

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Lisähuomioita ja tarkennuksia on kuitenkin syytä esittää.

Kiinteistökaupoilla ja muilla kiinteää omaisuutta koskevilla oikeustoimilla on merkittävä yhteiskunnallinen ja taloudellinen merkitys, joten niitä koskevaan sääntelyyn kannattaa kiinnittää huomiota, ja sääntelyn ajan tasalla pysyminen on syytä turvata. Erityisesti on syytä kiinnittää huomio oikeustoimien ja kirjaamisen menettelyjen luotettavaan ja helppokäyttöiseen toteuttamiseen tietotekniikan avulla eli niiden digitalisointiin.

Sääntelyn kehittämisessä on syytä ottaa huomioon jo tehdyt lainmuutokset, kehittyneet toimintatavat, kehitysnäkymät ja sääntelyn tarve. Vuoden 2011 lainmuutoksilla maakaaren lisättiin sähköistä kiinteistökauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevat säännökset. Vuoden 2016 lainmuutoksilla siirryttiin yksinomaan sähköisten panttikirjojen käyttämiseen uusissa kiinteän omaisuuden panttauksissa. Viimeksi mainitun johdosta kiinteän omaisuuden panttaaminen erkaantui muusta kiinteää omaisuutta koskevasta oikeustoimista ja kirjaamisesta. Panttaus sähköisen panttikirjan avulla on nykyään ainoa tapa käyttää kiinteää omaisuutta panttivakuutena.

Sähköisen kaupankäynnin osuus on sen sijaan edelleen hyvin pieni. Tältä osin maakaaren tarjoama sähköinen menettely ei ole toiminut hyvin osana kaupankäynnin koko toimintaympäristöä. Siirtymiselle pelkästään sähköiseen kaupankäyntiin tai vielä laajemmin pelkästään kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuksien sähköiseen vaihdantaan ei näytä olevan mahdollisuuksia lähitulevaisuudessa. Tämä johtuu mm. vaihdantatilanteiden moninaisuudesta ja niiden välisistä

eroista. Samanlaista mahdollisuutta yksinkertaistettuun menettelyyn kuin kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuden panttaamisessa ei näytä olevan tarjolla. Toistaiseksi kysymys on tältä osin vaihtoehdosta perinteiselle asiakirjavaihdannalle ja tämän vaihtoehdon mahdollisesta kehittämisestä.

Sääntelyn muutostarpeiden osalta kiinteän omaisuuden panttaus ja luovutukset ovat varsin erilaisissa tilanteissa. Kiinteän omaisuuden panttaus on syytä kirjoittaa maakaareen kuvaamalla panttaus vain sähköisenä menettelynä. Vastaavaa tarvetta siirtyä sääntelyssä pelkästään tai edes lähtökohtaisesti kiinteän omaisuuden sähköisten luovutusten kuvaamiseen ei vielä näytä olevan käsillä.

Sähköistä kiinteistönvaihdantaa on syytä edelleen kehittää. Kehitystyössä on syytä pyrkiä yhtäältä helppokäyttöisyyteen ja toisaalta korkeatasoiseen luotettavuuteen. Järjestelmän käyttökelpoisuutta osana kirjaamisprosessia ja laajemminkin osana viranomaisten ylläpitämiä tietojärjestelmiä on myös syytä kehittää.

Suomessa omaksutun sähköisen kiinteän omaisuuden vaihdannan osalta on lisäksi syytä kiinnittää huomio nykyisessä maakaareessa omaksuttuihin tai edellytettyihin menettelytapoihin, jotka poikkeavat siitä, miten tämä menettely on järjestetty tai edellytetty järjestettävän useissa muissa maissa ja kansainvälisellä tasolla, esim. Euroopan Unionin normistossa. Suomessa kiinteää omaisuutta ja käyttöoikeuksia koskevat sähköiset oikeustoimet tapahtuvat vain Maanmittauslaitoksen tarjoamien sivujen avulla. Käytännössä keskeisessä asemassa on oikeustoimen osapuolten tunnistautuminen pankkitunnusten avulla. Pankkitunnusten jo vallitseva laaja käyttäminen on käytännössä ollut omaksuttujen menettelytapojen keskeinen edellytys. Monissa maissa ja laajasti kansainvälisellä tasolla sähköisen vaihdannan on sen sijaan edellytetty tapahtuvan avoimen verkon avulla ja erillistä sähköistä allekirjoitusmenettelyä tai -välinettä käyttäen. Viimeksi mainittuun on liittynyt edellytys osapuolista riippumattomasta allekirjoituksen varmentajatahosta. Edellytettyyn menettelyyn on kuitenkin liittynyt monia luotettavuus- ja käytännön ongelmia, ja menettelyn kehittämisessä tai käyttöön ottamisessa on ollut suuria vaikeuksia ja vastoinkäymisiä. Suomessa luotettava tunnistautuminen ja laaditun asiakirjan hyväksyminen sen osapuolten toimesta on käytännössä korvannut erillisen sähköisen allekirjoituksen käyttämisen varmennuksineen. Suomessa omaksuttu menettely on toiminut luotettavalla tavalla. Ilmeistä onkin, että Suomessa on tällä tavalla pystytty väistämään monia ongelmia, joita sähköisen vaihdannan kehittymiseen on kansainvälisessä tasolla liittynyt. Toisaalta on mahdollista, että kohdattavaksi tulee paineita muuttaa näitä menettelytapoja tai luopua niistä, jos esimerkiksi Euroopan Unionissa ryhdytään kehittämään yhdenmukaisia sähköisen vaihdannan menettelytapoja pakottavalla tavalla.

Muilta osin muistiossa on tunnistettu hyvin maakaaren kehittämisen kannalta keskeiset toimintaympäristön muutokset.

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:

Maakaaren muutostarpeiden arvioinnin kannalta merkityksellinen muu lainsäädäntö ja sen kehitys on tunnistettu. Huoneistojen kauppaa ja panttausta koskeva uusi sähköinen menettely ja laki huoneistotietojärjestelmästä antavat hyvät vertailukohtat maakaaren kehityksen kohteena oleville sähköisille vaihdantamenettelyille.

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

Maakaari on osittaisuudistuksen tarpeessa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Maakaari voidaan myös kirjoittaa kokonaan uudestaan ja uudella tavalla, mutta se ei ole välttämätöntä tai tarpeellista. Kokonaisuudistuksen kynnyks ei näyttäisi ylittyvän. Suurimmalta osaltaan uudet säännökset olisivat saman sisältöisiä kuin uudella lailla korvattavat säännökset. Kysymys on pääasiassa kiinteän omaisuuden sähköisen vaihdannan sääntelystä, siihen liittyvistä muutostarpeista ja sähköisen kirjaamisen kehittämistä. Toisaalta kysymys on laajemmista kuin yksityiskohtia koskevista muutoksista.

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:

Omistusoikeuden siirtymisestä ja sen ajankohdasta kiinteän omaisuuden luovutuksissa olisi syytä säätää maakaareissa (ks. muistion kappaleen 2.3 alussa esitetty).

Ilmeistä on, että kirjallisia kiinteän omaisuuden luovutuksia tullaan tekemään vielä pitkään, vaikka valtaosa luovutuksista tulisikin siirtymään sähköiseen menettelyyn jo lähitulevaisuudessa. Perinteisen kirjallisen luovutuksen muotoon on siksi syytä yhä kiinnittää huomiota. Toisaalta huomio kannattaa kiinnittää myös muuttuvaan tilanteeseen mahdollisesti liittyviin ongelmiin. Jos kirjallinen kiinteän omaisuuden luovutus jää poikkeukselliseksi tai harvinaiseksi menettelyksi, onko kaupanvahvistajien palveluita jatkossa riittävästi ja käytännössä toimivalla tavalla saatavilla? Voitaasiinko kaupanvahvistajan osallistuminen korvata jatkossa toisenlaisella menettelyllä, joka toteuttaisi kaupanvahvistajan keskeisten tehtävien toteutumisen?

Kiinteistökaupan ankara määrämuoto on vakiintunut ja hyvin tunnettu oikeudellinen instituutio. Toisaalta siihen liittyvät ongelmat ovat myös olleet jatkuvasti esillä. Ongelmat ovat ankaran määrämuodon väistämätön seuraamus. Erot esimerkiksi vuokraoikeuksien ja niihin kuuluvien

rakennusten, huoneistojen tai muun arvokkaan omaisuuden vaihdantaan eivät ole helposti puollettavissa tai selitettävissä. Erot muihin Pohjoismaihin on myös syytä tiedostaa.

Kaupanvahvistajan osallistumisen osalta alun perin kysymys oli ennen kaikkea luovutuksen oikeasta ajankohdasta. Nykyään kysymys on käytännössä ennen kaikkea luovutuksen tapahtumista ja luovutuksen sisältöä koskevien tietojen viipymättä tapahtuvasta tiedoksiannosta kirjaamisviranomaiselle ja eräille muille tahoilla. Luovutuskirjan luotettava tiedoksi antaminen kirjaamisviranomaiselle kaupanvahvistajan toimesta on antanut mahdollisuuden lainhuudatuksen laajaan toteuttamiseen verkkoyhteyksien avulla. Kaupanvahvistajan läsnäolon luovutuksen pätemättömyyttä ehkäisevä vaikutus on sen sijaan käytännössä heikko ja rajoittunut. Mahdollisuuksia keventää määrämuotoa menettämättä sen keskeisiä etuja on syytä selvittää.

Kaupanvahvistajan osallistumisesta kirjalliseen luovutukseen voidaan luopua, jos edellä kuvattu tietojen luotettava ja viipymätön eteenpäin toimittaminen kirjaamisviranomaiselle voidaan turvata muulla tavalla. Nykyinen määrämuoto voidaan kokonaisuutenakin korvata luotettavalla luovutuskirjan kopion ja keskeisimpien luovutukseen liittyvien tietojen välittömällä toimittamisella kirjaamisviranomaiselle ja sitä kautta muille viranomaisille ja tahoille. Maanmittauslaitoksen sähköinen kaupankäyntijärjestelmä toteuttaa osaltaan tätä tehtävää. Toisaalta kirjallisesti laadittu ja sen osapuolten perinteisellä tavalla allekirjoittama luovutuskirja voidaan luotettavasti toimittaa sähköisesti tiedoksi kirjaamisviranomaiselle esimerkiksi pankkitunnusten avulla tai vastaavalla tavalla. Käytännössä skannattu asiakirja varmistettaisiin sen allekirjoittajien pankkitunnusten tai muun vahvan sähköisen tunnistamisen avulla luovutuksen tiedoksi antamisen yhteydessä. Oikeudellisesti luovutuksen tapahtuminen voidaan kytkeä siitä ilmoittamiseen, mikä lähentäisi sääntelyä eräisiin keskieurooppalaisiin malleihin. Kirjallisen luovutuksen tekeminen lähestyisi näin ollen sähköistä luovutusta. Luovutusasiakirja voitaisiin laatia, allekirjoittaa ja toimittaa edellä kuvatulla tavalla tiedoksi kirjaamisviranomaiselle esimerkiksi kiinteistönvälittäjän toimistolla, pankissa tai muussa rahoituslaitoksessa tai muussa paikassa, jossa vaadittava ilmoittaminen voidaan välittömästi tehdä. Kiinteistönvälittäjälle voidaan myös asettaa velvollisuus valvoa luovutuksen tiedoksi antamisen tapahtuminen, kun luovutus tapahtuu välittäjän avustamana.

Luovutuskirjan laaja toimittaminen luotettavalla tavalla tiedoksi kirjaamisviranomaiselle luovuttamisen yhteydessä vapauttaa yhtä laajasti toimituskirjan toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle lainhuutoa haettaessa, mikä antaa mahdollisuudet laaja-alaiselle sähköiselle menettelylle lainhuudatuksessa. Sama koskee käyttöoikeuden luovutusta (ks. vastaukseni kysymykseen 15).

Edellä kuvatulla menettelyllä voidaan täydentää nykyistä sähköistä kaupankäyntijärjestelmää, joka tapahtuu Maanmittauslaitoksen sivuilla olevien lomakkeiden avulla. Viimeksi mainittujen avulla on vaikea tavoittaa kattavasti kaikkia vaihdannan tilanteita ja luovutuksen erityistapauksia. Kirjallisen luovutuskirjan avulla luovutukset voidaan toteuttaa myös näissä erityistilanteissa.

Edellä kuvattu asianosaisten toimesta tapahtuva luovutuskirjan ilmoittaminen voidaan myös omaksua kaupanvahvistajan nykyisen osallistumisen vaihtoehtona, jolloin käytettävissä olisi edelleen myös perinteinen ja nykyisin käytössä oleva kirjallinen muoto. Kaupanvahvistaja voisi edelleen olla yksi vaihtoehtoinen vaihdannan varmistaja. Viimeksi mainitun menettelyn osalta nykyisestä yhtäaikaisuusvaatimuksesta olisi kuitenkin syytä luopua. Samoin kuin sähköisessä kaupassa luovutuksen voidaan katsoa tapahtuvan ja sitovuuksien voidaan katsoa syntyneen, kun luovutuksen osapuolet ovat luovutuskirjan allekirjoittaneet. Riittävää on, että kaupanvahvistaja on todennut kaupan molempien osapuolien sitoutumisen.

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 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?

- Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta voidaan luopua tai sen rinnalle voidaan omaksua vapaamuotoisempi vaihtoehto.
- Kirjaamisviranomaisen tarjoama sähköinen vaihdantapalvelu yhdessä pankkitunnusten tai vastaavien muiden tunnusten käyttämisen avulla muodostaa luotettavat ja toimivat puitteet kiinteän omaisuuden vaihdannalle. Siihen voidaan liittää myös perinteisten kirjallisten luovutuskirjojen laatiminen ja tiedoksi antaminen sen osapuolten toimesta edellä kuvatulla tavalla. Erillisten sähköisten allekirjoitusten käyttäminen avoimessa verkossa ei sen sijaan ole edistynyt, eikä se näytä toistaiseksi tarjoavan toimivia puitteita kiinteän omaisuuden luovuttamiselle.
- Kirjaamisviranomaisen sähköinen vaihdantapalvelu tarjoaa toimivat ja luotettavat puitteet kiinteän omaisuuden vaihdannalle. Sitä voidaan laajentaa liittämällä siihen kirjallisen luovutuskirjan laatiminen ja ilmoittaminen sen osapuolten toimesta edellä kuvatulla tavalla. Kirjaamisviranomaisen palvelun yksinomaisuudesta voitaisiin luopua, jos käytettävissä olisi turvallinen, käyttökelpoinen ja kaikkien kansalaisten helposti saatavilla oleva menettely, esimerkiksi luotettavan sähköisen allekirjoitusmenettelyn avulla. Toistaiseksi sellaista ei ole saatavilla.

- Huoneiston luovuttaminen huoneistotietojärjestelmässä toimii hyvänä vertailun kohteena. Erot kiinteän omaisuuden ja huoneistojen luovuttamisen välillä on kuitenkin tiedostettava.
- Saantotietojen kirjaaminen voidaan tehdä sähköisen luovutuksen ja kaupanvahvistajan ilmoituksen lisäksi myös edellä kuvatun kirjallisen menettelyn ja sen tiedoksi antamisen avulla. Luovutuskirjan luotettava ja viipymätön tiedoksi antaminen kirjaamisviranomaiselle vastaisi myös tässä suhteessa kaupanvahvistajan ilmoitusta.
- Sähköisten menettelyjen kehittyessä tulisi pyrkiä reaaliaikaiseen saannon kirjaamiseen. Kysymys voisi olla myös edellä kuvatusta kirjallisesta luovutuksesta, josta ilmoitetaan kirjaamisviranomaiselle luotettavalla tavalla.

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Varainsiirtoveron maksamisen valvonnasta tulisi luopua saannon kirjaamisen yhteydessä. Veronmaksun valvonta ei ole luonteva osa kirjaamisen menettelyä vaan kuuluu veroviranomaisille. Kirjaamisen menettely tulisi kehittää myös tältä osin mahdollisimman helposti toteutettavaksi ja sujuvaksi.

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Vastaaminen edellyttäisi tietoa siitä, miten paljon on kirjaamatta jääneitä omistussuhteita, ja siitä, kuinka paljon ja minkälaisia hakemuksia on hylätty kuulutusmenettelyssä. Lisäksi olisi hyvä saada tietoa tilanteista, joissa kuulutuslainhuuto olisi ollut mahdollinen ratkaisu epäselvään tai kirjaamattomaan omistustilanteeseen mutta jossa kuulutuslainhuutoa ei ole ryhdytty hakemaan, koska sen edellytysten ei ole katsottu täyttyvän.

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

Kyllä

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):

Menettelyn automatisointi voidaan omaksua ja sitä voidaan kehittää.

Selkeitä syitä lepäämäänjättämisaikojen lyhentämiselle tai pidentämiselle ei sen sijaan ole esitetty. Ajat ovat enimmäisaikojaa saantoon liittyvän avoimen seikan selvittämiseksi. Määräajat nykyisessä muodossaan ja osana kiinteän omaisuuden aineellista omistajanvaihdosta ovat onnistunut ratkaisu.

Perustettavan osakeyhtiön lukuun tehtävän kaupan erityissäätely koskien lainhuudatusta on syytä laajentaa koskemaan myös muita perustettavia yhteisöjä niin kuin osuuskunta ja säätiö. Niitä koskeva sääntely on kehittynyt, ja niiden osalta voidaan osoittaa vastaavat tarpeet tälle erityissäätelylle kuin osakeyhtiönkin osalta.

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

En osaa sanoa

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

-

Kiinteistöpannioikeus

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -pannioikeutta koskevia käsitteitä ja terminologiaa on syytä muuttaa tai ainakin arvioida uudestaan.

Alun perin Ruotsissa kehitetty ja sieltä Suomeen nykyisen maakaaren osana omaksuttu panttauskonstruktio sisälsi kaksi keskeistä uutuutta verrattuna vuoden 1868 kiinnitysasetukseen. Näitä uutuuksia pohjusti luottokäytännössä jo aiemmin omaksuttu erottelu pantti- ja käärevelkakirjojen välillä. Toinen uutuus viittaa erotteluun kiinnityksen ja velkojan kiinnitysvakuudella turvautun saamisen rahamäärien välillä. Toinen uutuus viittaa puolestaan panttikirjaan edellä mainitun panttivelkakirjan seuraajana. Kysymyksessä oli aikanaan edistyksellinen ja Eurooppalaisessa vertailussa onnistunut ratkaisu ennen tietotekniikkaan perustuvien sähköisten menettelyjen omaksumista. Panttauksen keskeisenä perustana oli em. erillinen, kirjaamisviranomaisen antama, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kiinnitysmerkintään viittaava ja paperille merkitty asiakirja, panttikirja. Kysymys oli kiinnitysmerkintään perustuvasta ja määrällisesti sen puitteissa tapahtuvasta panttioikeuden perustamisesta erillisen panttiasiakirjan avulla. Panttikirjan konkreettinen luovuttaminen velkojalle tai eräissä tilanteissa luovutusta vastaava toimenpide kiinteän omaisuuden omistajan tai käyttöoikeuden haltijan toimesta toteutti osaltaan sovittu ja tehokkaan panttioikeuden perustamisen. Samalla panttikirja ja rekisteri olivat irrotetut

velkojan ja velallisen välisestä saamisesta, mikä yksinkertaisti olennaisella tavalla rekisterimerkintöjä ja panttikirjaa. Rekisteri ja panttikirja osoittavat vain vakuuden ja sen enimmäismäärän.

Sähköisen menettelyn omaksuminen ja paperille merkityn panttikirjan käyttämisestä luopuminen muuttivat olennaisesti edellä kuvattua asetelmaa. Ruotsin mallia seuraten panttikirjan sekä sen käyttämisen ja luovuttamisen tilalle asiallisesti ottaen vaihdettiin henkilön nimen merkitseminen kiinnitysmerkinnän yhteyteen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja tämän nimen vaihtaminen.

Em. lainmuutoksen yhteydessä panttikirjan käsitteestä ei kuitenkaan luovuttu. Ruotsia tässäkin suhteessa seuraten maakaaren terminologia ja sanamuodot pysyivät entisenlaisina, vaikka kirjallisen panttikirjan hallussa pitäminen ja sen luovuttaminen korvattiin rekisteriin tehtävällä merkinnällä henkilöstä, jota lain sanamuodon perusteella pidetään edelleen panttikirjan haltijana. Panttioikeuden perustamisesta konkreettisen ja paperille merkityn panttikirjan luovuttamisen avulla luovuttiin, mutta panttioikeuden perustaminen kuvataan maakaarissa edelleen panttikirjan luovuttamisena. Sähköisen panttikirjan omaksumisen yhteydessä olisi ollut tilaisuus hahmottaa kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuden panttaaminen uudella tavalla siten, että yhteys käsitteisiin panttikirja ja sen luovuttaminen olisi katkaistu kokonaan, kun paperille merkitystä panttikirjasta asiallisesti ottaen luovuttiin.

Nykyisen maakaaren mukaan ”panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun sähköinen panttikirja luovutetaan velkojalla saamisen vakuudeksi” (MK 17:2.1). Ilmaisuu viittaa panttikirjan hallinnan luovuttamiseen yhtenä velkojalle perustetun panttioikeuden välttämättömistä edellytyksistä aiemman lainsäädännön mukaisesti. Toisaalta ”sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi” (MK 17:2.2). Kiinnitysmerkinnän yhteyteen merkittynä panttikirjan saajana eli haltijana on vastaavasti kiinteän omaisuuden tai käyttöoikeuden haltija, kun em. omaisuutta ei ole luovutettu panttivakuudeksi tai velkojan panttioikeus on lakannut, ja velkojan nimen tilalle on vaihdettu omistajan tai haltijan nimi (ks. MK 16:8 a.1). Termejä panttikirja ja sen luovuttaminen panttausta julkistavana toimenpiteenä käytetään edelleen, vaikka itse asiassa mitään panttikirjaa ei enää käytetä sähköisessä panttauksessa, eikä mitään asiakirjan luovuttamista tapahdu. Panttauksen perustilanteessa kiinnitysmerkinnän yhteydessä oleva omistajan tai haltijan nimi vaihdetaan velkojan nimeen. Käytännössä velkojan nimi merkitään usein suoraan kiinnitysmerkinnän yhteyteen omistajan tai haltijan hakemuksesta (ks. MK 17:2.3).

Ilmaisut panttikirjan luovuttamisesta ja saajasta edellä kuvatulla tavalla ovat fiktiivisiä ja harhaanjohtavia. Harhaanjohtavuutta korostaa tapa, jolla ilmaisut viittaavat vastaavaan vanhan ja kumotun sääntelyn mukaiseen menettelyyn. Sähköisessä panttauksessa laissa ilmaistu ”luovuttaminen” tarkoittaa kiinnitysmerkinnän yhteydessä olevan nimen vaihtumista tai velkojan nimen merkitsemistä uuteen kiinnitykseen. Terminologia on syytä uudistaa, kun uusia panttauksia ei enää voi perustaa vanhan lain mukaisten konkreettisten ja paperille merkittyjen panttikirjojen avulla. Se, että voimassa voi olla vielä pitkään vanhalla tavalla perustettuja panttioikeuksia, joiden osalta konkreettinen paperille painettu panttikirja on luovutettu panttivelkojan haltuun, ei estä uutta menettelyä koskevan terminologian muuttamista. Päinvastoin, selkeys suhteessa lain ja

menettelytapojen muuttumiseen puoltaa terminologian muuttamista. Myös muualla lainsäädännössä käytetyt sanamuodot panttikirjan luovuttamisesta tai hallinnasta voidaan muuttaa, tai voidaan määrätä niiden tarkoittavan uudella tavalla kuvattua panttioikeuden perustamista.

Nykyisessä kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuden panttauksessa omistajan/käyttöoikeuden haltijan, panttivelkojan tai hänen lukuunsa toimivan henkilön nimen merkitseminen kirjausmerkinnän yhteyteen on korvannut erillisen panttikirjan paperille merkittynä konkreettisena asiakirjana sekä sen hallinnan luovuttamisen. Lakitekstin sanamuoto ”panttikirjan saaja” ja asiallisesti ottaen myös sanamuoto ”panttikirjan haltija” voidaan korvata esimerkiksi termeillä ”kiinnityksen haltija”. Kysymys on henkilön nimestä osana kiinnitysmerkintää, ja tälle merkinnälle annetusta oikeudellisesta merkityksestä. Haltijana voi olla kiinteän omaisuuden omistaja/käyttöoikeuden haltija, panttivelkoja tai panttivelkojan lukuun toimiva henkilö. Panttioikeuden perustamisen edellyttämä ja kiinnitykseen liittyvä panttaustoimenpide voidaan myös ilmaista sanamuodolla ”luovuttamalla kiinnityksen haltijan aseman” velkojalle. Tämän terminologian mukaan kiinteän omaisuuden omistaja tai käyttöoikeuden haltija kiinnityksen haltijana tarkoittaa asiallisesti ottaen, että tämä omaisuus on kiinnitetty mutta tähän kiinnitykseen perustuvaa panttioikeutta ei ole perustettu. Muun henkilön nimen merkitseminen kiinnitysmerkinnän yhteyteen kiinnityksen haltijana tarkoittaa tällöin yleensä kiinnityksen hallinnan luovuttamista velkojalle, joka olisi edelleen yksi velkojan panttioikeuden syntyminen välttämättömistä edellytyksistä.

Edellä luonnosteltu käsite ”kiinnityksen haltija” ei ole paras mahdollinen, sillä myös se viittaa jonkin kohteen hallintaan, josta konkreettisesti ymmärtäen ei ole kysymys, mutta siihen ei sisälly vielä enemmän harhaanjohtavaa ajatusta panttikirjasta ja sen luovuttamisesta. Maakaarissa voitaisiin myös yksinkertaisesti säännellä henkilön nimen merkitsemisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinnitysmerkinnän yhteyteen. Jos kysymys on ao. kohteen (kiinteistön, vastaavan kohteen tai käyttöoikeuden) kirjatun omistajan tai haltijan nimestä, panttioikeutta ei olisi, ja kysymys olisi valmiudesta perustaa panttioikeus ao. kohteeseen vaihtamalla omistajan tai haltijan nimen tilalle velkojan tai hänen lukuunsa toimivan henkilön nimi omistajan tai haltijan hakemuksesta. Em. nimen vaihtaminen velkojan tai hänen lukuunsa toimivan nimeen viittaisi tällöin ao. kohteen panttaamiseen panttioikeuden syntyminen yhtenä välttämättömänä edellytyksenä.

Lisäksi voidaan harkita vaihtoehtoa, jonka mukaan nimen merkitseminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kiinnitysmerkinnän yhteyteen tarkoittaa kysymyksessä olevaan kiinnitykseen perustuvan panttioikeuden perustamista nimen osoittamalle henkilölle ao. kohteen panttivelkojana. Kysymys olisi edelleen yhdestä kiinteään omaisuuteen tai käyttöoikeuteen kohdistuvan panttioikeuden välttämättömästä mutta ei riittävästä edellytyksestä. Omistajan tai haltijan nimeä ei sen sijaan merkittäisi kiinnitysmerkinnän yhteyteen. Nimen puuttuminen kiinnitysmerkinnästä tarkoittaisi tällöin, että ao. kohdetta ei ole pantattu ja että ao. kohde olisi käytettävissä panttaukseseen vahvistetun kiinnityksen määrän puitteissa sen omistajan tai haltijan toimesta. Viimeksi mainittu voitaisiin myös selvyiden vuoksi tuoda ilmi kiinnitysmerkinnässä. Nimi puuttuisi sekä silloin, kun omistaja tai haltija olisi hakenut kiinnitystä tulevaisuudessa tapahtuvaa panttausta varten, että silloin, kun pantti olisi vapautunut velkojalta. Viimeksi mainitussa tilanteessa velkojalla olisi velvollisuus hakea nimensä poistamista kiinnitysmerkinnästä.

MK 17:10.2 on ongelmallinen säännös, ja on syytä harkita sen poistamista.

Panttivelkojan velvollisuudesta palauttaa panttikirja kiinteän omaisuuden omistajan tai käyttöoikeuden haltijan nimiin tai vastaavasta uudistettavan lain mukaisesta toimenpiteestä saamisen lakattua tai velvollisuudesta siirtää panttikirja sivullisen, esim. jälkipanttivelkojan nimiin ei mainita maakaassa. Velvollisuus on huomioitu välillisesti panttikirjan saajan kirjaamisena tuomion perusteella (MK 16:8 a.3). Kysymys on keskeisestä pantatun omaisuuden omistajan samoin kuin jälkipanttivelkojan tai muun oikeudenhaltijan oikeussuojaa määrittelevästä asiasta. Palauttamisvelvollisuudesta olisi syytä säätää maakaassa.

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

Kyllä

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

Kiinnitysmenettelyä ja sitä koskevaa sääntelyä on syytä yksinkertaistaa.

Nykyistä maakaarta valmisteltaessa oli jo esillä mahdollisuus kieltää yhteiskiinnityksen vahvistaminen kiinteän omaisuuden puitteissa. Yhteiskiinnitysten kohteiden välinen vastuunjako ja menettely pakotäytäntöönpanossa, käytännössä ulosottomenettelyssä muodostuvat tältä osin väistämättä mutkikkaiksi. Kiinnitysten kohdistuminen pääsääntöisesti vain yhteen kiinteistöön tai vastaavaan kohteeseen selkeyttäisi kiinteän omaisuuden kiinnitys- ja panttausjärjestelmää sekä yksinkertaistaisi panttisaamisen täytäntöönpanoa. Lisäksi yhteiskiinnitys vaikeuttaa sen piirissä olevan kiinteistön tai vastaavan kohteen vakuusarvon arviointia. Nykyisessä kiinnitysmenettelyssä menettelyä olisi mahdollista yksinkertaistaa ja automatisoida. Käyttöoikeudet on suljettu yhteiskiinnittämisen ulkopuolelle (MK 19:1.2).

Paineet jatkaa yhteiskiinnitysten vahvistamista, erityisesti useista tiloista muodostuvien maatilojen osalta vakiintuneiden käytäntöjen jatkamisena, tuotiin selkeästi esiin em. lainvalmistelussa. Yhteiskiinnitystilanteen syntyminen kiinteistön osan luovuttamisen ja osittamisen seurauksena myös tiedostettiin. Yhteiskiinnitysten vahvistaminen jatkui. Toisaalta yhteiskiinnityksen edellytyksiä tiukennettiin. Ratkaisu oli pääosin sama kuin Ruotsissa omaksuttu.

Mahdollisuutta selkeyttää ja yksinkertaistaa kiinnitysjärjestelmää kieltämällä tai rajoittamalla yhteiskiinnityksen mahdollisuutta nykyistä laajemmin kiinteän omaisuuden osalta on syytä jälleen harkita. Yhteispanttaussopimuksella ja muilla sovituilla vakuusjärjestelyillä voidaan toteuttaa usean

kiinteistön tai vastaavan kohteen yhteisvastuu myönnetystä luotosta. Usean kiinteistön yhdessä muodostama taloudellinen kokonaisuus ja suurempi vakuusarvo voidaan toteuttaa myös yhteispanttauksella. Useiden kiinteistöjen tai vastaavien kohteiden käyttäminen yhdessä luoton vakuutena olisikin syytä jättää sopimuksen varaiseksi. Muutenkin useiden tai erilaisten vakuuksien käyttäminen yhdessä osana luottojärjestelyä on sopimuksilla toteutettava järjestely.

Kiinteistön osan luovuttamisen ja osittamisen perusteella syntynyt yhteiskiinnitystilanne voidaan myös selvittää ja palauttaa normaaliksi yksinkiinnitystilanteeksi toimivan erillissäätelyn avulla. Lisäksi tällaista sääntelyä on jo voimassa (ks. MK 17:4).

Olemassa olevien yhteiskiinnitysten purkamista erillissäätelyn avulla on myös syytä harkita. Yhteiskiinnitysten suuri määrä ei välttämättä kerro sen todellisesta tarpeesta vaan vanhojen käytäntöjen jatkumisesta.

Kiinnitysten perustaminen, muuttaminen ja lakkauttaminen on syytä säilyttää edelleen kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuksien omistajien ja haltijoiden toimivallan piirissä. Ei ole syytä rajoittaa mahdollisuutta käyttää kiinteää omaisuutta myöhemmin uusien luottojärjestelyjen vakuutena ilman uusien kiinnitysten hakemista. On myös syytä suhtautua kriittisesti sellaisten käytäntöjen omaksumiseen, jossa omistajien tai käyttöoikeuksien haltijoiden määräämisvaltaa tältä osin rajoitetaan.

Erityisen oikeuden kirjaaminen

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

Kyllä

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

Vuokraoikeutta ja muuta käyttöoikeutta koskevaa sääntelyä tulisi muuttaa.

Kirjaamisoikeudellinen tyyppipakko (numerus clausus), kun tarkastelun kohteena ovat muut kuin kirjaamisvelvollisuuden alaiset erityiset oikeudet, on syytä asettaa kriittisen uudelleen arvioinnin kohteeksi. Periaate aiheuttaa tulkintaongelmia oikeuden tyyppiä ja kirjaamismahdollisuutta arvioitaessa. Kaikenlaiset kiinteistöön, määräalaa tai kirjaamisvelvollisuuden alaiseen käyttöoikeuteen kohdistuvat erityiset oikeudet voitaisiin tuoda kirjaamismahdollisuuden piiriin. MK 14:1:ssä mainitut yleiset kriteerit kirjaamiskelpoisuudesta ovat riittävät. Kirjaamisen tarve voidaan jättää oikeuden haltijan harkittavaksi. Jos oikeuden haltija pitää kirjaamista tarpeellisena, kirjaaminen olisi syytä sallia oikeuden tarkemmasta tyyppistä riippumatta, kun MK 14:1:n yleiset edellytykset täyttyvät.

Oikeudelliselta ja taloudelliselta merkitykseltään kirjaamisvelvollisuuden alainen käyttöoikeus rinnastuu Suomessa kiinteään omaisuuteen. Suomessa kehittynyt perinne, jossa omakoti- ja kerrostaloja sekä teollisuus- ja muita elinkeinotoiminnassa käytettäviä rakennuksia rakennetaan laajasti vuokratonteille, ja jonka mukaan vuokraoikeus rakennuksineen rinnastuu laajasti kiinteään omaisuuteen, on kansainvälinen erikoisuus. Myös Suomessa omaksuttu ao. lainsäädäntö on poikkeuksellinen. Perinteen historiallisena taustana on voimakas tarve rakentaa ja toisaalta pääomien niukkuus. Ratkaisuna on ollut laajasti rakentaminen vuokra-alueille, usein kaupunkien tai kuntien tarjoamille vuokra-alueille, jolloin rakentajien ei ole tarvinnut hankkia rahoitusta maapohjan ostamiseen. Rakentaminenkin on tapahtunut hyvin usein lainarahan turvin. Perinne on edelleen voimissaan, mikä ilmenee mm. pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa suosittuna tapana rakentaa uusi kerrostalo vuokratontille. Ratkaisu on tapa hillitä asuntojen hintojen nousua ja erityisesti keino madaltaa ensiasunnon ostamisen kynnyksiä. Tarve hintakynnyksen laskemiselle ilmenee selkeimmin ns. valinnaisen vuokratontin käyttämisenä.

Luovutuksen muodon osalta ja muissakin suhteissa kirjaamisvelvollisuuden alainen käyttöoikeus on syytä rinnastaa kiinteään omaisuuteen. Rinnastaminen on kuitenkin syytä tehdä ennen kaikkea keventämällä kiinteään omaisuuden muotosääntelyä siten kuin vastauksessani kysymykseen 5 on edellä mainittu. Toisaalta käyttöoikeuden luovutuksen muotoa voidaan myös tarkistaa siten, että yhdenmukaisuus kiinteään omaisuuden luovuttamisen kanssa saavutetaan. Samalla voidaan varmistaa luovutuskirjan toimittaminen kirjaamisviranomaiselle jo ennen kirjaamista.

Maanvuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden hankkiminen perustettavalle osakeyhtiölle on syytä rinnastaa maakaassa kiinteistön vastaavaan luovutuksen. Samoin kuin kaupan osalta sääntely on syytä laajentaa koskemaan hankintoja myös muuntotyypisille perustettaville yhteisöille niin kuin osuuskunnalle ja säätiölle (ks. vastaukseni kysymykseen 8).

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

Kyllä

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

Hallinnanjakosopimuksesta on syytä säätää nykyistä tarkemmin.

Hallinnanjakosopimusten sisältöä koskeva dispositiivinen sääntely olisi avuksi sopimusten laatimisessa, ja se yhdenmukaistaisi sopimuksia. Sääntely tarjoaisi informaatiota siitä, mitä hallinnanjakosopimuksella tarkoitetaan. Toisaalta sopimuksia on erilaisia, joten sääntelyn tarjoama apu on suhteellinen asia.

Kirjaamiskäytännössä omaksuttu tulkinta, jonka mukaan voidaan kirjata vain rakennukseen kohdistuva hallinnanjakosopimus maa-alueen jäädessä yhteiseen hallintaan, on perusteltu. Tulkinta on myös syytä tuoda näkyväksi osaksi maakaarta.

Mahdollisuus hallinnanjakosopimuksen kirjaamiseen etukäteen ostajien paremman informoinnin turvaamiseksi on perusteltu ratkaisui.

Hallinnanjakosopimuksen voimassaolosta ja sopimuksen muuttamista on syytä säätää tarkemmin maakaarella.

14. KYSYMYS (arviomuistion jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaarella?

En osaa sanoa

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

Lähtökohtaisesti rakennuksen aseman määrittely (selventäminen) lainsäädännössä olisi positiivinen asia. Kysymys tulisi laajentaa kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittelyksi, jolta pohjalta määrittäisivät myös kirjaamisvelvollisuuden alaiset käyttöoikeudet rakennuksineen. Kiinteistön ainesosien ja tarpeistojen toimiva ja ongelmaton määrittely ei ole kuitenkaan helposti toteutettava asia. Niitä koskeva lainsäädäntö aiheuttaa helposti uusia tulkintaongelmia. Läheisimmässä vertauskohdassa eli Ruotsissa sääntely on pyritty toteuttamaan, mutta kokemus ei ole yksiselitteisen myönteinen. Manner-Euroopassa esineiden ulottuvuuksien määrittely on tapahtunut laajasti ja luontevasti osana omaksuttuja lähtökohtaisesti kattavia ja laajasti yleisellä tasolla olevia siviilioikeuden koodeja. Pohjoismaissa tällaisia koodeja ei ole kuitenkaan omaksuttu.

Arviomuistiossa suurin huomio on kohdistettu rakennuksen ns. salaiseen omistamiseen.

Rakennukseen kohdistuva ns. salainen, yleensä kiinteistön omistajan puolison omistusoikeus on jo pitkään tiedostettu ongelmaksi kiinteän omaisuuden vaihdannassa ja erityisesti luotonantajien kannalta. Ongelmat ovat seurausta kansainvälisessä vertailussa erityislaatuisesta tavasta, jolla rakennuksen omistaminen on Suomessa hahmotettu. Rakennuksen omistamista koskevien ja oikeuskäytännössä omaksuttujen normien muuttaminen yleisellä tasolla on vaikea asia, sillä sen varaan on rakennettu Suomessa maanvuokraoikeuksien ja niihin kuuluvaksi katsottavien rakennusten vaihdanta ja käyttö vakuutena. Rakennuksen katsotaan kuuluvan suoraan lain perusteella sen rakentaneelle vuokralaiselle tai muulle sivulliselle, eikä erillisuus edellytä erillistä kirjausta.

Huomioon on otettava myös se, että osapuolet, yleensä puoliset, joista toista pidetään rakennuksen tai sen määräosan salaisena omistajana, eivät yleensä tiedosta tätä tilannetta ennen kuin kysymys

omistamisesta aktualisoituu esimerkiksi ulosmittauksen tai avio- tai avoeron yhteydessä. Irtaimena pidettävän rakennuksen tai sen määräosan omistajan, käytännössä rakentamisen rahoittajan kannalta yllätyksellisiin ja kohtuuttomiin ratkaisuihin ei ole syytä edetä. Yllätyksellinen rakennuksen tai sen määräosan menetys kiinteistöön kohdistuvan realisoinnin yhteydessä olisi kohtuuton ratkaisu. Tämän vuoksi arviomuistiossa esiin tuotu ja alun perin Suomen pankkiyhdistyksen esittämä maakaaren 14:4:n laajentamiseen perustuva ratkaisu ei näyttäisi tulevan kysymykseen. Lisäksi esitetty sääntely perustuisi nykyisen voimassa olevan oikeuden kannalta vieraisiin lähtökohtiin. Tarkoituksenmukaisin ratkaisu maakaarta koskevien muutosten yhteydessä on pyrkiä suppeisiin eli tarpeen vaatimiin ja rajoitettuihin muutoksiin. Toisaalta nekin tuovat mukanaan vaikeasti ratkaistavia ongelmia. Sääntelyn lähtökohtana on oltava nykyinen voimassa oleva oikeus ja systematiikka.

Lähtökohtaisesti Korkeimman oikeuden usein viitattu mutta julkaisematon ratkaisu KKO 2.7.1999 S 97/1090 N:o 1840 näyttäisi antavan mahdolliselle suppealle lainmuutokselle pohjan. Kysymys on tällöin kiinteistön alueella sijaitsevan rakennuksen tai tällaisen rakennuksen määräosan poikkeuksellisesta sisällyttämisestä kiinteistön panttaukseen. Suppea-alaisen erityissäännöksen avulla voitaisiin poikkeuksellisesti määrätä, että rakennus tai koko rakennus sisältyy kiinteistön panttaukseen, vaikka sitä muuten pidetäänkin irtaimena omaisuutena, kun kiinteistöön kuulumattoman rakennuksen tai sen määräosan omistaja, yleensä kiinteistön omistajan puoliso antaa panttaukselle suostumuksen. Suostumuksen perusteella rakennus tai sen määräosa luettaisiin poikkeuksellisesti ao. kiinnityksen ja panttioikeuden piiriin suhteessa suostumuksen saaneeseen panttivelkojaan. Erityissäännös olisi rajattava koskemaan vain tilanteita, joissa kysymys on todellisesta salaisesta rakennuksen omistamisesta, ei esimerkiksi vuokralaisen omistamasta rakennuksesta tai sen osasta.

Em. ratkaisuvaihtoehto sisältää ongelmia. Se johtaisi tilanteeseen, jossa rakennuksen katsotaan kuuluvan kiinteistöön yhdessä henkilösuhteessa eli suhteessa em. suostumuksen saaneeseen panttivelkojaan mutta ei muissa henkilösuhteissa. Ongelmat tulevat vastaan panttiesineen realisoinnissa. On hyvin vaikea hyväksyä ja järjestää esimerkiksi kiinteistön ulosottomyynti, jossa rakennus kuuluu kiinteistöön suhteessa yhteen panttivelkojaan, mutta ei muissa henkilösuhteissa. Ongelma voitaisiin pyrkiä ratkaisemaan erityissäännöksellä, jonka mukaan rakennuksen tai sen osan sisällyttäminen panttivakuuden piiriin olisi merkittävä parhaalla etusijalla olevan kiinnitysmerkinnän yhteyteen. Tällöin kaikki kiinnitykset kohdistuisivat kiinteistöllä sijaitsevaan rakennukseen tai kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin. Vaihtoehtona olisi myös mahdollista edellyttää muiden panttivelkojen suostumukset. Ongelmaksi nousisivat tällöin kuitenkin tilanteet, joissa ao. kiinteistöllä sijaitseva rakennuskanta muuttuu em. kirjauksen jälkeen. Esimerkiksi, jos rakennus puretaan, ja sen tilalle rakennetaan kiinteistön omistajan puolison toimesta uusi rakennus, tai kiinteistölle rakennetaan toinen rakennus kiinteistön omistajan puolison toimesta. Katsotaanko tällöin em. uusien rakennusten kuuluvan kiinteistökiinnityksen piiriin? Toisaalta, jos parhaalla etusijalla olevan kiinnityksen perusteella kaikki kiinnitykset kohdistuisivat kaikkiin kiinteistöllä kiinnityksen ajankohtana oleviin ja myöhemmin rakennettaviin rakennuksiin, estäisikö säännös kiinteistöön kuuluvan alueen vuokraamisen siten, että vuokralainen rakentaa vuokraamalleen alueelle ja vain vuokraoikeuden osaksi tulevan rakennuksen? Muodostuisiko yleiseksi käytännöksi menettely, jossa luotonantaja vaatii kiinteistövakuuden antajan puolisolta em. suostumuksen? Avopuolisoiden olemassaolo on epävarma asia, ja tilanne voi myöhemmin muuttua. Suostumuksen

antanut puoliso voi erota maanomistajapuolisosta, ja tilalle voi tulla uusi puoliso, jonka toimesta rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi tai rakennetaan uusia rakennuksia.

Lisäksi voidaan kysyä, onko ylipäänsä järkevää pyrkiä määrittelemään panttaussopimuksen ehdolla tai kiinnityskirjauksen yhteyteen tehtävällä merkinnällä kysymyksessä olevan kiinnityksen kohdetta yksittäistapauksessa?

Muita muutostarpeita

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Lainhuudatuksessa ja käyttöoikeuden kirjaamisessa on syytä pääsääntöisesti luopua alkuperäisen luovutuskirjan esittämisestä. Uusi, yhtenäinen ja kevennetty muutosäntely voi varmistaa aiempaa laajemmin kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuden luovutuskirjan luotettavan tiedoksi antamisen kirjaamisviranomaiselle jo luovutuksen yhteydessä (ks. vastaukseni kysymykseen 5). Lainhuudatus ja erityisen oikeuden kirjaus voidaan tällöin toteuttaa yhä useammin sähköpostiyhteyden tai muuten tietoverkon avulla.

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Perinteisestä päiväperiaatteesta voidaan luopua sähköisessä asiointissa.

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

Kyllä

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

Kirjaamishakemuksen toimittamista ja käsittelyä koskevat säännökset voidaan kirjoittaa sähköisen menettelyn mukaisina. Voidaan olettaa, että jatkuvasti kasvava valtaosa hakemuksista tehdään sähköisesti, ja jatkuvasti kasvava osa käsittelystä voidaan tehdä sähköisesti ja/tai automaattisesti. Toisaalta perinteisten paperille merkittyjen asiakirjojen toimittaminen poikkeuksellisenä menettelynä on pidettävä myös sääntelyn piirissä. Erilaisia poikkeustilanteita ilmenee vielä hyvin pitkään.

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

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Käsittelymenetelmien kehittyessä jatkuvasti kasvava osuus kirjaamishakemuksista voidaan ratkaista kokonaan tai osittain automatisoidusti. Kirjaamisenmenettelyssä on paljon rutiiniluonteisia ratkaisuja. Toisaalta poikkeuksellisia ja vaikeita kirjaushakemuksia tehdään myös jatkuvasti. Tämä koskee erityisesti lainhuudatushakemuksia. Niiden käsittely edellyttää lainopillista asiantuntemusta. Tarve korostuu, jos kysymyksiin 19 ja 20 omaksutaan myönteiset vastaukset. Ks. myös vastaukseni kysymykseen 21.

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Vastaukseni on myönteinen vain osittain. Kirjaamisvirheen korjaamista koskevaa maakaaren sääntelyä voidaan eräin osin keventää ja yhdenmukaistaa hallintolain sääntelyn kanssa. Suostumusvaatimuksesta voidaan poiketa asiavirheen osalta, jos virhe on ilmeinen, ja se on aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä (ks. HallL 50.2 §). Muuten asiavirheen korjaamisen edellytykset on syytä säilyttää entisellään.

20. KYSYMYKSIÄ (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):

Haitantekotarkoituksessa tehdyt hakemukset on otettava huomioon maakaarella. Hallintolain 34.2 §:n 1-kohtaa vastaavan sääntelyn ottaminen osaksi maakaarta olisi toimiva ratkaisu.

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

Ei

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

Riitaisten asioiden, niiden asianosaisten tai asian osoittaminen oikeudenkäyntiin nykyistä tarkemmin on vaikea toteuttaa, koska em. tilanteet ovat korostetun yksilöllisiä. Kysymys on kirjaamisenmenettelyyn sisältyvästä oikeudellisesta harkinnasta, joka osaltaan edellyttää oikeudellista asiantuntemusta (ks. vastaukseni kysymykseen 18).

Myönteinen vastaus edellyttäisi ehdotuksen tai luonnoksen tarkemmasta sääntelystä.

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

En osaa sanoa.

Asiaa on tiedusteltava ao. viranomaisilta.

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:

Asiaa on tiedusteltava ao. viranomaisilta

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

Kyllä

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

Uhkasakon mahdollisuus on syytä säilyttää. Uhkana ja seuraamuksena kirjaamisen laiminlyönti- tai viivyttelytilanteessa se on toimiva, vaikka sitä sovellettaisiinkin hyvin harvoin. Kirjaamisen varmistamisen välikeino joka olisi kehotusta ankarampi mutta uhkasakkoa lievempi seuraamus, olisi perusteltua omaksua. En osaa osoittaa tällaista uutta keinoa ja uhkaa.

Muut kommentit

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

-

Niemi Matti
Itä-Suomen yliopisto - Oikeustieteiden laitos