

Asia: VN/27926/2021

## Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

### Yleistä

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

Ei

#### **Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:**

Muistiossa on tunnistettu yksi keskeisimmistä toimintaympäristön muuttumiseen vaikuttavista tekijöistä eli digitalisaatio yhteiskunnan eri alueilla. Tämä

vaikuttaa selkeästi myös kiinteistöjen vaihdantaan ja paitsi yleisesti hallintoon, myös kiinteistökirjaamiseen. Digitalisaatio ei ole enää uusi ilmiö, mutta sen leimaama kehitys on kuitenkin edelleen jatkunut ja sen voidaan olettaa myös tulevaisuudessa jatkuvan. Näin ollen on perusteltua, että asia on korostetusti noteerattu muistiossa.

Eräs toimintaympäristön kehityssuunta, joka näyttäisi jääneen pois muistiosta, on kasvava kansainvälisyys myös kiinteistöjen vaihdannassa. Tällöin on merkityksellinen lisäksi tuleva henkilötunnusuudistus, joka vaikuttaa ulkomaisten toimijoiden yhdenvertaisuuden toteutumisen näkökulmasta kiinteistökaupassa ja sen sähköisessä versiossa. Yhä useammin kirjattavissa saannoissa voi olla kansainvälis-yksityisoikeudellisesti merkityksellinen liityntä muuhun maahan kuin Suomeen. Tämä tarkoittaa, että kirjaamisviranomaisen joutuu ratkaisemaan oikeutemme sisältyvien ns. lainvalintasääntöjen nojalla, minkä maan lakia on sovellettava, kun on arvioitava saannon tai sen tietyn osatekijän laillisuutta. Lainvalintasäännöt ovat osa kansallista lainsäädäntöämme tai ne saattavat sisältyä asiaa koskeviin sopimuksiin Suomen ja muiden maiden välillä (kuten pohjoismaiset perintö- ja avioliittokonventiot). Nykyisin Suomessa sovellettavaksi tulevia lainvalintasääntöjä sisältyy lisäksi EU-tasoiseen sääntelyyn, kuten EU:n perintöasetukseen ja EU:n avioliittoasetukseen (parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 650/2012 ja neuvoston asetus (EU) 2016/1103). Kansainvälis-yksityisoikeudellisia liityntöjä voi sisältyä kaikenlaisiin saantotyyppisiin perintösaannoista yhtiöoikeudellisiin saantoihin. Lainvalintasääntö voi tällöin johtaa siihen, että saannon laillisuutta on arvioitava vieraan maan lain kautta.

Myös tällaisiin saantoihin perustuvat lainhuudot saavat hyväkseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin liittyvän positiivisen julkisen luotettavuuden. Tämä merkitsee, että kolmannet voivat luottaa siihen, että tällaisen kansainvälisluonteisenkin saannon perusteella rekisteriin kirjattu omistaja on myös kiinteistön laillinen, oikea omistaja. Jos jossakin tapauksessa näin ei olisi asian laita, kolmannen vilpittömyyttä mieltä suojataan, mutta valtiolla on samalla ankara korvausvastuu sitä kohtaan, joka näin menettäisi laillisen oikeutensa kiinteistöön. Samalla tähän kokonaisuuteen liittyy kiinteistökirjaamista koskeva laillisuusperiaate. Saannon laillisuus on tutkittava kirjaamisen yhteydessä ja tämä laillisuustutkinta koskee myös saantoja, joiden laillisuus ratkeaa joko kokonaan tai jossain osakysymyksessä vieraan maan lain sääntelyä soveltamalla.

On tulkinnanvaraista, kenen on viime kädessä selvitettävä vieraan lain sisältö ja sen oikea tulkinta kiinteistökirjaamisen yhteydessä. Samoin oma kysymyksensä on, minkälainen ratkaisu kirjaamisviranomaisen on tehtävä, sikäli kuin vieraan lain sisällöstä ei saada riittävää selvitystä. Kirjaamismenettelyssä on tähän liittyen kehittynyt tiettyjä tulkintakäytäntöjä. Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, olisiko tilannetta selkiytettävä joillakin nimenomaisilla säännöksillä tämän tyyppistä ratkaisutoimintaa koskien. Muussa tapauksessa kirjaamisrekisterin julkisen luotettavuuden vaatimus saattaa osoittautua rekisterinpitämisestä vastaavalle taholle tai valtiolle raskaaksi vahingonkorvausvelvoitteineen.

## **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:**

Kirjaamismenettelyyn vaikuttaa lisäksi jo VM:ssä ja OM:ssä käynnistetyt perukirjojen ja osakastietojen sähköistämistä koskevat uudistushankkeet,

jotka tosin vasta ovat suunnittelun asteella. Näillä tulee kuitenkin olemaan merkittävä vaikutus kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuteen ja työmäärään perintö- ja testamenttisaannoissa, mikäli ne etenevät lainsäädäntöhankkeiksi. Vaikutusta em. hankkeilla on lisäksi luovutussaantoihin kuolinpesien tekemisessä kaupoissa.

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

Maakaari on osittaisuudistuksen tarpeessa

### **Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:**

Vähintään osittaisuudistaminen on tarpeen.

## **Kiinteistön saanto ja lainhuuto**

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

Kyllä

## **Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:**

Kun sähköinen luovutus säännellään lähtökohdaksi, kiinteistökaupan määrämuotoisuus toteutuu sähköisen järjestelmän ehdoilla. Kiinteistön luovutuksen muotovaatimuksista on varmaankin edelleen tarpeen säätää lailla ainakin jollain tasolla. Olennaista tässä kohdin olisi kuitenkin selvittää erityisesti sitä, onko omistuksen rekisteröinti edelleen tarpeen sitoa pätevän saannon olemassaolon varmistamiseen, vai riittäisikö rekisteröinnille matalampi selvityskynnys kuten esim. rekisteriin merkityn omistajan suostumus vastaavasti kuin osakehuoneistojen luovutuksissa. Suostumuksen antamisen lisäksi osapuolten on toki tehtävä myös pätevä luovutussopimus, jossa sovitaan tarkemmin luovutuksen ehdoista, mutta omistuksen rekisteröinnissä luovutussopimusta ei tarvitsisi esittää. Eräissä Pohjoismaissa suostumukseen perustuva lainhuudatus (tinglysning) on osa olemassa olevaa oikeutta. Lainhuudolla ym. ei liioin tällä hetkellä ole oikeutta luovaa vaikutusta, mikä puoltaa rekisteröintikynnyksen madaltamista.

### **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?**

- Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta on tarpeen luopua

Kyllä. Kaupanvahvistajainstituutin olemassaolo toimii eräänlaisena hidasteena sähköisten palvelujen käyttöönotolle, koska ihmiset toimivat hyvin usein tottumusten mukaisesti. Perusteita kaupanvahvistajan käytölle on varmasti olemassa, jos kirjalliset luovutukset edelleen mahdollistetaan, mutta lainsäädännön olisi ensi sijassa ohjattava ja kannustettava ns. rutiiniluovutuksissa, joita lienee noin 95 % asioista, nimenomaisesti sähköiseen vaihdantaan, jossa tarvittavat tarkistukset ja tunnistamiset voidaan hoitaa muutoin.

-Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun sijaan/ohella on mahdollistettava nykyistä laajemmin myös vastaavien yksityisten palvelujen käyttö

Suostumusperusteinen lainhuudon haku hakijan ollessa ainoa asianosainen puoltaa yksityisten vaihdantapalvelujen mahdollistamista, kuten huoneistojen kaupassa on tapahtumassa. Palvelu avautuisi tällöin vapaille markkinoille, jolloin pystytään mahdollistamaan se, että palvelun kehittäminen tapahtuu huomattavasti nykyistä joustavammin, aidosti tarvepohjaisesti ja siihen pystytään myös rahallisesti panostamaan. Näin pystytään takaamaan asiakkaille paras mahdollinen asiointikokemus.

-Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun tulisi jatkossa olla yksinomainen vaihtoehto kiinteistökaupan tekemiseksi ja sähköistä vaihdantaa tulisi edistää kyseistä palvelua kehittämällä

Jos siirrytään kevennettyyn lainhuudatuksen viranomaismenettelyyn luovuttajan suostumuksella, vaihdantapalvelun tarjoamisen ei tulisi olla rekisteriviranomaisen tehtävä eikä valtion verovaroin tai asiakasrahoituksella julkisoikeudellisten suoritteiden maksuin ylläpidettävää toimintaa.

-Maakaaren sääntelyn kehittämisessä tulisi ottaa mahdollisimman pitkälle mallia osakehuoneistorekisteriä koskevasta huoneistotietojärjestelmästä

annetun lain sääntelystä

Kyllä.

-Nykyiset saantotiedot ja niihin perustuva tietojensaantijärjestelmä voidaan jatkossa toteuttaa asianosaisten ilmoituksin

Asianosaisten ilmoitusten sijaan Maanmittauslaitos painottaa tässä yhteydessä mieluummin kaupankäyntiin osallistuvien toimijoiden sertifioitujen järjestelmien kautta automaattisesti saatavia ilmoituksia. Reaaliaikainen kaupankäynti mahdollistaa myös reaaliaikaiset ilmoitukset.

-Sähköisen kiinteistönvaihdannan kehittämisessä tulisi pyrkiä reaaliaikaiseen saannon kirjaamiseen

Kyllä, lainsäädännöllisen toteutuksen tulee olla sellainen, että se mahdollistaa automaattiset rekisteröinnit. Tältä osin Maanmittauslaitos on lausunut

automaattista päätöksentekoa koskevan lainvalmistelun yhteydessä.

-Muu kommentti/ehdotus; mikä?

Kauppanvahvistajajärjestelmä olisi korvattava yksinomaisella sähköisen määrämuotoisen kaupan tai muun luovutuksen vaatimuksella. Kiinteistösaantojen kirjaamisessa olisi pääsääntönä oltava luovuttajan kuten myyjän sähköisesti antama suostumus, johon luovutettavaa omaisuutta omistamattoman puolison suostumus voidaan kytkeä. Reaaliaikainen saannon kirjaaminen tuo,

kuten kiinteistönmuodostamisessa, kiinteistötietojärjestelmän entistä ajantasaisemmaksi, jolloin mahdollinen laadullinen haaste rekisterin sisällössä ”hoituisi” sähköisin tarkistuksin ja eräissä tapauksissa vakuutuksin. Sikäli kuin luovuttajan sähköiseen ilmoitukseen ja suostumukseen rakentuvaan lainhuudatus- ja kirjaamisjärjestelmään ei siirrytä, sähköinen kiinteistönkauppa ja muu sähköinen kiinteistönluovutus olisi vastedes oltava mahdollista vain maakaaren 9 a luvussa säännellyssä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, jonka kehittämiseen tulisi panostaa (Kiinteistövaihdannan palvelu eli KVP). Tältä osin ne perustelut, jotka sähköistä kiinteistönvaihdantaa, kiinnitystä ja panttausta valmisteltaessa tälle ratkaisulle on esitetty ja jotka on mainittu myös lausuttavana olevassa arviomuistiossa, ovat edelleen merkityksellisiä.

De facto on osoittautunut, että erilaisten sähköisten allekirjoitusmenetelmien käytössä esiintyy suurta hajontaa. Sellaisen kehittyneen sähköisen allekirjoituksen käyttö, joka perustuisi ns. hyväksytyyn sähköisen allekirjoituksen varmenteeseen, ja jossa hyödynnettäisiin hyväksytyä sähköisen allekirjoituksen luontivälinettä, ei ole kansalaisten keskuudessa juurikaan yleistynyt. Sen sijaan monenlaisia muita tapoja toteuttaa sähköinen allekirjoitus on kyllä käytössä. Niiden tosiasiallinen luotettavuus, riittävä kiistämättömyys ja pitkäaikainen todistettavuus ovat kussakin tapauksessa epävarmoja ja joka tapauksessa työläitä selvittää. Usein tilanne on se, ettei eri menetelmillä tehtyjä sähköisiä allekirjoituksia voitaisi ominaisuuksiltaan rinnastaa omakätiseen kirjalliseen allekirjoitukseen tai tämä jäisi ainakin epävarmaksi, koska näihin moniin menetelmiin ei kohdistu minkäänlaista virallista vaatimustenmukaisuuden arviointiprosessia. Kysymys on menetelmistä, jotka eivät sisälly kansallisen valvontaviranomaisen tai EU:n hyväksytyjen

luottamuspalvelujen listoille. Tämä koskee lisäksi kaupallisia, internetissä tarjolla olevia allekirjoituspalveluja, joita kylläkin paljon käytetään sinänsä muotovapaissa liike-elämän sopimuksissa ja myös kuluttajasopimuksissa.

Näiltä epävarmuuksilta ja vaikeilta selvittämisongelmilta on kiinteistökirjaamisessa sähköisten kiinteistönluovutusten osalta välttytty, kun sähköinen

luovutus on tullut tehdä erityisessä, viranomaisen ylläpitämässä järjestelmässä. Sähköisen luovutuksen ja sähköisen allekirjoituksen hyväksyttävyydestä ei ole tällöin syntynyt epäilystä tai tulkintaongelmia ja riitoja.

Merkitystä ei ole pelkästään edellä selostetulla, hyväksyttävän sähköisen allekirjoituksen yksiselitteiseen toteamiseen liittyvillä eduilla. Erityistä merkitystä saa myös se, että sähköisten luovutusten tekeminen lakisääteisessä, viranomaisen ylläpitämässä järjestelmässä mahdollistaa sähköisen saantokirjan eheyden ja pitkäaikaisen todistusvaikutuksen luotettavan säilyttämisen.

Kiinteistöjen luovutustoimiin liittyy erityisenä piirteenä luovutusta koskevan todistettavuuden pitkäaikainen intressi. Monissa käytännön sopimustilanteissa sopimuksen merkitys poistuu tai ainakin huomattavasti vähenee sen jälkeen, kun osapuolet ovat puolin ja toisin täyttäneet sopimuksen. Tämä osaltaan selittää kaupallisten allekirjoituspalvelujen käyttökelpoisuutta monissa liike-elämänkin sopimustilanteissa. Tosiasiassa tällaisissa allekirjoituspalveluissa tehtyjen sähköisten

sopimusten pitkäaikainen todistevaikutus, mahdollisuus pitkänkin ajan jälkeen torjua niihin kohdistuva kiistäminen, voi olla heikko. Niissä tilanteissa, joissa tällaisia sähköisiä sopimuksia käytetään, usein kuitenkin laskettaneen sen varaan, että sopimuksen täyttämisen jälkeen tarve ainakin sopimuksen allekirjoitusten todistamiseen on vähäinen.

Kiinteistöjen kohdalla asia on pitkälti toisin kuin edellisessä kappaleessa kuvataan. Kiinteistöjen vaihdannassa luovutus sopimuksen pitkäaikaisen

todistevaikutuksen tarpeellisuutta voidaan avata seuraavasti. Varallisuuskohteen pysyvyyden vuoksi omistussuhteet samaan maa-alueeseen tai rekisteriyksikköön ovat usein pitkäaikaisia. Joka tapauksessa saantoketjut, joissa uusi omistus viime kädessä aina perustuu edeltävien saantojen olemassaoloon ja pätevyteen, muodostavat sellaisenaan pysyvän, oikeudellisesti merkityksellisen kokonaisuuden. Ajan kuluminen ei poista saantoketjussa esiintyvän saannon ja siihen kohdistuvan todisteen, saantokirjan, merkitystä, koska oikeuden kohde, kiinteistö, ja erityisesti se maa-alue,

josta tuo kiinteistö muodostuu, on ja pysyy samana loputtomiin. Edes omistuksen kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tietyille taholle ei poista

saantoketjuun sisältyvän saantokirjan pysyvää merkitystä maanomistuksen legitimointiperusteena, sillä kirjaamisratkaisun, ja vastaavasti jokaisen aikaisemman kirjaamisratkaisun, laillisuus arvioidaan viime kädessä saannon ja saantokirjan perusteella.

Tämä periaate saa ilmauksensa myös maakaaren 13 luvun 2 §:ssä, jossa määrätään, että lainhuudatusasian ratkaisun estämättä kysymys omistusoikeudesta kiinteistöön sekä saannon pätevydestä voidaan aina tutkia oikeudenkäynnissä. Tutkittavana on oikeudenkäynnissä aina samalla myönnetyn lainhuudon oikeellisuus. Tällöin merkityksellistä on nimenomaan saannon ja sen pätevyyden samoin kuin lainhuutopäätöksen oikeellisuuden osoittaminen ennen kaikkea saantokirjalla, vaikkakin kirjaamisratkaisulla saattaa olla eräissä saannonmoiteriidoissa myös itsenäisempää merkitystä näyttönä asiassa.

Edellä olevasta seuraa, että todistusvoimaisen saantokirjan pysyvä säilyminen nimenomaan kiinteistöjen vaihdannassa on erityisen tärkeätä. Sähköisiin dokumentteihin ja allekirjoituksiin liittyy tältä osin tunnettuja haasteita. Ajan kuluessa lisäksi sähköiset allekirjoitukset, tosin käytetystä menetelmästä riippuen, kadottavat todistusvoimaansa, mikä lisää niiden alttiutta kiistämiselle ja omistusriidoille. Nimenomaan kiinteistöjä koskevien oikeussuhteiden varmuuden ja selkeyden kannalta tällaista tilannetta ei pitäisi sallia. Näin ollen perustellulta tuntuisi säilyttää nykyinen ratkaisu, jolla sähköinen kiinteistöluovutus tulisi jatkossakin tehdä nimenomaan sitä varten maakaaren 9 a luvussa säädetyssä järjestelmässä. Järjestelmässä tehdystä luovutuksesta säilyy kirjaamisviranmaisen hallussa varsin autenttinen ja todistusvoimainen luovutuskirja pysyvästi. Se, että tulevaisuudessa yksinkertaisissa asioissa lainhuudatus voisi mahdollisesti perustua luovuttajan suostumukseen, ei vaikuttaisi maakaaren 9 a luvun mukaisen järjestelmän tarpeellisuuteen ja siihen, että sähköinen luovutus olisi kiinteistöjen osalta mahdollista vain sanotussa järjestelmässä.

Mikäli päädytään jatkamaan maakaaren 9 a luvun mukaisen kaupankäyntijärjestelmän käyttöä, tulisi sen kehittämiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Järjestelmän helppokäyttöisyyttä ja toimivuutta pitäisi tarkastella ja järjestelmän kehittämiseen tulisi varata riittäviä resursseja. Järjestelmän jatkuvan toiminnan osalta tulisi myös kiinnittää huomiota siihen, että kirjaamisviranomaisella on riittävä tekninen ja oikeudellinen asiantuntemus järjestelmän käytössä esiintyvien sekä teknisten kehittämistarpeiden että oikeudellisten tulkintaongelmien tunnistamiseen ja ratkaisemiseen.

Viimeaikainen kehitys viittaa siihen, että Maanmittauslaitoksen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käyttö on lisääntynyt ja voisi edelleen alkaa yleistyä. Avaimena tähän ovat ne kiinteistövaihdannan ekosysteemiin liittyvät ratkaisut, joiden avulla erityisesti kiinteistönvälittäjät voisivat integroida omat prosessinsa saumattomaksi osaksi sähköistä luovutusprosessia.

Yhtenä konkreettisenä kehittämissuosituksena maakaaren 9 a luvussa tarkoitettua kaupankäyntijärjestelmää koskien voitaisiin esittää, että 9 a luvun

7 §:n 2 momenttiin sisältyvää, järjestelmässä tehtäviä laillisuustarkistuksia koskevaa säännöstä tarkasteltaisiin uudelleen. Säännöksen ajatus rekisteriteknisistä, oikeusvarmuutta lisäävistä tarkistuksista on sinänsä hyvä, mutta tällä hetkellä säännös edellyttää, että luovutusta ei voi lainkaan tehdä järjestelmässä, elleivät tarkistettavat seikat ole kunnossa. Tällaista estävää vaikutusta ei välttämättä tarvittaisi, vaan luovutuksen estämisen asemesta

järjestelmä voisi vain kiinnittää osapuolten huomiota tarkastuksessa havaittuun seikkaan. Tavoitteen tulisi olla, että mahdollisimman monessa tapauksessa luovutus sinänsä voitaisiin tehdä sähköisenä järjestelmässä. Suurin osa luovutuksista olisi ilmeisesti kuitenkin sellaisia, että tarkastukset osoittaisivat kaiken olevan kunnossa.

Kiinteistön sähköisten luovutusten lisäksi olisi myös erityisesti tarkastettava mahdollisuutta, voitaisiinko järjestelmää laajentaa myös erityisten oikeuksien sähköisen perustamisen lakisääteiseksi järjestelmäksi. Esimerkiksi sähköisten maanvuokrasopimusten perustaminen on sekä vaihdannan että kirjaamisen kannalta tällä hetkellä varsin ongelmallista edellä mainittujen, erilaisiin sähköisiin allekirjoitusmenetelmiin liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi. Varsinkin pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten osalta oikeusvarmuuden, selkeyden ja julkisuuden intressit ovat pitkälti rinnastettavissa kiinteistöjen omistusoikeuteen. Sähköisten maanvuokrasopimusten ja niihin liittyvien sähköisten allekirjoitusten tulee olla tosiasiallisesti luotettavia, riittävässä määrin kiistämättömiä ja pitkäaikaisesti todistusvoimaisia. Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä voidaan tällä hetkellä siirtää kirjaamisvelvollisuuden alaisia, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattuja maanvuokraoikeuksia. Mutta kuten edellä todettiin, olisi tarpeen pohtia, voitaisiinko järjestelmää lakiperustaisesti laajentaa käsittämään myös maanvuokraoikeuksien ja muiden kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien perustamisen.

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

Kyllä

## Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Kiinteistön luovutukseen liittyvän varainsiirtoveron – tai oikeastaan leimaveron valvominen lainhuudon myöntämisen yhteydessä on aikanaan ollut perusteltua. Tällöin luovutuksensaaja maksoi varainsiirtoveron pankkiin ja täytti erillisen pankkisiirron, jonka esitti veroa valvovalle viranomaiselle (ensin käräjäoikeudelle, sittemmin Maanmittauslaitokselle). Verohallinto sai kerran vuodessa tiedot tehdyistä kiinteistönkaupoista Maanmittauslaitokselta, joten oli varsin luontevaa, että oikea veron määrä ja maksu valvottiin heti, eikä pitkälti jälkikäteen.

Sittemmin kauppatiedot Maanmittauslaitokselta Verohallintoon ovat siirtyneet kerran kuukaudessa ja toisaalta Maanmittauslaitos ja Verohallinto ovat

saaneet luovutuksista tiedon jo pitemmän aikaa suoraan kaupanvahvistajilta. Verohallinnon entistä ajantasaisempi tiedonsaanti kiinteistöjen luovutuksista ei ole kuitenkaan vaikuttanut valvontavelvollisuuteen, vaan se on säilynyt Maanmittauslaitoksella, joskin siten, että monissa tapauksissa on kuitenkin ollut tarpeen pyytää lausuntoa Verohallinnolta oikeansuuruisen veron varmistamiseksi.

Tämä konstruktio säilytettiin myös viimeisimmässä varainsiirtoverolain muutoksessa vuonna 2018. Kiinteistönostajille säädettiin varainsiirtoveron ilmoitusvelvollisuus Verohallinnolle. Verohallinnon puolestaan tuli luovuttaa sähköisesti rajapinnan kautta tieto suoritetusta varainsiirtoverosta Maanmittauslaitukseen. Tämä tieto ei kuitenkaan ilmaise sitä, että suoritettu määrä olisi oikea, vaan pelkästään sen, että suoritettu määrä on asiakkaan itsensä

antaman ilmoitusta vastaavasti oikein laskettu ja maksettu, eikä suorituksesta ole käytetty osaakaan jonkin aikaisemman varainsiirtoverovelan suoritukseksi. Valvontavelvollisuus ja lausuntopyyntöjen tarve siis säilyivät edelleen Maanmittauslaitoksella.

Käytäntö on osoittanut, että tiedonsiirto Verohallinnon ja Maanmittauslaitoksen välillä on kangerrellut. Tiedot eivät ole kohdistuneet oikein luovutuksiin, jos Maanmittauslaitoksen hakemuksissa ja varainsiirtoveroilmoituksissa annetut tiedot eivät ole olleet täysin identtiset ja näin lainhuutojen myöntäminen Maanmittauslaitoksessa ruuhkautui aluksi pahoin. Maanmittauslaitos esittääkin harkittavaksi uudelleen kysymystä siitä, onko varainsiirtoveron maksamisen valvontavelvollisuutta aiheutta pysyttää Maanmittauslaitoksella. Nykytilanteesta aiheutuu monimutkaisuutta, paitsi viranomaisten välillä, lisäksi hallinnollisen taakan lisääntymistä asiakkaille, kun annettavaksi on tullut yksi uusi ilmoitus lähes samalla tietosisällöllä kuin lainhuutohakemus. Kehittyneet sähköiset yhteydet mahdollistavat tietojen siirtymisen samanaikaisesti ja lähes reaaliaikaisesti Maanmittauslaitoksen ja Verohallinnon välillä. Tämä mahdollistaa vastedes sen, että kumpikin viranomainen keskittyy niihin tehtäviin, joissa viranomaisella on luontaista osaamista. Verohallinnolla lienee nykyisin monia Maanmittauslaitoksen verovalvontaa parempia keinoja, joilla valvoa ja kerätä varainsiirtovero.

Jo nykyisin olisi olemassa mahdollisuus välittää tehdyistä luovutuksista tarvittavat tiedot varainsiirtoveron valvontaa varten suoraan Verohallinnolle, jotta tämä voisi itse valvoa veron



suorituksen yhtä tehokkaasti kuin nykyisen kirjaamismenettelyn yhteydessä. Verohallinnolla on lisäksi olemassa tehokkaat oikeudelliset keinot periä mahdollinen suorittamaton vero. Tarvetta veron valvomiselle kirjaamisen yhteydessä ei enää ole. Päinvastoin veron valvontavertaisuus nykyisellään saattaa jopa hidastaa kirjaamisasian käsittelyä, koska ostajan on osattava tehdä veroilmoitus ja veron maksaminen täysin oikein, jotta tieto veron suorituksesta etenee rajapinnan kautta Verohallintoon. Erityisesti veroilmoituksen tekeminen on osoittautunut paikoitellen haastavaksi ja hidasteena on myös se, että ilmoitusta ei voi tehdä toisen puolesta. Näin esim. pankki ei voi tehdä veroilmoitusta ostajan puolesta, ja ei kykene varmistumaan siitä, että se todella tulee tehdyksi ja tapahtuu sisällöllisesti oikein.

Sanktiona lainhuudon hakematta jättämisestä on nykyisellään varainsiirtoveron korottuminen. Koska viivästysseuraamuksen suuruus on sidottu varainsiirtoveron määrään, tämä saattaa joissakin tilanteissa johtaa hyvinkin kohtuuttomiin viivästyskorotuksiin. Tämä on ollut esillä julkisuudessaakin. Omistuksen rekisteröinti jää hakematta vain murto-osassa tilanteita, joten lainhuudon hakemisen viivästymiseen ja veron korotukseen liittyvä yhteys tulisi joka tapauksessa purkaa ja viivästysseuraamusten suuruudet arvioida uudelleen. Kohtuullisempaa olisi esimerkiksi periä lainhuudatusmaksu kaksinkertaisena, jos lainhuudon hakeminen on laiminlyöty.

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

Kyllä

#### **Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:**

Maakaaren 9 a luvussa tarkoitettuna sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käyttäminen kiinteistöjen luovutuksissa varmistaisi sen, että autenttinen luovutuskirja olisi aina saatavilla todistusvoimaisena sähköisenä asiakirjana kirjaamisviranomaisen sähköisessä arkistossa. Ajan oloon tämä voisi vähentää kuulutuslainhuutojen tarvetta tavanomaisissa luovutustoimissa. Tätä tavoitetta tukee lisäksi se, että sanotussa järjestelmässä syntyneeseen luovutukseen liittyvä lainhuuto tulee aina automaattisesti vireille välittömästi ja näin saannot tulevat tehokkaasti huudatettua pian tapahtumisensa jälkeen.

Järjestelmän ulkopuolella mahdollisesti tehtyihin sähköisiin luovutuksiin ei saisi liittyä sähköisen allekirjoituksen pätevyteen ja pitkäaikaiseen todistettavuuteen liittyviä ongelmia. Nykyisin on yleisesti tiedossa, että monien sähköisten allekirjoituspalvelujen ja sähköisen allekirjoituksen menetelmien pitkäaikainen todistettavuus heikkenee ajan myötä. Tästä ei saisi syntyä kokonaan uuden tyyppistä tarvetta kuulutuslainhuutoa koskevan menettelyn soveltamiselle.

Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kirjaamiskäytännössä on havaittu, että tyyppilliset kuulutuslainhuuto-otapaukset ovat sellaisia, joissa asiat ovat olleet hyvin pitkään, jo sukupolvien ajan selvittämättä ja viralliset saantokirjat ehkä tekemättä tai kadonneita. Asianosaisilla ei kuitenkaan yleensä ole suurta epäselvyyttä siitä, kuka heidän mielestään kiinteistön omistaa. Kiinteistöt ovat näissä yleensä varsin vähäarvoisia. Olennaista kuulutuslainhuutojen tapauksessa olisikin pystyä riittävällä todennäköisyydellä varmistumaan omistusoikeudesta. Säännöksen ja sen tulkinnan tulisi

mahdollistaa, että lainhuudon saamiseksi hankittava selvitys on tarkoituksenmukaisessa suhteessa lainhuudolla saatavaan hyötyyn nähden. Selvittämiskynnys ei näin ollen saa nousta liian korkeaksi.

**8. KYSYMYS (arviomuistion 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):**

Automaattisesti tuotetut lepäämäänjättämiskäytännöt olisi oltava selkeästi automatisoitua päätöksentekoa koskevan yleislainsäädännön soveltamisalueella siinä missä myös kokonaisuudessaan automatisoidusti tehdyt ratkaisut. Näin siitä huolimatta, että virkamies tekisi lepäämään jätettyä asiaa koskevan lopullisen ratkaisun myöhemmin, jos hän ei kuitenkaan puutu siihen osaan ratkaisua, joka on tutkittu automatisoidusti lepäämäänjättämiskäytännössä. Tältä osin olisi seurattava automatisoitua päätöksentekoa koskevan yleislainsäädännön valmistelua ja ehkä tarvittaessa varautua ottamaan erityissäännöksiä asiasta maakaaren.

**9. KYSYMYS (arviomuistion 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):**

Perustettavan yhtiön lukuun tapahtuneiden luovutuksista olisi selvitettävä, olisiko mahdollista yhdenmukaistaa menettelyjä tietyiltä osin eri yhtiömuotoihin liittyen. Maakaaren 2 luvun 4 §, jossa säädetään 2 vuoden enimmäismääräajasta yhtiön perustamiselle ja vastuun siirtämiselle kaupasta sanotulle perustetulle yhtiölle, koskee säännöksessä nimenomaisesti vain osakeyhtiöitä. Jos vastuu ei ole siirtynyt 2 vuodessa, ostajana pidetään yhtiön lukuun kaupan tehnyttä ja lainhuuto myönnetään tälle tietyn menettelyn mukaisesti. Maanmittauslaitos katsoo, että olisi perusteltua selvittää, voisiko maakaaren 2 luvun 4 §:ää muuttaa niin, että sen soveltamispiiriin selkeästi kuuluvat myös ne tilanteet, joissa kauppa on tehty muun perustettavan yhtiön kuin osakeyhtiön lukuun.

## Kiinteistöpannioikeus

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

Kyllä

**Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:**

Terminologia selkeytys ja yksinkertaistus on paikallaan, kun se on mahdollista. Suomen kiinteistökiinnitysjärjestelmässä keskeisenä piirteenä on kaksivaiheisuus: kiinnityksen vahvistaminen ja toisaalta vakuusinstrumentin traditio (tämä voi tapahtua joskus myös samalla kun kiinnitys vahvistetaan, mutta myös silloin ovat mukana sanotut kaksi vaihetta). Käytössä on siis kiinnitykseen

liittyvä mutta vahvistettuun kiinnitykseen nähden myöhemmin erikseen liikuteltava ”panttikirja”, joka on tosin sähköinen ja vain rekisterimerkinnöistä koostuva, mutta kuitenkin edelleen tällainen erillinen ”vakuusinstrumentti”. Tämä mahdollistaa sen, että samaa kiinnitystä voidaan saman etusijan turvaamana käyttää yhä uusien velkojen vakuutena, eli velka ja velkoja voivat vaihtua, mutta kiinnitys ja etusija pysyvät samoina.

Mainitun kaltaisen järjestelmän mahdollistaa siis kiinnitykseen liittyvä, mutta siitä erillisenä siirrettävä ”instrumentti” – sähköinen panttikirja. Ei ole nähtävissä, mitä lisäarvoa toisi se, että siirrettävän vakuusinstrumentin, sähköisen panttikirjan, nimeä pyrittäisiin jotenkin vaihtamaan. Vaihtoeitoja nimitykselle voidaan kyllä saada haluttaessa. Nimitys voisi olla esim. kiinnitys ja siihen liittyvä ”pantinhaltijakirjaus”, jota sitten pystyttäisiin muuttamaan uudella kirjauksella – tai vastaavasti kiinnitys ja kiinnitykseen liittyvä panttauskirjaus, jota niin ikään voitaisiin sitten saman kiinnityksen puitteissa muuttaa. Sähköisen panttikirjan nimitys ja tämä eräänlainen abstraktio on kuitenkin ollut käytössä jo kohta kymmenen vuotta eikä siitä ilmeisesti ole aiheutunut suurempaa sekaannusta tai muuta ongelmaa. Kiinteistöjen vaihdannassa ja vakuuskäytännöissä on lähtökohtaisesti hyvä pitäytyä sekä vakiintuneisiin että toimiviin rakenteisiin ja nimityksiin, jos niistä ei ole aiheutunut de facto selkeitä haitallisia vaikutuksia oikeusvarmuudelle ja oikeussuhteiden selkeydelle.

Arviomuistiosta on luettavissa, että tähän lähtökohtaan ei ole tarkoitus puuttua (s. 52).

Kiinnitysvaltuutuksen sisältö on säännelty tarkoin maakaassa ja tämä tuo omat haasteensa sähköisten valtuutusten käytölle erityisesti viranomaisille veloitettujen Suomi.fi-palvelujen käyttöönoton kannalta. Nykymuotoinen sääntely on pakottanut kirjaamisviranomaisen rakentamaan ja ylläpitämään omat valtuutusvälineet kiinnitysten osalta.

#### **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 kehittämällä ja hinnoittelulla):**

Palvelujen hinnoittelu ja mm. automatisoinnin kautta saatava nopeampi käsittely ovat hyviä keinoja ohjata asiakkaita käyttämään yksinkertaisia kiinnitysmuotoja. Rahoitusjärjestelmän toimivuus ja taloudellisen kilpailukyvyen varmistaminen lisäksi tällä tavalla ovat kuitenkin hyviä perusteita sille, että myös mahdollisesti monimutkaisemmat kiinnitysvariaatiot, jotka ovat jo nykyisin käytössä, säilytetään.

Arviomuistiossa todetaan lisäksi (s. 52): ”Toisaalta ei ole estettä sille, että kiinnitystä hakiessaan kiinteistön omistaja antaisi samalla erillisen suostumuksen sille, että kiinnitystä voidaan muuttaa tai se voidaan poistaa ilman tämän myötävaikutusta.” Tällaisesta mahdollisuudesta olisi ilmeisesti säädettävä erikseen samoin kuin ilmoituksen peruutettavuudesta. Sanottu muutos vaatisi lisäksi järjestelmäkehitystä, koska tarkoitettu omistajan tulevaisuuteen suuntautuva suostumus täytyisi

voida antaa järjestelmässä rakenteisena ja se olisi lisäksi tallennettava järjestelmään siten, että kirjaamisviranomaisen pystyisi sen aina tarvittaessa toteamaan.

Taustalla monille monimutkaisille kiinnitysjärjestelyille ja vaikealukuisille rasiustodistuksille on, että kiinnitysrekisterissämme on vielä paljon markka-aikana vahvistettuja pieniä kiinnityksiä, jotka sittemmin on vaihdettu euromääräisiksi. Pelkästään näiden rahamääräisesti hyvin pienten kiinnitysten yhdistäminen suuremmiksi kokonaisuuksiksi selkiyttäisi rekisteriä monessa tapauksessa merkittävästi. Menettelyjen yksinkertaistaminen ei ole itseisarvo, vaan se, että käytössä olevat palvelut ovat sujuvia ja kustannustehokkaita ja sitä kautta myös houkuttelevia. Hinnoittelu ei valitettavasti ole kirjaamisasioissa riittävä toiminnan ohjauksellinen kannustin. Asiointi ei ole ensinnäkään säännöllistä vaan hyvin harvoin tapahtuvaa. Toiseksi kiinnitysjärjestelyissä on aina mukana pankki, joka velottaa asiakasta omalla hinnastollaan mukaisesti eikä kirjaamisviranomaisen maksujen suuruudella vaikuta olevan vaikutusta pankin velkomiin asiakasmaksuihin.

## Erityisen oikeuden kirjaaminen

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

Kyllä

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

Selventämistarvetta voisi liittyä ainakin maakaaren 14 luvun 15 §:ään, jossa ei säädetä siitä mahdollisuudesta, että erityisen oikeuden kirjausta voisi hakea poistettavaksi myös kiinteistön omistaja. Kirjaamiskäytännössä tämä on kylläkin hyväksytty, mutta säännös olisi perusteltua saattaa tältä osin käytännön mukaiseksi. On tilanteita, joissa erityisen oikeuden voimassaolo päättyy kesken sopimuskauden esimerkiksi irtisanomisen tai purkamisen johdosta, eikä oikeudenhaltija halua osaltaan hakea oikeuden poistamista. Tällöin kiinteistön omistajalla on erityinen intressi, asianmukaisen selvityksen nojalla, hakea oikeus poistettavaksi rekisteristä. Usein kysymys saattaa olla myös oikeudenhaltijasta, jota on vaikea tavoittaa esimerkiksi kuulemista varten. Tältä osin voisi olla tarpeen pohtia, ovatko tiedoksiantomenettelyä koskevat säännökset ajan tasalla tällaisia, erityisesti kirjaamismenettelyssä aktualisoituvia tilanteita ajatellen.

Maanvuokraoikeudesta ja muusta sitä vastaavan käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuudesta on syntynyt epäselvyyttä siitä, voidaanko oikeuteen vahvistaa käyttöoikeuskiinnityksiä, jos oikeus koskee pelkästään vesialuetta. Maakaaren 14 luvun 2 §:n sanamuoto on, että näin ei voitaisi menetellä. Säännöksessä kirjaamisvelvollisuuden alaisia erityisiä oikeuksia ovat maanvuokraoikeudet ja muut "toisen maahan" kohdistuvat, tietyt reunaehdot täyttävät käyttöoikeudet. Käyttöoikeuskiinnityksen kohteena voivat puolestaan olla vain sellaiset käyttöoikeudet, jotka ovat maakaaren 14 luvun 2 §:ssä kirjaamisvelvollisuuden alaisia. Käyttöoikeuskiinnitystä koskeva maakaaren 19 luvun 1 § ja kirjaamisvelvollisuuden alaisia käyttöoikeuksia koskeva säännös vastaavat soveltamisalaltaan toisiaan. Mainittu sanamuodon mukainen tulkinta siis poistaisi kiinnitysmahdollisuuden sellaisten käyttöoikeuksien osalta, jotka koskevat pelkästään vesialuetta.

Asia on tullut esiin tuulivoimapuistojen rakentamisen yhteydessä, kun puisto perustetaan pelkästään maanvuokrasopimuksen nojalla hallitulle vesialueelle. Tosin tuulivoimarakenteet on merelläkin ankkuroitava meren pohjaan, jolloin vesialueen vuokra kytkeytyy myös samalla kohdalla olevaan meren pohjaan. Vastaava ongelma voisi tulla kysymykseen myös vesialueiden päälle rakennettujen talojen osalta silloin, kun vesialue on tätä tarkoitusta varten annettu käyttöön maanvuokraoikeudella. Maanmittauslaitos katsoo, että olisi harkittava, pitäisikö sanottu tulkintaongelma poistaa maakaaren 14 luvun 2 §:n ja 19 luvun 1 §:n sanamuotoja selkeyttämällä.

Maakaaren 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetään mahdollisuudesta kirjata rakennus, joka on kuulunut aikaisemmin ainesosana maapohjaan, kiinteistöön kirjattuun käyttöoikeuteen kuuluvaksi. Tämä mahdollisuus koskee nykyisin vain elinkeinotoiminnassa käytettäviä rakennuksia. Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, pitäisikö säännöksen soveltamisalaa laajentaa siten, että se voisi koskea myös muita kuin elinkeinotoiminnassa käytettäviä rakennuksia. Tämä saattaisi olla yksi keino lieventää niitä haittoja, jotka liittyvät puolison yhteisesti omistamien rakennusten tai pelkästään toisen puolison omistaman rakennuksen sijaitsemiseen yksin toisen puolison omistamalla kiinteistöllä. Näissä tilanteissa voitaisiin joskus käyttää vuokraoikeuskonstruktiota ja mainittua kirjausta korjaamaan tilanne.

Toisaalta edelliselle kohdalle vastakkaisena kehityssuuntana voisi olla tarpeen miettiä, mitä Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2005:13 merkitsee kiinteistön käyttöä ja erityisiä oikeuksia koskevan kirjaamisjärjestelmän selkeydelle. Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, olisiko tarpeen muuttaa lakia niin, että mainittu KKO:n omaksuma tulkinta, jossa kiinteistö voidaan vuokrata myös kokonaan tai osittain itselle, ei olisi enää mahdollista.

Eryisten oikeuksien kirjaamisessa on tiettyjä tulkintaongelmia syntynyt myös siitä, mitä tarkoitetaan maakaaren 14 luvun 1 §:n 2 momentissa sillä, että erityinen oikeus on voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi. Tällöinhän erityistä oikeutta ei saa kirjata. Esimerkiksi vuokra-alueita varten on saatettu joutua perustamaan erityisenä oikeutena kulkuyhteys tai putkien, kaapelien tms. sijoittamisoikeus kiinteistölle siten, että kulkutie tai sijoittamisoikeus eivät sijaitse vuokra-alueella vaan muualla kysymyksessä olevalla kiinteistöllä tai jopa eri kiinteistöllä. Kysymys on tavallaan erillisestä erityisestä oikeudesta, jota kuitenkin pyydetään kirjattavaksi samassa yhteydessä kuin varsinaista vuokra-alueita koskevaa maanvuokraoikeutta. Toisaalta nämä erilliset erityiset oikeudet on perustettu ainakin tosiasiallisesti tietyn alueen hyväksi eikä itsenäisesti sopimuksessa mainitulle oikeudenhaltijalle, vaikka sopimuksessa ne onkin perustettu ”henkilölle” eikä kiinteistölle. Tällöin nousee esiin sanottu tulkintaongelma siitä, estetäänkö MK 14:1.2:n sanamuodolla tällaiset kirjaukset. Kysymys voi yleisemminkin liittyä sopimusrasitteiden tyyppisiin tapauksiin, joissa esim. jätevesikaivon tai -putken sijoittamista koskeva oikeus perustetaan haja-asutusalueella naapurin käyttöön ja hyväksi sopimuksella eikä kiinteistötoimituksessa. Tosiasiassa oikeus perustetaan palvelemaan kiinteistöä, vaikka se perustettaisiinkin tyypillisellä, erityistä oikeutta muistuttavalla sopimuksella siinä mainitulle oikeudenhaltijalle. Maanmittauslaitos esittää selvitettäväksi, minkälaisissa tapauksissa MK 14:1.2:n sanamuodon on tarkoitus estää erityisen oikeuden kirjaus ja minkälaisissa ei ja olisiko säännöksen sanamuotoa lisäksi aihetta täsmentää.

Kuten arviomuistiossa todetaan (s. 54 – 55), maakaareissa ei ole säädetty tarkemmin menettelystä hankittaessa maanvuokraoikeus perustettavan yhtiön lukuun. Tämä koskee sekä sitä tilannetta, että jo vuokraoikeutta perustettaessa vuokraus tapahtuu perustettavan yhtiön lukuun, että sitä tilannetta, jossa vuokraoikeuden siirto on tapahtunut perustettavan yhtiön lukuun. On perusteltua selvittää, voisiko sääntelyä tarkentaa tältä osin. Tällöin olisi tarpeen myös pohtia, olisiko maakaaren 2 luvun 4 §:ää vastaava sääntely perusteltua ulottaa myös ainakin niihin tilanteisiin, joissa kirjaamisvelvollisuuden alainen maanvuokraoikeus on perustettu tai siirretty perustettavan yhtiön lukuun.

Muutoinkin sekä vuokraoikeuden ehdollinen perustaminen että vuokraoikeuden ehdolliset siirrot ovat jääneet maakaareissa pitkälti sääntelemättä, mistä on aiheutunut tiettyjä tulkintaongelmia käytännössä. Kirjaamismenettelyssä näihin tulkintakysymyksiin on muodostunut käytännön tarpeista johtuen tulkintakäytäntöä, mutta tarvetta sääntelyn selkeyttämiselle voisi silti olla.

Esimerkiksi vuokraoikeuden ehdollisiin siirtoihin ei nykyisessä sääntelyssä voida soveltaa maakaaren 2 luvun 2 §:ää. Kysymys on luovutukseen sisältyvistä lykkäävistä tai purkavista ehdoista, niiden voimassaoloajasta, menettelystä, jonka mukaan ehtoon on vedottava nostamalla kanne säädettyssä määräajassa ja seurauksesta, jos kannetta ei ole nostettu kanneajassa. Kysymys on merkittävästä sääntelystä ehdollisiin kiinteistökauppoihin liittyen. Ehdollisiin vuokraoikeuden siirtoihin tätä ei kuitenkaan sovelleta, vaikka merkitykseltään pitkä maanvuokraoikeus vuokra-alueella sijaitsevine rakennuksineen pitkälti vastaa maanomistusoikeutta. Näin ollen tällaisten kohteiden luovutukset myös pitkälti vastaavat kiinteistön omistusoikeuden luovutusta. Olisi perusteltua selvittää, voisiko maakaaren 2 luvun 2 §:n sääntely olla laajennettavissa myös kirjaamisvelvollisuuden alaisten vuokraoikeuksien ehdolliseen siirtoon. Tällöin lisäksi maakaaren 12 luvun 2 §:n 2 momenttiin sisältyvää erityistyyppistä lepäämäänjättämismenettelyä vastaava sääntely voisi olla perusteltua sisällyttää erityisten oikeuksien lepäämään jättämistä koskevaan maakaaren 14 luvun 11 §:ään.

Tämä viimeksi esiin tuotu säädös voisi muutenkin vaatia kokonaistarkastelua. Siitä nimittäin puuttuvat nykyisin kokonaisuudessa nuo jo edellä tarkoitetut perustettavan yhtiön lukuun tapahtuneet vuokraoikeuksien perustamiset tai siirrot. Perustettavan yhtiön lukuun tapahtuneita toimia ei lainkaan mainita erityisten oikeuksien lepäämään jättämisen perusteina. Tästä huolimatta kirjaamiskäytännössä on tosiasiallisesti jouduttu jättämään näissä tilanteissa hakemukset lepäämään, mutta tilanne ei ole tyydyttävä tältä osin. Mitä tulee vielä lepäämään jättämiseen perustettavalle yhtiölle perustetun tai siirretyn vuokraoikeuden osalta, on huomattava, että toisin kuin kiinteistöillä, lepäämäänjättämisaika voi olla periaatteessa miten pitkä tahansa. Maakaaren 2 luvun 4 §:n määräaika eli sitä, että vastuun tulee siirtyä kahdessa vuodessa perustetulle yhtiölle, ei sovelleta silloin, kun maanvuokraoikeus on perustettu tai siirretty perustettavan yhtiön lukuun. Siten ei ole liioin ollut käytössä maakaaren 12 luvun 2 §:n 2 momenttiin sisältyvää erityistyyppistä lepäämäänjättämismenettelyä näitä tilanteita varten niin, että määräajan kuluttua umpeen on tietyin edellytyksin mahdollista kirjata kohde ennako-ostajan nimiin enempiä selvityksiä odottamatta. Vastaavan sääntelyn mahdollisuutta maanvuokraoikeuksien osalta olisi selvitettävä.

Maakaaren 14 luvun 11 §:stä on muutoinkin jäänyt kokonaan pois sääntely siltä osin, kun kysymys on erityisen oikeuden siirron lepäämään jättämisestä. Säännös koskee sanamuodoltaan vain erityisen oikeuden perustamisen jälkeistä lepäämään jättämistä. Sama pätee osittain myös maakaaren 14 luvun 12 §:ään, jossa säännellään erityistä oikeutta koskevan kirjaamishakemuksen hylkäämisperusteista. Tarvetta sääntelyn selkeyttämiselle voisi olla syytä pohtia, vaikkakin maakaaren 14 luvun 13 §:ssä määrätään, että erityisen oikeuden muuttamisen, siirron ja lakkaamisen kirjaamiseen sovelletaan soveltuvin osin sitä, mitä erityisen oikeuden kirjaamisesta on säädetty.

Yhtenä erityiskysymyksenä maakaaren sääntelyä kehitettäessä on, tulisiko alivuokraoikeuden kiinnityskelpoisuuteen suhtautua toisin kuin ennen. Kirjaamisvelvollisuuden alaisen maanvuokraoikeuden haltija voi perustaa alivuokraoikeuden, jos näin on vuokrasopimuksessa sovittu tai jos vuokranantaja muutoin suostuu siihen. Alivuokraoikeus voidaan tällöin kirjata uutena erityisenä oikeutena ja kirjauksen kohteena on päävuokraoikeus. Nykyinen vakiintunut, tosin aika ajoin kiistelty, tulkinta on, että alivuokraoikeuteen ei voida vahvistaa käyttöoikeuskiinnityksiä. Eli alivuokraoikeutta ei voida pitää maakaaren 14 luvun 2 §:ssä tarkoitettuna kirjaamisvelvollisuuden alaisena vuokraoikeutena eikä maakaaren 19 luvun 1 §:ssä tarkoitettuna kiinnityksen kohteena, vaikka se olisikin määräaikainen, siirtokelpoinen ja rakentamiskelpoinen. Samalla tämä tarkoittaa, että alivuokraoikeuteen ei liioin voida vahvistaa muita erityisen oikeuden kirjauksia, kuten maakaaren 14 luvun 4 ja 5 §:ssä tarkoitettuja ns. elinkeinokirjauksia. Maakaaren sääntelyä pohdittaessa olisi perusteltua pohtia myös kysymystä alivuokraoikeuden kohtelusta kirjaamisjärjestelmän näkökulmasta ja sitä, voitaisiinko sen käyttöä vaihdannassa ja vakuustoiminnassa kehittää sallimalla siihen kohdistuvat kiinnitykset ja ainakin tietyt erityisen oikeuden kirjaukset ja jos voidaan, minkälaisin edellytyksin.

Maanvuokrasopimusten kirjaamiseen alueellisena yksikkönä olisi liitettävä sopimuksen ulottuvuuden merkitseminen kiinteistötietojärjestelmään (KTJ).

Sähköisen maanvuokrasopimuksen laatimiseen tulisi liittää riittävän eksakti sähköinen karttamateriaali, jolle sopijaosapuolet merkitsevät vuokratun alueen rajat. Tarvittaessa riita vuokra-alueen ulottuvuudesta voitaisiin ratkaista kaikkia sitovasti kiinteistönmääritystoimituksessa, mikä edellyttäisi myös KML:n muuttamista.

Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen ja huoneistojen kirjaamisen operatiiviselta sektorilta on lisäksi tuotu esiin seuraavaa.

Vuokraoikeuden perustamiseen ja erityisesti jo kirjatun oikeuden siirtämiseen liittyvä ehdollisuus lepäämään jättämisperusteena olisi selvennettävä. Näiltä osin ei liioin sovelleta viiden vuoden maksimiaikaa, mikä voi johtaa kohtuuttomiin lepäämään jättämisaikoihin, minkä tarkoituksenmukaisuutta olisi myös arvioitava tähänastista tarkemmin. Nyt on kirjattu lepäämään jätettynä sopimuksia, jotka sopimuksen ehtojen seurauksena tulevat voimaan esim. jonkun toisen henkilön kuoltua. De facto tämä tarkoittaa, että hakemus saattaa olla lepäämässä jopa vuosikymmeniä. Vuokraoikeuden hankkimista perustettavan yhtiön lukuun koskevat säännökset olisi yhdenmukaistettava kiinteistön hankkimista koskevien säännösten kanssa. Nykyisin vuokraoikeuden hankkimiseen ei sovelleta samaa ennako-ostajaolettamaa eikä vastuun siirtymiselle ole samaa

kahden vuoden määräaika kuin kiinteistönluovutuksissa. Tosiasiallisesti siten kirjausta ei voida automaattisesti tehdä ennako-ostajalle määräajan kuluttua, vaan näissä tilanteissa hakemukset joudutaan jättämään tutkimatta.

### **13. KYSYMYS (arviomuistion 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 nostetaan esiin kysymys, olisiko hallinnanjakosopimuksista säädettävä tarkemmin myös niiden sisällön osalta. Nykyisin nimittäin hallinnanjakosopimuksia koskee ainoastaan maakaaren 14 luvun 3 §, jossa säädetään siitä, että kiinteistön omistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta voidaan kirjata. Säännöstä on pidetty ns. ”puhtaana kirjaamissäännöksenä” eli osapuolten väliset oikeudet ja velvollisuudet ovat jääneet sääntelemättä. Arviomuistiossa kysytään, pitäisikö säätää tarkemmin mm. hallinnanjakosopimuksen perustamisesta, sisällöstä, voimassaolosta, irtisanomisesta ja purkamisesta. Tähän voidaan KTJ:n ylläpidon näkökulmasta lisätä myös mahdollisuus kartalla määrätä hallinta-alueiden ulottuvuudesta, joka vietäisiin maanvuokraoikeuden tavoin alueellisena yksikkönä KTJ:ään.

Hallinnanjakosopimuksista on tullut erittäin merkittäviä oikeudellisia instrumentteja yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen käytön kannalta. Erityisen merkittäviä hallinnanjakosopimukset ovat tällaisten kiinteistöjen ja niiden määräosien vakuuskäytön suhteen. Nykyinen tilanne, jossa hallinnanjakosopimusten sisältö on kokonaan sääntelemätön, on epäsuhtainen suhteessa sopimuksen oikeudelliseen merkitykseen. Käytännössä nimittäin

hallinnanjakosopimuksissa on kysymys lähes samasta asiasta kuin yhteisomistussuhteen purkusopimuksissa, nyt vain sillä erotuksella, että yhteisomistussuhde säilytetään ikään kuin taustalla. Muutoin yhteisomistajat tavoittelevat lähes yksinomistusta muistuttavaa tilannetta omilla hallinta-alueillaan. Tavoite on järjestää hallinta käytännössä pysyvästi sopimuksessa osoitetulla tavalla. Tätä vaikutusta korostaa hallinnanjaon merkitys suhteessa kolmansiin, erityisesti suhteessa pantinhaltijoihin. Lisäksi syynä hallinnanjakosopimuksen tekemiseen voi erityisesti kaupunkialueella, yksityiskohtaisen kaavoituksen piirissä, olla se, että tontin jakaminen yhteisomistajien välillä ei ole reaalisesti tai kaupunkikaavoittajasta aiheutuvasta syystä mahdollista. Tämän vuoksi osapuolet ovat joutuneet turvautumaan pelkästään hallinnan eikä omistuksen jakoon, vaikka muutoin he olisivat purkaneet koko yhteisomistussuhteen ja ovat sitä tavallaan hallinnanjaolla myös tavoitelleet.

Merkitykseensä nähden hallinnanjakosopimusten oikeusperustaa voidaan siis pitää turhan ohuena. Sopimuksen sisältö ja ennen kaikkea sen oikeusvaikutukset perustuvat nyt eräisiin korkeimman oikeuden melko vanhoihin ratkaisuihin. Tämän lisäksi hallinnanjakosopimusten sisältöä, oikeusvaikutuksia ja kirjaamiskelpoisuutta määrittävät nyt erityisesti kirjaamiskäytäntö ja oikeuskirjallisuuden kannanotot.



Kuten edellä todettiin, hallinnanjakosopimuksista on nykyisin säädetty vain kirjaamiskelpoisuutta koskevassa, suppeassa maakaaren 14 luvun 3 §:ssä. Säännöstä koskevat esityömaininnat ovat niin ikään varsin suppeat (HE 120/1994 vp s. 96). Lisäksi hallinnanjakosopimus ja sen kirjaamiskelpoisuus ovat tulleet vuoden 1995 maakaaren valmistelussa pohdintoihin ilmeisesti vasta varsin myöhäisessä vaiheessa. Maakaaritoimikunnan mietinnössä vuodelta 1989 niitä ei vielä lainkaan mainittu (Maakaaritoimikunnan mietintö, KM 1989:53). Kysymys on nimittäin monessa mielessä muista erityisistä oikeuksista poikkeavasta kirjaamiskelpoisesta oikeudesta. Kysymys on mm. oikeudesta, joka on tosiasiallisesti tarkoitettu varsin pysyväksi, vaikka maakaaren 14 luvun lähtökohtana on, että pysyviä oikeuksia ei saa kirjata.

Hallinnanjakosopimusten mahdollisesti nykyistä tarkempi sääntely voidaan jakaa kahteen osaan. Toisaalta (1) kysymys olisi itse sopimusta, sen sisältöä, osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia sekä sopimuksen oikeusvaikutuksia koskevasta sääntelystä. Toisaalta (2) taas kysymys olisi sopimuksen kirjaamiseen ja mm. kirjauksen poistamiseen liittyvästä tarkemmasta sääntelystä.

Ensimmäinen kysymys hallinnanjakosopimuksen sisältöä koskevassa tarkemmassa sääntelyssä (1) olisi, tulisiko hallinnanjakosopimuksesta säätää kokonaan erillinen laki vai voisivatko sitä koskevat sisällölliset säännökset olla esimerkiksi maakaareissa. Maakaareissa nimittäin ei ole erityisiä oikeuksia koskevia aineellisoikeudellisia säännöksiä. Tämä on ymmärrettävää, jos ajatellaan esimerkiksi maanvuokralakia sekä asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrauksesta annettuja erillisiä lakeja ja niiden laajuutta. Toisaalta hallinnanjakosopimusten lisäksi Suomessa on suuri joukko muitakin lailla sääntelemättömiä erityisiä oikeuksia. Näiden osalta ei lainkaan ole olemassa sääntelyä esimerkiksi sopimusten muodosta, osapuolten keskeisistä oikeuksista ja velvollisuuksista, oikeuden siirtokelpoisuudesta tai oikeuden kestosta, irtisanomisesta tai purkamisesta. On huomattava, että pääosin myös tällaiset oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia. Siten niitä koskevia sopimuksia tulee jatkuvasti arvioitavaksi kirjaamismenettelyssä.

Maakaarta valmisteltaessa oli alun perin ajatuksena, että siihen olisi sisällytetty omat säännöksensä ainakin tietyistä siihen asti lailla sääntelemättömistä erityisistä oikeuksista. Siten myös niitä koskevat keskeiset aineellisoikeudelliset säännökset olisivat tulleet osaksi maakaarta (toimikunnan ehdotuksessa maakaaren 5 ja 6 luvut). Sääntely olisi koskenut oikeutta käyttää kiinteistöä tai sen aluetta, metsänhakkuuoikeutta, oikeutta ottaa kiinteistöltä aineksia tai tuotteita sekä eläkeoikeutta. Maanvuokra, huoneenvuokra, kaivoskivennäisten otto-oikeus sekä rasiteoikeuksia vastaavat oikeudet eivät olisi kuuluneet tuon sääntelyn piiriin. Mukana olevien oikeuksien sääntely olisi koskenut mm. sopimuksen muotoa, voimassaoloaikaa, oikeudenhaltijan oikeutta perustaa uusia oikeuksia toiselle, oikeuden siirtämistä ja periytymistä, siirtoa koskevaa menettelyä, kiinteistön omistajan kunnossapitovelvollisuutta, oikeudenhaltijan huolenpitovelvollisuutta, oikeutta kiinteistön tuottoon, purkuperusteita, purkumenettelyä ja irtisanomisperusteita ja irtisanomismenettelyä (ks. maakaaritoimikunnan mietintö KM 1989:53 s. 141–151 ja 322–328). Myöhemmässä valmistelussa nämä ehdotukset jätettiin pois eikä niitä enää sisällytetty varsinaiseen maakaarta koskeneeseen hallituksen esitykseen. Ja kuten edellä todettiin, hallinnanjakosopimukset eivät olleet mukana sanotuissa alustavissakaan ehdotuksissa.

Kun maakaarta nyt on tarkoitus kehittää, voisi olla hyvä ottaa uudelleen pohdittavaksi, olisiko nyt ainakin tietyistä lailla sääntelemättömistä erityisistä

oikeuksista otettava perussäännökset lainsäädännön piiriin. Tähän sääntelyyn voitaisiin sisällyttää myös hallinnanjakosopimuksia koskevat keskeiset seikat. Sääntelyn ei kuitenkaan välttämättä tarvitsisi olla maakaarella, vaan kysymys voisi olla erillisestäkin lainsäädännöstä.

Hallinnanjakosopimusten luonteen vuoksi niistä olisi kuitenkin ilmeisesti oltava mukana myös tiettyjä erityissäännöksiä. Sääntely voisi olla ainakin tietyiltä osin tahdonvaltaista eli säännökset soveltuisivat, mikäli osapuolet eivät ole toisin sopineet.

Sääntely voisi tukea kirjaamismenettelyä, sillä usein tällaisissa sopimuksissa lisäksi jätetään sopimatta varsin keskeisistä ehdoista. Esimerkiksi kiinteistön tietäntyyppistä käyttöä koskevissa sopimuksissa jätetään usein sopimatta siitä, onko oikeus siirtokelpoinen tai periytymiskelpoinen. Myös on huomattava, että tietyin edellytyksin tällainen lailla sääntelemätön käyttöoikeus voi olla jopa kiinnitys- ja vakuuskelpoinen (esimerkiksi läheiselle perustettu, siirto- ja rakentamiskelpoinen mutta vastikkeeton kiinteistön käyttöoikeus). Tällaisten oikeuksien selkeyttä, oikeusvarmuutta ja kirjaamismenettelyä tukisi, jos laissa olisi ainakin tietyistä keskeisistä ehdoista säännökset siltä varalta, että muuta ei ole sovittu.

Lisäksi olisi syytä säätää hallinnanjakosopimusta koskevan sääntelyn soveltamisalasta, mikä de facto tarkoittaisi siitä säätämistä, mitkä ovat hallinnanjakosopimuksen olennaiset ainesosat. Näin määritettäisiin myös välillisesti, mitkä ovat kirjaamiskelpoisen hallinnanjakosopimuksen perustekijät

eli minkälaista sopimustyyppiä kirjaamiskelpoisuus koskee. Kirjaamiskäytännössä on esiintynyt erilaisia variaatioita hallinnanjakosopimuksen nimellä, joilta osin kuitenkin on jo ylitetty sopimustyyppin rajat tai ainakin lähennytty niitä.

Keskeistä olisi säätää tarkemmin hallinnanjakosopimuksen oikeusvaikutuksista erityisesti yhteisomistussuhteen purkamisen kannalta. Ensiksi Maanmittauslaitos katsoo, että olisi selvitettävä, voidaanko, ja jos voidaan, millä edellytyksillä, yhteisomistus purkaa hallinnanjakosopimuksen voimassaoloaikana osuus jakamalla erottaen, jos halkomisen edellytykset sinänsä ovat olemassa. Tältä osin hallinnanjakosopimus saa erityistä merkitystä myös kiinteistönmuodostamisoikeuden kannalta, nimittäin halkomisen edellytyksiä arvioitaessa. Ainakin jossain määrin vakiintunut käsitys on ollut, että hallinnanjakosopimus ei estä osuuden erottamista jakamalla, jos halkominen vain muutoin on mahdollista. Asia ei ole kuitenkaan ollut aivan varma ja tätä

käsitystä on ainakin jossain määrin horjuttanut korkeimman oikeuden ratkaisu Westendissä, Espoossa vuodelta 2010 (KKO 2010:35). Siinä käytetty argumentointi viittaa siihen, että hallinnanjakosopimus olisi estänyt halkomisen, jos se olisi ollut voimassa. Tuossa tapauksessa kuitenkin katsottiin, että hallinnanjakosopimuksen voimassa olo oli päättynyt olosuhteiden olennaisen muuttumisen vuoksi, minkä vuoksi etenkään hallinnanjakosopimus ei estänyt halkomista. Lopulta keskeisin kysymys viitatussa tapauksessa oli kuitenkin se, voitiinko halkomisessa jakaa myös rakennus muun kiinteistön ohella. Joka tapauksessa näyttäisi vallitsevan ainakin jonkin verran

epäselvyyttä siitä, mikä on hallinnanjakosopimuksen vaikutus oikeuteen saada osuutensa jakamalla erotetuksi kiinteistöstä, jos jakaminen olisi reaalisesti mahdollista.

Toinen kysymys liittyy siihen, voidaanko hallinnanjakosopimuksen voimassa ollessa vaatia koko kiinteistön myyntiä yhteisomistussuhteen purkamiseksi yhteisomistustilain 9 §:n 2 momenttia soveltaen. Tältä osin oikeustila on tosin melko selvä asiaa koskevien korkeimman oikeuden prejudikaattien vuoksi (KKO 1970 II 17, KKO 1992:82 ja 1994:142). Ratkaisuissa hallinnanjakosopimus estää kysymyksessä olevan kaltaisen yhteisomistussuhteen purkamisen, mikäli joku yhteisomistaja sitä vastustaa. Edellä on kuitenkin viitattu hallinnanjakosopimuksen merkitykseen oikeudellisena instrumenttina kiinteistön käyttöä suunniteltaessa ja sen hallintaa jaettaessa. Merkitys on erityisen suuri myös määräosiin kohdistuvien pantinhaltijoiden kannalta. Hallinnanjakosopimuksen käytännön merkitys on edelleen kasvanut sen jälkeen, kun uudessa maakaassa vuodesta 1997 lähtien on sallittu sanottujen sopimusten kirjaaminen. Tämän vuoksi voisi olla perusteltua, että näiden vanhojen prejudikaattien sisältämä oikeusohje kodifioitaisiin lain tasolle.

Edelleen kolmanneksi olisi selkeä tarve säätää siitä, mitkä ovat hallinnanjakosopimuksen vaikutukset yhteisomistajien kompetenssin kannalta. Tämä kysymys aktualisoituu aika ajoin myös kiinteistökirjaamismenettelyssä. Hallinnanjakosopimus ei vaikuta yhteisomistajan oikeuteen määrätä omasta määräosastaan. Hänellä säilyy oikeus luovuttaa se ja perustaa siihen panttioikeuksia ilman muiden yhteisomistajien myötävaikutusta. Sen sijaan kysymyksenä on noussut esiin, voiko yhteisomistaja vapaasti perustaa rajoitettuja esineoikeuksia, kuten kirjaamiskelpoisia erityisiä oikeuksia, omalle hallinta-alueelleen. Vakiintunut kanta on se, että hänellä ei tällaista oikeutta ole. Kiinteistö nimittäin on edelleen yhteisomistuksessa ja koko kiinteistöstä määrääminen edellyttää kaikkien yhteisomistajien mukana oloa. Erityisten oikeuksien perustamista kiinteistölle on vakiintuneesti pidetty koko kiinteistöstä määräämisestä. Myös tätä kantaa on toisinaan kritisoitu ja on esitetty, että yhteisomistajan olisi saatava vapaasti perustaa erityisiä oikeuksia omalle hallinta-alueelleen ja että tällaiset oikeudet tulisi voida kirjata kiinteistöön ilman muiden yhteisomistajien suostumusta. Asiasta olisi perusteltua säätää tarkemmin laissa. Tällöin voitaisiin mahdollisesti jossakin rajoitetussa suhteessa antaa yhteisomistajalle oikeus perustaa oikeuksia omalle hallinta-alueelleen ja myös oikeus kirjauttaa ne ilman muiden yhteisomistajien suostumusta. Tämä selkeyttäisi asiaa myös kirjaamismenettelyssä.

Hallinnanjakosopimus ei estä sitä, että yhteisomistajat purkavat yhteisomistussuhteen keskinäisellä sopimuksella eli ns. jakosopimuksella. Näin he voivat jakaa kiinteistön keskenään esimerkiksi siten, että joku saa kantakiinteistön ja muut saavat kiinteistöstä määrääjän. Kullekin tuleva alue voi olla yhdenmukainen aikaisemman hallinta-alueen kanssa tai se voi poiketakin siitä. On sääntelemättä, mikä tällaisen sopimusjaon merkitys olisi hallinnanjakosopimukselle, sen pysyvyydelle ja erityisesti määräosakiinnityksiin oikeutensa perustaville pantinhaltijoille. Hallinnanjakosopimuksista tarkemmin säädettäessä myös tätä kysymystä olisi arvioitava.

Kuten edellä todettiin, toinen osa (2) hallinnanjakosopimusten tarkempaa sääntelyä voisi koskea kirjaamisoikeudellisia kysymyksiä. Niistä olisi säädettävä hyvin ilmeisesti maakaassa. Kirjaamisoikeudellisia tulkintaongelmia on esiintynyt melko paljon hallinnanjakosopimuksissa.

Yhtenä tällaisena kysymyksenä on ollut jo se, kenellä on oikeus hakea hallinnanjakosopimuksen kirjaamista. Jos sopimuksessa ei ole sovittu oikeuden kirjaamisesta, jää avoimeksi, tarvitaanko kirjaamiseen kaikkien yhteisomistajien suostumus. Myönteistä vastausta tähän kysymykseen on puollettu oikeuskirjallisuudessa (Jokela – Kartio – Ojanen, Maakaari, 2010, s. 375). Toisaalta myös muunlaista käsitystä voitaisiin pitää perusteltuna, sillä kunkin hallinta-alueen haltijalla on intressi saada oikeutensa kirjattua rekisteriin sivullissuojan saavuttamiseksi. Asiasta säätäminen selkeyttäisi tilannetta.

Yhtenä kirjaamismenettelyssä ilmenevänä ongelmana on nähty se, että hallinnanjakosopimukset sisältävät monenlaisia ehtoja, myös sellaisia, jotka eivät olisi kirjaamiskelpoisia itsenäisinä sopimuksina esiintyessään. Kysymys voi olla esimerkiksi kokonaan velvoiteoikeudellisista eikä esineoikeudellisista ehdoista, esim. siitä, että sopimuksen osapuolet sopivat jonkinlaisista henkilökohtaisista velvoitteista toisiaan kohtaan. Lisäksi hallinnanjakosopimukseen voi sisältyä esimerkiksi kiinteistön määräosan luovutusta rajoittavia kompetenssinrajoitusehtoja. Niitä voidaan pitää osapuolten välisessä suhteessa ehkä pätevinä, mutta niiden sitovuus jopa niistä tietoista kolmatta kohtaan on kiistanalainen. Joka tapauksessa kysymys on ehdoista, jotka, ainakaan itsenäisinä sopimuksina esiintyessään, eivät olisi kirjaamiskelpoisia. Myös esimerkiksi monet räsitetyyppiset ehdot osapuolten ja hallinta-alueiden välillä voisivat hyvinkin itsenäisinä sopimuksina esiintyessään olla sellaisia, että niitä ei saada kirjata. Kirjaamismenettelyssä hallinnanjakosopimuksia on kuitenkin käsitelty kokonaisuuksina eikä kirjaamiskelvottomia sopimuksen ehtoja ole vaadittu poistamaan sopimuksista kirjaamisen edellytyksinä. Tällöin on syntynyt perusteltu kysymys siitä, onko hallinnanjakosopimus kokonaisuudessaan kirjaamisviranomaisen ratkaisun ja sen oikeusvaikutusten kohteena vai ei. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että

kirjaamista koskeva ratkaisu koskee sopimusta kokonaisuudessaan (ks. esim. Jokela – Kartio – Ojanen, Maakaari, 2010, s. 355). Tästä seuraa kysymys, miten noihin moninaisiin ehtoihin pitäisi kirjaamismenettelyssä suhtautua. Hallinnanjakosopimusta ja sen kirjaamista koskevaa sääntelyä pohdittaessa myös näihin kysymyksiin tulisi kiinnittää huomiota.

Käytännössä on myös todettu, että kiinteistön hallinta voidaan jakaa mitä erilaisimmilla tavoilla. Kysymys voi olla esimerkiksi siitä, että kaikki yhteisomistajat eivät saa lainkaan hallinta-aluetta tai joillekin yhteisomistajalle tulee hallinta-alue yhdessä toisen kanssa lisäksi sanotulle yhteisomistajalle voi tulla hallinta-alue myös yksinomaiseen hallintaan. Hallinnanjakoa voi koskea useita kiinteistöjä kokonaan tai osittain. Hallintaa jaetaan joskus niin, että yhteisomistaja tai jopa yksinomistaja pyrkii korvamerkitsemään hallinta-alueita kokonaisomistustaan pienempiin määräosiin ja sitten kirjauttamaan tällaisen hallinnanjakosopimuksen. Kirjaamiskelpoisen sopimustyyppin rajoista voisi olla syytä säätää tarkemmin.

Eriyisen merkittävänä kysymyksenä on, miten suojataan kiinteistön määräosien pantinhaltijoita, jos hallinnanjakosopimus on pätevästi irtisanottu tai

se on sovittu päättymään yhteisomistajien keskinäisellä sopimuksella. Olisi selvitettävä, mikä on kiinnityksenhaltijoiden asema, jos yhteisomistajat tämän jälkeen yhteisesti hakevat hallinnanjakosopimuksen kirjauksen poistamista rekisteristä. Voidaanko hallinnanjakosopimus poistaa rekisteristä ilman pantinhaltijoiden suostumusta varsinkin, jos tätä tilannetta varten ei ole

otettu minkäänlaista ehtoa itse hallinnanjakosopimukseen. Varsinaisia esimerkitapauksia ei liene käytännössä vielä esiintynyt, mutta pois suljettuja tällaiset tapaukset eivät kuitenkaan ole. Kysymys on pantinhaltijoiden suojasta ja hallinnanjakosopimuksen käyttökelpoisuudesta kiinteistön käytön jakamista koskevana instrumenttina. Pantinhaltijan suojaksi on ajateltu maakaaren 14 luvun 16 §:ssä säädetyn menettelyn soveltamista. On kuitenkin ilmeistä, että säännös ei ole sovellettavissa hallinnanjakosopimusta koskevien kirjausten poistamiseen eikä määrääosaan kohdistuvien pantinhaltijoiden suojaamiseen. Maanmittauslaitos esittää lisäksi selvitettäväksi, olisiko hallinnanjakosopimusta koskevan kirjauksen poistamisesta säädetty erikseen koskien niitä tapauksia, joissa kiinteistön määrääsiin kohdistuu panttioikeuksia.

Operatiivisessa kiinteistöjen kirjaamistoiminnassa on käynyt ilmi myös seuraavaa. Suurimpana käytännön haasteena ovat olleet rakennuttajien tekemät ns. ennakkolliset hallinnanjakosopimukset, joissa hallinta-alueet halutaan jakaa jo rakentamisvaiheessa, kun omistajana on vielä yksi ja sama taho. Tälle järjestelylle on ymmärrettävät perusteet ja tarve olemassa mutta nykymuotoinen sääntely ei mahdollista tällaisen sopimuksen kirjaamista.

Toinen selkiyttämistä ehkä vaativa kysymys on se, onko kaikkien yhteisomistajien saatava sopimuksella jokin nimenomainen alue hallintaansa vai riittääkö, että jokaisella on hallintaoikeus vähintään kaikille yhteiseen yhteishallinta-alueeseen vai onko mahdollista jopa se, että joku yhteisomistajista ei saa kiinteistöön lainkaan hallintaoikeutta.

#### **14. KYSYMYS (arviomuistion jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaareissa?**

Ei

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

Kuten arviomuistiosta käy ilmi, rakennusten asemaa koskeva epäselvyys liittyy lähinnä puolisoiden välisiin oikeussuhteisiin ja siihen, että vain toinen

puolisoista omistaa maapohjan rakennuksen ollessa yhteisomistuksessa tai pelkästään toisen, maata omistamattoman puolison omistuksessa. Edelleen

mahdolliset epäselvyydet koskevat lähinnä panttaustilanteita ja velkojapankin aseman turvaamista. Tämän ongelman ratkaisemiseen jonkinlaisilla kirjauksilla liittyy monenlaista oikeudellista ja kirjaamisjärjestelmän selkeyteen kohdistuvaa epävarmuutta. Tämä käy myös ilmi arviomuistiosta ja myös

tätä asiaa koskevasta, melko tuoreesta oikeuskirjallisuudesta. Arviomuistiossa tuodaan esiin, että parhaiten näihin liittyvät kysymykset pystytään huomioimaan ammattimaisessa luotonannossa ilman, että kirjaamisjärjestelmään lisättäisiin tältä osin erityisiä kirjaamistyyppejä. Tämä vaikuttaa tässä vaiheessa parhaimmalta ratkaisulta.

Tarvetta selkiyttämislle ei rekisteriviranomaisen puolelta ole. Mikäli selkiyttämiseen päädytään, Pankkiyhdistyksen ensimmäistä ehdotusta vastaava

kiinteistökiinnityksen ulottaminen rakennukseen sen omistajan suostumuksella edellyttäisi tavanomaista laajempaa rekisteritietojen uudistamista, koska kiinteistötietojärjestelmä ei nykyisellään sisällä tietoa rakennuksista tai niiden omistajista.

## Muita muutostarpeita

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

Kyllä

#### **Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:**

Alkuperäisen saantoasiakirjan esittämisvaatimus oikeustoimea kirjattaessa on tullut ajalta, jolloin alkuperäisen asiakirjan esittämisellä haluttiin varmistaa, että sanottu oikeustoimi on varmasti tehty. Vaatimus on ajalta ennen kaupanvahvistajainstituutiota ja digitaalisia jäljennysvälineitä. Paperilla laadittujen asiakirjojen olemassaolo voidaan rekisterin julkisuuden kannalta riittävällä tavalla osoittaa nykyisillä digitaalisilla välineillä. Mahdollisia väärennöstapauksia ei alkuperäisyysvaatimuksella nykyisin liioin ole mahdollista havaita, joten se ei voi olla alkuperäisyysvaatimuksen säilyttämisen argumenttina. Alkuperäisyysvaatimus on merkittävä hidaste tai jopa este sähköisten palvelujen käytössä ja se ylläpitää tarvetta asioida kirjaamisviranomaisen kanssa henkilökohtaisesti tai postitse. Alkuperäisten asiakirjojen käsittely edellyttää aina manuaalista työtä kirjaamisviranomaisessa ja se toistuu kymmenissä tuhansissa asioissa vuositasolla. Postitse toimitettuja asiakirjoja myös katoaa jonkin verran vuosittain, mikä on lisäksi otettava huomioon arvioitaessa alkuperäisyysvaatimuksen vaikutuksia.

Maanmittauslaitos toteaa, että mitä enemmän maakaaren 9 a luvussa säänneltyjä sähköisiä järjestelmiä hyödynnetään kansalaisten keskuudessa, sitä vähemmän alkuperäisasiakirjan esittämisvaatimuksella on merkitystä. Lainhuudot ositusten, perintöjen ja testamenttien ollessa saantokirjana edellyttävät todellisen digitaalisuuden tavoitteen saavuttamiseksi perustavaa laatua olevaa muutosta oikeustilaan sähköisen perukirjan, perinnönjaon, osituksen tai testamentin kautta.

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

-

#### **Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:**

Päiväperiaatteesta luopuminen lienee varsin haasteellista niin kauan kuin asioita voi tulla vireille myös muutoin kuin sähköisesti.

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

-

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

Yksinkertaisten kirjaamisasioiden automatisoinnin mahdollistamiseksi myös tulevan automaattista päätöksen tekoa koskevan sääntelyn puitteissa olisi

ensiksi maakaaren 5 luvun 2 §:n 2 momentti muutettava siten, että siinä ei ehdottomasti osoiteta kirjaamisasioiden ratkaisukompetenssia tietyille virkamiehille. Lisäksi olisi maakaareen otettavin poikkeussäännöksiin varmistettava se, että automatisoinnit ovat mahdollisia siitä huolimatta, että maakaareen ei sisälly oikaisuvaatimuksen tekemistä koskevia säännöksiä. Nämä muutokset tulisi saada voimaan mahdollisimman pikaisesti.

Nykyisin viranomaisen sähköinen viestintä asiakkaan suuntaan, kuten päätösten sähköinen tiedoksianto, on mahdollista vain, jos asiakas on ilmoittanut siihen nimenomaisesti suostuvansa (sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 18–19 §). Tästä on tosin säädetty poikkeus maakaaren 9 a luvun 6 §:n 2 momentissa, jolla mahdollistetaan esim. sähköinen tiedoksianto aina tapahtuvaksi suoraan lain nojalla, mutta tämä koskee vain maakaaren 9 a luvussa säädettyjen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän tai sähköisen kiinnitysjärjestelmän kautta vireille tulleita asioita.

Nykyisin voitaisiin ehkä paremminkin lähteä siitä, myös noiden ensin mainittujen säännösten osalta, että viranomaisen voisi käyttää sähköistä tiedoksiantoa ja muutenkin sähköistä tietojenvaihtoa asiakkaan suuntaan, mikäli asiakas ei ole tätä nimenomaisesti kieltänyt ja ainakin, mikäli asiakas on pannut asiansa vireille sähköisesti, riippumatta siitä, minkä palvelun kautta hän vireillepanon on tehnyt (esim. sähköpostitse). Olisi harkittava, voidaanko sähköisen asiointilain 18 ja 19 § muuttaa tämän mukaisesti tai ainakin, voitaisiinko maakaareen ottaa säännökset, joka mahdollistaisi kuvatun menettelyn.

Yleisenä tavoitteena tulisi olla, että kansalaiset saataisiin mahdollisimman suuressa määrin käyttämään Suomi.fi viestit -palvelua.

Lakitekstin tulisi olla teknologianeutraali. Asiakirja -termistä ja vastaavista ilmaisuista olisi laissa lähtökohtaisesti luovuttava. Sikäli kuin yksittäisessä asiassa kiinteistökirjaamisessa annetaan kielteinen ratkaisu, asiakirja voi olla sähköinen dokumentti sisältäen valitusosoituksen. Olennaista on, että asiakas saa asiastaan olennaiset tiedot, ei se, missä muodossa hän ne saa. Selkeästi suurin osa kirjaamisratkaisuista on hakemuksesta ratkaistuja hyväksyviä ratkaisuja, ja näistä sujuva tiedon saaminen tulee ottaa sääntelyn lähtökohdaksi. Asiakkaalle pääsääntöisesti näissä tapauksissa riittää tieto, että hänen hakemuksensa on käsitelty ja hyväksytty (eli omistus tai muu oikeus kirjattu rekisteriin). Sähköisen asioinnin tulisi olla ensisijainen tapa asioida kirjaamisasioissa ja lainsäädännönkin tulisi kaikin mahdollisin tavoin kannustaa ja ohjata tähän suuntaan.

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

Kyllä

**Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:**

Viranomaisella tulisi lähtökohtaisesti olla oikeus itse määrittää ja järjestää sisäinen työnjakonsa asianmukaisella tavalla. Perusteita sille ei ole, miksi

juuri kirjaamisasioissa olisi yhä tarve poiketa yleisestä hallinto-oikeudellisesta sääntelystä.

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

Kyllä

**Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:**

Maakaaren mukaisessa asiavirheen korjaamisen menettelyssä kohteena on aina tavalla tai toisella virheellinen rekisterimerkintä. Tällä hetkellä lakia (MK 9 lukua) sovelletaan siten, että suostumus korjaamiseen vaaditaan siltä, jolle virheellinen merkintä on tehty, koska hänen oikeutensa heikkenee korjaamisen myötä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnöillä ei kuitenkaan ole oikeutta luovaa vaikutusta, joten näissä tilanteissa ei välttämättä ole aidosti olemassa oikeutta, jota tarvitsisi suojata. Aina suostumuksia ei asiavirheiden korjaamiseen saada, ja suostumus saatetaan kieltäytyä antamasta kiusantekomielessä (shikaaninomaisesti). Rekisteriin jää tällöin virheellinen omistajatieto ja asianosaisten ainoa mahdollisuus on turvautua riskialttiisiin ja kalliisiin oikeusprosesseihin, mikäli haluavat saada asiantilan oikaistua. Mahdollisten laajempien korjaamismahdollisuuksien harkitseminen olisi siis perusteltua.

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

Kyllä

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

Hallintolain mukainen kevennetty hakemuksen käsittelymenettely olisi perusteltu niissä tapauksissa, joissa jo kerran (tai useammankin kerran) hylätty hakemus pannaan uudelleen vireille saman selvityksen perusteella. Vastaava menettely soveltuisi myös tilanteisiin, joissa hakemus on muutoin

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

Kyllä

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

Asianosaisen käsite on osoittautunut "harmaaksi" kiinteistökirjaamisen operatiivisessa prosessissa. On jäänyt käsittelijöille epäselväksi, voiko kuka tahansa esittää minkä tahansa väitteen ja riitauttaa sillä vireillä olevan lainhuutohakemuksen käsittelyn sillä tavoin, että asiassa on annettava osoitus oikeudenkäyntiin. Tyypillisiä esimerkkitapauksia näistä ovat lähisukulaisen esittämät riitautukset osapuolen kyvystä ymmärtää oikeustoimen luonne. Myös muun asiaan hyvin väljästi liittyvän tahon



(esim. naapurikiinteistön omistajan) esittämän väitteen oikeudellinen merkitys lainhuudon myöntämisen kannalta on jäänyt käsittelijöille epäselväksi.

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

Rekisterinpitoon liittyen toiselta viranomaiselta tai ulkopuoliselta saatavia tietoja ovat henkilötiedot (nimi, hetu, osoite, samassa osoitteessa asuva

puoliso), henkilön edustamiseen liittyvät tiedot (valtuutukset, edunvalvontatieto, tieto edunvalvojan henkilöllisyydestä, näihin liittyvät viranomaispäätökset), yhtiön edustamiseen liittyvät tiedot, kuolinpesän osakastiedot, varainsiirtoveron suoritukseen liittyvä tiedot, tieto ulkomaalaiselle kiinteistön hankintaan myönnetystä luvasta, viranomaispäätökset ja ilmoitukset (ulosmittaukset, ARAn lainat, käräjäoikeuksien ilmoitukset jne.) sekä kunnan ja valtion etuostotiedot (mahdollisine aluetietoineen).

Muuta tietojenvaihtoa ovat mm. seuraavat: kiinteistöjen omistus- ja panttaustiedot, kiinteistöjen luovutustiedot, kauppahintatiedot ja varainsiirtoveron suoritukseen liittyvät tiedot.

Jatkotyössä tulisi selvittää lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja kiinteistötietojärjestelmään myös kuuluvan kiinteistörekisterin yhdistämistä niin teknisesti kuin tarvittavilta osin oikeudellisesti. Rekistereiden tietosisällöt ovat käytännössä erittäin kytköksissä toisiinsa ja yhdistäminen voisi luoda merkittäviä etuja sekä viranomaistoiminnassa että palvelujen käyttäjien suuntaan.

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

En osaa sanoa

**Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:**

Henkilötiedon ja muun tiedon siirtymisen viranomaisten välillä virka-asioissa on edelleen edistettävä, mihin liittyy kirjaamisasioita käsittelevän henkilöstön tietoisuuden vahvistaminen siitä, että tietoon saatu luottamuksellinen data ei kuulu julkisuuteen. Samoin tietopalvelussa toimivien henkilöiden ohjeistuksen tulee olla selkeää, jolloin taustalla olevan lainsäädännön tason on oltava laadukas.

Kiinteistöjen kirjaamisen operatiivisella puolella Maanmittauslaitoksessa on tuotu esiin, että käytännön tasolla tietojen saaminen toiselta viranomaiselta ei ole täysin toimivaa. Hidasteeksi ovat osoittautuneet lisäksi kehittämisresurssit. Monet tiedot olisivat sinänsä saatavissa ja ylläpidettävissä rajapintojen avulla, mutta tietotekniseen kehittämiseen ei ole riittävästi resursseja. Paikkatiedon (sijaintitiedon) hyödyntämismahdollisuuksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olisi syytä myös arvioida. Nykyisellään esimerkiksi vuokraoikeuksilla ei ole rekisterissä tietoa niiden sijainnista, mikä

hankaloittaa oikeuksien hallinnointia alueellisesti laajoilla kiinteistöillä, joille on kirjattu suuri määrä vuokraoikeuksia.

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

En osaa sanoa

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

Uhkasakkomenettely nykyisellään ei ole osoittautunut toimivaksi tai tehokkaaksi menettelyksi sen raskauden ja kankeuden vuoksi.

## Muut kommentit

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

Kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) kiinteistöjen kiinteistörekisteriosan ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin erillisyyden teknisesti ja oikeudellisesti on eräs selvitettävä seikka ja haaste. Kirjaamistehtävät siirtyivät Maanmittauslaitokselle vuonna 2010. Maanmittauslaitos otti käyttöön kokonaan uuden kirjaamisen IT-sovelluksen vuonna 2013. Kuitenkaan lainsäädännön ja kokonaan erillisten tietojärjestelmien takia kaikkia merkittäviä hyötyjä ei ole vielä saavutettu. Vaikka Maanmittauslaitos on Suomen johtava paikkatieto-osaamisen julkishallinnon organisaatio, kirjaamisjärjestelmässä, kuten maanvuokraoikeuksienkirjaamisessa, ei hallita sijaintitietoa. Vaikka kirjaamisjärjestelmään erityisinä oikeuksina kirjatut vuokraoikeudet kuuluvat pääsääntöisesti koko kiinteistölle, yhdellekin kiinteistölle on saatettu kohdistaa jopa useita kymmeniä vuokraoikeuksia ja ne saattavat sijaita myös eri palstoissa. Vuokraoikeuden sijainnin rekisteröiminen palvelisi asiakasta, selkeyttäisi rekisteriä ja tehostaisi sekä kirjaamis- että toimitustuotantoprosesseja.

Täsmennyksenä kohtaan 1.3 lukumäärätiedoista kiinteistöomaisuudesta ja kiinteistönvaihdamman kehityksestä maanmittauslaitos lausuu, että arviomuiston sivuilla 12–13 olevat tiedot luovutusten määrästä koskevat nimenomaisesti kaupanvahvistajan vahvistamia luovutuksia, ei kaikkia kirjauksen kohteena olleita saantoja. Siten taulukossa mainittuja perinnönjakoja ja osituksia on tehty huomattavasti enemmän kuin taulukosta käy ilmi, koska sanotut perhe- ja jäämistöoikeudelliset omistuksen siirtymiset eivät edellytä kaupanvahvistusta (jostain syystä sitä kuitenkin joskus joudutaan käyttämään ja vain nämä tapaukset, jossa omistusta siirtyy ”ohi” perintöosuuden tai aikaisemman omistusoosuuden, näkyvät sanotussa taulukossa). Osa saantotyypeistä lisäksi on jäänyt pois taulukosta kokonaan (esim. testamentit), koska niihin ei käytetä kaupanvahvistajaa, joka tekisi kirjaamisviranomaiselle tai kunnalle ilmoituksen testamenttisaannosta. Muiden saantojen yhteenlaskettu osuus kaikista saannoista on siten hyvin todennäköisesti enemmän kuin 2 %, mutta kaikista luovutuksista tekstissä esitetyn verran.

Takaneva Sini

Maanmittauslaitos - Pääjohtaja Arvo Kokkonen ja ylijohtaja Petri Korpinen