



TURUN ARKKIHIIPPAKUNTA

# Kiinteistönkaupat uuden kirkkolain mukaan – mikä muuttuu uuden lain myötä?

Teams 2.6.2023

Hiippakuntasihteeri Mika Piittala  
Lakimiesasessori Matleena Engblom



## Esityksen rakenne

- Keskeiset muutokset kirkkolaisissa
- Kiinteistönkauppa maakaaren mukaan ja maistraatin rooli
- Hyvän käytännön mukainen kiinteistökauppa prosessina
- Tausta, valmistelu, päätöksenteko, muutoksenhaku
- Miten estää kiinteistökauppariidan syntyminen?
- Vastuu ja valvonta kiinteistönkaupasta
- **KYSYÄ JA KOMMENTOIDA SAA KOSKA VAAN!**



# Kiinteistönkaupat uuden kirkkolain mukaan / keskeiset muutokset

- Alistusmenettelyt poistuvat uuden kirkkolain myötä
- Kiinteistönkaupasta päättää kirkkovaltuusto **määräenemmistöllä** (KL 3:9)
- Valitusosoitus hallinto-oikeuteen, ei enää kirkkohallitukseen
- Seurakuntien vastuu siitä, että kiinteistönkaupoissa noudatetaan kirkkolakia ja hyvää hallintoa, kasvaa olennaisesti
- Maistraatti tutkii ainoastaan sen, onko kauppa tehty maakaaren mukaisesti
- Maistraatti ei tutki, onko noudatettu kirkkolakia ja hyvää hallintoa

# Siirtymävaihe /vanha ja uusi kirkkolaki

- Jos kirkkovaltuusto tekee päätöksen kiinteistönkaupasta vanhan lain aikana eli ennen 1.7.2023, noudatetaan koko proseduriin vanhaa kirkkolakia, eli tuomiokapituli antaa lausunnon ja kirkkohallitus vahvistaa.
- Jos kirkkovaltuusto tekee päätöksen 1.7.2023 tai sen jälkeen, noudatetaan uutta kirkkolakia.

# Taustaa kiinteistönkaupoille

- Kun maakauppaa suunnitellaan, on otettava huomioon monenlaista sääntelyä
  - Kirkkolaki
  - Maakaari
  - Hallintomenettely
  - Sopimusoikeudelliset yleiset säännökset
  - Seurakunnan eri toimijoiden valtuudet

# Maakaaren säännökset kiinteistönkaupasta

- MK 2:1. Kiinteistön kauppaa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.
- Myös sähköinen menettely mahdollinen.

# Maakaaren säännökset kiinteistönkaupasta

- Kauppakirjasta on käytävä ilmi:
  - 1) luovutustarkoitus;
  - 2) luovutettava kiinteistö;
  - 3) myyjä ja ostaja;
  - 4) kauppahinta ja muu vastike.
- Kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty tässä pykälässä säädetyllä tavalla.

# Maistraatin rooli kiinteistönkaupassa / lainhuudon hakeminen

- Kirjaamishakemuksesta on käytävä ilmi:
  - 1) kiinteistö tai muu kirjaamisen kohde, jota hakemus koskee;
  - 2) hakijan vaatimus tai pyytämä toimenpide sekä tarvittaessa sen perustelu;
  - 3) hakijan nimi ja kotipaikka sekä henkilötunnus, kaupparekisterinumero tai muu vastaava tunnus; sekä
  - 4) hakijan, hänen laillisen edustajansa tai asiamiehensä puhelinnumero sekä se postiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset saadaan lähettää.
- Hakemus on tehtävä kirjallisesti ja hakijan tai hakemuksen laatijan on se allekirjoitettava. Hakemukseen on liitettävä tarpeelliset asiakirjat.



# Kiinteistönkaupat ja maanvuokra yli 10 v / Kirkkolain säännös

KL 3:27 § Kiinteän omaisuuden luovuttaminen

Seurakunta voi myydä, vaihtaa tai muuten luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi kiinteää omaisuuttaan tarjouskilpailulla. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Jos seurakunta luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi kiinteää omaisuuttaan ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman asiantuntijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

# Kiinteistönkaupat /menettelyn keskeiset velvoitteet

- Asianmukainen tarjouskilpailu tai
- Jos ei tarjouskilpailua, puolueettoman asiantuntijan arvio
- Esteellisyyssäännökset otettava huomioon
- Muutenkin noudatettava hyvän hallinnon mukaista menettelyä

# Kiinteistönkauppaprosessi / kauppojen tausta

- Kiinteistönkaupan tulee sisältyä seurakunnan kiinteistöstrategiaan
- Toisin sanoen kiinteistönkauppojen pitää olla suunnitelmallisia
- Kiinteistöstrategiassa keskeistä on kiinteistötoimen suunnittelu seurakunnan toiminnan näkökulmasta
- Turhien kustannusten karsiminen on myös asianmukainen näkökulma
- Sen sijaan seurakunnan kiinteän omaisuuden myyminen seurakunnan juoksevien kulujen rahoittamiseksi ei ole hyvän hallinnon eikä hyvän taloudenpidon mukaista
- On suhtauduttava varauksella kauppoihin, jotka eivät perustu kiinteistöstrategiaan vaan siihen, että satunnaisesti joku tekee tarjouksen

# Kiinteistönkauppaprosessi/ esivalmistelu

- Kiinteistönkauppaa valmistelee ensin talouspäällikkö tai muu kiinteistöasioista vastaava
- Kirkkoneuvosto voi antaa tarjouskilpailun kiinteistönvälitysliikkeen hoidettavaksi tai se voidaan hoitaa virkatyönä
- Valmisteleva viranhaltija voi hankkia arviolausunnon tai arviolausunnot valtuuksiensa rajoissa
- Jos tarjouskilpailun tuloksena saadaan epätyytyttäviä tarjouksia, kauppaa ei ole pakko tehdä
- Jos korkeimman tarjouksen mukaisen kauppahinnan asianmukaisuus mietityttää, voidaan lisäksi hankkia arvio/arvioita

# Kiinteistönkauppaprosessi/valmistelu kirkkoneuvostossa

- Kun asia on valmisteltu virkatyönä, se viedään kirkkoneuvoston päätettäväksi
- Kirkkoneuvosto esittää kirkkovaltuustolle kaupan hyväksymistä
- Kirkkoneuvoston päätös on valmistelua, joten siitä ei saa valittaa
- Päätökseen pitää liittää valituskielto
- KL 12:4 Oikaisuvaatimus- ja valituskelpoisuus: päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kirkollisvalitusta.

# Kiinteistönkauppaprosessi/päätöksenteko kirkkovaltuustossa

- Kirkkovaltuusto hyväksyy kirkkoneuvoston esityksen
- Valitusosoitus on kirkollisvalitus hallinto-oikeuteen, KL 12:3
- Ei siis enää alistamista kirkkohallitukselle
- Myöskään tuomiokapitulilla ei enää lausunnonantotehtävää
- Kirkkovaltuuston päätös on siis lainvoimaiseksi tultuaan lopullinen päätös

# Kiinteistönkaupat / oikea menettely /yhteenvedo

- Päätös menettely oikea
- Valitusosoitus on oikea
- Kirkkoneuvoston päätös on valmistelua – ei valitusoikeutta
- Kirkkovaltuuston päätöksestä kirkollisvalitus hallinto-oikeudelle
- Pöytäkirja tarkastettu ja pidetty nähtävillä
- Kauppakirja laaditaan saman sisältöisenä kuin kirkkovaltuuston päätös
- Kirkkovaltuuston päätöksestä ilmenevät kaikki kiinteistönkaupan keskeiset elementit

# Kiinteistönkaupat / mitä pitäisi ilmetä kiinteistönkauppaa koskevasta päätöksestä?

- Miksi ylipäätään myydään?
- Perustuuko myynti esimerkiksi kiinteistöstrategiaan?
- Seurakunnan toiminnan rahoittaminen kiinteistöjen myynnillä ei ole hyvää hallintoa eikä taloudenpitoa
- Miten on päädytty kauppahintaan?
- Onko ollut tarjouskilpailu?
- Onko hankittu arvioita?
- Miten kauppaa/päätöstä on valmisteltu?
- Onko alueella tehty muita vastaavia kauppoja?
- Selostus kaupan kohteesta



# Tila, määräala ja tontti

- Perusyksikkö on tila, jolla on rekisterinumero (voi olla kaavoitettu tontiksi)
- Tilasta voidaan erottaa määräala, joka myydään erikseen ja aikanaan lohkotaan, jolloin siitä tulee uusi tila (tai tontti)
- Kun myydään määräala, kirkkovaltuuston päätöksen liitteenä on oltava kartta, jossa näkyy määräalan rajat sekä se, mistä tilasta määräala ollaan erottamassa (myös tilan numero)

# Kiinteistönkaupat /yksilöintitiedot jotka on kirjattava kirkkovaltuuston päätökseen

- Koko kiinteistö myydään: tilan tai tontin numero ja virallinen nimi
- Määräala myydään: tilan numero ja virallinen nimi, josta erotetaan sekä karttaliite, jossa näkyy kantatilan numero ja erotettava määräala
- Myyjän nimi
- Ostajan /ostajien nimi: luonnollinen tai oikeushenkilö (ihminen tai yritys)
- Harvinaisempi tapaus: nimetyn luonnollisen henkilön kuolinpesä (jakamaton)
- Kaupan kohde on aina tila, tontti tai määräala. Pelto, metsä, palsta tai lisämaa eivät ole juridisia termejä.

# Miten seurakuntien kiinteistökauppoja jatkossa valvotaan?

- Maistraatit eivät valvo, onko noudatettu kirkkolakia ja hyvän hallinnon ja taloudenpidon käytäntöjä
- Tilintarkastaja arvioi myös seurakunnan kiinteistötoimen hoitoa ja tehtyjä kauppoja
- Tuomiokapituli ohjaa, kouluttaa, neuvoo ja valvoo
- Piispantarkastuksissa hallinnon ja talouden tarkastuksissa kiinteistötointa tarkastellaan olennaisena osana seurakunnan toimintaa

# Tilivelvolliset

- Tilivelvollinen on luottamushenkilö tai viranhaltija.
- Ei kuitenkaan kirkkovaltuuston tai yhteisen kirkkovaltuuston jäsen, kirkolliskokousedustaja eikä tilintarkastaja
- Tilivelvollisuuteen kuuluu taloudenhoidon lisäksi **hallinnollisen päätöksenteon lainmukaisuus.**

# Miten ennaltaehkäistään kiinteistönkauppariitoja

- Kauppakirjaan on huolellisesti kirjattava kaikki kiinteistöllä oleviin rakennuksiin liittyvät haasteet
- Kuntoarvio liitteeksi kauppakirjaan
- Lisäksi myös huolellinen prosessi joka kohdassa vähentää riidan mahdollisuutta



**Kiitos!  
Hyvää alkavaa  
kesää!**

*Matleena ja Mika*