



VASTINE

14.6.2021

VN/9927/2020
VN/9927/2020-MMM-38

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta

Viite Maa- ja metsätalousvaliokunta 15.6.2021 HE 26/2021 vp vastinekuuleminen

ASIA Maa- ja metsätalousministeriön vastine ja ministeriön lausunnon 25.5.2021 (VN/9927/2020-MMM-36) täydennys HE 26/2021 vp

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta on pyytänyt maa- ja metsätalousministeriön vastinetta valiokunnalle HE 26/2021 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta annettuihin kirjallisiin lausuntoihin. Kirjallisen lausunnon ovat antaneet valiokunnalle oikeusministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, Oulun kaupunki, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry ja Suomen Kiinteistöliitto ry.

Maa- ja metsätalousministeriö kiinnittää huomiota seuraaviin kirjallisissa lausunnoissa Hallituksen esityksestä HE 26/2021 vp esille nostettuihin kysymyksiin.

I KML 59 §

Hallituksen esityksessä HE 26/2021 vp ehdotetaan tarkistettavaksi kiinteistönmuodostamislain 59 §:ää siten, että vaihdettavien tilusten arvon määrittäminen perustuisi ensisijaisesti kokonaisarvo-menetelmään ja toissijaisesti tilusten tuottoarvoperusteiseen jyvittämiseen. Voimassaolevassa sääntelyssä tilanne on päinvastainen, eli ensisijaisesti arvon määrittäminen perustuu tilusten jyvitykseen ja vasta toissijaisesti asianosaisen sopimuksen perusteella tilusten kokonaisarvoon.

Oikeusministeriö toteaa lausunnossaan, että ehdotus supistaisi omistajien valtaa sopia vaihdon kohteena olevien tilusten arvon määrittämisestä, sillä nykyisen 2 momentin mukaan sovittaessa huomioon voidaan ottaa alueiden lisäksi puusto, rakennukset ja kiinteät laitteet ja rakennelmat. Oikeusministeriön lausunnon mukaan muutoksen perusteet jäävät epäselviksi säännösehdotuksen perustelujensuopeuden vuoksi.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa vastineena oikeusministeriön lausuntoon, että HE:ssä kiinteistönmuodostamislakiin on kokonaisuutena esitetty tehtäväksi systeeminen muutos siten, että jatkossa erilaisissa kiinteistötoimituksissa suoritettavaksi tuleva tilusten arviointi tapahtuisi

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Maa- ja metsätalousministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

PL 30
00023 Valtioneuvosto

Hallituskatu 3 A
Helsinki

29 516 001
35 829 516 001

kirjaamo@mmm.fi

ensisijaisesti kokonaisarvomenetelmällä ja toissijaisesti jyvittämällä. Systeeminen muutos heijastuu myös kiinteistönmuodostamislain toimituksessa tehtäviä sopimuksia koskeviin säännöksiin.

Kiinteistönmuodostamislain 59 §:n 2 momentin säännös koskee ensisijaisesti asianosaisten oikeutta määrätä sopimusperusteisesti tilusvaihdon suorittamistavasta. Sopimuksen sisältö määräytyy puolestaan sopimuksen kohteena olevan suorittamistavan perusteella. Voimassa olevan lain 59 §:n 2 momentin säännös tilusvaihdon suorittamisesta omistajien sopimuksesta siten, että kullekin kiinteistölle tulevien alueiden, puuston, rakennusten ja kiinteiden laitteiden ja rakennelmien yhteinen arvo vastaa likimäärin kiinteistön luovuttaman vastaavan omaisuuden arvoa, merkitsee käytännössä sopimista tilusvaihdon suorittamisesta kokonaisarvomenetelmällä. Asianosaiset voivat tällöin sopia 59 §:n 2 momentissa säädetystä vaihdettavien tilusten arvot määrittäviksi säännöksessä lueteltujen omaisuusosien yhteisen arvon perusteella.

Esityksellä ei rajoiteta millään tavalla toimituksen asianosaisten valtaa määrätä tilusvaihdon suorittamistavasta. Asianosaiset voivat edelleen sopia tilusvaihdon suorittamistavasta. Kun esityksessä lain 59 § esitetään tarkistettavaksi siten, että tilusvaihto suoritettaisiin 59 §:n 1 momentin mukaan ensisijaisesti kokonaisarvomenetelmällä, asianosaiset voisivat jatkossa sopia 59 §:n 2 momentin mukaan tilusvaihdon suorittamisesta siten, että vaihdettavat alueet vastaavat jyvitysarvoltaan toisiaan. Jos tilusvaihto suoritetaan asianosaisten sopimuksesta tilukset jyvittämällä, tulee toimituksessa tehtäväksi erilliset tilit vaihdettaviin tiluksiin mahdollisesti sisältyvistä omaisuusosista kuten esimerkiksi puustosta ja rakennuksista.

Kokonaisarvomenetelmän esittämistä ensisijaiseksi menetelmäksi tilusvaihdossa vastaavalla tavalla kuin halkomisessa, puoltaa menetelmän käytön yleistymisen ensisijaiseksi arviointimenetelmäksi tilusten arvioinnissa erilaisissa toimituksissa. Kokonaisarvomenetelmä on tilusten jyvittämiseen perustuvaan menetelmään verrattuna nopeampi, yksinkertaisempi ja sellaisena asiakaslähtöisempi. Kokonaisarvomenetelmää käytettäessä asianosaisten suoritettavaksi ei tule erillisiä tilikorvauksia.

Asianosaisten lainkohdassa tarkoitetun sopimuksen sisältö kapenee faktisesti voimassa olevaan lakiin verrattuna. Sisällön supistuminen johtuu kuitenkin varsinaisen sopimuskohteen eli tilusvaihdon suorittamistavan vaihtumisesta. Kun esitys ei poista eikä vähennä asianosaisille laissa säädettyä oikeutta määrätä tilusvaihdon suorittamistavasta, esitys ei nyky muodossaan heikennä kiinteistönomistajien oikeudellista asemaa tilusvaihtotoimituksen asianosaisina. Ehdotetussa menettelyssä tilusvaihdon lähtökohtana olisi omaisuusosakokonaisuuksien keskinäinen vaihtaminen. Jatkossa tilusvaihto tehtäisiin siten jyvityspäätöksinä tilusten (maan) vaihtamisena vain asianosaisten sopimuksesta.

Maa- ja metsätalousministeriön lausunnon 25.5.2021 täydennys HE 26/2021 vp

Maa- ja metsätalousministeriö esittää samalla eduskunnalle annetussa HE 26/2021 vp ehdotettua kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 59 §:n 1 momentin kirjoitusasua tarkistettavaksi seuraavasti:

”Tilusvaihdossa kullekin kiinteistölle tulevien alueiden, puuston, rakennusten ja kiinteiden laitteiden ja rakennelmien yhteisen arvon tulee vastata likimäärin kiinteistön luovuttaman vastaavan omaisuuden yhteistä arvoa. *Jos tilusvaihto suoritetaan 56 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla, tulee kiinteistön tilusvaihdossa luovuttamastaan alueesta vastikkeena saaman toiselle kiinteistölle kuuluneen yhteisalueosuuden arvon vastata likimäärin kiinteistön luovuttaman alueen arvoa alueen sijasta vastikkeena luovutetun yhteisalueosuuden arvoa.* Jos vaihdettavat alueet ovat arvoltaan vähäiset, tilusvaihto saadaan suorittaa, vaikka alueiden arvot eivät vastaa toisiaan.”

Voimassa olevan lain 59 §:n 1 momentin viittauksessa 56 §:n 2 momenttiin on kysymys tilusvaihdon suorittamisesta siten, että kiinteistö saa toiselle kiinteistölle luovuttamiensa tilusten vastikkeeksi tälle kuuluvaa osuutta yhteiseen alueeseen.

II KML 168 a §

HE 26/2021 vp ehdotetaan kiinteistönmuodostamislakiin lisättäväksi uutena säännöksenä 168 a §. Säännös on tarpeen, koska toimitusmenettelyä ehdotetaan sähköistettäväksi siten, että mahdollisesti henkilötietojakin sisältävä kokouskutsu voitaisiin julkaista laissa säädettyissä tilanteissa paikkakunnalla ilmestyvän sanomalehden lisäksi yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivustolla.

Henkilörekisteriin sisältyvien henkilötietojen saattaminen yleisen tietoverkon kautta saataville on henkilötietojen sähköistä luovuttamista. Tietosuojalain 28 §:n mukaan oikeuteen saada tieto ja muuhun henkilötietojen luovuttamiseen viranomaisen henkilörekisteristä sovelletaan, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta säädetään. Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) sisältää viranomaisen henkilörekisteristä luovutettavia henkilötietoja koskevaa sääntelyä.

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 16 §:n 3 momentin mukaan viranomaisen henkilörekisteristä saa antaa henkilötietoja sisältävän kopion tai tulosteen tai sen tiedot sähköisessä muodossa, jollei laissa ole toisin erikseen säädetty, jos luovutuksensaajalla on henkilötietojen suojaa koskevien säännösten mukaan oikeus tallettaa ja käyttää sellaisia henkilötietoja. Viranomainen ei voi varmistua luovutuksensaajan oikeudesta käsitellä tietoja julkisuuslain 16 §:n 3 momentin mukaisesti silloin, kun henkilörekisterin tietoja asetetaan saataville yleisen tietoverkon kautta. Näin ollen tietojen asettamisesta saataville yleisen tietoverkon kautta on tarpeen laatia erityissäännös, vaikka julkaistavat tiedot olisivat lähtökohtaisesti julkisia. Säännös julkisuuslain 16 §:n 3 momentista poikkeamiseksi on tarpeen, koska tietoverkossa julkaistavassa kokouskutsussa julkaistavat henkilötiedot ovat osa ao. toimituksen asianosaisista muodostuvaa viranomaisen henkilörekisteriä.

Esityksessä on tarkasteltu ehdotettua 168 a §:ää henkilötietojen luovuttamisen osalta julkisuus-sääntelyn näkökulman lisäksi tietosuojasääntelyn valossa.

Toimituksen kokouskutsusta on käytävä ilmi kokouksen aika ja paikka, kokouksen tarkoitus ja toimituksen kohde sopivalla tavalla yksilöitynä. Perusteluiden mukaan henkilötietoja, joita tässä yhteydessä voidaan joutua julkaisemaan, ovat tiedot toimituksen hakijasta ja hänen omistamastaan kiinteistöstä. Jos toimituskokous pidetään paikan päällä toimituksen hakijan kotona, kokouskutsu voi sisältää hakijan nimen lisäksi hänen osoitetietonsa.

Tietosuoja-asetuksen 5 artiklassa säädetään henkilötietojen käsittelyä koskevista periaatteista. Esityksen yksityisyyden suojaa koskevissa perusteluissa on todettu, että viranomaisen oikeutta käsitellä henkilötietoja yleisessä tietoverkossa arvioidaan tietosuoja-asetukseen sisältyvien henkilötietojen käsittelyä koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti. Tietojen minimoinnin periaatteen mukaan henkilötietojen on oltava asianmukaisia ja olennaisia ja rajoitettuja siihen, mikä on tarpeellista suhteessa niihin tarkoituksiin, joita varten niitä käsitellään.

Oikeusministeriö on nyt lausunnossaan todennut, että sen näkemyksen mukaan olisi tietosuojaperiaatteiden näkökulmasta ollut toivottavaa, että esitys olisi sisältänyt tarkemman arvion siitä, miksi ja missä määrin esitysluonnoksessa lueteltujen tietosisältöjen, erityisesti henkilön osoitetietojen, julkaiseminen yleisessä tietoverkossa on tarpeellista suhteessa niihin tarkoituksiin, joita varten niitä käsitellään.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa vastineena oikeusministeriön lausuntoon seuraavaa:

Yleisessä tietoverkossa julkaistavan kokouskutsun tarkoituksena on mahdollistaa toimituksen kaikkien asianosaisten (maanomistajien) tavoittaminen niissä lain 168 §:n 2 – ja 4 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa, joissa se ei ole muilla tavoilla mahdollista. Samalla varmistetaan myös se, että viranomainen saa täytettyä sille kiinteistönmuodostamislaisissa säädetyn kutsuvelvoitteensa.

Julkaisemalla kutsu yleisessä tietoverkossa viimesijaisena keinona toimituksen kaikkien asianosaisten tavoittamiseksi, voidaan nykyistä paremmin varmistua siitä, että kutsu tavoittaa sen vastaanottajat.

Kiinteistötoimitusten kohteena on lähes aina yksityishenkilöiden omistamat tilat. Toimituksissa tehtävät päätökset voivat vaikuttaa kiinteistöjen ulottuvuuteen tai niistä voi johtua rajoituksia kiinteistön käytölle. Kun toimituspäätökset kohdistuvat omistusoikeudella hallittuihin kiinteistöihin, verkossa julkaistavan kutsun sisällön tulee olla sellainen, että se mahdollistaa kutsulla tavoiteltujen asianosaisten (maanomistajien) oikeusturvan toteuttamiseksi puhevallan käytön kutsun kohteena olevassa toimituksessa.

Sääntelyssä ehdotetaan, että kutsussa voitaisiin julkaista vain kokouksen koollekutsumisen kannalta välttämättömät henkilötiedot. Toimituksen kokouskutsusta on käytävä ilmi kokouksen aika ja paikka, kokouksen tarkoitus ja kohteen yksilöinti. Toimituksen kohde voidaan esittää esimerkiksi merkitsemällä tai rajaamalla se kutsun liitteeksi oheistetulle kiinteistörekisteriyksiköt sisältävälle karttaotteelle. Kokouskutsuun sisällytettäviä kutsun vastaanottajien puhevallan käyttämisen mahdollistamiseksi välttämättömiä henkilötietoja ovat esimerkiksi tiedot toimituksen hakijasta ja hänen omistamastaan kiinteistöstä sekä niissä tilanteissa, joissa kokous pidetään paikan päällä toimituksen hakijan kotona, myös toimituksen hakijan osoite.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa kutsun mahdollisesta julkaisutarpeesta yleisessä tietoverkossa, että KML 168 §:n 2 momentissa tarkoitettussa tilanteessa kysymyksessä on maanmittaustoimitus, joka koskee sellaista hallinnollisesti järjestäytymätöntä yhteistä aluetta tai yhteistä erityistä etuutta jolle ei ole nimetty edustajaa. Kutsu toimitetaan tällaisissa tilanteissa yhdelle osakkaalle ja julkaistaan lisäksi paikkakunnalla ilmestyvässä sanomalehdessä sekä julkaistaisiin jatkossa nyt ehdotetusti myös viranomaisen verkkosivustolla. Kun osakaskunnan osakkaiden lukumäärä voi olla suurikin, toimituskokous järjestetään näissä tapauksissa yleensä esimerkiksi kunnan virastotalolla.

Kutsu maanmittaustoimituksen toimituskokoukseen voisi tulla julkaistavaksi edellä todetun lisäksi viranomaisen verkkosivustolla myös KML 168 §:n 4 momentissa tarkoitettussa tilanteessa. Kysymys on tällöin sellaisesta maanmittaustoimituksesta, jossa toimituksen asianosaista tai hänen osoitettaan ei saada vaikeuksista selville tai on epätietoisuutta siitä, ketkä ovat toimituksen asianosaisia. Asianosaisen osoitetieto voi olla hankalasti selvitettävissä esimerkiksi silloin, jos kiinteistö on ulkomaalaisomistuksessa. Kun Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen omistajatiedot sisältävän lainhuutorekisterin tietosisältö on varsin ajantasainen, voidaan todeta, että tilanne, jossa henkilötietoja sisältävä kutsukirje olisi KML 168 §:n 4 momentin nojalla julkaistava yleisessä tietoverkossa, on hyvin harvinainen.

III KML 172 a §

HE 26/2021 vp ehdotetaan toimitusmenettelyn sähköistämiseen liittyen kiinteistönmuodostamislakiin lisättäväksi uutena säännöksenä 172 a § etäosallistumisen mahdollistamiseksi.

Säännöksen mukaan ”Asianosainen saa osallistua toimituskokoukseen käyttämällä puhelinta, videolaitetta tai muuta puhe- tai näköyhteyden asian käsittelyyn osallistuvien välillä mahdollistavaa teknistä tiedonvälitystapaa, jos toimitusinsinööri katsoo sen soveliaaksi ja jos asianosaisen henkilökohtaisesta saapumisesta toimituskokoukseen aiheutuu selvittävän asian merkitykseen verrattuna huomattavia kustannuksia tai huomattavaa haittaa.”

Kuopion kaupunki pitää lausunnossaan säännöstä sinänsä kannatettavana, mutta katsoo, että säännökseen sisältyvä huomattavien kustannusten tai huomattavan haitan arviointi etäosallistumisen ehtona on kankea. Kaupungin näkemyksen mukaan huomattavuuden määrittelyssä tulee vastaan käytännön ongelma, jos toimitusinsinöörin pitäisi punnita, aiheutuuko tästä asianosaiselle huomattavaa haittaa tai huomattavia kustannuksia. Kaupunki katsoo edelleen, että tästä muodostuu herkästi vaarallinen valitusansa, jossa riidellään siitä, onko toimitusinsinööri tarpeeksi selvittänyt sitä, aiheutuuko asianosaiselle huomattavaa haittaa tai kustannusta. Kaupungin mukaan joustavinta olisi jättää huomattavien kustannusten ja huomattavan haitan arviointi pois ja todeta, että ”jos toimitusinsinööri katsoo sen soveliaaksi ja jos asianosainen itse katsoo sen riittäväksi.” Tällöin asia olisi toimitusinsinöörin ja asianosaisen sovittavissa, jos toimitusinsinööri on katsonut etäyhteyden käyttämisen tilanteeseen sopivaksi.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa vastineena Kuopion kaupungin lausuntoon, ettei säännöksessä asianosaisille ehdotettu mahdollisuus osallistua toimituskokoukseen etänä ole subjektiivinen oikeus. Harkinta siitä, millaisten toimitusten yhteydessä kokous järjestetään siten, että asianosaisilla on mahdollisuus osallistua siihen etänä, kuuluu yksin toimitusinsinöörille. Koska toimitusmenettelyn sähköistäminen mahdollistamalla asianosaisten etäosallistuminen on säännöksenä uusi, säännöksen loppuosan tarkoituksena on ohjata toimitusinsinöörin harkintaa tältä osin.

Käytännössä toimitusinsinööri harkitsisi tapauskohtaisesti ne toimitukset ja kokoukset, joissa asianosaisilla voisi olla mahdollisuus osallistua toimituskokoukseen puhelin- tai videoyhteyden avulla. Yksityiskohtaisten perustelujen mukaan etäosallistuminen soveltuisi lähtökohtaisesti sellaisiin toimituksiin, joissa asianosaisten lukumäärä ei olisi suuri. Mahdollisuus etäosallistumiseen kävisi ilmi säännöksen yksityiskohtaisissa perusteluissa esitetyistä toimituksen kokouskutsusta. Kokouskutsussa asianosaista pyydetäisiin kokousjärjestelyiden vuoksi ilmoittamaan etukäteen toimitusinsinöörille, mikäli hän haluaisi osallistua toimituskokoukseen etäyhteyden kautta. Linkki etäosallistumista varten toimitettaisiin tämän jälkeen erikseen asianosaiselle.

IV Kaivoslaki 97 §, Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 79 §, Ratalaki 69 §

Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota toimituksessa korvaukselle määrättävän vuotuisen koron alkamishetkeen. MTK:n näkemyksen mukaan toimituskunnalla tulisi olla harkintavaltaa koron määräytymishetken suhteen niissä tilanteissa, missä omistaja ei ole sanotun hankkeen tai siihen liittyvän käytönrajoituksen takia tosiasiallisesti voinut käyttää omaisuuttaan hyödykseen. Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti tulisi voida arvioida ovatko maankäytön rajoitukset sekä korvauksien saamiseen kulunut aika suhteettomalla tavalla vaikuttaneet kiinteistön omistajan asemaan. Nyt tällaista harkinnanmahdollisuutta ei ole ja se tulisi lakeihin säätää.

Maa- ja metsätalousministeriö viittaa vastineena tältä osin ministeriön maa- ja metsätalousvaliokunnalle 27.5.2021 annetussa kirjallisen lausunnon täydennyksessä (VN/9927/2020-MMM-37) koron maksun alkamishetkestä esitettyyn.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta HE 26/2021 vp ehdotettujen lakien voimaantulo

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että 9.6.2021 annetulla ja 1.7.2021 voimaan tulevalla lailla kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettujen toimituskokousten järjestämisessä covid-19-epidemian johdosta sovellettavista väliaikaisista menettelyistä annetun lain 3 §:n muuttamisesta (496/2021) em. poikkeuslain voimassaoloa on jatkettu vuoden 2021 loppuun asti.

Maa- ja metsätalousministeriö esittää tähän liittyen hallituksen esityksessä eduskunnalle HE 26/2021 vp ehdotettujen lakien voimaantuloajankohdaksi 1 päivä tammikuuta 2022.

Lainsäädäntöneuvos

Leo Olkkonen

Asiakirjan sähköinen allekirjoitus
Elektronisk underskrift av dokument
Electronic signature of a document

Asia / Sak / Case:

VN/9927/2020

MMM; Hallituksen esitys laiksi kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta
(MMM033:00/2018)

Asiakirja / Dokument / Document:

VN/9927/2020-MMM-38

VASTINE

Allekirjoitukset / Underskrifter / Signatures:

Allekirjoittaja Undertecknare Signed by	Allekirjoituspäivämäärä Datum för underskrift Date of signature	Varmenteen myöntäjä Certifikatutfärdare Certificate issued by
Olkkonen Leo 91215317K	2021-06-14T13:15:32	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Organisational Certificates - G3\ OK

Sähköinen varmennetieto / Elektronisk certifikatuppgift / Electronic certificate information:

ed5a316b225cc453a286f5a3e8c45c738881453449795f48b2f9a55614dc91fb