

Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietintö 22/1996 vp

Hallituksen esitys laiksi kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunta on 24 päivänä lokakuuta 1996 lähettänyt maa- ja metsätalousvaliokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi edellä tarkoitetun hallituksen esityksen n:o 195/1996 vp.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina ylijohtaja Timo Kotkasaari maa- ja metsätalousministeriöstä, lainsäädäntöneuvos Marjut Jokela oikeusministeriöstä, maanmittausneuvos Pauli Karvinen Maanmittauslaitoksesta, puheenjohtaja Markku Villikka Maanmittausinsinöörien Liitosta sekä puheenjohtaja Vesa-Matti Laakso ja hallituksen jäsen Vesa Walamies Maanmittaushallinnon diplomi-insinöörit ry:stä. Lisäksi Suomen Kuntaliitto on antanut kirjallisen asiantuntijalausunnon.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuoden 1997 alusta voimaan tulevaa kiinteistönmuodostamislakia (554/95) siten, että maanmittausalan insinöörit ja teknikot voisivat suorittaa lohkomistoimituksia edelleen samassa laajuudessa kuin nykyisinkin. Samalla ehdotetaan lakiin tehtäväksi eräitä muita tarkistuksia, jotka koskevat muun muassa toimitusmääräyksen antamista hakemuksetta, kantakiinteistön määrittämistä ja maaoikeutta.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1997 alusta.

Valiokunta toteaa, että esitys liittyy vuoden 1997 alusta voimaan tulevaan kiinteistönmuodostamislakiin, jonka täytäntöönpanon valmistelun yhteydessä on tullut esille tarve tehdä lakiin eräitä tarkistuksia ja täydennyksiä.

Hallituksen esityksessä mainituista syistä ja saadun selvityksen perusteella valiokunta pitää lakiehdotusta tarpeellisenä ja puoltaa sen hyväksymistä jäljempänä esitettävien huomautuksien ja muutosehdotuksien.

5 §. Valiokunta toteaa, että esityksessä ehdotetaan kiinteistönmuodostamislain 5 §:n 2 momentista poistettavaksi vaatimus siitä, että ainoastaan diplomi-insinööri voisi tehdä päätöksen, jolla lohkokiinteistö vapautetaan kiinnitysvastuusta. Tämä säännös otettiin lakiin eduskun-

takäsittelyn aikana oikeusturvanäkökohtien vuoksi. Etenkin silloin, kun kysymys on yhteislohkomisesta, toimituksessa on otettava huomioon paitsi vakuusarvoihin myös kiinteistö- ja kirjaamisjärjestelmän selvyyteen liittyviä oikeudellisia edellytyksiä.

Lakiehdotuksen perustelujen mukaan lainmuutoksen taustalla on huoli siitä, että säännös rajoittaisi huomattavasti teknikoiden mahdollisuuksia tehdä lohkomistoimituksia. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan teknikot tekevät nykyään valtaosan kaikista lohkomisista. Lohkomisten määrän arvioidaan lisäksi ainakin väliaikaisesti kasvavan määrälain lainhuudatuksen liittyvän lohkomisautomaatiikan vuoksi. Kun lohkokiinteistön vapauttaminen on kokonaan uusi toimenpide, on sen käyttömäärän arviointi vaikeaa. Vaikka toimitusten yhteydessä toteutettavien vapauttamisten lukumäärä ei nousisikaan kovin suureksi, ongelmana on se, että kesken toimituksen esitetty vapauttamispyyntö voisi keskeyttää toimituksen ja toimitus olisi aloitettava uudestaan pätevän toimitusinsinöörin johdolla. Toimivaltasäännös voi siten osoittautua käytännössä kankeaksi ja hidastaa lohkomistoimitusta.

Edellä esitetyillä perusteilla valiokunta ei vastusta ehdotettua lainmuutosta, vaikka valiokunta katsoo, että valiokunnan aiemmassa mietinnössä esittämät näkökohdat ovat edelleen perusteltuja. Valiokunta pitää kuitenkin tärkeänä, että kyseiset seikat otetaan huomioon toimitusmääräyksiä annettaessa. Valiokunta ehdottaa myös harkittavaksi, olisiko kiinteistötoimituksen toimivalta- ja menettelysäännöksiä laajemminkin uudistettava niin, että vaikeaksi tai tulkinanvaraiseksi osoittautunut asia voitaisiin nykyistä joustavammin siirtää kesken toimituksen pätevemmän virkamiehen ratkaistavaksi.

25 §. Lain 25 §:ään on ehdotettu lisättäväksi uusi 3 momentti, joka koskisi yhteismetsän lohkomista niissä tapauksissa, joissa koko yhteismetsä on myyty.

Eduskunnassa käsiteltävänä olevassa yhteismetsälain muuttamista koskevan muutosehdotuksen 38 §:ssä on kuitenkin ehdotettu panttioikeuden haltijan aseman turvaamiseksi, että kauppahinta on talletettava sekä koko yhteismetsän myyntitapauksessa että alueen myyntitapauksessa tietyn edellytyksin pantattujen kiinteistöjen osalta lääninhallitukseen, jonka on jaettava talletettu kauppahinta niin kuin ulosotto-laissa kiinteän omaisuuden kauppahinnan jakamisesta säädetään. Valiokunta toteaa, että mikäli eduskunta hyväksyy yhteismetsälain 38 §:n hallituksen esityksen mukaisena, ei myöskään yhteismetsästä myydyin alueen lohkomiseen ole tarpeen soveltaa kiinteistönmuodostamislain 25 §:n 1 ja 2 momentin mukaisia lohkomisen edellytyksiä, jolloin ehdotetun 3 momentin tulisi sisältää säännöksen siitä, että yhteismetsälain (37/1991) 4 §:n 1 momentin mukaan yhteismetsästä luovutettua aluetta ja sanotun lain 5 §:n 1 momentin mukaan myytyä yhteismetsää koskeva lohkominen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään. Valiokunta ehdottaa muutoksen tekemistä lakiehdotukseen.

226 §. Muutettavaksi ehdotetun lain 226 §:n 1 momentin toisen lauseen mukaan kantakiinteistöksi merkitään jäljelle jäänyt osa kiinteistöstä, josta tontti muodostuu. Asiantuntijakuulemisen yhteydessä valiokunnalle on todettu, että tontinmittauksen yhteydessä on käytännössä mahdollista, että myyjälle jäävä muodostajakiinteistön osa merkitään tonttina kiinteistörekiste-

riin ennen luovutetun määräalan rekisteröintiä. Tällöin ostajalle jäävä määräala on säännöksen mukaan merkittävä kantakiinteistöksi. Ongelmallinen tilanne syntyy, kun määräalan myynti velallinen edellä kuvatussa tilanteessa myy panttioikeuden rasittaman kiinteistönsä, jolloin kaupan jälkeen mikään kiinteistöistä ei ole enää velallisen omistuksessa. Panttisaamisesta ei vastakaan tämän jälkeen ensisijaisesti panttioikeuden rasittama kiinteistö vaan luovutettu määräala, joka on kiinteistönmuodostamislain 226 §:n mukaan merkitty kantakiinteistöksi. Jotta myyjä alkuperäisen kiinteistön omistajana ei voisi vaikuttaa myytyjen määräalojen ja kiinteistöjen panttivastuujärjestykseen, joka perustuu uuden maakaaren (540/1995) 17 luvun 9 §:ssä määriteltyyn yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäiseen vastuuseen panttioikeudesta, valiokunta ehdottaa kiinteistönmuodostamislain 226 §:n 1 momentin muuttamista siten, että kantakiinteistöksi merkitäisiin se kiinteistö, joka on jäänyt tai muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle tontin muodostajakiinteistön omistajalle. Jos kuitenkin edellä tarkoitettulle kiinteistön omistajalle olisi muodostettu useita kiinteistöjä, kantakiinteistöksi merkitäisiin hänen ilmoittamansa kiinteistö.

Valiokunta ehdottaa kunnioittaen,

että hallituksen esitykseen sisältyvä lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvana:

Laki

kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti, joka on tehty valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä säädetyllä tavalla,

kumotaan 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 103 §:n 3 momentti,

muutetaan 5 §:n 1—3 momentti, 24 §:n 1 momentin 4 kohta, 36 §:n johdantokappale, 64 ja 107 §, 150 §:n 2 momentti, 156 §:n 3 momentti, 203 §:n 3 momentti, 212 §:n 2 momentti, 213 §:n 2 momentti, 215 §:n 2 momentti, 226 §:n 1 momentti, 230 §:n 1 momentti, 232 §:n 1 momentin 13 kohta ja 2 momentti, 243 §:n 2 momentin 1 kohta, 251 §:n 2 momentti ja 265 §:n 1 momentti sekä

lisätään 25 §:ään uusi 3 momentti, lakiin uusi 61 a ja 97 a §, 95 §:ään uusi 3 momentti, 265 §:ään uusi 3 momentti, lakiin uusi 282 a §, 290 §:ään uusi 2 momentti ja lakiin uusi 293 a § seuraavasti:

5 ja 24 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

25 §

— — — — —
(Poist.) Yhteismetsälain (37/1991) 4 §:n 1 momentin mukaan yhteismetsästä luovutettua aluetta ja sanotun lain 5 §:n 1 momentin mukaan myytyä yhteismetsää koskeva lohkominen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään.

rekisteriin on merkittävä, mikä kiinteistöistä on kantakiinteistö ja minkä määräalan alueesta tontti on muodostettu. Kantakiinteistöksi merkitään *se kiinteistö, joka on jäänyt tai muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle tontin muodostajakiinteistön omistajalle. Jos edellä tarkoitettulle kiinteistön omistajalle on muodostettu useita kiinteistöjä, kantakiinteistöksi merkitään hänen ilmoittamansa kiinteistö.*
— — — — —

36, 61 a, 64, 95, 97 a, 107, 150, 156, 203, 212,
213 ja 215 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

230, 232, 243, 251, 265, 282 a, 290 ja 293 a §
(Kuten hallituksen esityksessä)

226 §

Tontin rekisteröimisen yhteydessä kiinteistö-

Voimaantulosäännös

(Kuten hallituksen esityksessä)

Edelleen valiokunta ehdottaa,

että lakiehdotus käsiteltäisiin valtiopäiväjärjestyksen 67 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla.

Helsingissä 28 päivänä marraskuuta 1996

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Timo Kalli /kesk, varapuheenjohtaja Kari Rajamäki /sd ja jäsenet Raimo Holopainen /sd, Mikko Immonen /vas, Minna Karhunen /kok, Tapio Karjalainen

/sd, Annikki Koistinen /kesk, Armas Komi /kesk, Jari Koskinen /kok, Esa Lahtela /sd, Raimo Mähönen /sd, Tero Mölsä /kesk sekä Erkki Pulliainen /vihr.

