

Kiinteistötehtävien yhteistyöryhmän kokouksen muistio

3.11.2017 klo 12.30-14.45, Kuntatalo

Läsnä:	Annamari Rätty	Espoon kaupunki
	Kaisa Haaksiluoto	Maanmittauslaitos
	Häikiö Paavo, pj	Maanmittauslaitos
	Jarno Mansner, siht.	Helsingin kaupunki
	Mika Järvelä	Lahden kaupunki
	Juha Kantanen	Jyväskylän kaupunki
	Hanna Lauhkonen	Maanmittauslaitos
	Lauri Lytsy	Kuopion kaupunki
	Matti Holopainen	Suomen Kuntaliitto
	Minna Rainamo	Vantaan kaupunki
	Tiina Lepistö	Maanmittauslaitos

1. Kysymys MML:n lakimiestiimiltä 25.9.2017:

”Tilaan LH ½ A ja ½ B. Tila on yleiskaava-alueella ja tilalla on yksi rakennuspaikka. A:lla ja B:llä on vireillä tilan halkominen, mihin kunta on suostunut. Halkomisessa jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei anneta kummallekaan tilalle. Aikaisemmin tällaisissa tapauksissa halkominen ei inssin mukaan ollut mahdollista, mutta nyt kunnat ovat alkaneet antaa vastaavia halkomislupia enenevässä määrin, joten tässä on meillä jatkossa ehkä laajempikin ongelma käsillä.

Kiinteistöllä on 2 kesämökkiä, joista toinen jää A:n halkomisessa saamalle tilalle ja toinen B:n saamalle tilalle. Lisäksi he haluavat kirjata sopimuksen jäljellä olevan rakennusoikeuden jakautumisesta heidän halkomisessa saamiensa tilojen kesken niin, että sopimus sitoo myös kolmansi/uusia omistajia.

Ongelmana tässä on se, että halkomisesta huolimatta kunta käsittelee kohdetta yhtenä rakennuspaikkana. Eli jos A haluaa käyttää jäljellä olevasta rakennusoikeudesta jonkun osan, hän tarvitsee siihen B:n suostumuksen ja päinvastoin. Omistajat haluavat ehdottomasti halkomisen, heille ei riitä esim. hallinnanjakosopimus, jossa voidaan myös sopia rakennusoikeuden jakautumisesta kolmansi osapuolia sitovasti. Hallinnanjakosopimus ei muutoinkaan ”istu” tilanteisiin, joissa kiinteistö halotaan, koska halkomisen jälkeen hallinnanjakosopimus menettää merkityksensä (raukeaa; ei yhteisomistusta) ja voidaan pääsääntöisesti poistaa (TMK 4.5.29 mainituin poikkeuksin). Lakimiestiimin käsityksen mukaan A:n ja B:n välinen sopimus rakennusoikeuden jaosta halkomisessa muodostettujen tilojen kesken ei ole kirjattavissa erityisenä oikeutena, koska kyseessä ei ole sivulliselle annettu oikeus käyttää toisen omistamaa kiinteistöä vaan ennemminkin kiinteistön hyväksi perustettu oikeus (A:lle muodostettu kiinteistö saa osan rakennusoikeudesta ja B:lle muodostettu kiinteistö loppuosan).

Miten tähän ja vastaaviin tapauksiin tulisi suhtautua? Olisiko kiinteistörekisteriin mahdollista tehdä jonkinmoinen merkintä? Ja olisiko kunta otettava kolmanneksi sopijapuoleksi A:n ja B:n ohella rakennusoikeuden jakautumista koskevaan sopimukseen? Voisiko Kuntatiimi ottaa asiasta kopin?”

Todettiin, että mikäli kunnassa arvioidaan, että halkomisella muodostettavat kiinteistöt eivät molemmat olisi rakennuspaikkoja, kunnan ei tule antaa suostumustaan toisen kiinteistön muodostamiselle rakennuspaikaksi. Edelleen todettiin, että halkomista todennäköisesti vaikeuttaa melko paljon se, että kiinteistöä halottaessa esim. kahteen suunnilleen yhtä suureen osaan muodostettavat kiinteistöt eivät ole arvoltaan läheskään yhtä suuret silloin, kun toinen muodostetaan rakennuspaikaksi ja toinen ei. Suositeltavinta lienee useimmiten hallinnanjakosopimuksen tekeminen ja sen kirjauttaminen KTJ:ään. Tällöin rakennusoikeus on parhaimmillaan molempien osaomistajien käytettävissä.

Sovittiin, että Hanna Lauhkonen selvittää paljonko ja missä vastaavia tilanteita on esiintynyt, käy tämän pohjalta keskustelua tiimissään ja informoi tuloksista / menettelysuosituksesta lakimiestiimiä.

2. KIR

a. KVP – sähköinen maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimukset on mahdollista kirjata KVP:n (Kiinteistövaihdannan palvelu) kautta. Toiminnallisuus otettiin käyttöön 5.10.2017. Kunnan tulee esim. integraattorin tuella ottaa käyttöön asiakirjarajapinta, jonka kautta sopimus lähetetään kunnan järjestelmästä KVP:uun, jossa sopimus allekirjoitetaan sähköisesti. Lisäksi MML työstää maanvuokrasopimuksen jatkamisen mahdollistamista vastaavalla menettelyllä.

MML selvittää voitaisiinko sopimukset arkistoida MML:n järjestelmässä sähköisesti ja täyttäisikö arkistointiratkaisu kuntien vaatimukset sähköisestä arkistoinnista.

Kunnat haluavat käyttöönsä sellaisen sähköisen allekirjoituksen ja mm. maanvuokrasopimusten hallintajärjestelmän, joka palvelee kuntien omien maaomaisuuden hallintaprosessien kokonaisuutta. Päätettiin selvittää myös mahdollisuutta kirjata muissa järjestelmissä sähköisesti allekirjoitetut maanvuokrasopimukset. Kuntaliitto ja MML selvittävät tähän vaadittavia sähköisen allekirjoituksen teknisiä edellytyksiä ja määrityksiä. Tätä varten käydään keskustelu myös integraattoreiden kanssa. Asiaan palataan seuraavassa kokouksessa.

b. Panttikirjojen massakonversiot alkaneet, tilannekatsaus, ajot päättyvät 3.11.

Konversioajojen vetäjältä on saatu 3.11. viesti, jossa todetaan, että kaikki panttikirjat – lukuun ottamatta joitakin vähäisiä poikkeuksia – on saatu muutettua sähköisiksi. KTY ryhmä onnittelee MML:ta tästä merkittävästä saavutuksesta!

Keskusteltiin sähköisten panttikirjojen mahdollistamista muutoksista toimintaprosesseihin. Jarno Mansnerin kysymys: ”Aiemmin kun Helsingin kaupunki on ostanut määräalan, jonka emäkiinteistöön on kohdistunut velkakiinnityksiä, on menettelynä ollut, että myyjä on kauppakirjassa velvoitettu hoitamaan kiinnitysten purkamisen määräalan osalta. Myyjä ei ole aina hoitanut velvollisuuttaan kovin ripeästi, jolloin ko. kiinnitykset ovat voineet olla pitkäänkin esteenä varsinkin yleisten alueiden lohkomisille. Koska näissä tapauksissa jatkossa ei tarvitse

kuljettaa fyysisiä panttikirjoja, kaupunki voi ilmeisesti aiempaa helpommin hoitaa myyjän ja pankin suostumuksella / valtuutuksella kiinnitysten purkamisen määräalan osalta?” Kaisa Haaksiluodon vastaus: ”Kyllä”. Edelleen pyydettiin, että MML laatii toimintaohjeen menettelyyn, jos kyseiset kiinnitykset puretaan lohkomistoimituksessa tehtävän kiinnityksistä vapauttamispäätöksen perusteella.

c. Ratkaisuaikojen kehitys

Lainhuutojen myöntämisen mediaani oli tammi-lokakuussa 32 päivää.

Jarno Mansnerin kysymys: Lainhuudoissa huomataan välillä sellaisia esisopimuksia, jotka voivat olla tehty selvästi yli kymmenenkin vuotta sitten. Kuuluuko lainhuudon myöntämismenettelyyn se, että verrataan lainhuudon myöntämisen perusteena olevan luovutuskirjan sisältöä rekisteriyksikölle kirjattuun esisopimukseen ja mikäli todetaan kyseessä olevan yksinomaan samaa kohdetta tarkoittava esisopimus, poistetaan sitä koskeva kirjaus? Kaisa Haaksiluodon vastaus: ”MML:n menettelyyn kuuluu em. tarkistaminen ja esisopimuksen poistaminen, mikäli siinä sovittu lopullinen luovutus on tapahtunut. Vanhemmissa tapauksissa voi olla kyse Käräjäoikeuden aikana syntyneistä tilanteista ja näistä voi ilmoittaa havaittaessa MML:lle.”

3. Tunnelirasite

Keskusteltiin mahdollisista vaihtoehtoista ja niihin liittyvistä lakimuutostarpeista jotta saataisiin kirjatuksi KTJ:ään oikeus sijoittaa johtoja niitä varten tehtäviin tunneleihin. Sovittiin, että Matti Holopainen selvittää Ruotsin käytäntöä asiassa. Asiaan palataan seuraavassa kokouksessa.

4. Sähköisesti allekirjoitetut kauppakirjat kirjaamisprosessiin

Asia käsiteltiin kohdassa 2a.

5. EU:n tietosuoja-asetus

Jarno Mansner: ”Ehdotan selvitettäväksi 25.5.2018 alkaen sovellettavan EU:n tietosuoja-asetuksen vaikutusta kuntien omissa rekistereissään ylläpitämiin kiinteistöjen omistaja- ja haltijatietoihin. Lisäksi näihin tietoihin liittyy edelleen kysymys siitä kuinka tiukasti jatkossa suhtaudutaan ko. tietojen luovutuksiin kuntien rekistereistä.”

Sovittiin, että Kuntaliiton lakimiehet selvittävät kiinteistöjen omistaja- ja haltijatietojen ylläpitoon ja luovutuksiin liittyvät menettelyt ja suositukset EU:n tietosuoja-asetuksen myötä. Asiaan palataan seuraavassa kokouksessa.

6. MEKA-projektin tilannekatsaus (lainhuudon ja lohkomisen yhdistäminen)

Projekti jatkuu v. 2018 maaliskuun loppuun saakka. Projektissa kaikki peto-prosessin toimitusinsinöörit kokeilevat hoitaa määräaloihin liittyen lähes koko MML:n vastuulle kuuluvan prosessin sisältäen kiinteistönluovutusilmoituksen tietojen tallennuksen, lainhuudon myöntämisen ja lohkomisen. Toimitusinsinöörit hoitavat koko prosessin, kun lohkottavan kiinteistön yksikin muodostaja on määräala.

7. Paluusanoma

Edellisellä kerralla keskusteltiin paluusanoman laajuudesta. Mikko Peltokorpi lupasi selvittää, voidaanko asialle tehdä jotakin. Koska Mikko ei ollut kokouksessa, asia käsitellään ensi kerralla.

8. Tiedoksi

- a. Yksityistielain uudistus on lähtenyt eduskunnan käsiteltäväksi. Lain on tarkoitus tulla voimaan vuonna 2020.
- b. 3D-kiinteistönmuodostamiseen liittyvät lakimuutosesitykset ovat tällä hetkellä valtioneuvoston lainsäädännön arviointineuvoston arvioitavana.

9. MRL 81.3 §:n mukainen rakennuskielto

Annamari Rätty esitti aiemminkin esillä olleen tarpeen saada kiinteistörekisteriotteelle merkintä ko. rakennuskiellosta.

Seuraava kokous: tiistaina 23.1.2018 klo 12.30 / Kuntatalo