

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

-

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?

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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 kiinteistönkaupan 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:

-

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?

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

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

-

Erityisen oikeuden kirjaaminen

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

-

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

-

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

-

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

-

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

-

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

-

Muita muutostarpeita

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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?

-

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?

-

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?

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

20. KYSYMYKSI (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. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.6): Tulisiko maakaarella 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. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.7): Mitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pidon ja/tai siihen liittyvän viranomaisten tietojenvaihdon kannalta merkittäviä tietoja tunnistat?

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYKSI (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. KYSYMYKSI: Tässä osiossa voit halutessasi kommentoida aiheita ja tehdä ehdotuksia, joita arviomuistiossa ja tässä lausuntopyyntössä ei ole käsitelty. Voit myös antaa muuta palautetta, joka on

mielestäsi syytä ottaa huomioon maakaaren muuttamista koskevista lainvalmisteluhankkeista päätettäessä.

Lakimiesliitto kiittää oikeusministeriötä lausuntopyynnöstä liittyen arviomuistioon maakaaren muutostarpeista.

Nykyinen maakaari on tullut voimaan jo vuonna 1997, joten ajan kulumisen ja yhteiskunnan muuttumisen vuoksi maakaaren muutostarpeita- ja vaihtoehtoja on jatkovalmistelussa syytä selvittää lisää. Yksityiskohtaisen lausunnon sijaan Lakimiesliitto lausuu esitysluonnoksesta yleisellä tasolla tuoden esille kuitenkin tärkeimpiä ja keskeisimpiä asioita ja muutostarpeita.

Lakimiesliitto ei kannata kirjallisista muotomääräyksistä ja julkisen kaupanvahvistajan käytöstä luopumista maakaaren uudistamisen yhteydessä. Kiinteistön kaupan ankara määrämuoto on vakiintunut ja hyvin tunnettu. Julkinen kaupanvahvistaja on tärkein tae sille, että vahvistettava luovutuskirja täyttää maakaaren kaikki vaatimukset, että kiinteistönluovutuksen kohde on tarkoin yksilöity muun muassa sen osalta, mitä tilaa, määräälaa tai määräosuutta kauppa koskee ja että määräälan osalta sen rajat on selkeästi yksilöity. Viimeksi mainittu on muun muassa lohkomistoimituksen onnistumista ajatellen ensiarvoisen tärkeä tieto, jotta muodostettava tai yhdistettävä tila on yksiselitteisesti maastossa määriteltävissä ja se toteuttaa parhaiten kaikkien toimituksen osapuolten oikeusturvaa.

Nykyiset kaupanvahvistajaa koskevat säännökset ja ohjeet ovat kiinteistönmuodostamisen ja -rekisteröimisen onnistumisen edellytyksiä ja ne takaavat kiinteistörekisterin julkisen luotettavuuden ja oikeellisuuden. Kaupanvahvistajan tehtävänä on muun muassa tarkistaa kiinteistön kaupan osapuolten henkilöllisyys sekä heidän kompetenssikelpoisuutensa kiinteistön kauppaan. Tämä on esimerkiksi kuolinpesien ja edunvalvonnassa olevien henkilöiden osalta ensiarvoisen tärkeää. Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa luovutusta, jos on perusteltu aihe epäillä sen pätevyyttä. Koska kaupanvahvistaja on myös perehtynyt kaupan kohteen kiinteistörekisteritietoihin, luovutuksessa tulee varmemmin huomioiduksi myös mahdolliset kiinteistöä koskevat rasitteet. Tämä on puolestaan omiaan estämään ennalta mahdollisia kaupan kohteen rasitteisiin liittyviä riitoja.

Tiedot kaupanvahvistajien vahvistamista kiinteistönluovutuksista menevät automaattisesti kiinteistönluovutusilmoituksina kiinteistön sijaintipaikan kuntaan ja maanmittauslaitokselle, jonka ansiosta esimerkiksi etuoikeuslunastukset, lohkomistoimitukset ja kiinteistörekisterijärjestelmän kirjaukset lähtevät automaattisesti käyntiin. Tämä helpottaa prosesseja osapuolten kannalta sekä on taloudellista, tehokasta ja varmaa.

Kaupanvahvistajan tehtäväksi voisi myös lisätä eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (470/2019) mukaiset varmistukset liittyen Euroopan unionin tai Euroopan talousalueen ulkopuolelta tulevan luovutuksensaajan hankintalupaun. Lain 2 §:n mukaan edellä mainitulla luovutuksensaajalla tulee olla lain mukainen puolustusministeriön lupa kiinteistönhankinnalle. Tällä varmistuksella olisi tehokas maanpuolustusturvallisuutta palveleva funktio eikä silloin tarvittaisi

kyseisen lain 6 §:n mukaista purkautumissäännöstä, koska puolustusministeriön hyväksymän luvan olemassaolo olisi varmistettu jo kaupanvahvistajan toimesta. Tämä tosin edellyttäisi, että kyseistä lakia muutettaisiin niin, että lupa tulee aina olla hankittuna etukäteen.

Tuomainen Jenni
Suomen Lakimiesliitto - Finlands Juristförbund ry