

Alueet ja yhdyskunnat yksikkö
Matti Holopainen
Suomen Kuntaliitto

18.6.2020
525/03/2020.

Maa- ja metsätalousministeriö
PL 30
00023 Valtioneuvosto

Lausuntopyyntönne 15.5.2020/MMM03:00/2018 (VN/9927/2020)

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta.

Suomen Kuntaliitto kiittää mahdollisuudesta lausua asiasta.

Esitetty lainsäädäntökokonaisuuden tarkistaminen on ajankohtaista ja tarpeen sanelemaa. Uudistusten tavoitteet ovat oikeansuuntaisia, mutta niiden toteuttamiseksi tarvittaisiin esitettyihin ratkaisuihin käytännön toimivuuden näkökulmasta edelleen tarkennuksia ja laajennuksia. Kiinteistönmuodostusta ja rekisteröintiä koskeviin säädösmuutoksiin on perusteltua sisällyttää myös kuntasektorin käytännön toimintaa tehostavia tarkistuksia.

Hallituksen esityksen odotukset vaikutuksista kuntien kustannuksiin kiinteistönmuodostus- ja rekisteröintitoimintaan liittyen ovat jo pääosin kiinteistörekisteriä pitävissä kunnissa toteutuneet sen kautta, että ko. kunnat ovat käyttäneet jo nykysäädösten mukaisia mahdollisuuksia sopia toimitusten tekemisestä asiakkaiden kanssa. Kiinteistörekisteriä pitävissä kunnissa esitetyt muutokset eivät tuo kunnille eikä maanomistajille oleellisia uusia säästöjä. Kaupunkien kiinteistönmuodostusprosessit on lähtökohtaisesti rakennettu asiakaslähtöisiksi, koska tavoitteena on ollut optimoida maankäytön suunnittelun ja toteuttamisen prosessia kokonaisuutena. Kiinteistönmuodostus ja rekisteröinti on tärkeä välttämätön osa kunnan rakennetun ympäristön suunnittelun ja toteuttamisen prosessia. Prosessin kokonaishallinnan resurssien käytön optimoinnin näkökulmasta kiinteistönmuodostuksen vaikutus on kuitenkin rajallinen. Kiinteistörekisteriä pitävissä kunnissa rakennetun ympäristön suunnittelu ja toteuttaminen tehdään tietojärjestelmäkokonaisuuksissa ja prosesseissa, joihin sisältyy kiinteistöjen rekisteröimiskäsittely. Se ei ole irrallinen prosessi. Esitetty lakimuutos ei näin ollen tuo kiinteistörekisteriä pitävissä kunnissa vastaavaa muutosta kuin mitä Maanmittauslaitoksen toiminnassa, jossa erillinen rekisteröintiprosessi on esityksen myötä poistumassa.

Sähköisen asioinnin laajentaminen on tarpeellista, ajankohtaista ja meneillään laajasti kuntakentällä. Kunnissa sähköisen asioinnin käyttö rakennetun ympäristön lupien ja hakemusten osalta on käynnistynyt jo noin kymmenen vuotta sitten, joskin kiinteistötoimitusten hakemisessa sähköisen hakemuksen ei toistaiseksi ole katsottu tuovan oleellista lisäarvoa. Sen sijaan muut maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvät luvat, hakemukset ja palautepalvelut ovat laajasti käytössä koko kuntakentässä. Parhailaan kunnissa ollaan ottamassa käyttöön entistä laajempaa sähköisen asioinnin kokonaisuutta. Se kattaa asiakkaiden- ja asianhallinnan, dokumenttien hallinnan sekä sähköisen arkiston ja allekirjoituksen ratkaisut koko kunnan hallinnon tarpeista lähtien. Kunnissa halutaan sähköisen asioinnin kokonaistehokkuutta, jonka merkitys korostuu kuntatalouden jatkuvissa ja kasvavissa haasteissa. Tästä syystä kunnat haluavat mahdollisuuden myös kiinteistökaupan sähköiseen allekirjoitukseen käyttämässään koko kunnan hallinnon kattavassa sähköisessä allekirjoitusympäristössä. Tarvittavat säädöstarkistukset tätä koskien tulisi tehdä kiireellisenä osana nyt lausunnon alla olevaa lainsäädännön tarkistamiskokonaisuutta.

Nykyistä jo toimivaa nopeaa kiinteistötoimitusmenettelyä ja päätöksentekoa ei tule vaarantaa. Kaupunkialueella merkitään erittäin paljon rakennuspaikkoja kiinteistörekisteriin kiinteistön laadunmuutos- ja tunnusmuutospäätösten sekä yhdistämisspätösten perusteella. Kiireisissä tapauksissa tontin merkitään kiinteistörekisteriin asiaosaisten kirjallisten hyväksymisten perusteella valitusaikaa odottamatta nk. sovittuina toimituksina. Maanomistajalle tämä on ollut nopea tie saada kohteelta rakennuskielto pois, koska päätökset on merkitty kiinteistörekisteriin valitusaikaa odottamatta.

Onko esitetyllä nopeasti rekisteriin merkityllä toimituksella merkitystä rakennuslupaan liittyen? Esitetyssä muutoksessa toimitus merkitään kiinteistörekisteriin ennen sen lainvoimaistumista. Laillistumattomat kiinteistörekisteritiedot näkyvät kiinteistörekisteriotteella punaisella värillä. Nopealla rekisteriin merkitsemisellä saattaa olla positiivisia vaikutuksia, jos rakennusvalvonta katsoo voivansa myöntää rakennusluvan tällaiselle rakennuspaikalle, jonka muodostuminen ei ole vielä lainvoimainen. Jos rakennusvalvonta ei katso voivansa myöntää lupaa, ei tällä asialla ole käytännön prosessia nopeuttavaa vaikutusta.

Jos päätösten ja toimitusten perusteella tehtävät merkinnät jatkossa näkyvät kiinteistörekisterissä punaisina, voi se aiheuttaa oleellista vahinkoa kunnan kannalta keskeisille prosesseille. Rakennuslupaa ei mahdollisesti myönnetä tai kohdetta ei voida myydä, koska luovutuksen molemmat osapuolet eivät ole ammattilaisia eikä kohdetta uskalleta ostaa. Kansainväliset toimijat eivät lähtene hankimaan kiinteistörekisterissäkään olevaa, mutta oikeuksien ja velvoitteiden osalta epäselvää kiinteistöä. Voitaisiinko laillistuneet toimitukset merkitä rekisteriin eri koodilla kuin ne, jotka odottavat laillistumista? Asianosaisten sopimat toimitukset eivät näkyisi keskeneräisinä punaisina rekisterimerkintöinä.

Tulisi tarkentaa, mitkä asiat ovat kiinteistörekisteripitäjän päätöksiä ja mitkä toimitusinsinöörin kirjallisella menettelyllä syntyviä ratkaisuja (3 §).

Miksi riittävä toimitus on pakko merkitä kiinteistörekisteriin ennen sen lainvoimaistumista? Lakiesitystä tulisi muuttaa siten, että mikäli asianosainen ilmoittaa kokouksessa tyytymättömyytensä toimituksessa tehtyihin päätöksiin ja haluaa valitusosoituksen, toimitus lopetetaan, mutta sitä ei olisi pakko merkitä kiinteistörekisteriin. Voisiko toimitusinsinöörillä olla valinnanvapaus tällaisessa asiassa? Erityisenä haasteena ovat ne riittävät toimitukset, joissa tehdään rasitteiden poistaminen nk. pakkopäätöksinä. Kun toimitus merkitään kiinteistörekisteriin ei lainvoimaisena, niin rasite poistuisi. Poistuvat oikeudet tulisi säilyttää punaisella merkinnällä kiinteistörekisteriotteella ja kiinteistörekisterikartoilla, kunnes poistava toimitus on lainvoimainen.

Esitetty kutsukirjeiden lähettämisaika (169§) pitenee nykyisestä. Esitetty kirjallinen menettely on hitaampi kuin nykyinen sovittu toimitus, koska kirjallisesta menettelystä pitää tiedottaa 14 vrk ennen kirjallisen menettelyn alkamista. Ennen kuin kirjallista menettelyä voi käyttää, pitää tietää vastustaako joku kirjallisen menettelyn käyttämistä. Jos toimituksessa on rajanaapureita asianosaisina, pitäisi kysyä kaikilta asianosaisilta vastustavatko he kirjallisen menettelyn käyttämistä? Jos vain hakija tai hakijat ovat asianosaisia, voitaisiin jo hakemuksessa kysyä suostumusta asian käsittelyyn kirjallisessa menettelyssä.

On esitetty, että toimituksen lopettamisajankohta ei saisi olla myöhäisempi kuin 14 päivää toimituskokouksesta. Käytännön toiminnan varmistamiseksi erilaisissa tilanteissa, tarvitaan joustoa rekisteröinnin takarajaan. Lain 192 ja 231 a §:iin on tarpeen lisätä määritelmä sellaisia tilanteita varten, joissa rekisteröinti ei ole teknisten ongelmien tai resurssivaikkeuksien vuoksi ollut mahdollista 14 päivän aikana toimituksen lopettamisesta. Tällöin 30 päivän määräaika valituksen tekemiseen alkaisi vasta toimituksen rekisteröintipäivästä. Vastaavasti kiinteistörekisterin pitäjän päätös merkittäisiin kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksinä päätöksen antamisajankohtana tai viimeistään heti, kun se teknisten syiden tai resurssien puolesta on mahdollista (KrL 14b §).

Esitettyjen muutosten keskeisenä tavoitteena on parantaa kiinteistörekisterin luotettavuutta. Kunnissa määräalat hallitaan alueellisina rakennetun ympäristön prosesseissa ja tietojärjestelmissä maankäytön suunnittelun, maaomaisuuden hallinnan sekä kaavojen toteuttamisen tarpeista lähtien. Vastaavasti ne merkitään alueellisina käsitteinä kiinteistörekisteriin. Jos myös maanmittauslaitos merkitsi määräalat alueellisina kiinteistörekisteriin, paransi kiinteistörekisterin luotettavuus maanomistuksen ulottuvuuden osalta oleellisesti.

Kiinteistönmuodostuslain valmisteluun tulisi ottaa mukaan asemakaava-alueilla kuntien tarpeista tulleita mm. seuraavia muutosehdotuksia. Esitettyä 53 §:ää pykälää tulisi täydentää siten että nykykuoto ”tontti voidaan jakaa halkomalla...” muutettaisiin muotoon ”tontti tai tila voidaan jakaa halkomalla...”. Tämä vastaisi käytännön tilannetta. Pitäisikö 14 §:ssä olla mainittuna vuokralainen hakemiseen oikeutettuna?

Esitettyyn 154§:ään tulisi lisätä ”hulevesiviemäri ja sadevesiviemäri sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat”, koska pelkkä ”veden johtaminen maan kuivana pitämistä varten” ei vastaa tämän päin kaupunkiympäristön tarvetta riittävästi. Myös kohdan 5 mukaan sähkö, lämpö ja muut vastaavat johdot pitäisi pystyä perustamaan ilman sopimusta. Edelleen on tarpeellista voida perustaa rasite pelastusauton nostopaikkaa varten toisen tontin alueelle toisen tontin oikeudeksi. Rasite pitäisi voida käsitellä ilman oikeutetun kiinteistön omistajan suostumusta. Käytännössä on tapauksia, joissa oikeutettu kiinteistö ei halua rasitetta perustettavaksi, koska ei halua kunnossapitokustannuksia ositeltavaksi (§154 § 156). Vuokraoikeuden kiinnitysten ei tulisi estää kiinteistöjen yhdistämistä tai tontin lohkomista (27§ ja 214§).

Jarkko Huovinen
johtaja
Suomen Kuntaliitto

Matti Holopainen
kehittämispäällikkö
Suomen Kuntaliitto