

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

1. KYSYMYS (arviomuistion jakso 1.4): Onko muistiossa tunnistettu maakaaren kehittämisen kannalta keskeiset toimintaympäristön muutokset?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

2. KYSYMYS (arviomuistion jakso 1.5): Onko muistiossa tunnistettu maakaaren muutostarpeiden arvioinnin kannalta merkityksellinen muu lainsäädäntö ja sen kehitys?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

3. KYSYMYS (arviomuistion jakso 1.6): Miten arvioit yleisesti maakaaren muutostarpeita?

Maakaari on osittaisuudistuksen tarpeessa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Arvioiminen on vaikeaa. Joka tapauksessa muutostarve vastaa enintään osittaisuudistusta.

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

4. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.1): Tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaaressa keventää?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Muotovaatimusten keventäminen perustuu nimenomaan sähköisten vaihdantapalveluiden käytön lisäämisen ja mahdollisuuksien korostamiseen. Ks. kohta 5.

5. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.1): Jos vastasit edellä 4. kysymykseen "kyllä", mikä tai mitkä seuraavista esimerkeistä sopisivat mielestäsi parhaiten jatkovalmistelun lähtökohdiksi (vastaus alle tekstikenttään):

- Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta on tarpeen luopua
- Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun sijaan/ohella on mahdollistettava nykyistä laajemmin myös vastaavien yksityisten palvelujen käyttö
- Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun tulisi jatkossa olla yksinomainen vaihtoehto kiinteistökaupan tekemiseksi ja sähköistä vaihdantaa tulisi edistää kyseistä palvelua kehittämällä
- Maakaaren sääntelyn kehittämisessä tulisi ottaa mahdollisimman pitkälle mallia osakehuoneistorekisteriä koskevasta huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sääntelystä
- Nykyiset saantotiedot ja niihin perustuva tietojensaantijärjestelmä voidaan jatkossa toteuttaa asianosaisten ilmoituksin
- Sähköisen kiinteistönvaihdannan kehittämisessä tulisi pyrkiä reaaliaikaiseen saannon kirjaamiseen
- Muu kommentti/ehdotus; mikä?

Kaupanvahvistajajärjestelmästä ei ole syytä luopua, mutta sen rinnalla toimivaa sähköistä vaihdantapalvelua ja sen sääntelyä tulee aktiivisesti kehittää. Lainvalmistelussa tulee tarkastella myös yksittäisten vastaavien sähköisten palveluiden käytön mahdollistaminen. Yksittäisten vastaavien sähköisten palveluiden käyttöönotolla ei kuitenkaan saisi vaarantaa kirjaamisjärjestelmän luotettavuutta.

Senaatti-kiinteistöjen kokemus sähköisestä kiinteistönvaihdannan palvelusta on tähän saakka jäänyt rajalliseksi valtuutusta koskevan sääntelyn vuoksi, sillä mahdollisuutena on ollut antaa ainoastaan yleinen valtuutus käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta (9a:1.3). Lainvalmistelussa olisi syytä kehittää valtuutusta koskevaa sääntelyä niin, että järjestelmään olisi mahdollista tallettaa valtuutus myös rajatummin, esimerkiksi kiinteistökohtaisesti.

Kauppakirjojen laatimista sähköisessä palvelussa rajoittaa lomakekenttiin perustuva täyttömalli. Lainvalmistelussa olisi syytä tarkastella, voiko lomakkeilla kerättävät tiedot rajoittaa julkisista kaupanvahvistajista annetun lain 3 §:n mukaisesti tietoihin, jolloin osapuolet voisivat solmia sähköisen palvelun kautta kauppakirjan myös lähes yksinomaan palveluun ladatun osapuolten kesken laatiman ja neuvotteleman liiteasiakirjan muodossa ilman, että ehtoja tarvitsee toistaa lomakekentissä. Menettelyn voi olettaa madaltavan kynnystä käyttää sähköistä vaihdantapalvelua.

6. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.2): Tulisiko saannon kirjaamisen yhteydessä luopua varainsiirtoveron maksun valvonnasta?

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Kirjaamisen yhteydessä tapahtuva varainsiirtoveron maksun valvonta on resurssitehokas tapa valvonnan järjestämiseksi eikä valvonnasta ole syytä luopua, mikäli luovutukset ovat varainsiirtoveron alaisia.

7. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.3): Tulisiko kuulutuslainhuudon myöntämisen edellytyksiä keventää/helpottaa nykyisestä?

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Kuulutuslainhuutoa koskeva menettelyn edellytyksiä ei ole syytä keventää rekisterinpidon luotettavuuden kustannuksella. Menettelyn poikkeusluonteen vuoksi sen keventämiselle tulisi olla painavat perusteet, joskaan menettelyn itsessään ei tulisi olla rekisterin ajantasaisuutta estävä tekijä.

8. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.4): Tulisiko lepäämään jättämisen sääntelyä ja/tai menettelyä kehittää nykyisestä?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella erikseen tarkemmin, pitäisikö helpottamisen/keventämisen koskea lepäämään jättämisen aikojen lyhentämistä, kirjaamisen automatisointia lepäämään jättämistilanteissa vai muuta seikkaa):

Lainvalmistelussa on syytä tarkastella, onko lykkäävää ehtoa (2:2, 2:14 sekä 12:2) koskevaa sääntelyä mahdollista kehittää suuntaan, jossa ehto tosiasiallisesti siirtäisi luovutusta koskevat oikeusvaikutukset tapahtuvaksi ehdon täyttymisen hetkeen.

Lepäämään jättämistä koskevassa sääntelyssä voisi esimerkiksi mahdollistaa sen, että luovutuksen osapuolet saisivat luovutuskirjassa valita, edellyttääkö lainhuudon myöntäminen lykkäävän ehdon täytyttyä luovutuksensaajan aktiivisia toimia (pahimmillaan kanteen nostamista) sen sijaan, että lainhuuto myönnetään automaattisesti passiivisuuden perusteella. Näin lykkäävä ehto aidosti lykkäisi kaupan toteutumista eikä ainoastaan määrittäisi purkuperusteita.

9. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.4): Tulisiko kiinteistön hankkimista perustettavan yhtiön lukuun muuten selventää laissa?

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella erikseen tarkemmin, pitäisikö selventämisen koskea esim. muiden yhtiömuotojen perustamista vai muuta seikkaa):

Kiinteistöpannioikeus

10. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 3.5.1): Tulisiko maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -pannioikeutta koskevaa terminologiaa selventää lain lukemisen helpottamiseksi?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Vaikka nykyinen terminologia ei ole aiheuttanut ongelmia, on syytä harkita harhaanjohtavien termien (esim. sähköinen panttikirja) korvaamista. Terminologian toimivuus tulee kuitenkin harkita tarkasti lainvalmistelussa.

11. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 3.5.2): Onko syytä pyrkiä kiinnitysmenettelyjen yksinkertaistamiseen?

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella tarkemmin, tulisiko esimerkiksi monimutkaisimpia yhteiskiinnitysjärjestelyjä rajoittaa laissa vai tulisiko yksinkertaistamiseen lain muutosten sijaan kannustaa palvelujen kehittämisellä ja hinnoittelulla):

Erityisen oikeuden kirjaaminen

12. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 4.2.1): Tulisiko vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa maakaaren sääntelyä kehittää tai selventää?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kuvailla tarkemmin, miten sääntelyä tulisi kehittää):

Lainvalmistelussa on perusteltua tarkastella, onko vuokraoikeussääntelyä selvennettävissä esimerkiksi perustettavan yhtiön lukuun tehtävissä luovutuksissa.

13. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 4.2.2): Tulisiko laissa säätää nykyistä tarkemmin hallinnanjakosopimuksesta?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella tarkemmin, mistä ja miten laissa tulisi säätää):

Arviomuistiossa esiin tuotujen epäselvien seikkojen selventäminen on perusteltua. Hallinnanjakosopimuksen käyttöalasta ja sen rajauksista on syytä säätää laissa. Sääntelyn tulisi perustua sopimusvapauden periaatteelle. Hallinnanjakosopimusten sääntelyssä tulee ottaa huomioon mahdollinen rakennusten aseman täsmentäminen. Samoin lienee perusteltua, että lainvalmistelussa harkitaan hallinnanjakosopimuksen voimassaoloa koskevaa säännöstä esitetyllä

tavalla siten, että ko. sopimukset ovat luonteeltaan pysyviä ja kirjaaminen poistettavissa tai muutettavissa vain yhteisestä hakemuksesta.

14. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaassa?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella tarkemmin, mistä ja miten laissa tulisi säätää):

Lainvalmistelussa tulee käsitellä rakennusten aseman selventämistä ja rakennuksen omistusoikeuden kirjaamista sekä käyttöä vakuutena.

Muita muutostarpeita

15. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.1): Tulisiko maakaassa luopua alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevista vaatimuksista?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevat vaatimukset on ratkaistava rekisterinpidon luotettavuuden näkökulmasta. Alkuperäisen tai varsinkaan oikeaksi todistetun jäljennöksen vaatimuksella ei nykyisessä pitkälti sähköisessä toimintaympäristössä ole kuitenkaan enää samaa merkitystä kuin aiemmin. Lisäksi on otettava huomioon mahdollisuus, että vaatimuksen kohteena olevat asiakirjat on laadittu tai tulevat laadituksi alkuperäisenä sähköiseen muotoon.

16. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.2): Tulisiko maakaassa luopua päiväperiaatteesta ja siirtyä aikaprioriteetin arviointiin hakemuksen vireille tulon tarkemman ajankohdan perusteella?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

17. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.3): Tulisiko maakaaren kirjaamishakemusten käsittelyä koskevissa säännöksissä ottaa nykyistä kattavammin huomioon sähköiset toimintatavat?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kuvailla tarkemmin miten sääntelyä tulisi kehittää):

Kyllä. Vaikka nykyisessä sääntelyssä ei välttämättä olisi erityistä korjattavaa, on lainvalmistelun osana syytä tarkastella kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskeva luku yleisen toimintaympäristön sähköistymisen asettamien vaatimusten ja edellyttämän palvelutason mukaiseksi.

18. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.3): Tulisiko maakaassa luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Asiaa tulee tarkastella erityisesti sähköisen automaattisen käsittelyn tarkastelun yhteydessä. Yleisellä tasolla voitaneen hyväksyä, että yleiset hallinto-oikeudelliset säännökset asian ratkaisemisen kannalta riittävän asiantuntemuksen varmistamiseksi sekä hallinnon yleiset oikeussuojakeinot riittäisivät myös kirjaamisasioita koskevan erityisen työnjaon sijaan.

19. KYSYMYS (arviomuiston jakso 5.4): Tulisiko maakaaren virheen korjaamista koskevaa sääntelyä keventää ja/tai yhdenmukaistaa hallintolain sääntelyn kanssa?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Esitetyt muutosesitykset ovat perusteltuja.

20. KYSYMYS (arviomuiston jakso 5.5): Tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksiin?

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

Kun selvästi perusteettomat hakemukset on jo mahdollista hylätä heti, on haitantekotarkoituksessa tehtyjä hakemuksia sekä muita ilmoituksia syytä tarkastella vasta, mikäli tarkastelu ulotetaan käsittämään viranomaistoimintaa yleisesti.

21. KYSYMYS (arviomuiston jakso 5.6): Tulisiko maakaarella pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

-

22. KYSYMYS (arviomuiston jakso 5.7): Mitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pidon ja/tai siihen liittyvän viranomaisten tietojenvaihdon kannalta merkittäviä tietoja tunnistat?

-Kaupparekisterimerkinnät

-Ulosmittausmerkinnät

-Etuostolain (608/1977) mukaiset tiedot

-Valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain mukaiset (469/2019) tiedot

-Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta mukaiset tiedot (470/2019)

23. KYSYMYS (arviomuistion jakso 5.7): Onko kiinteistökirjaamista koskevassa lainsäädännössä riittävästi tunnistettu viranomaisten tiedontarpeet ja tiedonhallinnon yleinen toimivuus?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYS (arviomuistion jakso 5.8): Tulisiko kirjaamisviranomaisen käytössä olla uhkasakkomenettelyn lisäksi muita keinoja saannon kirjaamisen varmistamiseksi?

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos valitsit "kyllä", voit halutessasi kuvailla mahdollisia muita keinoja):

-

Muut kommentit

25. KYSYMYS: Tässä osiossa voit halutessasi kommentoida aiheita ja tehdä ehdotuksia, joita arviomuistiossa ja tässä lausuntopyyntöissä ei ole käsitelty. Voit myös antaa muuta palautetta, joka on mielestäsi syytä ottaa huomioon maakaaren muuttamista koskevista lainvalmisteluhankkeista päätettäessä.

-

Kaijala Elsa
Senaatti-kiinteistöt