

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

2. KYSYMYKSET (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. KYSYMYKSET (arviomuistion jakso 1.6): Miten arvioit yleisesti maakaaren muutostarpeita?

Maakaari on kokonaisuudistuksen tarpeessa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Vähintäänkin osittaisuudistus on tarpeen.

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

4. KYSYMYKSET (arviomuistion jakso 2.4.1): Tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaareissa keventää?

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

5. KYSYMYS (arviomuiston 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?

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Varainsiirtoveron maksamisen käytännön toteutukseen liittyen todetaan, että siirryttäessä pois laskutusmallisesta varainsiirtoveron maksamisesta, jossa asiakas sai varainsiirtoveron maksamista/ilmoittamista varten vain maksutositteen, asiakaskokemustemme perusteella varainsiirtoveron maksaminen monimutkaistui. Verottajan sähköinen palvelu koetaan asiakkaidemme taholta sekavaksi ja sen käyttäminen vaatii paljon tukea, OmaVero-palvelu mahdollistaa mm. varainsiirtoveron maksamisen ilman varainsiirtoveron kohdistamista tiettyyn luovutukseen. Lisäksi kiinteistön kaupassa asiakkaat sekoittavat usein keskenään kiinteistöveron ja varainsiirtoveron, joten virhemaksujen mahdollisuus on suuri.

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

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):

-

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

-

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

-

Kiinteistöpannioikeus

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

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):

Palvelujen hinnoittelu ja kehitys tulisi olla ensisijainen vaihtoehto. Kiinnityksen kuolettaminen tulee olla mahdollista pelkästään kiinnityksen haltijan suostumuksella, koska tällä hetkellä se on maksutonta toisin kuin kiinnitysten siirtäminen.

Erityisen oikeuden kirjaaminen

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

Kyllä

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

Maakaaren terminologiaa tulee modernisoida ja selkeyttää mm. erityisen oikeuden kirjaamiskelpoisuuden ja kiinnityskelpoisuuden määritelmien osalta. Esimerkiksi yleisen vesialueen tai sen osan vuokraoikeuksien osalta lain nykyinen sanamuoto on tulkinnanvarainen ja sanamuotoja tulee selkeyttää vastaamaan vesialueiden nykyisiä ja laajenevia käyttötapoja esimerkiksi merituulivoimahankkeisiin liittyen.

Maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Tämä ei Metsähallituksen kokemuksen mukaan tällä hetkellä läheskään aina toteudu. Vuokraoikeuksia ei välttämättä kirjata, mikäli oikeutta ei haluta käyttää vakuutena ja näin ollen useitakin välisaantoja saattaa jäädä kirjaamatta. Yksityisten välisiä vuokraoikeuden luovutuksia ei valvota eivätkä yksityishenkilöt välttämättä tiedä, että edellinen omistaja ei ole kirjauttanut saantoaan.

13. KYSYMYKSI (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):

Hallinnanjakosopimuksen sisällön minivaatimusten säätäminen lisäisi oikeusturvaa.

14. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaareissa?

Kyllä

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

Käytännön tilanteista voisi todeta, että vaikka esim. maanvuokrasopimus edellyttää vuokramiehen omistavan vuokra-alueella olevat rakennukset, ei vuokranantajalle ole tehokkaita keinoja valvoa asiaa ja rakennuksien omistussuhteet suhteessa maanomitukseen voivat olla epäselvät. Erityisesti omaisuutta realisoitaessa omistussuhteisiin liittyvä epäselvyys voivat aiheuttaa ongelmia.

Muita muutostarpeita

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Kyllä, tai ainakin selkeyttää menettelyä, jossa hakemusasiakirjat voi toimittaa sähköisenä, mutta sen lisäksi kirjauksen hakija joutuu toimittamaan myös alkuperäisen asiakirjan, esim. vuokraoikeuden kirjaamisviranomaiselle. Menettelyn selkeä kehitystarve on olemassa. Metsähallitus esimerkiksi käyttää sähköistä arkistointia ja siten asiakkaallamme voi olla ainoa alkuperäinen paperinen

sopimuskappale ja mikäli tämä häviää esimerkiksi postikuljetuksessa, alkuperäistä sopimuskappaletta ei ole enää esitettävissä.

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

17. KYSYMYS (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):

-

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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:

-

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

-

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

-

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

-

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?

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

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 lausuntopyyntöä ei ole käsitelty. Voit myös antaa muuta palautetta, joka on mielestäsi syytä ottaa huomioon maakaaren muuttamista koskevista lainvalmisteluhankkeista päätettäessä.

Sähköiseen asiointiin ja allekirjoittamiseen liittyen tärkeää olisi tietää se, millainen sähköinen allekirjoitus on riittävä vastataksien perinteistä omakätistä allekirjoitusta, jota esim. erityisten oikeuksien kirjaamisessa kirjaamisviranomaisen edellyttää. Tällä hetkellä on epäselvää, millainen sähköinen allekirjoitus näissä tilanteissa on riittävä, mikä käytännössä estää sähköisen menettelyn tai tekee siitä hyvin hankalaa. (eIDAS asetuksen 26 artiklan mukainen kehittynyt sähköinen allekirjoitus vastaisi parhaiten käytännön tarpeita).

Niemelä Juha
Metsähallitus

Oikarinen Susanna
Metsähallitus