



26.06.2020

Pormestari

Maa- ja metsätalousministeriö
PL 30
00023 VALTIONEUVOSTO

73 §**Lausunto maa- ja metsätalousministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta**

HEL 2020-006727 T 03 00 00

Päätös

Helsingin kaupunki antoi asiassa seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki pitää uudistuksen tavoitteita lähtökohtaisesti oikeasuuntaisina, mutta uudistuksen vaikutuksia käytännön toimivuuden näkökulmasta on syytä tarkistaa. Esitykseen sisältyy osin muutosehdotuksia, joiden vaikutus kaupungin kiinteistönmuodostusta ja rakentamista palvelevien prosessien sujuvuuteen voi olla kyseenalainen tai jopa haitallinen, mistä syystä muutosten vaikutuksia tulisi jatkossa selvittää tarkemmin. Esitetyt kiinteistötoimitusmenettelyn sähköistämiseen liittyviä muutoksia ja lisäyksiä koskien tiedottamista ja etäosallistumista on pidettävä tarpeellisina ja nykyaikaisina.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Lausuntopyyntö 15.5.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet**Ote**

Maa- ja metsätalousministeriö

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



26.06.2020

Pormestari

täntöönpano

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.hel.fi 26.6.2020 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty 26.6.2020.

Pormestari

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566

Pormestari

Lausunto maa- ja metsätalousministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta

HEL 2020-006727 T 03 00 00

Päätösehdotus

Helsingin kaupunki antaa asiassa seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki pitää uudistuksen tavoitteita lähtökohtaisesti oikeasuuntaisina, mutta uudistuksen vaikutuksia käytännön toimivuuden näkökulmasta on syytä tarkistaa. Esitykseen sisältyy osin muutosehdotuksia, joiden vaikutus kaupungin kiinteistönmuodostusta ja rakentamista palvelevien prosessien sujuvuuteen voi olla kyseenalainen tai jopa haitallinen, mistä syystä muutosten vaikutuksia tulisi jatkossa selvittää tarkemmin. Esitettyjä kiinteistötoimitusmenettelyn sähköistämiseen liittyviä muutoksia ja lisäyksiä koskien tiedottamista ja etäosallistumista on pidettävä tarpeellisina ja nykyaikaisina.

Kiinteistötoimituksen rekisteröintiin ehdotettavat muutokset

Voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain (Kml, 554/1995) 15 luvussa säädetään toimitusmenettelystä. Kyseessä olevassa luonnoksessa hallituksen esitykseksi eduskunnalle esitetään muutoksia luvun 190 ja 192 §:iin, joiden mukaisesti toimitus olisi rekisteröitävä viimeistään 14 päivän kuluttua toimituksen päättämisestä. Ehdotettua muutosta ei ole pidettävä kaupungin kiinteistönmuodostus- ja rakentamisprosessien sujuvuuden kannalta tarpeellisena vaan se on Helsingin kaupungin kannalta prosessia hankaloittava muutos, johtuen muun muassa kaupungin suurista toimitusvolyyymeistä. Muutos aiheuttaa kaupungin näkökulmasta tarpeetonta ylimääräistä töiden suunnittelu- ja järjestelytarvetta johtuen ahtaaksi muodostuvasta aikaikkunasta, jonka kuлуessa sekä kiireelliset että kiireettömät toimitukset tulee pystyä rekisteröimään.

Toimituspöytäkirjan kirjoittaminen ja viimeistely sekä toimituskartan piirtäminen ja näiden tarkastaminen kiinteistörekisterin pitäjän toimesta toimituksen päättämisen jälkeen vie käytännössä ison osan 14 päivän määräajasta. Näiden lisäksi yleisen elämän kokemuksen perusteella voidaan todeta, että käytännössä esiintyy ajoittain sellaisia tilanteita, joihin ei aina ennakolta voida varautua kuten henkilöstön rekrytointivaikeuksia/-vaikeuksia, perehdyttämistä, vuosilomia taikka teknisiä ongelmia

Pormestari

tietojärjestelmissä, jotka osaltaan voivat olla esteenä rekisteröinnin suorittamiselle 14 päivän määräajassa.

Käytössä olevan kiinteistötietojärjestelmän toiminnallisista ominaisuuksista johtuen saman kiinteistön ulottuvuutta muuttavia toimituksia ei voida rekisteröidä samana päivänä. Näissä tapauksissa esimerkiksi saman kaupunginosan katukiinteistöä tai isoa muodostajakiinteistöä koskevat toimitukset pitää rekisteröidä eri päivinä. Rekisteröinnissä voi ilmetä ristiriitoja, jolloin rekisteröintityön alla olevaa rekisteröintiä joudutaan siirtämään eteenpäin. Näistä tilanteista johtuen myös ei-kiireellisten toimitusten tekemistä, lopettamista ja rekisteröintiä joudutaan usein siirtämään, mistä aiheutuu suoraan suoritemäärien vähenemistä ja sitä kautta myös tulojen ja tuottavuuden laskua, jota Helsingissä ja muissakin kunnissa yritetään kaikin keinoin välttää.

Käytännön toiminnan varmistamiseksi erilaisissa tilanteissa, tarvitaan joustoa rekisteröinnin takarajaan. Ehdotettuihin 192 ja 231 a §:iin on tarpeen lisätä määritelmä sellaisia tilanteita varten, joissa rekisteröinti ei ole teknisten ongelmien, resurssivaikeuksien tai muun sellaisen syyn vuoksi ollut mahdollista 14 päivän aikana toimituksen päättämisestä. Tällöin KmL 234 §:n mukainen 30 päivän määräaika valituksen tekemiseen alkaisi vasta toimituksen rekisteröintipäivästä.

Vastaavasti kiinteistörekisterin pitäjän päätös merkittäisiin kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä päätöksen antamisajankohtana tai viimeistään heti, kun se teknisten syiden tai resurssien puolesta on mahdollista. Tämä edellyttää muutosta kiinteistörekisterilain (1985/392) 14 b §:ään, jonka tulisi olla sisällöltään seuraava: "Kiinteistörekisterin pitäjän päätös merkitään kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä päätöksen antamisajankohtana tai viimeistään heti, kun se teknisten syiden tai resurssien puolesta on mahdollista."

Kiinteistötoimituksen tekeminen kirjallisessa menettelyssä

Helsingissä on sovellettu lakia kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (1257/2010) ja sitä ennen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 175 §:ää, joiden perusteella kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on antanut rakennusvalvontaviranomaiselle puoltavia lausuntoja MRL 81.2 §:n 2. kohdan poikkeamiseen niissä tilanteissa, joissa tontin lohkomista on haettu, sen kaikki edellytykset ovat olleet olemassa, ja tonttijako on tehty sekä hyväksytty. Menettely on nähty maanomistajien ja -haltijoiden sekä heidän asiamiestensä puolelta erittäin toimivaksi ja sujuvaksi. Edellä mainitussa lausuntomenettelyssä rakennusluvan ehdoksi merkitään, että tontin tulee olla merkitty kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa. Kiireelli-



Pormestari

sissä tapauksissa tämä on toiminut erittäin hyvin ja rakennusluvut on saatu myönnettyä ajoissa ja lohkomisille on jäänyt vähintäänkin riittävä aika ja uusiin rakennuksiin on päästy muuttamaan tavoitellussa aikataulussa.

KmL:n 187 §:ään esitetään muutosta, jonka mukaan toimituksessa on pidettävä pöytäkirjaa. Jos toimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä, toimituksesta on laadittava toimituspäätösasiakirja. Toimitus olisi siten mahdollista tehdä kirjallisella menettelyllä.

Helsingissä on käytännössä tehty hyvin paljon kiinteistötoimituksia, erittäin hyvin toimivaksi havaittuna, nk. sovittuna toimituksena. Uuden kirjallisen menettelyn ei nähdä tuovan mitään olennaista muutosta käytössä olevaan sopimalla tehtävien toimitusten kestoaikoihin ja sujuvuuteen.

Kun asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä toimituksen sekä antaneet suostumuksen siihen, että eivät tule valittamaan toimituksesta, sitä ei voimassa olevan KmL:n mukaan tarvitse tiedottaa eikä myöskään odottaa 30 päivän valitusaikaa ennen toimituksen rekisteröintiä. Tämä on mahdollistanut kiireellisten hankkeiden kohdalla toimitusten erittäin nopean tekemisen. Huomioiden hankkeiden suuret taloudelliset arvot sekä tilanteet, joissa kiinteistöt on tarkoitus myydä heti rekisteröimisen jälkeen, on ehdottoman tärkeää, että niissä tapauksissa, joissa asianosaiset ovat hyväksyneet toimituksen ja antaneet suostumuksen siihen, että eivät valita toimituksesta, kohdekiinteistön kiinteistörekisteriotteelle ei tule eikä jää tietoa toimituksen lainvoimaistumattomuudesta. Erityisesti silloin kun kiinteistöjä myydään ulkomaalaisille sijoittajille tai muille ulkomaalaisille toimijoille, kohdekiinteistön kiinteistörekisteriotteen merkintä toimituksen lainvoimaistumattomuudesta on erityisen huono ja voi merkitä kauppohen lykkääntymistä tai jopa peruuntumista. KmL 231a §:ään tulisi lisätä määritelmä siitä, että sopimalla tehtyistä toimituksista ei voi valittaa.

Kiinteistötoimitusmenettelyn sähköistämiseen liittyvät muutokset

Helsingin kaupunki katsoo, että esitetyt kiinteistötoimitusmenettelyn sähköistämiseen liittyvät muutokset ja lisäykset koskien tiedottamista ja etäosallistumista ovat ehdottoman tarpeelliset ja nykyaikaiset.

Muita huomioita muutosesityksestä

KmL:n muutosesityksessä ei ole huomioitu kaikkia kiinteistörekisteriä pitävissä kaupungeissa esille nousseita KmL:n muutostarpeita. Näin olen esitetään, että valmisteilla olevaan muutosesitykseen sisällytetään seuraavat asemakaava-alueilla esille tulleet tarpeelliset muutokset:

Pormestari

1. Muutosesityksessä on paljon halkomiseen liittyviä muutoksia, mistä syystä samassa yhteydessä pitäisi muuttaa KmL 53 §:ää siten, että ”tontti voidaan jakaa halkomalla...” olisi muotoa ”tontti tai tila voidaan jakaa halkomalla...”, koska käytännössä näin tehdään.
2. Voimassa olevaan KmL 154.1 §:n 3. kohtaan pitäisi lisätä määritelmä ”hulevesiviemäri ja sadevesiviemäri ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat”, koska pelkkä ”veden johdaminen maan kuivana pitämistä varten” ei ole nykypäivää kaupunkialueella.
3. Lisäksi voimassa olevaan KmL 154 §:ään pitäisi lisätä mahdollisuus perustaa rasite pelastusauton nostopaikkaa varten.
4. Voimassa olevan KmL 156 §:n muuttaminen siten että, rasite pitäisi pystyä perustamaan ilman oikeutetun kiinteistön omistajan suostumusta. Käytännössä on esiintynyt useita tapauksia, joissa oikeutettu kiinteistö ei halua rasi-tetta perustettavaksi, koska ei halua osallistua kunnossapitokustannuksiin.
5. Lisäksi KmL:iin pitäisi olla määriteltynä se, että vuokraoi-keuden kiinnitykset eivät estä tontin lohkomista (KmL 27 §).

Esittelijän perustelut

Maa- ja metsätalousministeriö pyytää Helsingin kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta viimeistään 3.7.2020 mennessä. Määräaika on Helsingin kaupungin pyynnöstä pidennetty 17.7.2020 saakka. Lausuntopyyntö on liitteenä 1.

Esityksen pääasiallisena sisältönä on kiinteistönmuodostamislain toimitusmenettelyä ja toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevien säännösten muuttaminen. Esityksen tavoitteena on toimitusmenettelyn joustavoittaminen asianosaisten oikeusturvaa vaarantamatta ja kiinteistörekisterin sisältämien tietojen ajantasaisuuden parantaminen.

Lausunto on valmisteltu yhdessä kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimitta- ja palvelun kanssa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna



Pormestari

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 [Lausuntopyyntö 15.5.2020](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maa- ja metsätalousministe-
riö

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkimittauspalvelut

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



MUUTOKSENHAKUOHJEET

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §