



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Lainsäädäntökatsaus

Kuntien ja Maanmittauslaitoksen kiinteistötehtävien
koulutuspäivä

Markku Markkula

16.11.2021

Esityksessä käsiteltävät aiheet

1. Kiinteistönmuodostamislain muutokset (EV 121/2021 vp.)
2. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen
3. Automaattinen päätöksenteko
4. Whistleblower -direktiivi ja lainsäädäntö
5. Osoitetietojärjestelmä
6. Satelliittidatan vastaanotto, käyttö ja jakelu
7. Valmistelussa olevaa lainsäädäntöä

1. Kiinteistönmuodostamislain muuttaminen

- *Kirjallinen menettely* lohkomisiin, vapaaehtoiisiin tilusvaihtoihin, rasiitteen perustamisiin sekä eräisiin yksityistietoimituksiin kirjallinen menettely mahdolliseksi 1.1.2022 lukien
- *Kansliapäätös* 14 vuorokauden kuluessa loppukokouksesta myös lunastustyypisiin toimituksiin 1.1.2022 lukien (m.l. maantiet, rautatiet, kaivokset jne.)
- *Kokonaisarvohalkominen* ja kokonaisarvotilusvaihto ensisijaisiksi menettelyiksi sanottuihin toimituslajeihin.
- KML 172 a §:ssä sallitaan *etäläsnäolo* toimituskokouksissa, jossa toimitusinsinööri antaa luvan ja läsnäolosta aiheutuisi selvitetävän asian merkitykseen verrattuna huomattavia kustannuksia tai huomattavaa haitta.
- Kirjallisessa menettelyssä toimitus katsotaan aloitetuksi 14 päivän kuluttua menettelyä koskevan ilmoituksen lähettämisestä. MM: Tästä voidaan poiketa osapuolten sopimuksella.
- KML 191 §:ssä on sääntelyä asiakirjojen saatavilla olosta toimituksen lopetushetkellä.
- KML 168 a §:ssä määrätään kutsun julkaisemisesta ja poistamisesta yleisessä tietoverkossa

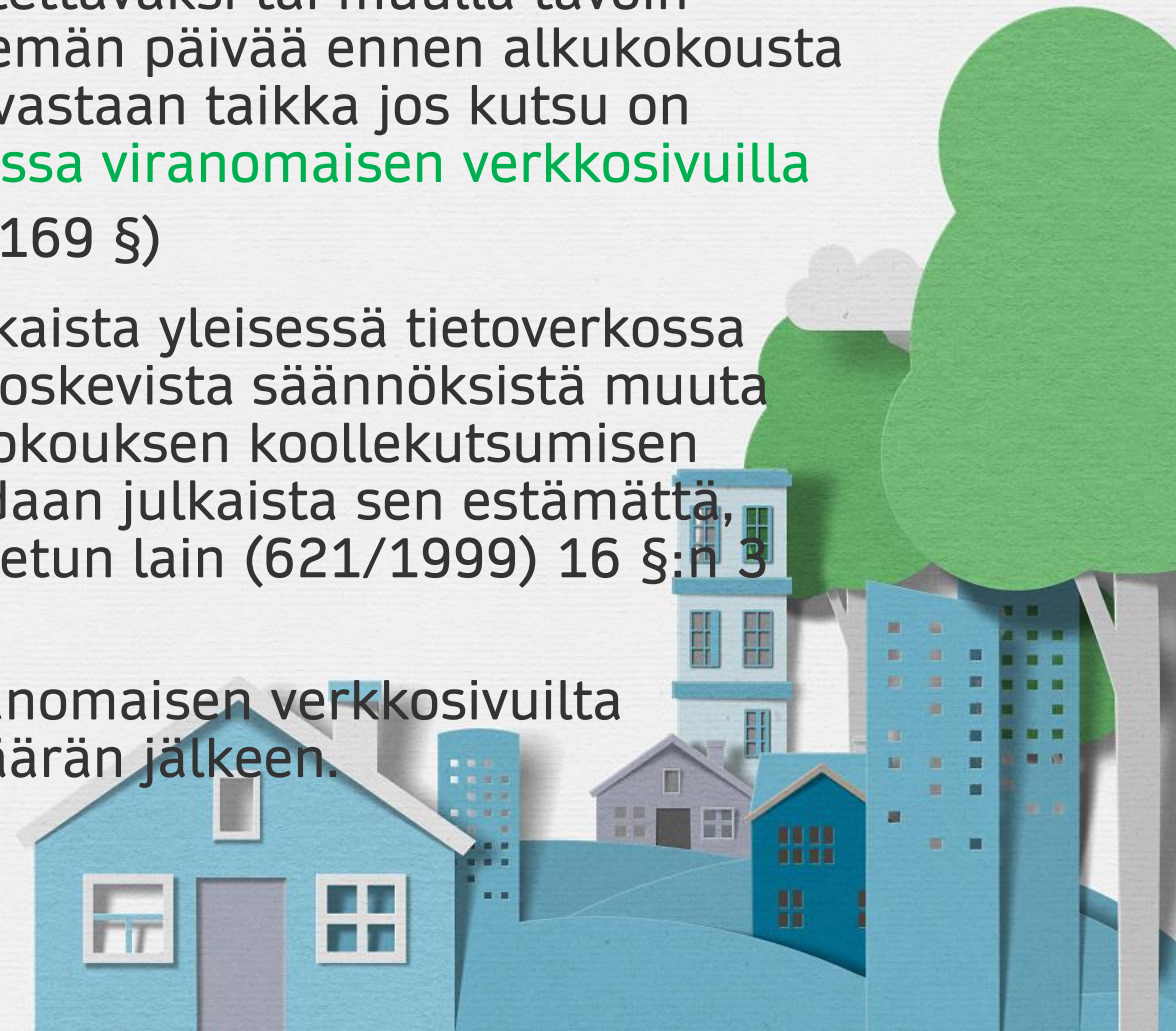
KML:ssa pääsäännöksi tiedottaminen sähköisenä viestinä

- Ns. KaPA –laissa MML viranomaisena velvoitetaan käyttämään viestinvälityspalvelua
- Palvelun luominen tapahtuu VM:össä ja DVV:ssa.
- KML 168 §:n 1 momentti 1.1.2022:
 - Toimituksen aloittamisesta tiedotetaan kaikille asianosaisille kutsukirjeellä. Jos asianosainen on ottanut käyttöönsä henkilön ja viranomaisen väliseen yhteydenpitoon tarkoitetun valtakunnallisen sähköisen asiointijärjestelmän, kutsukirje voidaan lähettää asianosaisen postiosoitteen sijasta sähköisen asiointijärjestelmän tiedonsiirto-osoitteeseen. Kutsukirjeen lähettämisestä sähköisenä viestinä säädetään sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain, 13/2003, 19 §:ssä.

Viranomaisen sähköinen ilmoitustaulu tullut hallintolakiin ja KML:iin

- Toimituksen aloittaminen katsotaan tiedotetuksi, jos kutsukirje on vähintään 14 päivää ennen alkukokousta annettu postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitettu asianomaiselle taikka vähintään seitsemän päivää ennen alkukokousta luovutettu vastaanottajalle kirjallista todistusta vastaan taikka jos kutsu on julkaistu sanomalehdessä ja **yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla** vähintään 14 päivää ennen alkukokousta. (KML 169 §)
- Henkilötietoja sisältävä kokouskutsu voidaan julkaista yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu. Henkilötiedoista julkaistaan ainoastaan kokouksen koollekutsumisen kannalta välttämättömät henkilötiedot ja ne voidaan julkaista sen estämättä, mitä viranomaisien toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 16 §:n 3 momentissa säädetään.
- Henkilötietoja sisältävä kutsu on poistettava viranomaisen verkkosivuilta viivytyksettä kutsussa ilmoitetun kokouspäivämäärän jälkeen.

(KML 168 a §)



Etäosallistuminen toimituskokoukseen KML 172 a §

- Osallistuminen toimituskokoukseen asianosaisen tai asiantuntijan roolissa olisi vastaisuudessa mahdollista videon tai vastaavan yhteyden kautta
- Teknologianeutraalius, vrt. Ruotsin FBL
- KML 172 §: Toimitusinsinööri harkitsee; ja
- jos asianosaisen henkilökohtaisesta osallistumisesta toimituskokoukseen aiheutuu selvitetävän asian merkitykseen verrattuna huomattavia kustannuksia tai huomattavaa haittaa.
- Mitä 172 §:n 1 momentissa säädetään, sovelletaan myös asianosaisen *lailliseen edustajaan* sekä asianosaisen suostumuksella hänen *avustajaansa* tai *asiamieheensä*.

Kirjallinen menettely

- Toimitusinsinöörin harkinnassa; aina voidaan käsitellä suullisesti
- Jos asianosaisten suostumukset kirjalliseen menettelyyn ovat olemassa, silloin voidaan käsitellä kirjallisesti
- Sopimukseen perustuvat kiinteistötoimitukset; myös kuntien tontin ja yleisen alueen lohkomiset, yksityistietoimitukset
- Yhden henkilön toimitus kokousmenettelyllä MML:ssa on jo nyt *de facto* rekisteröity määräajassa lopettamisesta
- Lohkomispäätöksen sisällöstä säädetään VN:n asetuksella
- Ei tehdä pöytäkirjaa
- Lohkomispäätös on annettava päätöksestä ilmoittamisesta 2 viikon sisällä
- Lopetettu toimitus voidaan rekisteröidä etuajassa asianosaisten suostumuksella. (*De facto* valitusoikeutta toimituksesta ei ole, jos kunta on ainoa asianosainen ja tekee itse toimituksen tai MML hakemuksesta tekee sanotun toimituksen.)

Toimitusratkaisu ns. kansliapäätöksenä

- Aina, kun sovelletaan kirjallista toimitusmenettelyä
- Toimituksen maastotyöt pyritään suorittamaan asianosaisten läsnä ollessa ja aina etukäteen (käytännössä kuten kuntien tontin lohkomiset)
- Toimituspäätös eli ratkaisu on (MO:n ns. kansliatuomiota vastaten) annettava ilmoituksessa ilmoitettuna päivänä. Se on annettava 2 viikon kuluessa ilmoituksesta.
- Esim. lunastustoimituksen toimituspäätös on annettava loppukokouksessa ilmoitettuna päivänä.
- Päätös on annettava 2 viikon kuluessa ilmoituksen antamisesta.
- Kirjallisessa menettelyssä toimitus saadaan merkitä kiinteistörekisteriin päätöksen antamispäivänä. (saadaan rekisteröidä myös aikaisemmin riidattomissa tapauksissa) Etuna tietopalvelun ajantasaisuus. Tarvitaan asianosaisten suostumus.
- Jos kunta on toimituksen ainoa asianosainen, niin ilmoituksia ulkopuolisille ei tarvita.

Kiinteistötoimituksen rekisteröinti

- Kiinteistöt, rasiteoikeudet ja tieoikeudet syntyvät, kun toimitus on tullut lainvoimaiseksi ja merkitty KR:iin.
- Näin on siinäkin tapauksessa, että toimitus on viety kiinteistörekisteriin toimituspäätöksen antamispäivänä, esim. kun sovelletaan kirjallista menettelyä.
- Jos toimitus merkitään KR:iin lainvoimaiseksi tulon jälkeen (tai osapuolten suostumuksesta rekisteröidään ennen lainvoimaiseksi tulemistä), niin kiinteistöt syntyvät silloin, kun ne on merkitty kiinteistörekisteriin.
- Kun MO ilmoittaa, niin toimituksesta on tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin kohdekiinteistöjen kohdalle siitä, että toimituksesta on valitettu, jos toimitus on jo kiinteistörekisterissä.
- Halkomisissa ja tilusjärjestelyissä (uusjaoissa) lainvoimainen jakosuunnitelma voidaan merkitä kiinteistörekisteriin, vaikka toimitusta ei ole vielä lopetettu. Tältä osin laki ei muutu.

2. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen

- Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä valmistelee maa- ja metsätalousministeriön asettama lainsäädäntötyöryhmä, jonka nimeksi muutettiin 19.12.2019 Huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntötyöryhmä
 - Aikaisempi nimi Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen -lainsäädäntötyöryhmä
 - Samalla työryhmän toimikautta jatkettiin 13.12.2022 saakka
- Työryhmän tehtävänä on kehittää huoneistotietojärjestelmää koskevaa lainsäädäntöä, seurata lainsäädännön toimeenpanoa ja valmistella tarvittavia säädösmuutoksia
- Keskeisenä tehtävänä on ollut arvioida tarvetta ja mahdollisuuksia huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentamiseen (ns. HTJ 2)
 - Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön 1. vaiheessa toteutettiin osakehuoneistorekisteri, johon sisältyy tietoja osakkeiden ja niillä hallittujen kohteiden omistuksesta, panttauksesta ja eräistä niihin kohdistuvista rajoituksista
 - Lainsäädännön 2. vaiheessa järjestelmän tietosisältöä laajennettaisiin ainakin alkuvaiheessa niin, että mukaan tulisi yhtiöiden taloudellisia ja hallinnollisia tietoja
 - Lainvalmistelua varten käynnistetään hanke, jossa määritellään ja vakioidaan kerättävä tietojoukko (ns. mini-isännöitsijäntodistus), määritellään toiminta-arkkitehtuuri sekä määritellään tietoarkkitehtuuri

2. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen

- HTJ 2 –kehitystyötä varten on perustettu toteuttamishanke, jota johtaa MML
- Aikataulusta on esitetty seuraavaa
 - Mukaan tulevat taloudelliset ja hallinnolliset tiedot vakioituina – vuoden 2021 loppuun mennessä
 - Tietoarkkitehtuuri ja toiminta-arkkitehtuuri perustiedoista – vuoden 2022 loppuun mennessä
 - Tietoarkkitehtuuri ja toiminta-arkkitehtuuri muiden tiedoista – vuoden 2023 loppuun mennessä
- Lainsäädäntötyöryhmä valmistelee myös jo havaittuja muita lainsäädännöllisiä korjaustarpeita huoneistotietojärjestelmää koskevaan lainsäädäntöön
 - Työryhmää on merkittävästi työllistänyt 2020 – 2021 yhtiöissä tapahtuvien osakeryhmämuutosten hallinnointiin ja käsittelyyn liittyvät kysymykset
 - Lainsäädäntötyöryhmässä on valmisteltu asiaan liittyvää lainsäädäntöä erillisessä pienryhmässä
 - Muutoksia on tulossa HTJ-lain lisäksi asunto-osakeyhtiölakiin, kaupparekisterilakiin ja yritys- ja yhteisötietojärjestelmää koskevaan lakiin
 - Tavoitteena on varmistaa se, että osakeryhmien muutosten vuoksi syntynyt osakehuoneistorekisterin ja kaupparekisterin eritahtisuus on mahdollisimman lyhytkestoinen ja tilanteen päivittämiseen on olemassa lainsäädännössä työkalut (ns. viivästysmalli) tai että eritahtisuutta ei synny lainkaan (ns. yhtenäishallintamalli)

3. Automaattinen päätöksenteko

- OM asetti 18.1.2021 lainsäädäntötyöryhmän valmistelemaan hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevaa yleislainsäädäntöä (APT-työryhmä)
 - Toimikausi 2021 loppuun
- VM asetti 30.3.2021 työryhmän valmistelemaan julkisen hallinnon tietojärjestelmiä koskevan yleislainsäädännön tarkistamista
 - Toimikausi syyskuun 2022 loppuun
 - Eriytynyt fokus päätösautomaation yhteydessä käytettävissä tietojärjestelmissä, mutta tämän lisäksi tarkastelussa julkisen hallinnon tietojärjestelmäsäätely laajemminkin
- APT-työryhmä on kokoontunut yli 12 kertaa
- Keskeinen valmisteltava säännös on automaattisen päätöksenteon käyttöalan määrittävä käyttöalasäännös
- Työryhmä valmistelee lisäksi säännökset ainakin päätöksentekosäätöjen läpinäkyvyydestä ja virkavastuusta
- Yhteistyössä VM:n työryhmän kanssa valmistellaan säännökset automaattisessa päätöksenteossa käytettäville tietojärjestelmille asetettavista vaatimuksista

3. Automaattinen päätöksenteko

- Kesäkuussa 2021 tulivat lausuttavaksi APT-työryhmän ”väliehdotukset” käyttöaläsäännöksestä ja säännöksestä, joka koskisi viranomaisen velvollisuutta julkaista kuvaus käyttämästään automaattisesta päätöksenteosta
 - Lausunnon mp. oli 20.8.2021
- VM:n työryhmän arviomuistio tuli niin ikään lausuttavaksi kesällä
 - Lausunnon mp. oli 6.9.2021
- Lausuntojen pohjalta laadittua uutta ehdotusta käyttöaläsäännökseksi on käsitelty APT-työryhmän kokouksessa 23.9.2021
 - Säännös on muuttunut kesäkuussa ehdotetusta melko huomattavasti
 - Ei edellytettäisi, että automatisoitavaa tapausjoukkoa koskevan sääntelyn itsessään tulisi olla ”yksiselitteistä”
 - Yksiselitteinen päätöksentekosääntö voidaan laatia järjestelmälle myös sinänsä tulkinnanvaraisen taustasääntelyn pohjalta, jolloin tulkinnan ovat ennalta suorittaneet määrittelystä vastaavat virkamiehet
 - EU:n tietosuoja-asetus vaikuttaa: automatisoinnin edellytyksenä tulee olemaan, että automatisoidusti ratkaistuissa asioissa on käytettävissä maksuton oikaisuvaatimusmenettely tai sitä vastaava muu maksuton menettely, jossa ratkaisijana on ihminen (ei käy esim. maksuton valitus maa- ja metsätalouden oikeuteen)
 - Tämän hetken käsitys: erityissääntelyn tarpeesta ei kokonaan päästä eroon (esim. maakaarta täytynee muuttaa tai siihen pitää ainakin varautua)

4. Whistleblower-direktiivi ja lainsäädäntö

- Uuden lainsäädännön tarkoituksena on varmistaa, että henkilö, joka työnsä yhteydessä havaitsee tai epäilee yleisen edun vastaista toimintaa erikseen määritellyillä EU:n tai kansallisen oikeuden aloilla, voi ilmoittaa asiasta turvallisesti
- Ilmoittajaa suojellaan vain lainsäädännössä määritettyyn soveltamisalaan kuuluvissa ilmoituksissa
- Maanmittauslaitoksessa on 17.12.2021 oltava ilmoituskanava, jossa voi luottamuksellisesti ilmoittaa väärinkäytöksistä
- Tieto ilmoittajan, ilmoittajan kohteen ja muiden ilmoituksessa mainittujen henkilöiden henkilöllisyydestä ja muut henkilötiedot on salattava

4. Whistleblower-direktiivi ja lainsäädäntö

- Maanmittauslaitos ottaa käyttöön Valtiokonttorin kilpailuttaman Whistleblower –ilmoituskanavan sisäisenä ilmoituskanavana.
- Intraan sijoitettavassa ilmoituskanavassa nykyiset työntekijät tehdä väärinkäyttöilmoituksia ja kanavassa otetaan vastaan vain lainsäädännön soveltamisalaan kuuluvia väärinkäyttöilmoituksia
- Muut lainsäädännössä tarkoitetut ilmoittajat esim. entiset työntekijät, konsultit, siistijät sekä ulkoiset sidosryhmät ohjataan tekemään ilmoitukset ulkoisen ilmoituskanavan (OKV) kautta
- Maanmittauslaitoksessa on päätetty käsitellä ilmoituskanavan kautta sekä nimellä että anonyymisti tehdyt ilmoitukset

5. Osoitetietojärjestelmä

- Asialla on erityisesti kunnille iso merkitys
- MMM on 7.4.2021 asettanut lainsäädäntötyöryhmän, jonka tehtävänä on valmistella hallituksen esitys uutta valtakunnallista osoitetietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi sekä yhteensovittaa osoitetietojärjestelmän perustamiseksi tarpeellisia lainsäädäntömuutoksia.
- Työryhmän toimikausi on 7.4.2021 – 31.8.2022.
- Maanmittauslaitoksella on jäsen ja tehtävään nimeämä sihteeri työryhmässä.
- Hallituksen esitys osoitetietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi on tarkoitus saada eduskunnan käsittelyyn tällä hallituskaudella

6.Satelliittidatan vastaanotto, käyttö ja jakelu

- Työ- ja elinkeinoministeriö on asettanut satelliittidatan vastaanottoa, jakelua ja käyttöä koskevaa sääntelyä valmistelevan työryhmän 10.3.2021
- Työryhmän toimikausi on 1.3.-31.12.2021
- Maanmittauslaitoksella on jäsen ja tällä varajäsen työryhmässä.
- Työryhmän tehtävänä on luoda lainsäädäntöä suomalaisten satelliittien tuottaman kaukokartoitusdatan vastaanotolle, käytölle ja jakelulle sekä Suomessa sijaitsevien maa-asemien käytölle datan vastaanottoon ja jakeluun
- Hallituksen esitys on tarkoitus lähettää kuulemiskierrokselle loppuvuodesta tai vuonna 2022.

7. Kaavoitus- ja rakennuslakiluonnos on lausunnoilla

- Katujen ilmaislouvutusvelvoite on poistumassa
- Esitetään metsänkäytön rajoituksesta haitankorvausta
- Kehittämiskorvaus muuttumassa toteuttamismaksuksi
- Tonttijaosta tonttijakosuunnitelma. Laadittaisiin tietomallina.
- Suunnittelutarvealueista tulossa erityisharkinta-alueita
- Kaupunkiseutusuunnitelma on ilman oikeusvaikutuksia, mutta silti kunnallisvalitus voidaan tehdä.
- Tietomallimuotoinen kaavoitus ja yhtenäiset tiedon rakenteet
- Kansallinen kaavatunnus ja tunnistetiedot (RYTJ-lakiin)
- Kiinteistöverouudistusta odotetaan lausunnoille



7. Maakaaren ym. uudistamisajatuksia

- Tavoitteena HTJ:n järjestelmä, jossa lainhuuto eli omistusoikeuden kirjaaminen kiinteistöön tehdään myyjän tai muun luovuttajan suostumuksella.
- Kaupanvahvistajajärjestelmästä luopuminen vihdoin.
- Sähköisen kiinteistökaupan (KVP) edistäminen ja KVP:n muuntaminen allekirjoitusalueksi; myös uusissa maanvuokrasopimuksissa.
- Mahdollinen siirtyminen HTJ- järjestelmän tyyppiseen sähköiseen luovutusjärjestelmään myös kiinteistöillä.
- Sähköisen perukirjan kehittäminen; VM:ön ja OM:ön projekti ns. kuoleman ekosysteemistä. (mukana Verohallinto, DVV, MML, PRH)
- Automaattisen päätöksenteon lisääminen kiinteistökirjaamisessa ja vieminen osaksi HTJ:n rekisteröintijärjestelmiä.
- Virheenkorjauksen sujuvoittaminen MK:ssa
- Varainsiirtoveron maksun lisäsujuvoittaminen
- Yhteiskiinnitysten tarpeellisuus?

