

Aika: 2.4.2020 klo 13.00-15.45

Paikka: Skype

Osallistujat:

Hanna Lauhkonen, pj	Maanmittauslaitos
Annamari Rätty	Espoon kaupunki
Jarno Mansner, siht.	Helsingin kaupunki
Riikka Pirinen	Vantaan kaupunki
Juha Kantanen	Jyväskylän kaupunki
Mika Järvelä	Lahden kaupunki (kohdat 1-5)
Eino Jaskari	Tampereen kaupunki (kohdat 1-5)
Tuija Helminen	Kuopion kaupunki
Matti Holopainen	Suomen Kuntaliitto
Mikko Peltokorpi	Maanmittauslaitos (kohdat 1-4)
Taavi Kivipelto	Maanmittauslaitos (kohdat 1-3)
Juha-Matti Vääränen	Maanmittauslaitos (kohdat 1-3)
Elina Roos	Maanmittauslaitos
Kaisa Lehtikangas	Maanmittauslaitos
Sakeri Savola	Maanmittauslaitos (kohdat 1-2)

1. Kokouksen sihteeri

Valittiin kokouksen sihteeriksi Jarno Mansner. Sihteerinä on aakkosjärjestyksessä kiertäen pääkaupunkiseudun edustajat.

2. Osoitetietojärjestelmä

Sakeri Savola esitteli osoitetietojärjestelmän kehittämistä MML:ssa.

Projektissa on tarkoitus muodostaa valtakunnallinen osoitetietovaranto, jossa on kattavat, ajantasaiset ja laatuarkistat rakennusten ja alueiden osoitetiedot. Vuoden 2020 aikana on tarkoitus mm. luoda osoitetietojen tietomalli ja laatusäännöt sekä kehittää tiedonkoontipalvelua osoitetietojen koostamiseksi aluksi pilottikuntien rajapinnoilta.

Osoitetietovarannon on tarkoitus koostua rakennusten ja alueiden osoitetiedoista. Näitä tietoja täydennetään sisäänkäynti- ja kulkupistetiedoilla, joita kerätään joukkoistamisen avulla osoitehaavi-nimisellä palvelulla.

[Esitys](#)

3. KmL-muutokset

Käytiin läpi KmL:iin esitettyjä muutoksia ja niiden vaikutuksia kiinteistönmuodostamistoimintaan. Taavi Kivipelto esitteli kuntavierailujen (Helsinki, Espoo, Jyväskylä, Kuopio, Seinäjoki, Lapua, Kuntaliitto) antia, jonka mukaan mm. kiinteistörekisteriotteilla on jatkossakin kohta "Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset". Kaiken kaikkiaan aihepiiri herätti vilkasta keskustelua.

Aiemmin esillä olleet luonnostellut muutokset olivat muuttuneet siltä osin, että nyt on suunniteltu:

- loppukokous ja toimituksen rekisteröinti on mahdollista tehdä jopa samana päivänä – kuitenkin viimeistään 14 päivän kuluessa loppukokouksesta
- kirjallista menettelyä voidaan soveltaa rajatusti – selvissä tapauksissa lohkomisissa, rasitetoimituksissa ja vapaaehtoisessa tilusvaihdossa
- kutsukirjeet olisi lähetettävä vähintään 14 päivää ennen toimituskousta.

Lakimuutosesitys on tulossa lausunnoille huhtikuun aikana. Sovittiin pidettäväksi MML:n ja kiinteistörekisteriä pitävien kuntien yhteinen etäkokous, jossa esityksen oleelliset kohdat käydään yhteisesti läpi.

Muutosesityksen mukaan jatkossa toimituksen loppukokouksessa on ilmoitettava päivämäärä, jolloin toimitus lopetetaan. Lopettamisajankohta on oltava viimeistään 14 päivän päästä loppukokouksesta. Toimitus on rekisteröitävä viimeistään ilmoitettuna lopettamispäivänä. 30 päivän valitusaika alkaa ilmoitetusta lopettamispäivästä.

Kiinteistörekisteriotteissa ”Ei lainvoimaiset kiinteistötoimitukset” –kohtaan ja rasitteiden / käyttöoikeusyksiköiden kohdalle on suunniteltu lisättäväksi tarpeen mukaan merkinnät ”muutoksenhaku menossa” tai ”muutoksenhaku vireillä”.

Sovittiin, että Taavi Kivipelto pyytää Paavo Häikiötä keskustelemaan YM:n suuntaan siitä miten MRL 81 §:n rakennuskieltoa tulkitaan KmL:n muutosesityksen menettelyssä, jossa lainvoimaistumaton toimitus on rekisteröity kiinteistörekisteriin. Em. yhteisessä etäkokouksessa olisi pystyttävä ratkaisemaan onko kunnissa tarve saada vaihetietoja ”muutoksenhaku menossa”, ”valitusajan pidentäminen” ja ”muutoksenhaku vireillä” paluusanomaan.

4. 3D-kiinteistöjen rekisteröintitilanne

Keskusteltiin kuntien 3D-kiinteistönmuodostamisen tilanteesta ja siitä kuinka 3D-hankkeiden eteneminen eri kunnissa on sujunut.

Espoossa on tulossa useita seuraavia hakemuksia kuluvan kevään aikana. Helsingissä on työn alla kaksi asemakaavahanketta, joissa asiaa on suunniteltu ja huomioitu. Vuosaaressa on hanke, jossa 3D:n tarve on ilmeinen ja hakija on ilmoittanut sitä hakevansa, mutta kyseistä tonttijakohakemusta ei ole vielä tullut. Jyväskylässä ja Kuopiossa on potentiaaliset kohteet, mutta kyseiset rakennushankkeet eivät ole edenneet. Lahdessa esillä olleessa mahdollisessa tapauksessa hakija oli valinnut perinteisen tavan. Vantaalla ei ole 3D-hankkeita vireillä. Tampereella on kaksi kohdetta, joissa 3D:tä mietitään. Tampereella myös järjestelmien osalta on vielä kehittämistarvetta.

5. Koronavirus ja toimitustuotanto

Keskusteltiin koronaviruspandemian vaikutuksista toimitustuotantoon ja siitä miten se on tässä tilanteessa järjestetty. Kaupungeissa oli jonkin verran erilaisia menettelyjä, mutta toimituksia on mm. pyritty pitämään ns. sopimus-toimituksina. MML:n toimitustuotantoon on annettu seuraavia ohjeita; tiedote [Muutokset toimituskokouksissa jatkuvat toukokuuhun](#).

6. HTJ, pienten taloyhtiöiden isännöitsijöille mahdollisuus siirtää tietoja

Ko. mahdollisuus on tulossa vuoden 2020 aikana.

7. MML:n toimituskirjaajat –tiimi

Toimituskirjaajat-tiimi vastaa kaupunkien alueiden määräälojen (500-sarja) lainhuutojen myöntämisestä. Näitä koskevia tiedusteluja voi osoittaa sähköpostiin toimituskirjaajat@maanmittauslaitos.fi. Tiimi laittaa myös vireille kaikki MML:n toimitukset ja kiinteistörekisterin pitäjän päätökset. Näitä koskevat tiedustelut ja kaupunkiin tulleet, mutta MML:lle kuuluvat, toimitushakemukset osoitetaan sähköpostiin toimitushakemukset@maanmittauslaitos.fi.

8. Kiinteistönluovutusilmoitus ja lainhuudon hakeminen

Lainhuudon hakeminen hoituu jatkossa siten, että kaupantekotilaisuudessa ostaja antaa suostumuksen kaupanvahvistajalle siihen, että kiinteistönluovutusilmoitukseen merkitään lainhuudon hakeminen ilman erillistä hakemusta vireille. Mikäli ostaja haluaa, että asiamies hoitaa lainhuutohakemukseen mahdollisesti liittyviä kysymyksiä hänen itsensä sijasta, hänen tulee tällöin antaa asiamiehen yhteystiedot kaupanvahvistajalle kiinteistönluovutusilmoitukseen merkittäviksi. Uudistus on tarkoitus ottaa käyttöön kesällä.

9. MML:n kuntayhdyshenkilön hakua jatkettu, hakuaika päättyy 8.4.

10. Kunnassa sähköisesti allekirjoitetut kiinteistökaupat ja maanvuokrasopimusten välittäminen lainhuudatusprosessiin ja rekisteriin merkitsemistä varten

Kaupungit ovat ottamassa käyttöön koko kaupungin hallinnon kattavaa sähköistä allekirjoitusta. Käyttöönottohankkeita on meneillään useissa suurissa kaupungeissa. Kaupungit haluavat hoitaa kaikki eri sektorien sopimusten sähköiset allekirjoitukset samassa kaupungin sähköisessä asiointiympäristössä (asianhallinta, asiakkuudenhallinta, päätöksenteko, dokumenttienhallinta, sopimushallinta, arkistointi) toiminnan kokonaistehokkuuden varmistamiseksi. KTY:n (kiinteistötehtävien yhteistyöryhmä) aiemmissa kokouksissa kaupungit ovat edellyttäneet, että Maanmittauslaitoksen tulisi mahdollistaa kuntien sähköisessä allekirjoitusympäristössä tehdyt kiinteistökaupat ja maanvuokrasopimukset välitettäväksi rajapinnan kautta Maanmittauslaitoksen lainhuudatuksen ja kiinteistörekisteriin merkinnän prosesseihin. Kaupungit katsovat, että maakaari perusteluineen ei aseta tälle estettä. Se asettaa ainoastaan vaatimukset tunnistautumisen tasolle, ei sille, minkä organisaation palvelussa sähköinen allekirjoitus tehdään. Kuntaliitto on tukenut tätä kaupunkien näkemystä ja vaatimusta. Kaupungit ja Kuntaliitto pyytävät Maanmittauslaitokselta selkeitä linjauksia ja toimenpiteitä, jotta voidaan mahdollistaa kuntien sähköisen asioinnin ympäristön täydentäminen kattavilla sähköisen allekirjoituksen ratkaisulla. Sovittiin, että Elina Roos vie asiaa eteenpäin Maanmittauslaitoksessa.

11. Pienien maa-alueiden, joiden omistajaa ei tiedetä, aiheuttama kallis byrokratia suhteessa maan arvoon

Helsingin kaupungilta tullut ehdotus: Lainhuudatusjärjestelmämme hyvin tiukkojen myyjän omistusoikeuden osoittavien asiakirjavaatimusten vuoksi maahan ja myös Helsinkiin on enenevässä määrin syntynyt ”isännättömien” kiinteistöjen joukko. Useimmiten kyse on vähäarvoisista kiinteistöistä, joiden arvo on omistusoikeuden selvittämistä pienempi. Monissa tapauksissa lisävaikutusta tuo lainhuudon haltijan tai hänen perillisensä ulkomaille muutto,

joissa lainsäädäntö perimiseen/perunkirjoituksiin/perinnönjakoihin/testamentteihin ja sukuselvitystapoihin poikkeaa huomattavasti Suomen järjestelmistä. Tietoja ei välttämättä tallenneta viranomaisten toimesta eikä maassa edes välttämättä ole väestökirjanpitoa.

Tämän seurauksena jää saamatta jonkin verran kiinteistövero, mutta suuri ongelma tulee vastaan asemakaavojen toteuttamisessa ja myös kiinteistötietojärjestelmämme eheyden/selkeyden ylläpitämisessä. Lunastusvoimien korvausten kankeine tallentamiskäytäntöineen on usein ainoa vaihtoehto omaisuuden saamiseksi asemakaavan mukaiseen käyttöön – jos vain jollain on lunastusoikeus. Silloinkin prosessi kestää 1-2 vuotta ja usein toimituskustannukset ylittävät lunastettavan kohteen arvon. Useinhan on kyse toteuttamatta jääneistä yleisten alueiden pienistä jakojäännöksistä, eli tontteja myytäessä jäljelle jääneistä 1-200 m²:n puisto- ja katualueista, jotka ovat unohtuneet ja jääneet merkittämättä perukirjoihin tai silloisten omistajien kuoltua jääneet jakamattomille kuolinpesille, joiden sisään on syntynyt uusia kuolinpesiä jne. Kunnan kannalta nykyinen menettely haittaa yhteiskuntapalveluiden järjestämistä yleisillä alueilla, jotka tarvitaan, esim. puiston läpi kaavaillun kulkuyhteyden järjestämistä. Kapea maakiila voi hidastaa merkittävästi maan hankkimista kaupungille siten, että omistusoikeus on riidaton ja hanke toteutettavissa.

Olisiko mahdollista miettiä kevennettyjä versioita näiden pitkään huudattamatta jääneiden kiinteistöjen omistajien määrittämiseksi (riittävän suurella todennäköisyydellä)? Ilman selvyyttä omistajasta kukaan ei voi ostaa kiinteistöä. Olisiko mahdollista keventää kuulemislainhuudon ehtoja ja kuulemisaikaa, jos kiinteistön arvo auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan tai Maanmittauslaitoksen arviointiasiantuntija toteaa arvon olevan alle jonkin tietyn euromäärän? Tai voisiko ostaja saada lainhuudon, jos tallettaa jonkin tietyn osuuden kauppahinnasta valtion (Avi) hallinnoimalle sulkutilille, josta se olisi myyjän (todistetusta ainakin yksi omistajista) nostettavissa ellei kukaan ole esim. 10 vuoden kuluessa osoittanut omistusoikeuttaan? Voisiko Maanmittauslaitos määrittää omistajan toimitusmenettelyllä, jonka päätöksestä olisi normaali valitusoikeus ja sen jälkeen uusi yksikäsitteinen lainhuudon haltija? Tällöin raskasta tallettamismenettelyä ei tarvittaisi.

Toinen hankaluus em. omistajattomien tapausten lisäksi ovat ne valtion omistamat kiinteistöt, joiden lainhuutotodistuksesta ei ilmene hallinnoivaa viranomaista.

Edellä kuvattu ehdotus on viety MRL:n uudistamisen kaavojen toteuttamisjaostolle, jossa on edustajia OM:stä, MMM:stä ja YM:stä.

12. Seuraava kokous

Seuraava kokous sovittiin pidettäväksi Skype-kokouksena torstaina 28.5.2020 klo 13.00.