinpitäjän päätöksiä ja mitkä toimitusinsinöörin kirjallisella menettelyllä hoidettavia asioita.

Uusi kirjallinen menettely, jossa toimituskokousta ei pidetä, on nykyistä sovittua toimitusta hitaampi toimintamalli ja jäänee hyvin vähäiselle käytölle Espoossa. Kirjallinen menettely on hitaampi kuin sovittu toimitus, koska kirjallisesta menettelystä pitää tiedottaa 14 vrk ennen kirjallisen menettelyn alkamista. Jos vain hakija tai hakijat ovat asianosaisia tätä voitaisiin kysyä jo hakemuksessa.

Pykälässä 169 § on kutsukirjeiden lähettämisaikaa pidennetty 5 vuorokautta, joka ei ole kannatettava muutos.

Lakimuutos keskittyy vahvasti maanmittauslaitoksen toimitustuotannon prosessiin eikä ota riittävästi huomioon kuntien yhdyskuntarakentamisen kokonaisprosessia. Lakimuutos ei muuta kuntien perusprosessissa olevaa rekisteröimiskäsittelyä.

Kuntien kiinteistönmuodostustoiminnan näkökulmasta on useita muutostarpeita, jotka tulisi ottaa mukaan lain muutokseen. Espoon kaupunki toivoo, että viipymättä valmisteltaisiin sellainen muutos, johon kerättäisiin myös asemakaava-alueilla esille tulleita muutostarpeita kuten:

- lakimuutosehdotuksessa on paljon halkomiseen liittyviä muutoksia, joten samassa yhteydessä pitäisi muuttaa lain 53 §:ää siten, että teksti ”tontti voidaan jakaa halkomalla...” olisi muotoa ”tontti tai tila voidaan jakaa halkomalla...”, koska käytännössä näin tehdään.

Tekninen ja ympäristötoimi

03.00.00

2456/2020

2.7.2020

- §154 :
 - pitäisi lisätä "hulevesiviemäri ja sadevesiviemäri ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat" koska pelkkä "veden johtaminen maan kuivana pitämistä varten" ei ole riittävä kaupunkialueella.
 - rasitteen perustaminen pelastusauton nostopaikkaa varten toisen tontin alueelle toisen tontin oikeudeksi tulisi olla mahdollista
 - myös johdot pitäisi pystyä perustamaan ilman sopimusta (sähkö, lämpö jne johdot)
- §156 rasite pitäisi pystyä käsittelemään ilman oikeutetun kiinteistön omistajan suostumusta johtuen esim. haluttomuudesta osallistua kunnossapitokustannuksiin
- kiinteistönmuodostamislakiin pitäisi saada näkyviin se, että vuokraoikeuden kiinnitykset eivät estä kiinteistöjen yhdistämistä tai tontin lohkomista, KML 27 ja KML 214
- Lakiin tulisi lisätä velvoite viedä määräälat alueellisina kiinteistörekisteriin kaupunkien toimintatavan mukaan, joka velvoittaisi myös maanmittauslaitosta. Tämä parantaisi kiinteistörekisterin luotettavuus maanomistuksen ulottuvuuden osalta huomattavasti.

Valmistelija: Ari Piirainen, kaupungingeodeetti ari.piirainen@espoo.fi, 040 681 7896

Espoon kaupunki

Olli Isotalo
Teknisen toimen johtaja
050 593 3359
olli.isotalo@espoo.fi