

Valtuutukset kiinteistövaihdamman palvelussa toimimiseen

Kunnanhallitus 30.09.2024 § 300

716/10.00.02/2024

Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus 1 päättää myöntää liitteenä olevilla yleisvaltakirjoilla kunnanjohtaja Virpi Sailakselle ja yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppiselle Maanmittauslaitoksen kiinteistövaihdamman palvelussa tapahtuvaan luovutuskirjojen ja maanvuokrasopimusten allekirjoitukseen tarvittavat valtuudet 500 000 euron luovutuskohtaisin hintarajauksin. 2 päättää myöntää liitteenä olevilla yleisvaltakirjoilla kunnangeodeetti Otso Kärkkäiselle, maankäyttöinsinööri Niklas Wickholmille, maankäyttöneuvottelija Tuula Raitaniemelle ja maankäyttöasiantuntija Laura Tuoviselle kiinteistövaihdamman palvelussa tapahtuvaan luovutuskirjojen ja maanvuokrasopimusten luonnosteluun tarvittavat valtuudet.
Käsittely	Kunnanvaltuuston I varapuheenjohtaja Reetta Hyvärinen poistui kokouksesta tämän pykälän jälkeen klo 19.10.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Selostus	Kiinteistövaihdamman palvelu Vuonna 2013 maakaassa tulivat voimaan säännökset sähköisistä asiointijärjestelmistä ja niiden käyttämisestä kiinteistökaupassa ja maanvuokrauksessa. Kiinteistön kauppakirja ja kiinnityskelpoinen maanvuokrasopimus voidaan pätevästi allekirjoittaa sähköisenä vain Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistövaihdamman palvelussa. Järjestelmässä käytetään vahvaa tunnistautumista (mm. mobiilivarmenne). Yritys- ja yhteisöasiakkaille palvelun käyttö edellyttää organisaation tekemää valtuutusta. Organisaatio voi valtuuttaa henkilön luonnostelemaan tai allekirjoittamaan kauppakirjan ja maanvuokrasopimuksen. Valtuutus annetaan yleisvaltakirjalla, jonka pätevyyden Maanmittauslaitos tarkistaa. Kiinteistökaupan allekirjoitus voidaan valtuuttaa enimmäiskauppahintaa koskevin rajauksin. Uuden 1.9.2024 voimaan tulleen hallintosäännön asiakirjan allekirjoittamista koskeva 54 § mahdollistaa kiinteistövaihdamman palvelun käyttöönoton, koska allekirjoitusvaltuus voi olla yhdellä henkilöllä.

Hyödyt kiinteistövaihdamman palvelun käytöstä

Nykyisin kunnan kaikki kiinteistökaupat allekirjoitetaan perinteiseen tapaan kaupan osapuolten ja kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Myös kiinnityskelpoiset maanvuokrasopimukset allekirjoitetaan perinteiseen tapaan. Sähköisen kiinteistökaupan ja maanvuokrauksen valtuutuksien myötä kunnassa voidaan valita joko perinteinen tai sähköinen allekirjoitustapa. Alla on esitelty tarkemmin hyötyjä kiinteistövaihdannan palvelun käytöstä.

Sähköisen luovutuskirjan allekirjoituksessa ei tarvita kaupanvahvistajaa. Kunnalla ei ole ollut käytettävissä omaa kaupanvahvistajaa enää kesäkuusta 2022 lukien, eikä Maanmittauslaitos ole laintulkintansa mukaan voinut myöntää kunnan viranhaltijoille julkisen kaupanvahvistajan oikeuksia. Kunta on siitä lähtien käyttänyt muiden kaupanvahvistajien palveluja.

Osapuolet voivat allekirjoittaa sähköisen luovutuskirjan eriaikaisesti. Tällöin kaupantekoon varattavan ajankohdan järjestäminen on joustavampaa huomioiden myös lisääntyneen etätönn tekemisen.

Sähköinen allekirjoitus on vaihtoehto perinteiselle allekirjoitustavalle. Kiinteistövaihdannan palvelun käyttöönotto ei korvaa perinteistä allekirjoitustapaa. Tietyissä luovutuksissa, kuten maankäytösopimusten esisopimuksissa, sähköisen allekirjoituksen käyttö ei käytännössä ole mahdollista. Perinteisen allekirjoitustavan ohella sähköinen allekirjoitus antaa mahdollisuuden valita sopivimman allekirjoitustavan.

Maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden kirjaamis- ja kiinnityshakemukset (käytössä tonttien vuokrauksissa) voidaan saattaa vireille allekirjoituksen yhteydessä kiinteistövaihdannan palvelussa.

Kiinteistövaihdannan palvelun käytön hinnoittelu

Tavanomaisissa kiinteistön luovutuksissa voimassa oleva kaupanvahvistajan palkkio on 128 euroa ja lainhuudatusmaksu 161 euroa. Sen sijaan kiinteistövaihdannan palvelussa ei tarvita kaupanvahvistusta, vaan käytössä on luovutuskirjakohtainen asiointimaksu, joka käsittää toiminnan palvelussa sekä hakemuksen käsittelymaksun Maanmittauslaitoksessa. Voimassa oleva asiointimaksu luovutuskirjan laatimisesta sisältäen lainhuudatusmaksun on 221 euroa. Em. palkkio ja maksut ovat arvonlisäverottomia. Kiinteistövaihdannan palvelussa tehtävä luovutuskirjan luonnostelu on maksutonta.

Palveluun tarvittavien yleisvaltuutuksien hakemisesta peritään voimassa olevan hinnaston mukaan 181,45 euroa per hakemus (ALV 0 %).

Toimenpiteet

Tonttipalvelut ehdottaa, että kunnanjohtajalle ja yhdyskuntatekniikan johtajalle myönnetään kiinteistövaihdannan palveluun tarvittavat yleisvaltakirjat allekirjoitukseen 500 000 euron hintarajauksin.

Tonttipalvelut ehdottaa, että kunnangeodeetille, maankäyttöinsinöörille, maankäyttöneuvottelijalle ja maankäyttöasiantuntijalle myönnetään kiinteistövaihdannan palveluun tarvittavat yleisvaltakirjat luonnosteluun. Edellä mainitut valmistelevat kunnan kiinteistökauppoja ja maanvuokrasopimuksia.

Esityslistan liitteet (sisältävät arkaluonteisia henkilötietoja):

- yleisvaltakirja kunnanjohtajalle allekirjoitukseen
- yleisvaltakirja yhdyskuntatekniikan johtajalle allekirjoitukseen
- yleisvaltakirja kunnangeodeetille luonnosteluun
- yleisvaltakirja maankäyttöinsinöörille luonnosteluun
- yleisvaltakirja maankäyttöneuvottelijalle luonnosteluun
- yleisvaltakirja maankäyttöasiantuntijalle luonnosteluun