

Asia: VN/27926/2021

## Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

### Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

#### 1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

Asianajajaliitto pitää kannatettavana vuonna 1997 voimaan tulleen maakaaren osittaisuudistusta vastaamaan paremmin nykyolosuhteita ja -käytäntöjä sekä sähköisen kaupankäynnin sujuvoittamista ja lisäämistä.

### Työryhmän ehdotusten vaikutukset

**2. Voitte tässä kommentoida työryhmän mietinnön vaikutusarviota ("3.2 Pääasialliset vaikutukset"). Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitane vaikutuksista.**

Ei lausuttavaa.

### Kansainvälinen vertailu

**3. Voitte tässä kommentoida työryhmän mietinnön kansainvälistä vertailua ("4 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot"):**

Ei lausuttavaa.

### Kiinteistönkauppa

**4. Kirjallisen kiinteistönkaupan osalta työryhmä ehdottaa kaupanvahvistajista annetun lain tarkistamista kaupanvahvistajan määräyksen antamisen (KaupVahvL 2.1 §), kaupanvahvistuksen sisällön täsmentämisen (KaupVahvL 3.2 §) sekä kaupanvahvistajan virkavastuun (KaupVahvL 7.1 §) osalta. Arvionne kirjallista kiinteistönkauppaa koskevista sääntelyvaihtoehdoista ja työryhmän ehdotuksista:**

Asianajajaliitto kannattaa kiinteistökaupan sääntelyn keventämistä ja kaupanvahvistusmenettelyn poistamista. Kaupanvahvistusmenettelyn poistaminen ei Asianajajaliiton näkemyksen mukaan uhkaa kiinteistön vaihdannan luotettavuutta tai osapuolten oikeusturvaa, mikäli menettely korvataan ilmoitusvelvollisuudella sekä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin seuraamuksilla.

Nykymuotoinen menettelykään ei aukottomasti esimerkiksi tunnista kaupan osapuolia (valtuutusten käyttömahdollisuus), eivätkä kaupanvahvistajat käytännössä muutoinkaan pysty luotettavasti toteamaan kaupan osapuolten kompetenssipuutteita tai muita oikeustoimen pätevyyteen liittyviä seikkoja. Mitä tulee kiinteistökaupan muotovaatimusten kontrollointiin, Asianajajaliiton näkemyksen mukaan muotovaatimusten toteutuminen voitaisiin sitoa kaupan ilmoitusmenettelyyn, johon säädettäisiin määräaika sekä kaupan raukeamisseuraamus. Myös kauppahinnan maksu voitaisiin sitoa ilmoituksen tekemiseen. Ilmoitusvelvollisia olisivat kaupan osapuolet ja säädetty raukeamisuhka sekä kauppahinnan maksun kytkeminen ilmoitukseen varmistaisivat osapuolten intressin huolehtia ilmoituksesta. Ilmoituksen sisältö olisi määrämuotoinen ja noudattaisiin kiinteistökaupan muotovaatimuksia sekä muita lainhuutoon ja verovelvollisuuteen liittyvien tietojen ilmoittamista, jolloin kiinteistökauppaan liittyvät muut rekisteröinti- ja intressitahot saisivat riittävän tietosisällön ilmoituksesta. Ilmoituskanava voisi olla sähköinen ja osa nykyistä sähköistä kiinteistökaupan palvelua.

**5. Sähköisen kiinteistökaupan osalta työryhmä on arvioinut kahta sääntelyvaihtoehtoa; nykyisen sähköisen kiinteistökaupan palvelun kehittämistä ja yksityisten sähköisten kaupankäyntijärjestelmien sallimista. Arvionne sääntelyvaihtoehdoista sekä ehdotuksenne siitä, miten vaihtoehdot tulisi jatkovalmistelussa ottaa huomioon:**

Asianajajaliitto pitää kiinteistökaupan sähköisen järjestelmän kehittämistä ja sujuvoittamista kannatettavana. Asianajajaliitto ei näe estettä yksityisten kaupankäyntijärjestelmien sallimiselle edellyttäen, että toiminta olisi viranomaisvalvottua. Viranomaisvalvonnalla varmistettaisiin kiinteistövähdannan turvallisuus sekä lainhuuto- ja kiinteistötietojärjestelmän edellyttämä tiedonsaanti.

Sähköisen kaupankäynnin lisääntymisen edistämiseksi Asianajajaliitto pitää tärkeänä nykyisten sähköisen kaupankäynnin edellytysten laajentamista. Esimerkiksi nykyinen DIAS-järjestelmä sallii sähköisen kaupankäynnin vain hyvin suppeasti, kun kaupan edellytyksiin liittyy esimerkiksi osapuoliin (luonnolliset suomalaiset henkilöt) ja pankkijärjestelmään (sama pankki myyjillä/ostajilla) liittyviä rajoituksia. Kaupankäyntijärjestelmien kehittämisen myötä tällaisista rajoitteista tulisi päästä eroon, jolloin myös kaupankäyntimäärät lisääntyvät.

Asianajajaliiton näkemyksen mukaan sähköisestä kaupankäyntijärjestelmästä olisi erityistä apua ammattimaisille toimijoille kuten kiinteistökehittäjille ja rakennusliikkeille, jolloin sähköisen kaupankäyntijärjestelmän tulisi sallia myös erilaiset osapuoliin ja kaupan ehtoihin liittyvät variaatiot. Kiinteistön vaihdannan luotettavuuteen ja turvallisuuteen liittyvät sääntelymekanismit on kuitenkin turvattava lainsäädännöllä sekä siihen liittyvällä viranomaisvalvonnalla.

**6. Työryhmä ehdottaa, että ilman kiinteistökaupan muotovaatimuksen noudattamista tehdyssä esisopimuksessa voitaisiin ennalta määrätä kaupan tekemisestä kieltäytymisestä maksettavasta korvauksesta (MK 2:8 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Asianajajaliitto viittaa kohdassa 4. lausuttua kiinteistönkaupan muotovaatimuksia koskevan sääntelyn keventämisestä ja kaupanvahvistajajärjestelmästä luopumisesta. Asianajajaliitto kannattaa kiinteistönkaupan esisopimuksen muotovaatimusten keventämistä työryhmän esityksen mukaisesti. Nykytila on kaupan osapuolten oikeusturvan kannalta epätydyttävä.

**7. Työryhmän arvion mukaan kiinteistönkaupan varainsiirtoveron liittyvien kysymysten tarkastelu on tarkoituksenmukaista, kun sähköisen kiinteistönkaupan edistämiseksi valittavasta sääntelymallista on tieto. Arvionne ja kommenttinne kiinteistönkaupan varainsiirtoveron liittyvistä menettelyistä ja sääntelystä:**

Varainsiirtoveron maksaminen ei tulisi jatkossakaan olla pätevän kiinteistönkaupan ehto. Sähköisen kiinteistönkaupan sääntelymallin selvittyä voidaan ottaa harkittavaksi, kehitetäänkö oheen sähköinen järjestelmä varainsiirtoveron maksua varten. Tärkeää on, että varainsiirtoveron maksamista koskeva järjestelmä on maksuvelvollisille selkeä ja yhdenmukainen valvovasta viranomaisesta riippumatta.

**8 Työryhmä ehdottaa, että perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistökauppaa koskevassa säännöksessä otettaisiin huomioon muu uudempi yhteisö- ja säätiölainsäädäntö (MK 2:4 §). Arvionne työryhmän tunnistamista sääntelyvaihtoehdoista ja ehdotuksesta:**

Asianajajaliitto kannattaa perustettavan yhtiön lukuun tehtävän kiinteistökaupan sääntelyn laajentamista koskemaan myös niitä yhteisömuotoja, joiden yhteisökohtaisessa sääntelyssä on perustettavia osakeyhtiöitä koskeviin säännöksiin vertautuvat normit. Uudistus on kannatettava selventämään kirjaamiskäytäntöä ja lainhuudon hakijoiden oikeusturvaa.

**9. Tässä voitte kommentoida sellaisia kiinteistökauppaan liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:**

Asianajajaliitto viittaa antamaansa 31.1.2022 päivättyyn maakaaren muutostarpeita koskevaan lausuntoonsa, jossa se on tuonut esiin maakaaren virhevastuusäännösten uudistustarpeen sekä tarpeen lisätä sopimusvapautta näihin liittyen (MK 2 luku).

Asianajajaliitto haluaa ensinnäkin painottaa kiinteistökaupan virhevastuusäännösten liityntää keskusteluun oikeudenkäyntikulujen määrästä. Asianajajaliitto katsoo, että virhevastuuta koskevan sääntelyn täsmentämisellä olisi mahdollista vähentää oikeusriitojen määrää sekä keventää ja selkiyttää riitojen sisältöä ja vahvistaa asianosaisten oikeusturvaa. Mitä ilmeisemmin tällä olisi vaikutusta oikeudenkäyntikulujen määrään.

Tuomioistuintilastojen mukaan alioikeuksissa on viime vuosina tullut vireille reilut tuhat kiinteistöjä koskevaa riita-asiaa vuosittain. Tällä perusteella on katsottu, että maakaaren soveltamiseen liittyvien asioiden määrä on verrattain vähäinen. Asianajajaliitto toteaa, että tilastoinnin perusteella ei voida suoraan havaita kiinteistökauppariitojen määrää, sillä kiinteistökauppariitoja sisältyy useiden asianimikkeiden alle ja niitä sovitaan runsaasti ennen kanteen nostamista. Kiinteistökauppariitojen yhteiskunnallinen merkitys on suurempi kuin tilastoitu lukumäärä.

Suuri osa riidoista sovitaan ennen kanteen nostamista muun ohella siitä syystä, että nyky muodossaan kiinteistökauppariita on oikeudenkäyntinä kallis, hidas ja lopputulokseltaan epävarma. Vaikka riitojen sopiminen on yleisesti ottaen kannatettavaa, sovittuihin asioihin sisältyy myös sellaisia tapauksia, jotka on jouduttu sopimaan ensisijaisesti oikeudenkäynnin kalleuden ja epävarmuuden takia asianosaisen perustellun oikeusturvaodotuksen kustannuksella.

Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden suhdetta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen tulisi selventää. Hyvin usein riita aiheutuu sellaisesta rakennuksen viasta, jonka olemassaoloa ei ennen kauppaa ole varmasti tiedetty (rakenteita avaamalla selvitetty), mutta jota rakennuksen riskirakenteet huomioiden olisi objektiivisesti arvioiden voitu pitää todennäköisenä. Riitojen välttämisen kannalta olisi tärkeää, että vastuu olisi nykyistä selkeämmin joko myyjällä tai ostajalla. Tulisi harkita, pitäisikö ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta (tai myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta) laajentaa. Tulisi selvittää, onko ostajan nykyuotoinen suojaaminen rakennusten mahdollisten virheiden osalta perusteltua. Ostaja ei välttämättä ole myyjään nähden suuremman oikeussuojan tarpeessa.

Toisaalta Asianajajaliitto kannattaa samassa yhteydessä sopimusvapauden lisäämistä virhevastuun osalta. Nykyisellään sääntely poikkeaa esimerkiksi asunto-osakkeiden ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden kaupassa noudatettavasta sääntelystä (asuntokauppalaki tai kauppalaki) määrätessään (MK 2:9.2), että ostajan oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Yksilöintivaatimuksen sisältö eri vastuunrajoitustilanteissa on käytännössä tulkinnanvarainen, eikä osapuolilla useissa tilanteissa ole edellytyksiä arvioida sitä, onko heidän keskenään oikeana, tarkoituksenmukaisena ja ennakoitavana pitämänsä vastuunrajoitusehto em. säännöksen valossa sitova vai ei. Nykymuotoista säännöksen sisältöä voidaan pitää oikeusvarmuutta heikentävänä.

## Kiinteistöpannioikeus

**10. Työryhmä ehdottaa, että laissa säädettäisiin mahdollisuudesta merkitä elinkeinonharjoittajan antama panttaamattomuussitoumus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 2:11.3 § ja 17:1a §) Arvionne työryhmän tunnistamista sääntelyvaihtoehdoista ja ehdotuksesta (ml. onko mahdollisuuden rajaaminen vain elinkeinonharjoittajan antamiin sitoumuksiin perusteltua):**

Asianajajaliitto on esittänyt jo 31.1.2022 päivätyssä maakaaren muutostarpeita koskevassa lausunnossaan, että maakaaren uudistamisen yhteydessä olisi perusteltua harkita, olisiko luotonsaannin edellytyksiä ja vakuudenhaltijan oikeusturvaa syytä vahvistaa mahdollistamalla panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen kiinteistön tai laitoksen omistajan ja vakuudenhaltijatahon yhteisestä hakemuksesta ja sanotun kaltaisen merkinnän poistaminen vain vakuudenhaltijan suostumuksin. Työryhmän ehdotuksen mukaisissa vaihtoehdoissa 2 ja 3 panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen tehtäisiin mahdolliseksi pienin täsmennyksin Asianajajaliiton alkuperäisestä ehdotuksesta, ja lisäksi vaihtoehdossa 3 – jonka mukaista sääntelyä työryhmä on päättänyt kannattamaan – mahdollistetaan lisäksi se, että määräaikaisesta panttaamattomuussitoumuksesta voidaan sopia kiinteistön kauppakirjassa.

Asianajajaliitto kannattaa työryhmän esitystä. Asianajajaliitto pitää perusteltuna myös sitä, että panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen ja sen salliminen kauppakirjan ehtona ehdotetuissa rajoissa mahdollistetaan tässä kohtaa ainoastaan elinkeinonharjoittajille ja että sanottujen mahdollisuuksien laajentamista muillekin kuin elinkeinonharjoittajille, kuten taloyhtiölle, voidaan harkita myöhemmin elinkeinonharjoittajien osalta saatujen kokemusten perusteella.

**11. Työryhmä ehdottaa maakaaren kiinteistöpanntioikeutta koskevan terminologian muuttamista siten, että laissa luovutaan "sähköinen panttikirja" -ilmaisusta (mm. MK 16:8a § ja 17:2 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Asianajajaliitto kannattaa työryhmän esitystä.

**12. Työryhmä ehdottaa vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuuden selventämistä (MK 14:2 § ja 19:1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Asianajajaliitto kannattaa työryhmän esitystä.

**13. Tässä voitte kommentoida sellaisia kiinteistöpanntioikeuteen liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:**

Ei muuta lausuttavaa.

## Erityisen oikeuden kirjaaminen

**14. Työryhmän ehdotuksen mukaan sähköisen kiinteistönvaihdamann palveluissa tulisi nykyistä laajemmin mahdollistaa myös erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevien sopimusten tekeminen ja kirjaamisasian vireilletulo (MK 9a:14a §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Ehdotus on osin kannatettava. Ehdotuksen voi arvioida lisäävän sähköisten sopimusten tekemistä ja helpottavan sopimisen järjestämistä sekä asiointia kirjaamisviranomaisen kanssa. Sähköisen järjestelmän käytön ei tulisi kuitenkaan olla pakollista, sillä erityisiä oikeuksia koskevia sopimuksia ei koske kiinteistökauppaa vastaavia muotovaatimuksia, eikä niihin kohdistu kaupanvahvistusvaatimus. Tästä syystä Asianajajaliitto ei pidä perusteltuna vaatia näiden sopimusten osalta kattavaa siirtymistä kiinteistövaihdannan palveluun. Jotta sähköisen kiinteistövaihdannan käyttöaste muodostuisi mahdollisimman korkeaksi erityisten oikeuksien osalta, tulisi vaihdantapalvelun kehittämisessä huomioida myös kysymykseen 5 annettu vastaus.

Asianajajaliitto kannattaa lisäksi sähköisten allekirjoitusten hyväksymisen laajentamista sähköisen kiinteistövaihdannan palvelun käyttöönoton rinnalla siten, että sähköisesti allekirjoitettu sopimus voitaisiin rekisteröidä myös, vaikka sitä ei olisi laadittu sähköisessä kiinteistövaihdannan palvelussa.

**15. Työryhmä ehdottaa vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamista koskevan sääntelyn yhdenmukaistamista lainhuudatusta koskevan sääntelyn kanssa (MK 4:4.1 § ja 14:11.2-3 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Ehdotus on kannatettava. Vuokra- ja käyttöoikeuksien käytännön merkityksen kasvu puoltaa lain täydentämistä ja sääntelyn selkeyttämistä.

**16. Työryhmän ehdotuksen mukaan erityisen oikeuden kirjaus voitaisiin poistaa rekisteristä riittävän selvityksen perusteella (MK 14:15.3 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Ehdotus on kannatettava. Asianajajaliitto kannattaa lain muuttamista vastaamaan vakiintunutta kirjaamiskäytäntöä. Lain sisällön informatiivisuuden lisääminen voi myös arvioida lisäävän kiinteistönomistajien mahdollisuuksia saada helpommin tietoa oikeuksistaan.

**17. Työryhmä ehdottaa hallinnanjakosopimusta koskevan sääntelyn (MK 14:3 §) täydentämistä kirjaamisen edellytysten ja oikeusvaikutusten osalta. Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Ehdotus on kannatettava. Kirjaamisen edellytysten ja oikeusvaikutusten sääntelyn lakitekstitasolla voi arvioida lisäävän oikeusvarmuutta. Laissa ei tule kuitenkaan rajoittaa osapuolten mahdollisuutta sopia hallinnanjakosopimuksen sisältöä vapaasti. Asianajajaliitto pyytää myös harkitsemaan, onko hallinnanjakosopimusten laajempi sääntely, mikäli sitä harkittaisiin jatkossa, maakaaren kuuluva, vai kuuluisiko hallinnanjakosopimuksen tarkempi sääntelevä lakiin eräistä yhteisömuotoista.

Työryhmän ehdotusten lisäksi laissa tulisi mahdollistaa se, että hallinnanjakosopimus voidaan kirjata myös yhden omistajan omistamalle kiinteistölle. Lisäksi maakaaren sääntelyä tulee selkeyttää siten, että hallinnanjakosopimuksen muuttaminen tai poistaminen edellyttää kaikkien osapuolten suostumusta. Kuten arviomuistiossa on todettu, nykyisen lain oletus toistaiseksi voimassa olevasta hallinnanjakosopimuksesta ei vastaa hallinnanjakosopimuksen tarkoitusta ja sen taloudellista merkitystä ja aiheuttaa suuren vahingon- ja epäselvyyksien vaaran siinä tilanteessa, että osapuolet ovat unohtaneet määrätä hallinnanjakosopimuksessa sen voimassaoloajasta.

**18. Työryhmä ehdottaa ns. "sale and lease back" -järjestelyjen sallimista (MK 14:4.1 §). Arvionne työryhmän ehdotusta:**

Ehdotus on kannatettava. Asianajajaliitto näkee perusteltuna sallia sale and lease back -järjestelyt kaikille rakennuksille, rakennelmille, koneille tai laitteille sen sijaan, että sale and lease back sallittaisiin vain koneille ja laitteille, sillä rajanveto koneiden ja laitteiden sekä rakennusten ja rakennelmien välillä ei aina ole yksiselitteistä.

**19. Työryhmä ehdottaa, että rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaaminen olisi mahdollista muussakin kuin elinkeinotoiminnassa (MK 14:4.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Ehdotusta tulisi ainakin harkita. Elinkeinotoimintaa koskeva edellytys on sisällöltään tulkinnanvarainen. Kirjaamisen laajempi mahdollistaminen lisää todennäköisesti oikeussuhteiden selkeyttä sekä vähentää rakennusten ja maapohjan omistuksen hajautumiseen liittyviä ongelmia. Asianajajaliitto näkee perusteltuna sallia kirjaaminen laajemminkin kuin vain rakennuksille ja rakennelmille, sillä rajanveto koneiden ja laitteiden sekä rakennusten ja rakennelmien välillä ei aina ole yksiselitteistä.

**20. Työryhmän mietinnössä on käsitelty kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ns. "salaiseen omistukseen" liittyviä kysymyksiä. Arvionne/ehdotuksenne siitä, tulisiko mietinnössä esitetyt tai muita keinoja ottaa huomioon maakaaren kehittämisessä:**

Mietinnössä mainittua vaihtoehtoa, jossa sivullinen saisi olettaa kiinteistöllä olevan rakennuksen kuuluvan kiinteistöön, ellei lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin olisi tehty kirjausta, jonka mukaan rakennus ei kuulu kiinteistöön, ei tulisi ottaa huomioon maakaaren kehittämisessä. Vaihtoehto

johtaisi oikeustilan merkittävään muuttumiseen ja todennäköisesti yllättäviin oikeudenmenetyksiin. Mikäli jonkinlainen rakennuksen ns. salaisen omistuksen kirjaaminen katsotaan tarpeelliseksi olisi informatiivisen kirjauksen vaihtoehtoa perusteltua selvittää. Salaisen omistuksen kirjaamismahdollisuus voisi lisätä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteritietojen informaatioarvoa ja oikeussuhteiden selkeyttä.

**21. Tässä voitte kommentoida sellaisia erityisen oikeuden kirjaamiseen liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:**

Ei muuta lausuttavaa.

## Kirjaamisen menettelyä koskevia muutostarpeita

**22. Työryhmä ehdottaa asiavirheen korjaamista koskevan sääntelyn (MK 8:1.1 §) muuttamista siten, ettei asianosaisen suostumusta vaadita, jos virhe on aiheutunut tämän omasta menettelystä. Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Ehdotus on kannatettava. Ilman suostumusta tapahtuva asiavirheen korjaaminen on kuitenkin syytä rajoittaa vain tilanteisiin, jotka ovat selviä ja yksiselitteisiä, ja korjaaminen ei saa aiheuttaa sellaisen muun asianosaisen oikeuden heikkenemistä, jonka menettelyllä ei ole ollut vaikutusta virheen syntymiseen.

**23. Työryhmä ehdottaa luovuttavaksi kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta maakaaren sääntelystä (MK 5:2.2-3 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Kirjaamisviranomaisen toiminnassa on olennaista, että varmistetaan asiaa käsittelevän virkamiehen riittävä osaaminen ja pätevyys vaativissa kirjaamisasioiden ratkaisussa. Vaikeiden kirjaamisasioiden ratkaiseminen edellyttää yleensä siviilioikeuden, esineoikeuden, perhe- ja jäämistöoikeuden, yhtiöoikeuden sekä ulosottoa ja muuta täytäntöönpanoa koskevan lainsäädännön hyvää tuntemusta. Ottaen huomioon, että voimassa oleva maakaaren säännös jättää joka tapauksessa tulkinnanvaraa siihen, milloin ratkaistava asia on laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, on kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevat asiat ratkaistavissa myös muulla tavoin kuin maakaaren erillisellä säännöksellä.

**24. Työryhmä ehdottaa kirjaamisasian vireilletuloa koskevan sääntelyn (MK 6:3.1 §) yhdenmukaistamista osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn osalta. Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Työryhmän ehdotus on kannatettava. Erityisesti sähköisen asioinnin lisääntyessä ja muun taloudellisesti merkittävän toiminnan nopeutuessa voi useissa tilanteissa ajatella olevan merkitystä sillä, minä tarkempana ajankohtana jokin hakemus on tullut vireille suhteessa tiettyyn reaali maailman tapahtumaan.

**25. Työryhmä ehdottaa maakaaren erityissäännöstä, jolla poikettaisiin hallintolain 53 f §:n mukaisesta automaattisen ratkaisemisen oikeussuojajedellytyksestä eräissä kirjaamisasioissa (MK 6:9a §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Asianajajaliitto on lausunnossaan luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle julkisen hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevaksi lainsäädännöksi pitänyt erittäin tärkeänä automaattisen ratkaisemisen oikeussuojajedellytystä koskevaa säännöstä. Automaattiseen päätöksentekoon liittyy korostunut virheiden mahdollisuus, joten asianosaisen on voitava vaatia ratkaisuun oikaisua maksutta. Tämä pätee myös kirjaamisasian käsittelyssä tehtäviin ratkaisuihin.

Koska maakaassa tarkoitettut kirjaamisasiat koskevat vain harvoin yhtä asianosaista ja rekisteriin tehtävillä kirjauksilla on oikeusvaikutuksia laajemmin kolmannen oikeuksiin, Asianajajaliitto ei puolla oikeusturvaedellytyksestä poikkeamista työryhmän ehdottamalla tavalla.

**26. Työryhmä ehdottaa, että kirjaamisen menettelyssä lähtökohtaisesti luovutaan alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimuksesta (MK 12:1.1 § ja 14:9.2 §). Muutos ehdotetaan otettavaksi huomioon myös kuulutuslainhuutoa koskevassa sääntelyssä (MK 12:3.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Alkuperäisen asiakirjan tai oikeaksi todistetun jäljennöksen toimittamisen merkitys hakijan tai muun kiinteistöön kohdistuvan oikeuden haltijan oikeusturvan ja rekisterin julkisen luotettavuuden kannalta voidaan arvioida käytännössä vähäiseksi. Sähköisen asioinnin ja viranomaiskäsittelyn helpottamiseksi tilanteissa, joissa ei ole kyse MK 9a luvun sähköisestä asiointijärjestelmän käytöstä, on Asianajajaliiton näkemyksen mukaan perusteltua luopua alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevista vaatimuksista.

**27. Työryhmä ehdottaa, että maakaassa otetaan huomioon julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetusta laista johtuvat muutostarpeet (MK 9a:4.2 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Ei lausuttavaa.

## Muut kommentit

**28. Tässä voitte kommentoida sellaisia työryhmän mietintöön liittyviä seikkoja, joista ei edellä ole tarkempia kysymyksiä:**

Ei muuta lausuttavaa.

Enne Heidi  
Suomen Asianajajaliitto