

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

Pöytäkirja

30.1.2023

Maakaaren muutostarpeet –työryhmä
Kokous 2/2023

Aika 25.1.2023 klo 13-15

Paikka Oikeusministeriö ja Teams

Läsnä *Puheenjohtaja*
lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen, oikeusministeriö

Jäsenet

johtava lakimies Eeva Lahikainen, Finanssiala ry
päälakimies Tiina Aho, Suomen Kiinteistönvälittäjät
vastuualuepäällikkö Kari Niemi, Maanmittauslaitos
asianajaja Petri Keskitalo, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto
professori Matti Ilmari Niemi, Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos

Sihteeristö

erityisasiantuntija Laura Kaivosoja, oikeusministeriö

Poissa asianajaja Saara Paronen, Suomen Asianajajaliitto

1. Kokouksen avaaminen

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 13:00.

2. Rekisterimerkinnän korjaaminen

Työryhmässä on käsitelty aiemmin rekisterimerkinnän korjaamisesta ja keskusteltua jatkettiin aiemman pohjalta. Kirjaamisasian ratkaisu voi olla eri syistä virheellinen. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden vuoksi rekisteriin merkityn ratkaisun virheet on voitava korjata nopeasti. Virheellinen ratkaisu on mahdollista muuttaa tai virhe korjata joko varsinaisessa muutoksenhaussa tai kirjaamisviranomaisen suorittamana itseoikaisuna. Mahdollisuus virheen korjaamiseen itseoikaisuna koskee kaikkia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtäviä merkintöjä. Maakaari sisältää erityissäännökset asia- ja teknisten virheiden

Postiosoite

Postadress

Oikeusministeriö
PL 25
FI-00023 Valtioneuvosto
Finland

Käyntiosoite

Besöksadress

Eteläesplanadi 10
00130 Helsinki
Finland

Puhelin

Telefon

0295 16001
Internat.
+358 295 16001

Faksi

Fax

09 160 67730
Internat.
+358 9 160 67730

S-posti, internet

E-post, internet

kirjaamo.om@gov.fi
www.oikeusministerio.fi
www.justitieministeriet.fi

korjaamisen perusteista ja korjaamismenettelystä. Maakaaren soveltaminen menee erityislakina hallintolain virheen korjaamista koskevien yleisten säännösten edelle.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin nauttiessa julkista luotettavuutta, rekisterin tarkoituksena on vastata aineellista oikeustilaa mahdollisimman tarkasti. Näin ollen työryhmälle selvitetyn mukaan on perusteltua olettaa, että kirjaamisviranomaisen ryhtyy virheen havaittuaan selvittämään korjaamisen edellytyksiä ja pyrkii asia- ja teknisten virheiden poistamiseen. Mahdollista kuitenkin on, että asiavirheen korjaaminen voi estyä sen erityisten edellytysten puuttuessa.

Asiavirheen ja teknisen virheen korjaaminen poikkeaa toisistaan muun muassa kirjaamisviranomaisen harkintavallan suhteen. Maakaaren muutostarpeet – arviomuistiosta saadussa lausuntopalautteessa esitettiin, että asiavirheen korjaamisen tulisi olla mahdollista teknisen virheen korjaamista vastaavin edellytyksin ja menettelyin tietyissä tilanteissa. Työryhmä jatkaa asian käsittelyä kirjallisessa menettelyssä lausuntopalaute ja työryhmässä asiasta lausuttu huomioiden.

3. Asian vireilletulohetki

Keskustelua käytiin kirjaamisasian vireilletulon ajankohtaan liittyen. Katsottiin, että asian vireille tulemisella ja sen ajankohdalla on kirjaamisjärjestelmässä tärkeä merkitys. Vireilletuloajankohtaan on sidottu lukuisia oikeusvaikutuksia ja kirjattavan oikeuden tai kiinnityksen etusija suhteessa moniin kilpaileviin oikeudenhaltijoihin määräytyy lähtökohtaisesti hakemuksen vireilletuloajankohdan mukaan. Sama pätee myös rekisteriin ilmoituksesta tehtäviä muistutusasioita.

Keskustelua käytiin siitä, tulisiko lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sähköisen asiointin ja reaaliaikaisuuden edistämisen myötä maakaaressa arvioida kirjaamishakemuksen vireille tuloon sovellettavaa päiväperiaatetta ja vireille tulon ajankohtaa hakemuksesta viipymättä tehtävän merkinnän tosiasiallisen ajankohdan perusteella. Kirjaamisasian vireilletuloajankohdasta keskustellessa huomiota kiinnitettiin osakehuoneistorekisterin menettelyyn, mikä eroaa kiinteistökirjaamisesta. Asian vireilletulohetkeen koskevaa valmistelua jatketaan kirjallisessa menettelyssä.

4. Hallinnanjakosopimus

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan kirjata kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta (ns. hallinnanjakosopimus). Hallinnanjakosopimuksen kohteena voi olla lainhuudatettu kiinteistö, määräala tai maakaaren mukainen käyttöoikeus. Kiinteistön osa ei voi olla hallinnanjakosopimuksen kohteena.

Maakaaressa ei ole säännöksiä sopimuksen perustamisesta, sisällöstä, voimassaolosta, irtisanomisesta tai purkamisesta, vaan hallinnanjakosopimukseen sovelletaan näiltä osin yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. Tämän on esitetty synnyttävän tulkintaepävarmuuksia siitä, millainen hallinnanjakosopimus täyttää kirjaamisen edellytyksen tai mitä kaikkea hallinnanjakosopimuksen kirjaus koskee. Työryhmässä käytiin keskustelua hallinnanjakosopimuksen vaihtelevista käyttötilanteista sekä siitä, millä tavoin lainsäädännössä voitaisiin helpottaa tulkintaepävarmuuksia hallinnanjakosopimusten kirjaamisen edellytyksiin liittyen.

Asian käsittelyä jatketaan seuraavassa työryhmän kokouksessa.

5. Muuta

Finanssiala ry:n edustaja vaihtuu ja 1.2.2023 lähtien Finanssiala ry:tä edustaa työryhmässä johtava lakimies Antti Laitila.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 15:00.

Seuraava työryhmän kokous on 8.2.2023.